

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièce écrite n°4  
O.A.P

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**



**PLU :**

**Prescrit le :**  
28/03/2013

**Arrêté le :**  
05/12/2017

**Approuvé le :**  
02/10/2018

**Cachet Mairie :**

Dossier approuvé par le conseil  
municipal en date du .....

**Modifié le :**  
17/12/2019

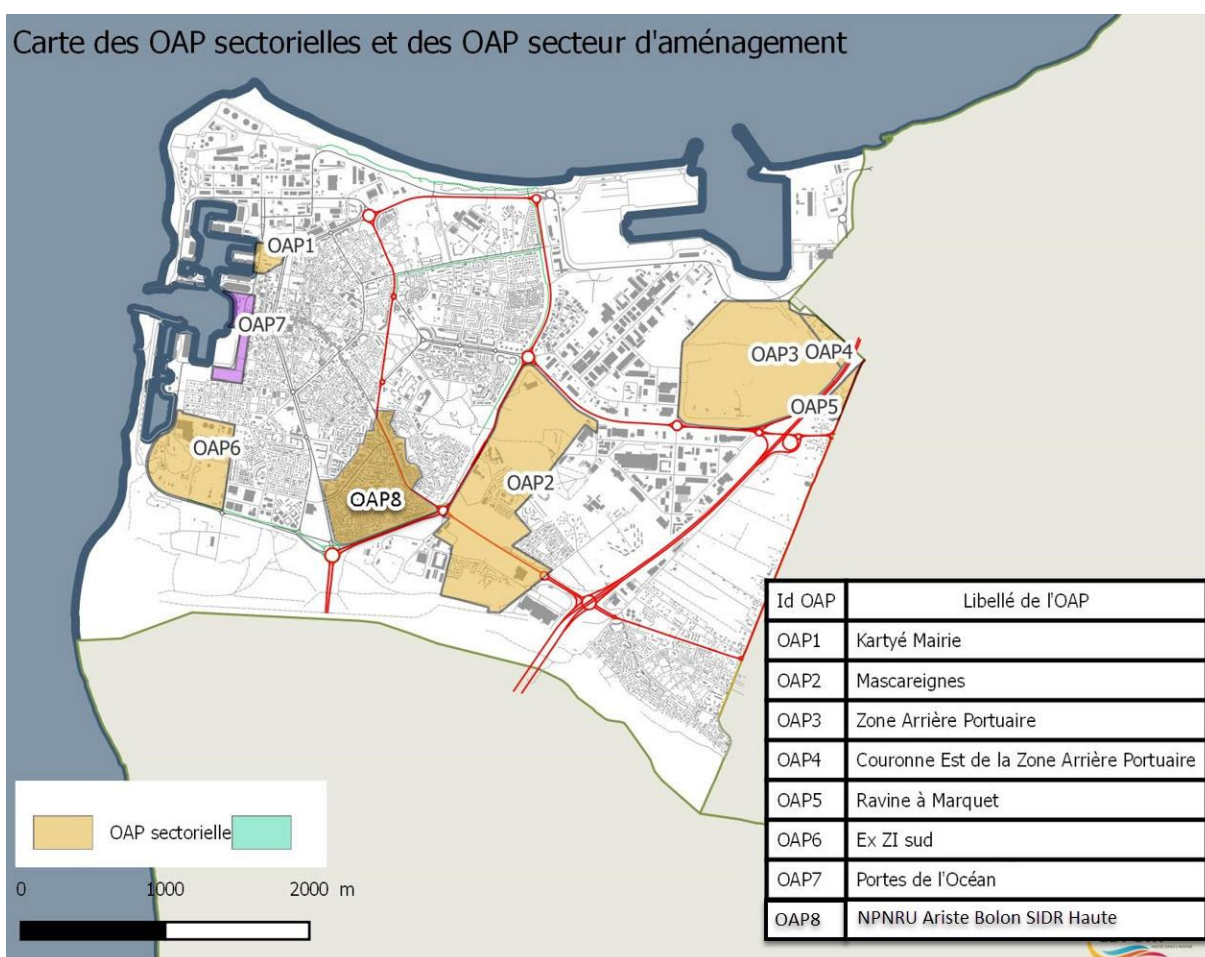
**Mis à jour le :**  
10/02/2020 - 07/06/2021  
16/09/2021 - 02/02/2022

SUIVI DES VERSIONS			
Indice	Procédure	Date	Observations
1	Révision du PLU	02/10/2018	Document approuvé par délibération n°2018-143
2	Modification de droit commun n°1	17/12/2019	Modification de l'OAP ZAP
3	Modification n°2		Modification de l'OAP Mascareignes, l'OAP Portes de l'Océan, ajout de l'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute

*La commune de Le Port informe que ce tableau n'a pas de valeur réglementaire il a été réalisé pour assurer un suivi des différentes versions du document.*

# Sommaire

- I. CADRE REGLEMENTAIRE ..... 4**
- II. OAP SECTORIELLES ..... 6**
  - 2.1 OAP1 KARTYE MAIRIE ..... 6
  - 2.2 OAP2 MASCAREIGNES..... 7
  - 2.3 OAP3 ZONE ARRIERE PORTUAIRE ..... 20
  - 2.4 OAP4 COURONNE EST DE LA ZONE ARRIERE PORTUAIRE ..... 23
  - 2.5 OAP5 RAVINE A MARQUET ..... 24
  - 2.6 OAP6 Ex ZI SUD ..... 25
  - 2.7 OAP9 NPNRU ARISTE BOLON SIDR HAUTE ..... 26
- III. OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT..... 37**
  - 3.1 OAP7 PORTES DE L'OCEAN..... 37
- IV. OAP THEMATIQUE ..... 46**
  - 4.1 OAP8 FIL VERT ..... 46



# I. Cadre réglementaire

En application du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement urbain.

Pour chacune des zones soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le présent document fixe des principes d'aménagement. Ces principes ont été déterminés selon les critères suivants :

- La situation géographique de la zone,
- L'occupation humaine interne et environnante du terrain,
- La présence ou la proximité des divers équipements publics structurants : superstructures et services publics ainsi que les infrastructures viaires et réseaux divers attenants,
- Les contraintes physiques et les atouts paysagers (risques hydrauliques, assainissement, déclivité),
- La superficie potentielle pour l'urbanisation du terrain,
- Le statut foncier (morcellement avec ou sans indivis) et l'actuel niveau de maîtrise foncière publique.

Il existe trois types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Les OAP sectorielles,
- Les OAP des secteurs d'aménagement,
- Les OAP thématiques.

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**

En application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

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

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs d'aménagement**

En application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

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

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

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur une thématique spécifique du PLU et peuvent intéresser tout ou partie du territoire.

Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité.

Elles sont opposables aux tiers dans un lien de compatibilité.

Elles fixent des principes à respecter pour répondre aux objectifs du PADD.

En application de la prescription n°O8 relative à la détermination des densités minimales d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale, toutes les opérations d'aménagement doivent atteindre au minimum l'équivalent de 50 logements par hectare.

## II. OAP sectorielles

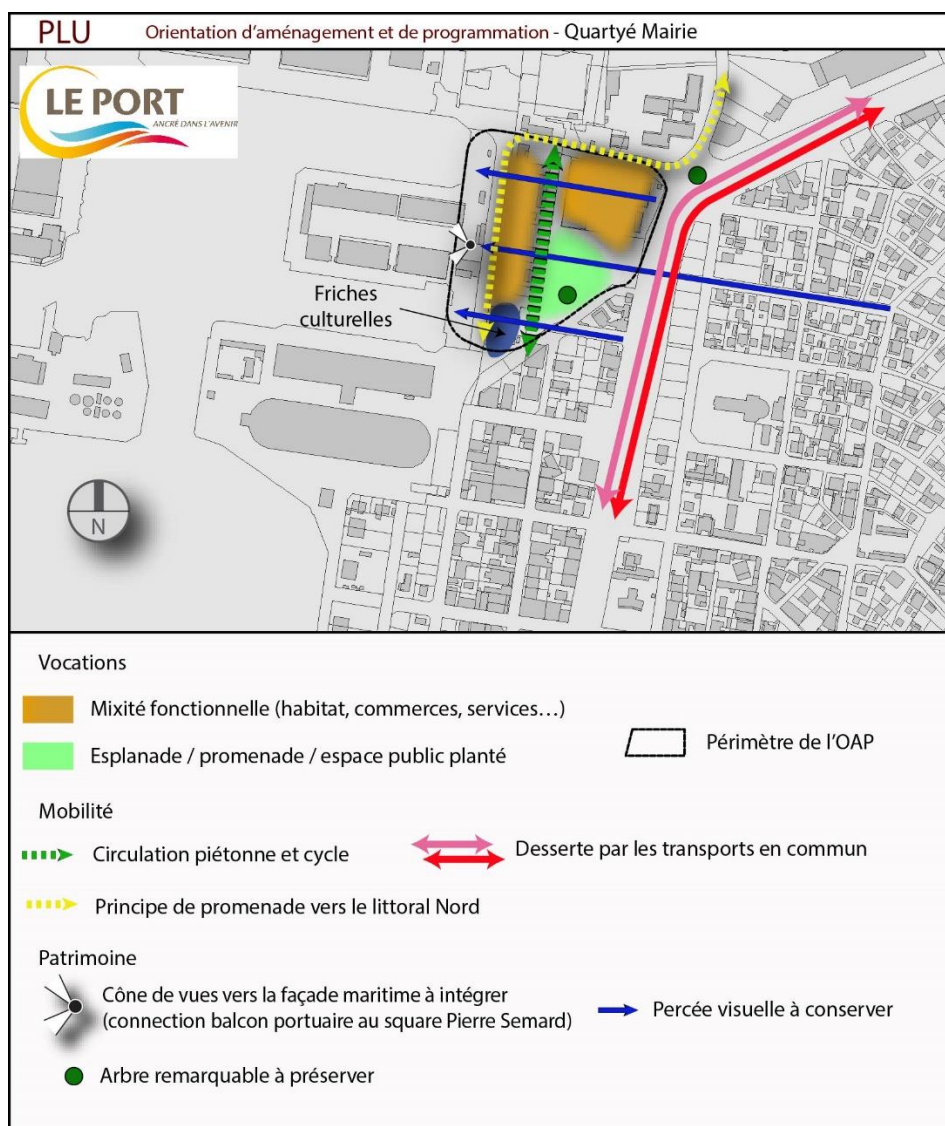
### 2.1 OAP1 Kartyé Mairie

Situé dans la partie Nord de l'avenue de la Commune de Paris et de la rue Amiral Bosse, en continuité avec l'axe du balcon portuaire et l'opération « Portes de l'Océan ». L'objet du projet repose sur :

- La reconquête de la façade maritime de la ville.
- La création d'une véritable centralité dynamique et attractive.

Le Kartyé Mairie est un lieu possédant une forte identité historique et programmatique. Il représente une centralité importante de la ville. L'enjeu du projet urbain est notamment de profiter et d'exploiter les privilèges de cette localisation pour aménager des espaces publics de qualité et construire des logements en relation étroite avec les horizons maritimes.

Le projet vise également à prolonger vers le nord la promenade public du balcon portuaire en cohérence avec le projet Portes de l'Océan.



## 2.2 OAP2 Mascareignes

---

### Généralités

Le secteur Mascareignes est un site vaste installé entre la ville habitée et la périphérie industrialo-commerciale. Le site de 84 ha mesure 1 700 m du Nord au Sud et 450 m d'Est en Ouest sur sa plus petite largeur.

La partie Nord est bordée par l'avenue de la Compagnie des Indes. Les plantations en bordure de l'avenue offrent une protection visuelle au site.

Depuis la RN1, les échangeurs marquent des portes d'entrées vers la zone. Les ronds-points des Danseuses et de la Rose des vents sont les portes de la ville habitée. Le boulevard des Mascareignes et l'avenue Amiral Bouvet incarnent la coupure d'urbanisation entre le secteur Mascareignes et les quartiers habités constituant l'arrière-scène de la ville historique. Le Parc Boisé constitue une accroche paysagère majeure pour développer, dans la continuité du Fil vert, les derniers secteurs d'urbanisation de la ville.

En partie urbanisé (33.4 ha), le secteur compte quelques programmes disséminés et/ou juxtaposés :

- au centre le pôle de cliniques, deux lotissements, le collège et un stade
- au Nord-Ouest, la Halle des Manifestations
- au Nord-Est, le SDIS

Au-delà de la limite Est du secteur Mascareignes, s'étend du Nord au Sud la ZAE 2000, le verger et la pépinière municipale, une opération récente de logements, une école et le lotissement RN4. L'école et le collège ne dialoguent pas, un talus s'inscrit comme limite visuelle et physique entre les deux équipements.

La partie Sud est bordée par la zone commerciale Sacré Cœur, le lotissement Petite Pointe et les hangars de la ZA Mascareignes. Le Centre Commercial tourne le dos au secteur Mascareignes pour s'ouvrir sur l'axe de trafic majeur de la RN1.

La desserte en transports en communs devrait être largement améliorée par la mise en œuvre du Plan de déplacement Urbain (PDU) du TCO et du Run Rail mis en œuvre par la Région.

A ce titre les enjeux sont nombreux, il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitat, d'activités et d'équipements en continuité des intensités en place, dans le respect des principes d'un urbanisme soutenable qui caractérisent la stratégie de développement de la ville de Le Port.

### Les éléments de programme

Afin de répondre aux enjeux de développement du secteur Mascareignes, trois axes de développement se dessinent.

1. Le renforcement des intensités et polarités existantes à l'intérieur et aux abords du quartier avec l'extension des pôles suivants :
  - Commercial avec un prolongement maîtrisé de Sacré-Cœur ;

- Artisanal avec le positionnement au Nord d'une cité artisanale en transition de la ZAE 2000 et de la zone d'activités portuaire, afin de minimiser l'impact des nuisances des activités lourdes sur le développement de Mascareignes ;
- Médical avec le renforcement du pôle santé en cœur du quartier pour renforcer l'expertise sur ce secteur et l'attractivité de la Ville dans des secteurs médicaux spécialisés;
- Loisirs avec l'aménagement d'une traversée de la Zone Naturelle dans le prolongement du Parc Boisé et du projet Fil Vert, la halle des manifestations intégrée dans un pôle dédié à l'Economie Social et Solidaire, culturel, et de loisirs marchands ;
- Citoyens et scolaires par la programmation d'équipements publics de type maison citoyenne, de crèches et micro-crèches à proximité des équipements scolaires en place et au plus proche des îlots résidentiels.

## 2. La mise en place d'intensités nouvelles avec :

- Les commerces de proximité le long des rues, un marché sur la place citoyenne ;
- Un programme de bureaux le long de la route du Cœur Saignant ;
- Les projets associatifs et ESS ;
- Des structures sportives avec la promotion de sports et activité de loisirs en proximité de la Zone N, et la programmation de terrains multisports en cœur de quartier.

## 3. Le développement d'une offre résidentielle

Les îlots d'habitation privilégiant majoritairement les formes intermédiaires et individuelles se positionnent sur l'ensemble du nouveau quartier, dans le prolongement des lotissements en place, aux abords des espaces naturels et paysagers et disposant d'une bonne accessibilité.

De nouvelles formes d'habiter sont proposées dans l'organisation du lotissement ou avec une mixité des produits au sein des îlots. L'objectif poursuivi étant de créer un produit habitat spécifique au marché Portoï et de respecter les objectifs du SCOT et du PLH3. L'opération Mascareignes constitue plus de 50 % de l'objectif de production résidentiel du PLH3 sur la période 2019 – 2024 (1200 logements à produire).

La programmation prévisionnelle du projet urbain du secteur Mascareignes :

- Densité moyenne 50 logts /ha
- 700 logements
- 30 000 m<sup>2</sup>commerces & services
- 15 000 m<sup>2</sup>activités artisanales



## **Les principes de préservation de l'écosystème et les actions et opérations de mise en valeur les continuités écologiques**

Le site de Mascareignes actuellement peu urbanisé est caractérisé par ses paysages de savanes exceptionnels. La topographie générale est globalement plane et marquée par des amas linéaires d'enrochements formant des micro-reliefs. Le projet paysager s'attachera à valoriser les caractéristiques de son socle.

Le parti d'aménagement s'inscrit dans la volonté de valoriser la Zone N inscrite dans la continuité du Parc Boisé. Une des actions majeures de mise en valeur de ce secteur se traduit par le reboisement des futures lisières habitées et des abords des chemins existants et à créer. Des langues de savanes sont préservées et complétées de lignes boisées pour apporter une diversité en termes de biodiversité et du confort aux espaces. L'intention réside dans la consolidation des continuités écologiques par la reforestation de la zone N et la mise en place d'une trame paysagère le long de la trame des déplacements jusqu'aux cœurs des îlots jardinés.

Une seconde action au Nord de l'Avenue du Cœur Saignant, où le paysage particulier des tresses alluvionnaires sera valorisé : un quai piéton, à vocation pédagogique, est aménagé le long des tresses principales et traverse le secteur d'Est en Ouest. Reliquat du système hydrographique de la plaine alluviale, les tresses serviront la gestion des eaux pluviales d'un paysage urbain remanié à ses abords.

Il existe des secteurs d'occurrence avérée de *Zornia Gibbosa*. L'aménagement de ces espaces peut être envisagé sous réserve de mesures selon la méthode ERC (Eviter, Réduire, compenser) à l'échelle de l'opération Mascareignes. Cette opération devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre des « espèces protégées ».

### **Les sols**

Les sols du site sont très perméables, l'urbanisation de la zone veillera à préserver la nappe phréatique et respectera la protection des captages. Le projet de plantation favorisera entre autres la dépollution des eaux chargées en hydrocarbures.

## **Performances énergétiques et environnementales des aménagements et constructions**

Les futures constructions et aménagements devront tirer parti des conditions climatiques du site dans le but de favoriser le confort hygrothermique de ses usagers.

Sur le site, les vents dominants d'été de jour sont centrés autour du Sud-Ouest (de l'Ouest au Sud) et en complément autour du Nord-Est.

Bien que les vitesses des vents sur le site ne soient pas globalement très dynamiques, le signal vent représente une potentialité effective pour un développement correcte de la ventilation naturelle sur le site. Couplé à la mise en place d'espaces paysagers denses créant des îlots de fraîcheur réguliers, le confort hygrothermique peut-être assuré.

Ainsi, la ventilation naturelle des espaces et locaux sera favorisée.

La maîtrise du confort thermique des logements et unités de vie sera recherchée en utilisant d'une part les protections solaires, l'isolation, le jeu des matériaux et de leurs couleurs, et

d'autre part le développement d'une organisation appropriée du bâti (implantation, interactions, dimensions, formes, densité, architecture) permettant aux vents irrigant le site de développer des champs de pressions suffisamment importants pour être les moteurs d'une ventilation naturelle traversante efficace dans les logements, sous réserve d'une conception aéraulique interne adaptée des logements.

La maîtrise des ambiances et du confort thermique dans les espaces extérieurs urbains devra être proposée par les jeux de la végétalisation, des porosités des sols, des couleurs et natures des matériaux, et d'une irrigation (ventilation) suffisante des espaces intermédiaires à l'échelle du quartier et de la ville.

L'approche aérothermique de l'urbanisme et sa mise en applications considère également les éventuelles pollutions environnementales (nuisances sonores et qualité de l'air liées à la circulation et exploitations industrielles).

La conception climatique d'un nouvel îlot, qui constitue en lui-même un système spécifique aérothermique, devra intégrer ses interactions aérodynamiques avec son environnement amont immédiat et périphériques.

Le projet s'efforcera de mettre en place l'îlot de fraîcheur avec un projet paysagé dense, atout majeur pour le rafraîchissement et l'ombrage des bâtiments et des espaces extérieurs.

#### **ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs**

- Réaliser le parc paysager sur la Zone N en plaçant 3 strates végétales (arbres, arbustes, couvrantes)
- Créer des aires de rafraîchissement dans le parcours piéton
- Aménager des paysages extérieurs avec pour objectif que la canopée des espaces végétalisés recouvre une très grande majorité des espaces libres non bâtis
- Développer une densité d'espèce végétale optimale au m<sup>2</sup>
- Entretien de manière raisonnée les espaces plantés pour assurer leur pérennité
- Développer des noues végétales pour gérer les eaux pluviales
- Augmenter l'albédo des surfaces minéralisées
- Favoriser les matériaux perméables

#### **ORIENTATIONS pour la conception des constructions**

- Favoriser la bonne ventilation des bâtiments
- Installer des dispositifs d'ombrage en façade de la construction pour limiter le rayonnement solaire
- Privilégier les toitures claires
- Réduire la place de la voiture dans le projet d'aménagement
- Limiter le recours à la climatisation
- Utiliser les principes de conception bioclimatique de bâtiments

- Concevoir le plan masse urbain d'un point de vue aéraulique pour assurer la bonne ventilation des espaces bâtis
- Privilégier l'utilisation des matériaux géo-sourcés et biosourcés
- Installer des dispositifs productifs en énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture .....),
- Limiter l'arrosage par le recyclage des eaux grises, récupération et stockage des eaux pluviales ....
- Éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux, détection, variations des intensités, extinction

La qualité environnementale des futurs aménagements et bâtiments réside également dans la maîtrise de l'énergie traduite par une économie des ressources utilisées dans le choix des matériaux, un principe optimisé de gestion des déchets (parcours de ramassage, valorisation, ressource) et une intégration de dispositifs productifs en énergies renouvelables.

La maîtrise de la ressource en eau sera assurée par le choix d'espèces adaptées au climat et la limitation de la pollution des sols (gestion des eaux usées, dépollution des eaux de voiries et de chantier).

Il conviendra également de limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse.

## **Les principes de fonctionnement et de raccordement aux réseaux**

### **Principes de desserte**

Ce secteur étant enclavé entre trois voies à grande circulation, le périmètre de l'OAP est concerné par des marges de recul inconstructibles vis-à-vis des voiries déterminées dans le cadre de « Etude amendement Dupont permettant de déroger aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme » (Pièce n°2 - Tome 4 du Rapport de présentation du PLU) à laquelle il convient de se référer.

La trame des déplacements valorisera les modes actifs qui se traduisent par l'aménagement de deux axes doux structurants, de grands trottoirs le long des avenues et rues, de voies partagées pour les voies résidentielles desservant les îlots, de venelles piétonnes et la conservation des sentiers et chemins de traverse existants. Le confort thermique est assuré par une ambition forte de végétalisation de l'ensemble des linéaires circulés, et couplé à la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

Le schéma viaire proposé tiendra compte des projets connexes liés aux transports en communs (RUN RAIL, Itinéraires privilégiés du réseau Kar'Ouest, positionnement d'un pôle d'échanges multimodaux (PEM) à proximité du rond-point des Danseuses et du Centre Commercial Sacré Cœur et de la mise en place d'une voie de délestage pour les poids lourds le long de la Rivière des Galets.

Le secteur Mascareignes se positionne en vitrine sur les grands axes qui le contournent. Chacun des axes se différencieront par leur caractère :

- L'avenue de la Compagnie des Indes garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville

- La route du Cœur Saignant garde son caractère routier, axe périphérique d'entrée de ville jusqu'au croisement de la rue Simon Pernic prolongée puis adopte un caractère plus urbain jusqu'au rond-point des Danseuses pour devenir le Cours du Cœur Saignant
- L'avenue Mascareignes renforce l'attrait de ses chemins sportifs et liens doux : les chemins piétons et cyclables le long du Parc Boisé sont valorisés, un grand trottoir côté secteur Mascareignes est aménagé. L'aménagement de larges traversées apaisées notamment dans le prolongement du Parc Boisé.

A l'intérieur du site :

- La rue Simon Pernic est prolongée au Nord pour rejoindre l'avenue de la Compagnie des Indes et au Sud l'avenue du Cœur Saignant, elle est doublée du mail Nord-Sud
- Les voies résidentielles viennent irriguer les sous-secteurs et font le lien avec les quartiers existants (ZAC 2000, lotissement RN4, Petite Pointe). Elles se terminent en impasses pour les véhicules à l'intérieur des sous-secteurs pour se prolonger en venelles piétonnes et ainsi favoriser la trame des déplacements doux, positionner les véhicules en second plan, et apaiser les cœurs d'îlots.

Le positionnement d'un parking silo pourrait être envisagé à proximité du parc boisé et de la halle des manifestations. Le stationnement à l'îlot sera privilégié sous-bâtiment ou en parking semi-enterrés, quelques places et parking paysagers seront aménagés le long des voies.

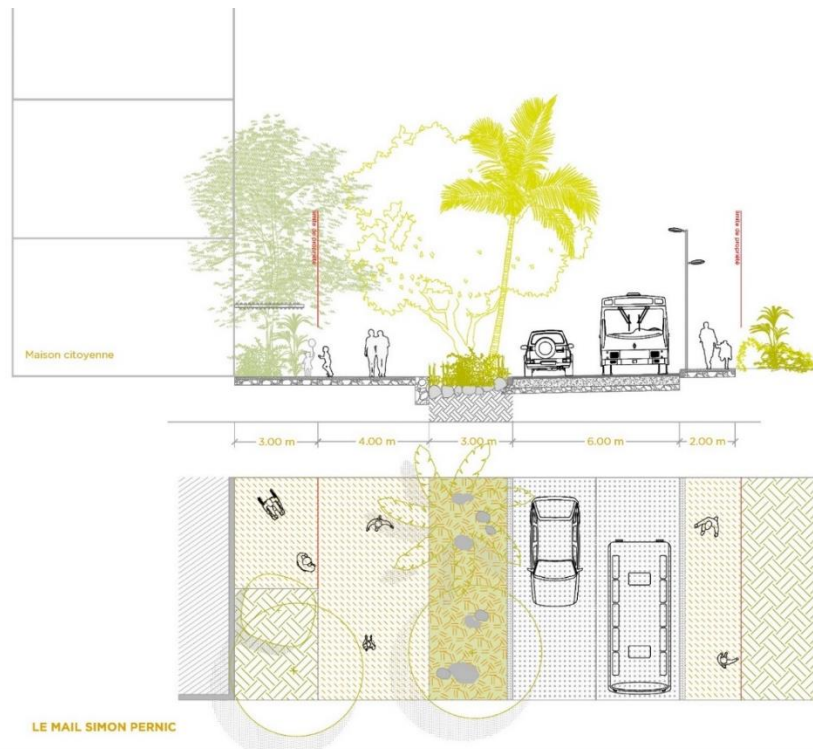
#### **Profil en travers proposé pour le Mail Avenue Simon Pernic**

D'une largeur de 15m, le Mail Avenue Simon Pernic comprend la rue Simon Pernic requalifiée et prolongée.

Comme le prévoit l'emplacement réservé au PLU, l'avenue Simon Pernic est prolongée vers le Nord et le Sud afin de relier l'avenue de la Compagnie des Indes et la route du Cœur Saignant.

Au-delà de la route du Cœur Saignant, l'avenue redevient un mail dédié aux modes de déplacement doux vers la Rivière des Galets.

La portion de la rue Simon Pernic existante, qui traverse le site d'Ouest en Est, est légèrement requalifiée. Son profil de rue avec trottoir ombragé et stationnement est conservé. Seuls des aménagements de confort sont ajoutés : assises, plantations basses, marquages, éclairage des trottoirs et croisements.



### Profil en travers proposé pour la route du Cœur Saignant

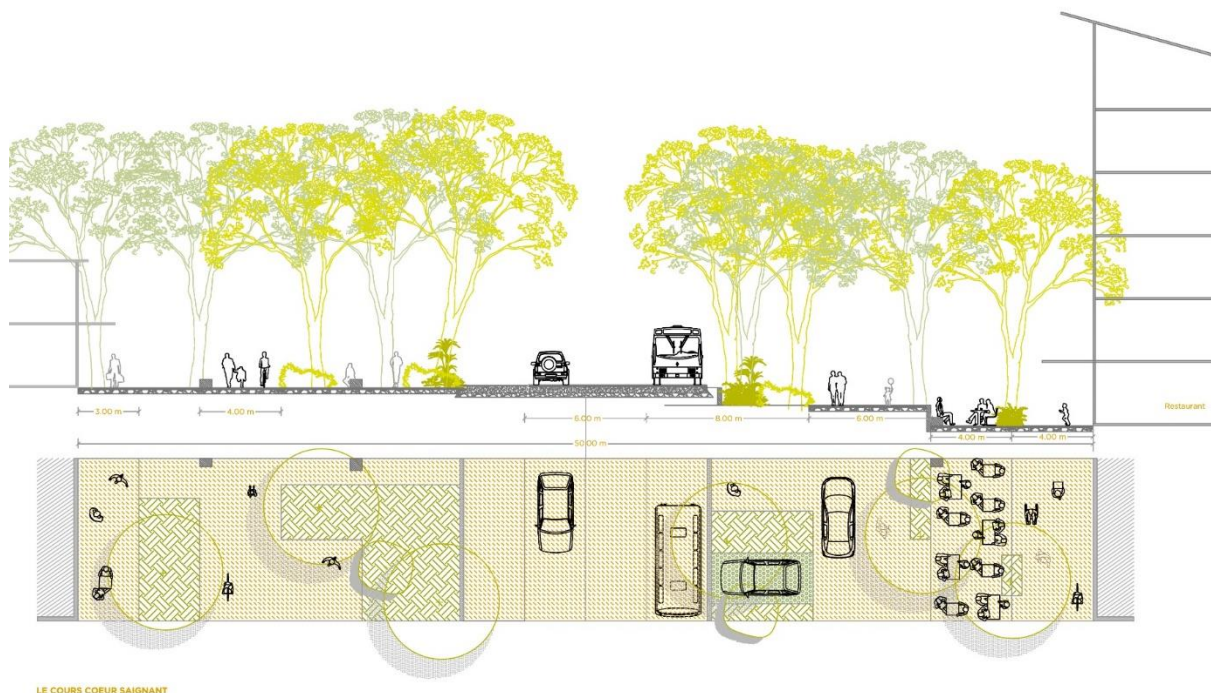
D'une largeur de 50m, la route du Cœur Saignant revêt un caractère plus urbain du croisement de l'avenue Simon Pernic au rond-point des Danseuses.

Les voies de circulation s'effacent au profit de l'attractivité des pieds de façade. Traitée telle une grande place, l'avenue devient un cours avec en façade Sud le positionnement des programmes de services et bureaux, des espaces extérieurs d'accueil, de réunion, et de jardins et en façade Nord un large trottoir, les terrasses et une contre-allée animent l'avant des commerces.

La contre-allée est traitée en voie partagée, elle accueille les cyclistes remplaçant la piste cyclable et offre des places de stationnement pour les commerces.

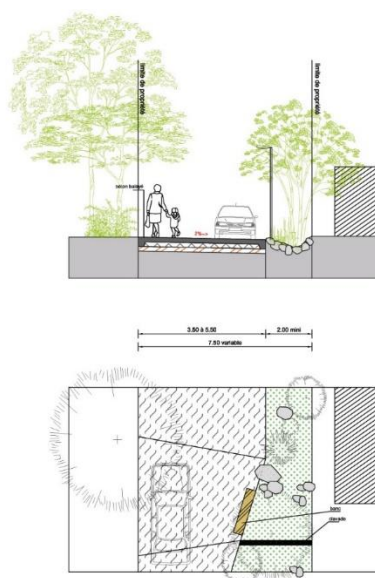
Le passage du transport en commun en site propre, facteur d'attractivité, et le délestage des poids-lourds sur une nouvelle voie le long de la rivière des galets sont des gages de réussite de l'ambiance souhaitée pour valoriser l'entrée de ville.

Au droit du centre commercial Sacré-Cœur, le caractère routier est conservé avec 4 voies de circulation et des contre-allées dédiées aux modes actifs. Ainsi l'entrée de ville est reportée, au croisement de l'avenue Simon Pernic.



### Profil en travers proposé pour les voies résidentielles

Les voies résidentielles irriguent l'intérieur des secteurs. Souvent en impasses, elles desservent les îlots. Traitées en voie partagée au profil chahuté, la circulation des véhicules est apaisée pour favoriser les modes actifs. La gestion des eaux pluviales se fait à ciel ouvert par l'aménagement d'une noue. Des places de stationnement informelles sont rendues possibles.



A l'intérieur des îlots et jusqu'à la porte des appartements, les chemins sont valorisés, les escaliers et coursives ventilés et éclairés naturellement. Véritables lieux de rencontre des habitants, les chemins, paliers et coursives sont des lieux agréables. Elargis, ils accueillent des salons, espaces de jeux et stockage des vélos et poussettes. Le traitement des seuils favorise l'individualisation du logement, les épaisseurs valorisent des usages différenciés.

### **Gestion des eaux pluviales**

Le projet paysager et de plantation seront le support de la gestion des eaux pluviales tant sur les espaces publics que dans les îlots, et fonctionneront en synergie. Les plantations par leur système racinaire permettent l'aération du sol et la vie des lombrics favorisant la régénération du sol et l'alimentation de la nappe phréatique. Elles permettent également une dépollution des eaux chargées en hydrocarbures. Ainsi la bonne gestion des eaux pluviales dirigées vers les espaces plantés favorise le développement des espèces.

Les eaux pluviales sont prioritairement gérées à ciel ouvert, le ruissèlement doit être libre de tout obstacle. Les clôtures transparentes et les sols perméables seront privilégiés.

Noues, jardins en creux, et gradins plantés avec surverses favoriseront la temporisation des eaux pluviales.

Lors des périodes de sécheresse et de la phase de développement des strates végétales plus demandeuses en arrosage, les caractéristiques climatiques du site ne permettent pas d'irriguer suffisamment les plantations. Le choix d'une palette végétale adaptée au climat des bas de l'Ouest réunionnais est primordial. Les conditions d'arrosage des végétaux seront étudiées (récupération raisonnée et stockage des eaux de pluie, raccordement au réseau d'eaux brutes, valorisation des eaux usées et eaux grises).

### **Gestion des eaux usées**

Les eaux usées doivent être collectés par le réseau d'assainissement collectif. En fonction des conditions techniques, le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera en gravitaire ou par station de relevage.

### **Gestion de la ressource en eau**

Il existe 4 ouvrages, au Sud du secteur Mascareignes, qui disposent d'un périmètre de protection établi par arrêté préfectoral (F4, F5, P11 et P11bis). Les travaux et aménagements projetés doivent respecter les prescriptions définies par ces arrêtés préfectoraux.

## **Les principes de composition urbaine et paysagère**

Dans le but d'attirer de nouveaux ménages sur la commune de Le Port, une programmation différenciée en termes de formes urbaines et plus particulièrement de densité pour le produit logement (logements intermédiaires, équilibre entre espaces communs et individuels, réflexion sur la forme du lotissement apaisé) sera proposée.

La granulométrie urbaine se traduit par :

- Une densité moyenne de 50 logts/ha
- Des îlots aux programmations mixtes ou particulières offrant tantôt des polarités actives, tantôt des programmes d'habitation apaisés
- Le soulèvement des bâtiments et un plénum urbain oscillant pour répondre aux enjeux de l'urbanisme éolien et réduire l'effet de masse
- La conservation de perspectives visuelles entre les bâtiments
- L'identification individuelle du logement en développant au sein d'un même îlot ou bâtiment des typologies diversifiées
- des traitements de façades différenciants et des espaces extérieurs généreux (varangue, jardin, terrasse)
- Le positionnement d'espaces de rencontre et de convivialité (parvis, places, placettes, jardins, locaux communs)

Dans la constitution de la rue, l'implantation des bâtiments, tantôt à l'alignement, tantôt en retrait, participera de l'attractivité du « trottoir ».

Les limites entre l'espace public et l'espace privé et les pieds d'immeubles seront largement plantées : les limites sont des filtres visuels, des protections solaires, une mise à distance entre le public et l'intime. Les plantations, à l'arrivée des descentes de toitures, participeront à la gestion des eaux pluviales.

Au sein des lotissements et îlots, une réflexion poussée sur la mobilité devra être réalisée dans le but de préserver les cœurs habités par l'organisation de la circulation et des stationnements des véhicules aux confins de l'îlot, au plus proche des voies publiques.

### **ORIENTATIONS pour la conception des constructions**

- Limiter les vis-à-vis entre les bâtiments
- Privilégier la diversification de l'habitat : duplex, maison sur le toit, maisons superposées, juxtaposées, imbriqués ...
- Favoriser le traitement de façades différenciants : matériaux, couleurs, modénature ...
- Privilégier le stationnement des véhicules réparti majoritairement sous-bâtiment voire en « cours paysagères ».
- Favoriser le stationnement vélos par des locaux ventilés et éclairés naturellement positionnés préférentiellement sur les parcours piétons

**Les ambitions paysagères** développées sur le secteur Mascareignes doivent s'inscrire dans le prolongement de la volonté urbaine de la Ville de Le Port de la mise en place de la ville jardin à travers notamment le projet du Fil vert (cf. OAP Fil vert)

La trame paysagère développée sera dense et cohérente avec la gestion des eaux pluviales. Le projet paysagé s'inscrit dans les espaces publics et les îlots pour créer un cadre de vie sain avec :

- La valorisation de la zone N, espace complémentaire et en prolongement du Parc Boisé, lien au verger et à la pépinière municipale. Des aires de savanes seront valorisées, laissées brutes pour offrir des dégagements et une empreinte « historique ». Parallèlement des espaces boisés apportent une plus forte biodiversité et un confort aux espaces de loisirs, de déambulation et lisières habitées
- La valorisation des tresses alluvionnaires relictuelles au Nord de la route du Cœur Saignant, support de la gestion des eaux pluviales, longées par un quai piéton traversant le quartier d'Est en Ouest. Les aménagements et bâtiments se positionnent de manière organique en suivant le dessin des tresses.
- Dans l'aménagement des voies et des places, le projet de plantation conjugué à la gestion des eaux pluviales apportera confort et ombrage aux espaces tout en contribuant à la valorisation des déplacements doux
- Dans les îlots, des systèmes jardinés et boisés se développent (jardins ornementaux, haies, vergers, forêts...) dans le but de favoriser le confort thermique des bâtiments et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



- une recherche d'équilibre entre déblais et remblais sera faite. Les blocs rocheux seront réutilisés dans la constitution des systèmes de gestion des eaux pluviales et les jardins.

#### **ORIENTATIONS pour la conception des aménagements et des constructions**

- Privilégier l'implantation des aménagements et constructions au plus près du terrain naturel pour limiter les déblais/remblais.
- Végétaliser le pieds de façade sur la majorité du linéaire sur une largeur confortable. A défaut, pergolas végétalisées, jardinières, et grimpantes pourront être mise en place.
- Prévoir le raccordement des gouttières sur les espaces plantés et ouvrages aériens. Aucun raccordement direct ne se fera sur l'espace public mais uniquement en surverse des ouvrages aériens et plantés.
- Privilégier la végétalisation des dalles supérieures de sous-sol et les toitures terrasses.

## Le calendrier prévisionnel de réalisation

L'échéancier prévisionnel du projet sera le suivant :

### **COURT TERME**

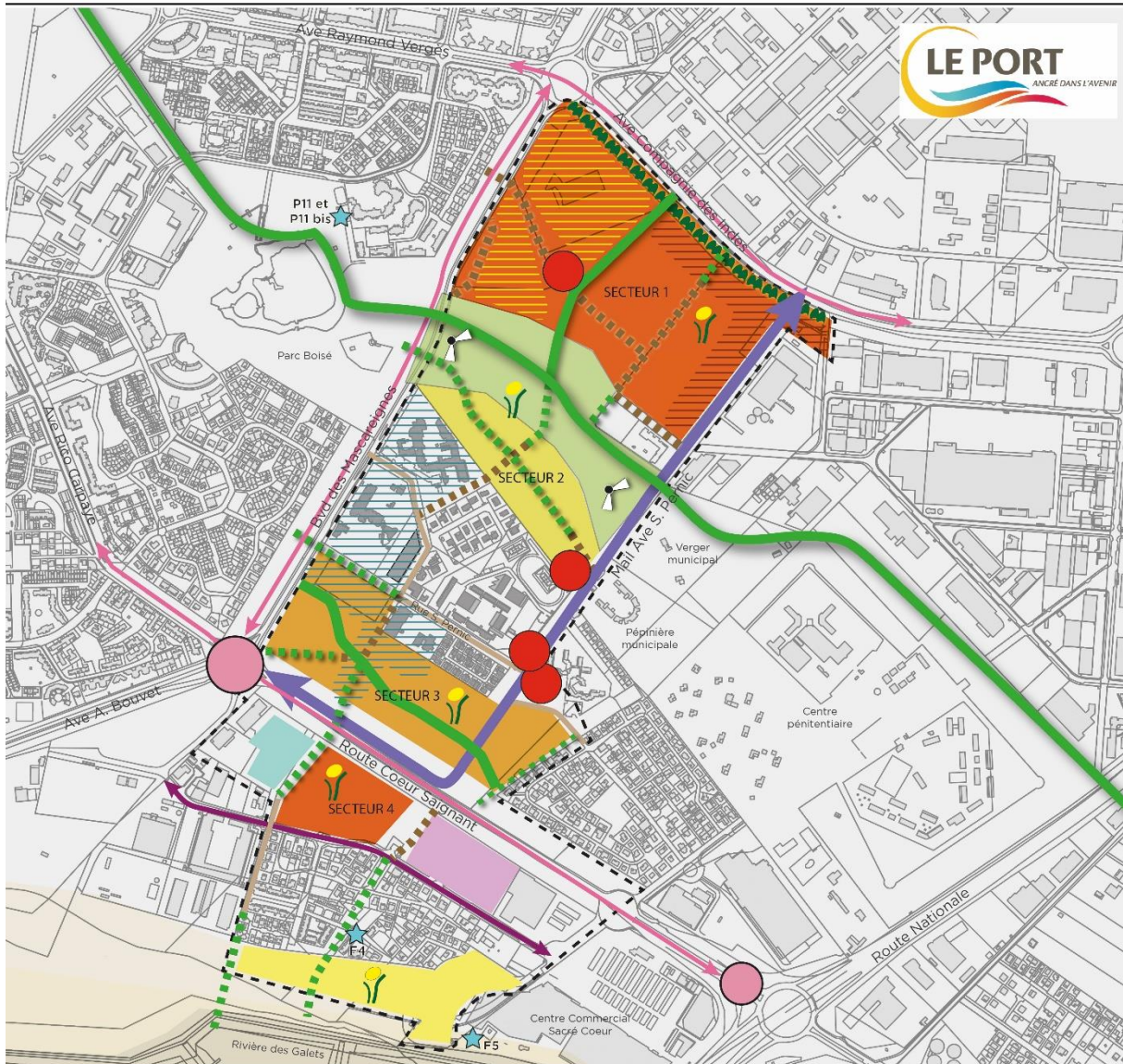
- Prolongement de l'avenue Simon Pernic vers le Nord
  - Préfiguration des aménagements de la zone naturelle et reforestation
- Réalisation de la cité artisanale secteur 1
- Réalisation d'un premier lotissement sur le secteur 2
- Construction des premiers îlots d'habitations et d'îlots commerciaux et de services secteurs 3 & 4

### **MOYEN TERME**

- Prolongement de l'avenue Simon Pernic vers le Sud
- Aménagements de la zone naturelle
- Construction de la polarité culturelle/ESS/Loisirs du secteur 1
- Réalisation du second lotissement sur le secteur 2
- Réalisation de l'ensemble des îlots d'habitations, de commerces et services secteurs 3 & 4
- Aménagement des voies et chemins du secteur 3
- Réaménagement de la route du Cœur Saignant et ses abords

### **LONG TERME**

- Finalisation des aménagements de la zone naturelle
- Construction des îlots d'habitation du secteur 1



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Forage protégé
- Cône de vues vers Mafate maintenus
- Epaisseur végétale à constituer
- Zornia Gibbosa présence potentielle

**Programmation du secteur Mascareignes**

- Zone mixte habitat, artisanat, service et commerce
- Réservoir de biodiversité
- Zone résidentielle
- Zone mixte habitat, commerce et service
- Activités commerciales et de services
- Activités artisanales et de services
- Pôle Artisanal
- Pôle ESS et de loisirs
- Pôle Santé renforcé
- Parvis et place publics

**Mobilité**

- Voie structurante type boulevard urbain à l'échelle de la ville, intégrant les modes doux
- Desserte par les transports en commun
- Voie de desserte existante requalifiée
- Voie principale de desserte interne à créer, en connexion aux voies existantes ou en impasse, et privilégiant les modes doux
- Mail piéton axe de mobilité douce structurant
- Chemin piéton axe de mobilité douce secondaire
- Voie de service et de livraison
- Pôle d'échange multimodal

## 2.3 OAP3 Zone Arrière Portuaire

---

En arrière des installations portuaires du Port Est se situe une zone d'environ 85 hectares actuellement exploitée en grande partie en tant que carrière. Cette zone est connue sous le nom de zone arrière portuaire (ZAP). La majeure partie du foncier est propriété du Département de La Réunion. Cette zone est par ailleurs contournée par la RN1001 et est joutée par la ZI2, la ZI3, la ZAC D2000.

L'aménagement de la ZAP (Zone Arrière Portuaire) représente un enjeu majeur pour le développement du Grand Port Maritime De La Réunion (GPMDLR), car il constitue le dernier espace mobilisable au sein de la circonscription portuaire Est. Après la fin des périodes d'exploitation des carrières, cette zone proche des dessertes (RN1, future NRL) deviendra un espace d'extension stratégique pour les activités logistiques de Port Est.

### Les éléments de programme

Ce projet d'aménagement est porté par le GPMDLR et le TCO (Territoire de la Côte Ouest). Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 14 Aout 2014, renouvelé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2017 pour une durée de trois ans, qui qualifie en faveur et à la demande du Grand Port Maritime de La Réunion, le projet d'aménagement de la ZAP du GPMDLR de projet d'intérêt général (PIG). Le PIG lui donne une vocation industrialo-portuaire.

Cette zone située à proximité immédiate du port, mais aussi au carrefour des grandes zones d'activités économique du TCO (et de La Réunion) apparaît comme fondamentale pour le développement du territoire.

Plus particulièrement, l'aménagement de la ZAP souhaite répondre à deux objectifs essentiels :

- Besoin de plateformes portuaires permettant l'extension des zones actuelles de terre-pleins de stockage. Dans un contexte de forte croissance de ses activités, Port Réunion se doit d'adapter ses installations. Les risques de congestions à venir liés à l'absence de disponibilités foncière, vont rapidement créer des surcoûts pour l'ensemble des acteurs économiques réunionnais (industrie, commerce, bâtiment), un risque de déclassement du port de la part des compagnies maritimes et, plus généralement, un frein au développement économique de La Réunion
- Besoin de plateformes logistiques et industrialo-portuaires permettant l'amélioration de la chaîne logistique réunionnaise, mais aussi le développement d'activités de transformation rendu possible pour l'amélioration de la connectivité maritime liée au transbordement. Ces activités participeront à l'amélioration de la performance, à la création de valeur ajoutée et 'emploi sur le territoire.

Une étude de faisabilité d'aménagement de la ZAP lancée par le TCO et le GPM, co-maîtres d'ouvrage est en cours de réalisation et vise à définir des principes d'aménagement et de programmation.

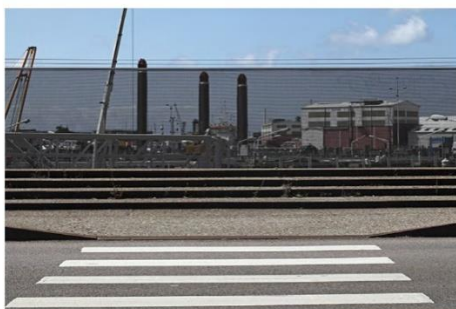
Selon les premiers éléments de cette étude, 44 ha pourraient être affectés aux activités logistiques, industrielles et tertiaires, et 43 ha aux activités portuaires.

La contrainte essentielle du site est liée au nivellement du terrain suite à l'exploitation des carrières. L'aménagement de la zone devra respecter l'altimétrie du site et permettre de conserver les vues sur le Port Est et l'océan depuis l'avenue de la Compagnie des Indes.

Cette zone se situant en entrée de ville, il conviendra de réaliser des aménagements compatibles avec l'OAP Fil Vert, notamment par le traitement paysager des franges et par la création de connexions urbano-portuaires à minima visuelles pouvant également se traduire par l'aménagement d'un espace public type mail piéton au sein de la zone permettant de mettre en valeur le patrimoine industrialo-portuaire.

## Les principes de composition urbaine et paysagère

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des frontières urbano-portuaires par des traitements soignés portant aussi bien sur les limites entre mondes urbain et portuaire. Ces traitements se traduisent par un choix des matériaux pour le sol, par du mobilier urbain et portuaire adaptés, et par une qualité de design qui permet d'intégrer les deux paysages.



Copyright L. AIVP

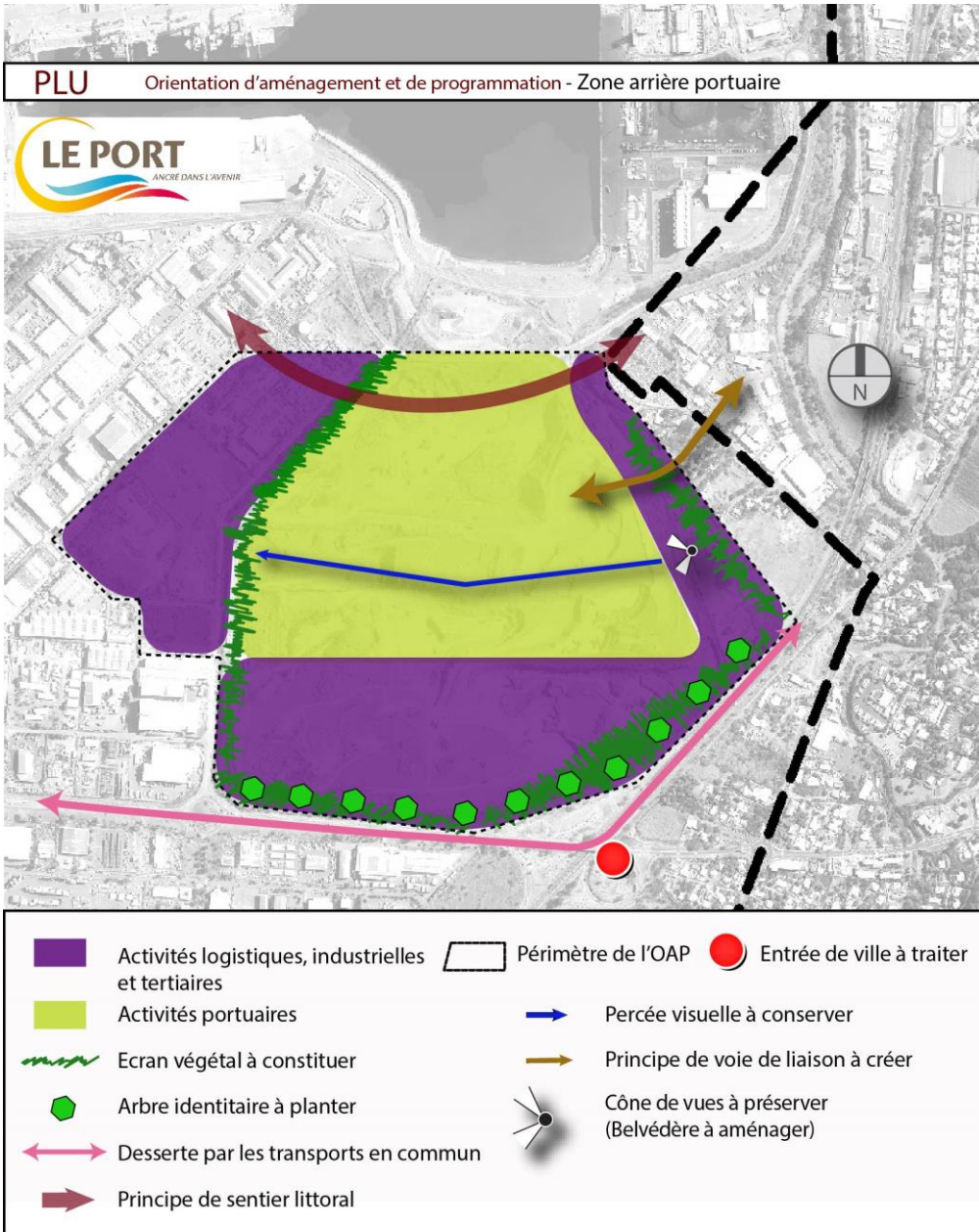
Le paysage urbano-portuaire offre un spectacle spécifique et très riche mêlant les éléments techniques liés aux fonctions portuaires, bassins et navires, à l'urbain.

La topographie de la Ville du Port permet de disposer de balcons naturels ou d'aménager des parcours surplombant ce spectacle (sentier littoral) unissant un port actif à sa ville.

Cette mise en scène pourra être également intégrée dès la conception des projets en prévoyant des toits terrasses ou en créant spécifiquement des belvédères en frange de la ZAP.

L'aménagement de la zone doit prendre en compte le principe de liaison permettant de desservir la ZAP tout en traversant les terrains du Département.

Une étude relative aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est actuellement en cours. Les conclusions de cette étude devront être prises en compte afin notamment de réduire l'exposition au bruit des populations, garantir l'intégration architecturales et paysagère des constructions et limiter les risques liés à la sécurité routière.



## 2.4 OAP4 Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire

Cette zone située en entrée de ville est contigüe à la Zone Arrière Portuaire. Elle bénéficie d'un effet de vitrine.

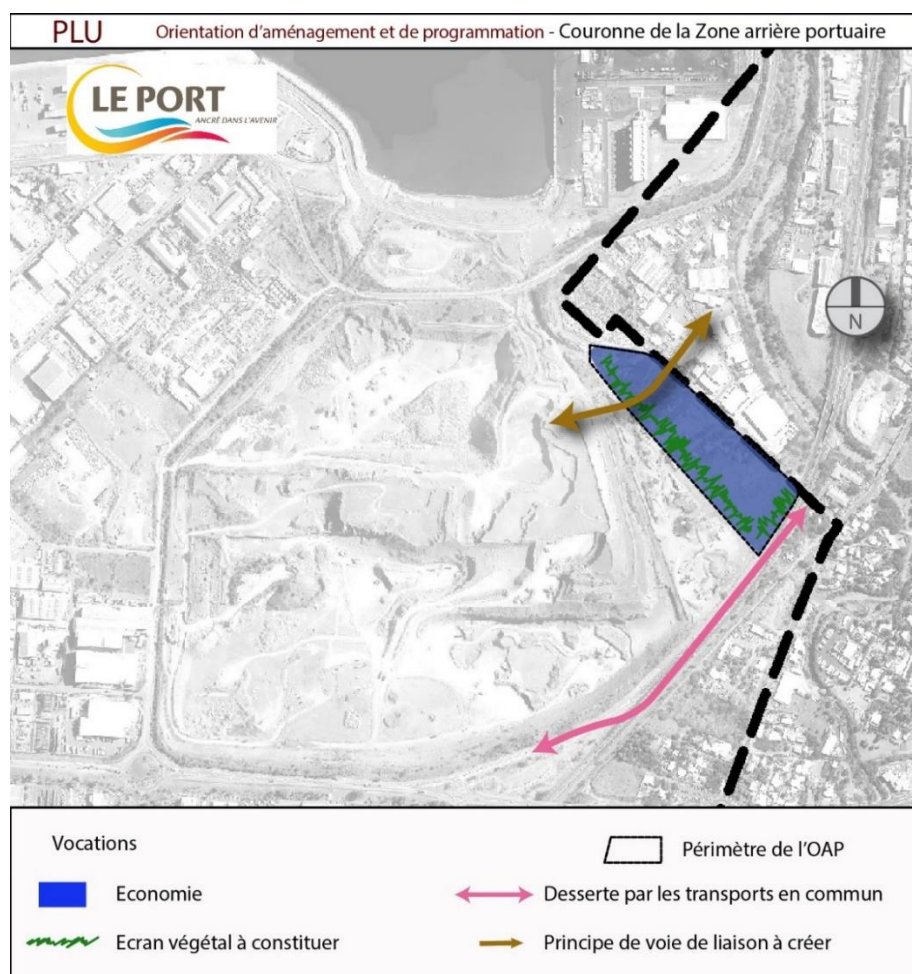
### Les éléments de programme

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques.

### Les principes de composition urbaine et paysagère

La mise en place d'écrans végétaux le long de la RN et de la Zone Arrière Portuaire doit être privilégiée.

L'aménagement de la zone doit favoriser le principe de liaison traversant les terrains du Département et desservant la ZAP. Une étude relative aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est actuellement en cours. Les conclusions de cette étude devront être prises en compte afin notamment de réduire l'exposition au bruit des populations, garantir l'intégration architecturales et paysagère des constructions et limiter les risques liés à la sécurité routière.



## 2.5 OAP5 Ravine à Marquet

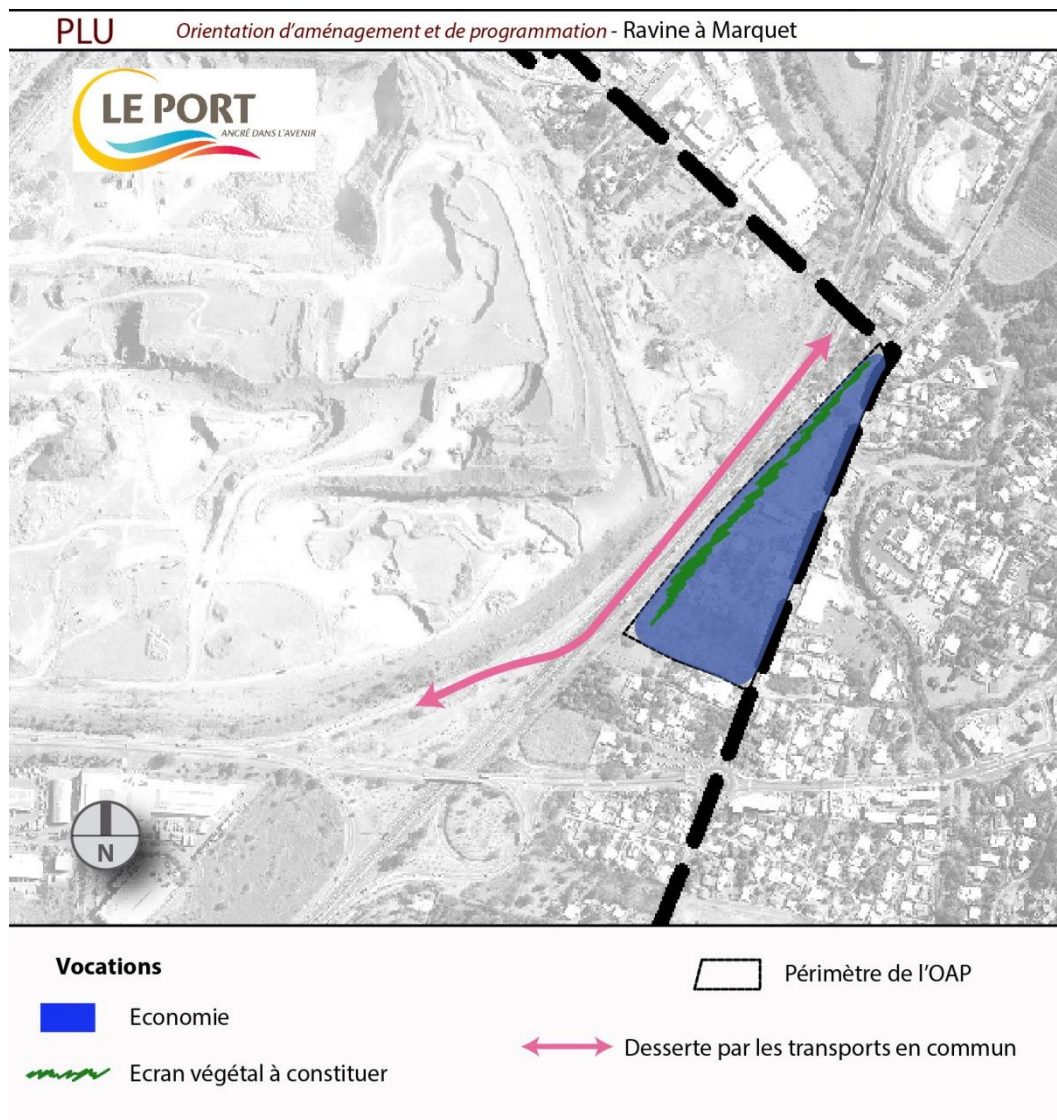
Cette zone située en entrée de ville est contigüe à la Zone Arrière Portuaire. Elle bénéficie d'un effet de vitrine.

### Les éléments de programme

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques pour répondre au besoin de développement par la constitution d'une continuité urbaine, compatible et cohérente avec le développement actuel en limite Est du territoire de la commune limitrophe.

### Les principes de raccordement aux réseaux

Dans l'attente du raccordement au réseau collectif d'assainissement, les constructions peuvent être desservies par un assainissement semi-collectif, conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.





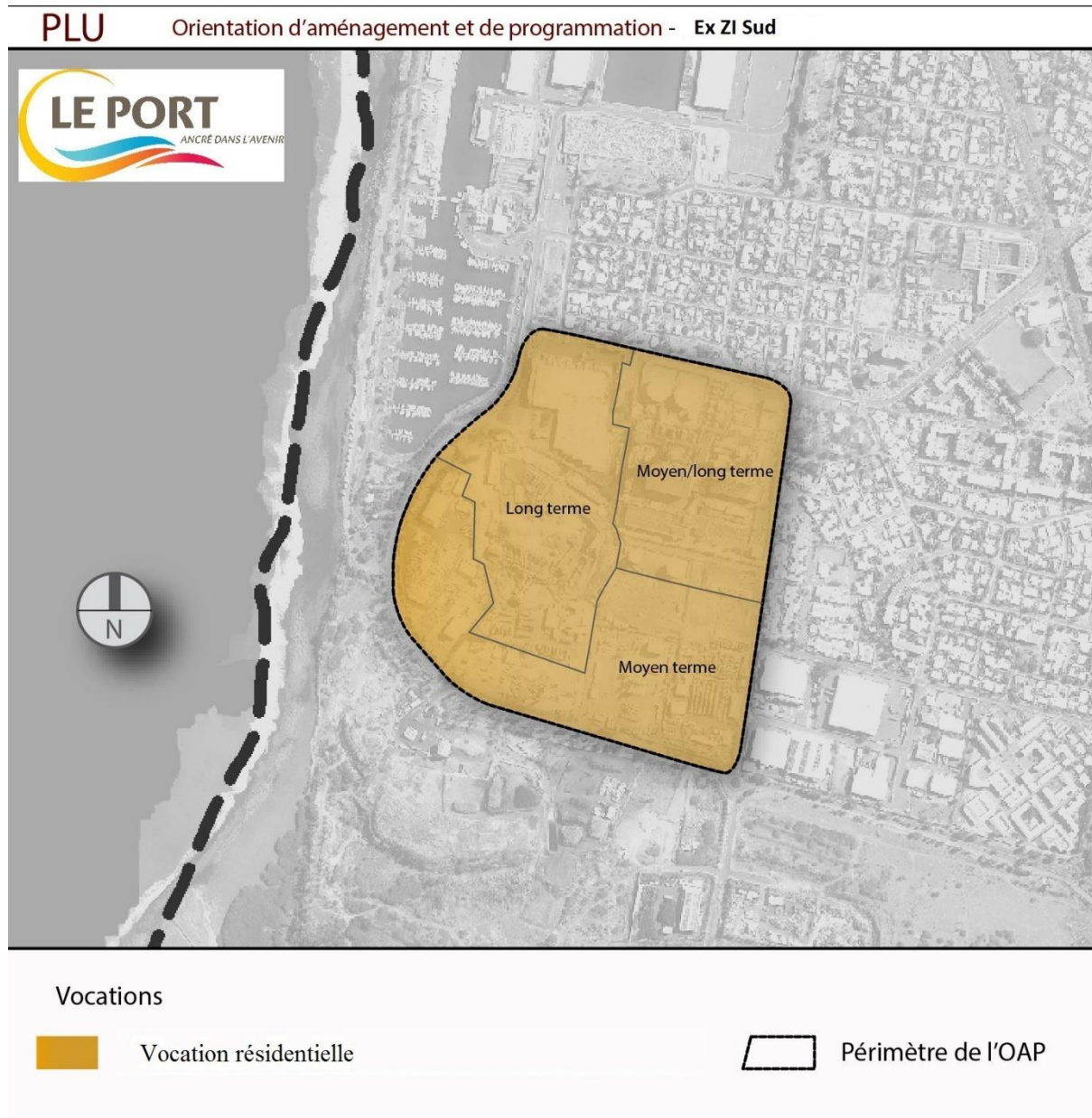
## 2.6 OAP6 Ex ZI Sud

Cette zone concerne le site de l'ancienne Zone Industrielle Sud.

### Les éléments de programme

Cette zone est destinée à accueillir une opération à vocation résidentielle. Son aménagement ne pourra intervenir qu'après le démantèlement de la centrale, la dépollution du site effectuée et l'échéance des baux liant la commune de Le Port et les entreprises du secteur.

Il convient de respecter l'échéancier prévisionnel d'aménagement prenant en compte l'ensemble de ces éléments.



## 2.7 OAP9 NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute



Situation du quartier dans la ville du Port



Périmètres du NPNRU et des secteurs opérationnels

### Généralités

Situé au Sud de la commune, à proximité de la Rivière des Galets, et des axes majeurs d'entrée du centre-ville (avenues Politzer, Rico Carpaye et Amiral Bouvet), le quartier Ariste Bolon SIDR Haute élargi s'étend sur 50 hectares et comprend environ 2044 logements.

Le site de forme trapézoïdale est défini :

- Au nord, par la rive Nord de l'avenue Roméro au profil aride, sans plantation ;
- Au sud, par l'avenue de l'Amiral Bouvet le séparant des espaces naturels de la Rivière de Galets et un secteur occupé par des activités industrielles face à laquelle le quartier se retourne/se protège aujourd'hui ;
- A l'ouest, par l'avenue Politzer
- A l'est, par la rive est de l'avenue Rico-Carpaye.

Ces deux dernières avenues constituent des entrées de ville et l'armature de la trame verte portoïse avec des alignements.

Bien que bordé d'axes majeurs, le quartier est aujourd'hui relativement introverti par l'absence de continuité ou de visibilité de la trame viaire. Seule l'avenue du 19 Mars 1946 constitue un axe traversant, irriguant le cœur de quartier mais dont l'accroche aux avenues « extérieures » est peu perceptible.

Il comporte en son centre une vaste friche issue de la démolition de 3 ensembles de logements dans le cadre de l'ANRU offrant la possibilité de constituer un cœur qualifié, équipé dont le quartier fait aujourd'hui défaut.

Au sein de périmètre, quatre sous-secteurs font aujourd'hui l'objet de convention avec l'ANRU:

- 1 le secteur Roméro (4,3 Ha),
- 2 le cœur de quartier (6,25ha),
- 3 l'îlot test (3,4Ha)
- 4 le square Emile Zola

## **Les éléments de programme, enjeux et objectifs**

### **Les enjeux**

- Un besoin de changement d'image, en rendant le quartier plus attractif notamment pour les classes intermédiaires par l'implantation de nouveaux équipements, de proximité au cœur du quartier ;
- Le désir de retrouver un mode d'habiter « créole », avec comme unité de référence « la kour » urbaine ou l'« îlet urbain » avec une attention affirmée sur les espaces publics. La volonté d'accueillir des nouveaux habitants et de diversifier les produits habitat et une mixité de formes urbaines.
- La nécessité d'impulser plus de mixité en proposant des typologies variées, de la maison en bande au petit collectif en passant par le logement intermédiaire (individuel superposé).

Le projet s'inscrit également dans une démarche volontaire de labellisation Écoquartier, avec l'objectif de coconstruire la Ville tropicale bioclimatique.

### **Les objectifs**

Pour satisfaire ces enjeux le projet de renouvellement urbain s'est fixé comme objectifs fondamentaux :

Requalifier les espaces publics du quartier et redonner une place majeure aux mobilités actives ;

Exemples :

- Recalibrer et prolonger la rue des limites vers l'avenue Roméro et prolonger la rue des Beauharnais vers l'avenue du 19 Mars 1946, afin d'assurer un parcours Est/Ouest en cœur de quartier en marquant l'ouverture par une placette ;
- Assurer la liaison entre la rue H Spencer et l'avenue Rico-Carpaye ;
- Réaménager la rue H. Spencer en axe structurant
- Créer une allée entre l'avenue du 19 Mars 1946 et la rue des limites s'ouvrant sur un parvis/place ludo-sportif

Retrouver des espaces de sociabilité et de convivialité

Exemples :

- Proposer un cœur de quartier animé et agréable ;
- Penser le bien-être en ville (chaleur ressentie, confort des sols, lisibilité des parcours) ;
- Offrir des espaces de proximité confortables et contribuant à lutte contre les îlots de chaleur.



- Développer une armature verte de qualité afin de retrouver des îlots de fraîcheur dans le quartier.
- Découpler le potentiel écologique du quartier.

Requalifier les espaces publics du quartier et redonner une place majeure aux mobilités actives ;

Exemples :

- Recalibrer et prolonger la rue des limites vers l'avenue Roméro et prolonger la rue des Beauharnais vers l'avenue du 19 Mars 1946, afin d'assurer un parcours Est/Ouest en cœur de quartier en marquant l'ouverture par une placette ;
- Assurer la liaison entre la rue H Spencer et l'avenue Rico-Carpaye ;
- Réaménager la rue H. Spencer en axe structurant
- Créer une allée entre l'avenue du 19 Mars 1946 et la rue des limites s'ouvrant sur un parvis/place ludo-sportif
- Retrouver des espaces de sociabilité et de convivialité

Exemples :

- Proposer un cœur de quartier animé et agréable ;
- Penser le bien-être en ville (chaleur ressentie, confort des sols, lisibilité des parcours) ;
- Offrir des espaces de proximité confortables et contribuant à lutte contre les îlots de chaleur.



Mettre en réseau les grandes entités paysagères Portoises (Le Parc Boisé, le fil vert...) ;

Valoriser les grandes pénétrantes urbaines (avenue Rico Carpaye, Politzer ...)

Redonner une place majeure aux mobilités actives (axes vélos structurants) ainsi qu'aux transports en commun ;

Montrer la transformation du quartier ;

Redonner une place majeure aux mobilités actives (axes vélos structurants) ainsi qu'aux transports en commun

Développer une armature verte de qualité afin de retrouver des îlots de fraîcheur dans le quartier.

Décupler le potentiel écologique du quartier.

La programmation prévisionnelle du projet urbain  
Ariste Bolon :

- Environ 250 logements
- Environ 1 400 m<sup>2</sup>sdp d'activités  
(commerces/tertiaire...)
- Environ 2 600 m<sup>2</sup> d'équipement de quartier

## ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs

- Les accès seront organisés de plain-pied. Le nivellement de l'espace public **ne** pourra être adapté qu'au cas par cas. Les bâtiments de logements collectifs travailleront le rapport au ciel par un travail d'attique ou de gradins.
- Une conception bioclimatique et aéraulique sera recherchée, favorisant notamment la bonne ventilation naturelle des bâtiments pour limiter le recours à la climatisation. En complément, tout bâtiment devra proposer des dispositifs d'ombrage pour limiter le rayonnement solaire au sol lorsqu'il n'est pas possible de placer du végétal (brise soleil, persienne ou double-peau). Les logements traversant ou multi-orientés devront représenter la majorité des typologies au sein d'une opération.
- L'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour chaque nouvelle opération de logement collectif est imposée afin de favoriser la réduction des charges et la lutte contre le réchauffement climatique.
- Le recours aux matériaux biosourcés sera priorisé
- Les halls des logements collectifs seront obligatoirement traversant ou ouverts sur le cœur d'îlot.
- Les toitures terrasses seront impérativement végétalisées pour partie de leur surface. Le substrat aura une épaisseur suffisante pour le développement des essences.
- Tout logement devra bénéficier à minima d'un espace extérieur (prolongement de la pièce à vivre) pouvant se protéger du soleil. Balcons, loggias, terrasses, varangues sont attendus.
- Pour les opérations de logements collectifs et maisons individuelles en bande, il sera recherché un fractionnement et un séquençage de la façade sur rue.
- Les espaces extérieurs devront favoriser la mixité des usages, la sobriété et de la durabilité.
- Le patrimoine arboré en présence devra être au maximum préservé.
- Le dessin des espaces publics privilégiera les lignes régulières : le parallélisme des bordures, un maximum de 3 matériaux en vis-à-vis, un nivellement en « pleine nivelette ».
- Tout aménagement paysager devra diversifier les registres (couvre-sol, arbustes, haute tige) et les essences. Les plantations en privilégieront les espèces endémiques à faible besoin en eau/entretien.
- Tout parcours piéton devra offrir des aires de rafraîchissement par l'utilisation de matériaux perméables, par le choix de revêtement de sol à albédo fort, par l'amplification de la canopée avec la plantation d'arbres de haute tige.
- Le mobilier sera sélectionné selon des principes de circularité, durabilité et d'inclusion. Il sera composé d'éléments faciles à entretenir, réparer et remplacer. Les bancs devront être accompagnés d'un arbre garantissant sa protection solaire.
- La limite entre espace public et privé sera matérialisée, par un changement de matériau, une bordure arasée, une clôture. Les clôtures devront être accompagnées d'une haie paysagère.

## ORIENTATIONS pour la conception des constructions

- La construction de parcelles individuelles devra être organisée autour d'un espace collectif planté, afin de renforcer la convivialité, d'offrir des espaces d'agriculture urbaine, de sport ou de détente. Au même titre toute parcelle accueillant du logement collectif devra maximiser la présence de pleine terre, proposer un aménagement paysager de qualité pouvant accueillir des usages différenciés (détente, rencontre, jeux...).
- Les espaces publics et résidentiels devront proposer un éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux, détection, variations des intensités, extinction.
- Tout espace libre privé devra être majoritairement de pleine terre.
- Le stationnement résidentiel sera privilégié soit sur parcelle privative (garage, carport, aire ...) ; soit au sein d'une aire de stationnement paysager ; soit à RDC de bâtiments pour les logements intermédiaires.
- Toute aire de stationnement devra être plantée en privilégiant les effets de boisements et considérer la gestion des eaux pluviales par des chaussée réservoir et/ou matériaux à joint poreux ou perméables

## Les principes de fonctionnement

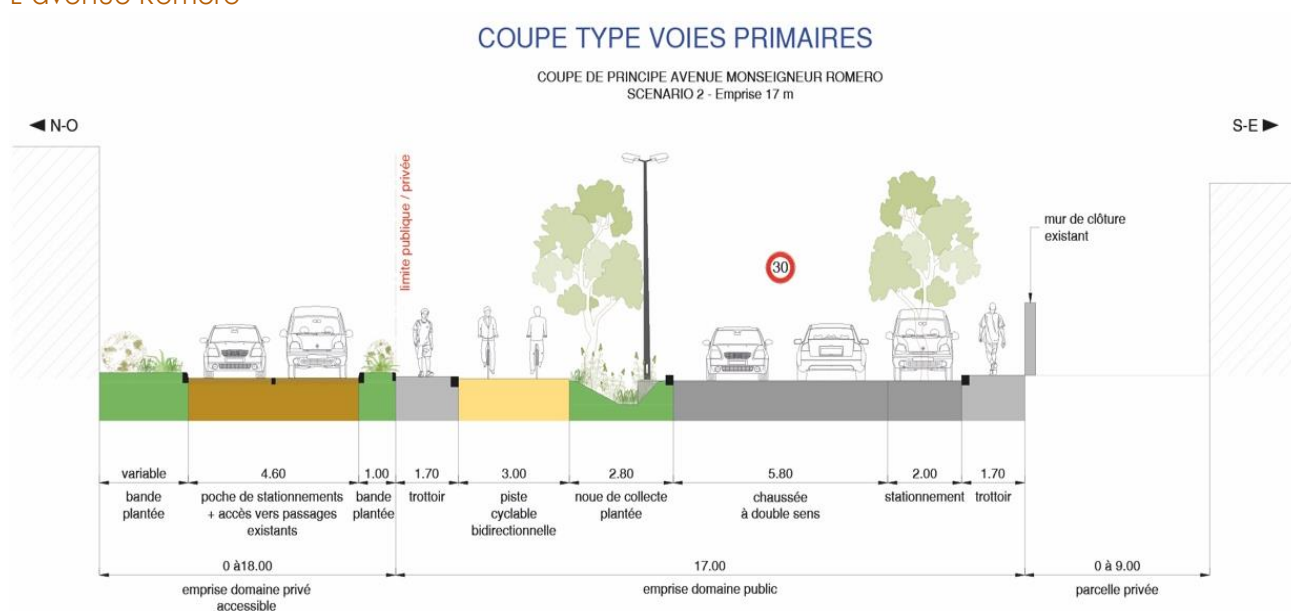
### Principes de desserte

Le quartier est entouré et desservi par trois axes d'entrée de ville qui seront réaménagés (Avenues Roméro, Politzer et Rico Carpaye). En complément le projet de renouvellement urbain organise le désenclavement du quartier par le réaménagement et le prolongement de la voirie existante. Les enjeux principaux sont :

- Offrir une place majeure aux mobilités actives,
- Retrouver des espaces de proximité et de convivialités
- Développer une armature verte de qualité.

Ci-après sont présentés, à titre d'information, le réaménagement de trois axes.

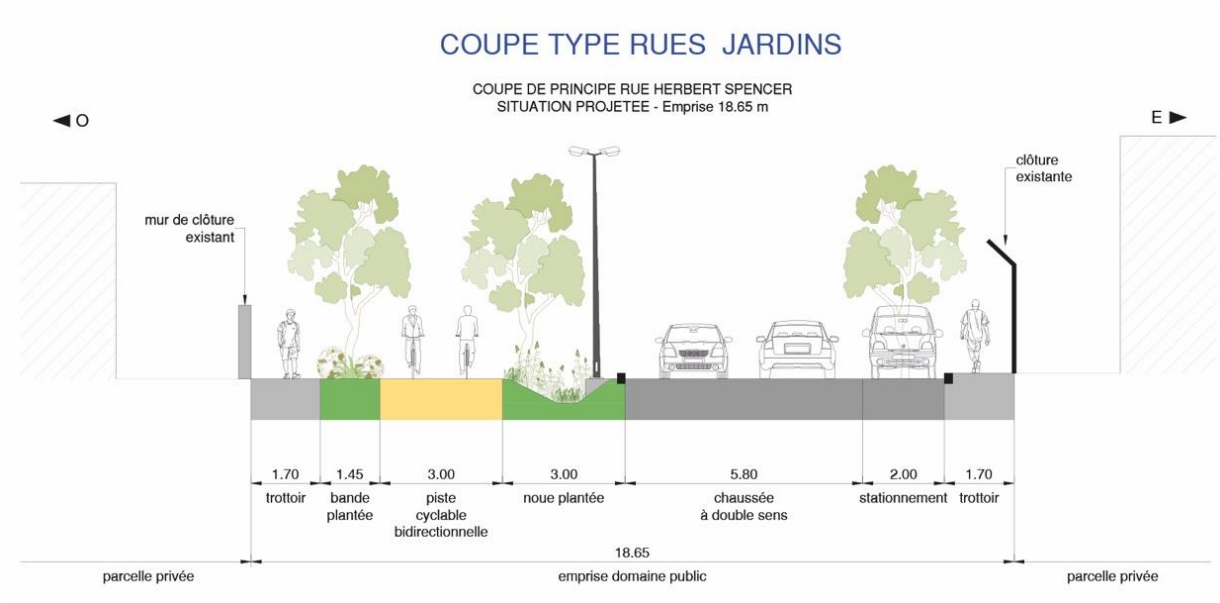
### L'avenue Roméro



L'emprise publique de 17m de l'avenue est conservée mais visiblement et fonctionnellement élargie par l'espace privé adjacent sur la rive Nord qui pourra être accessible. Entre les deux espaces une bande douce composée d'un trottoir, d'une piste cyclable et d'une noue paysagère es insérée pour répondre aux besoins climatiques, hydrauliques et de mobilité. La chaussée sera réduite et la vitesse réduite à 30km/h.

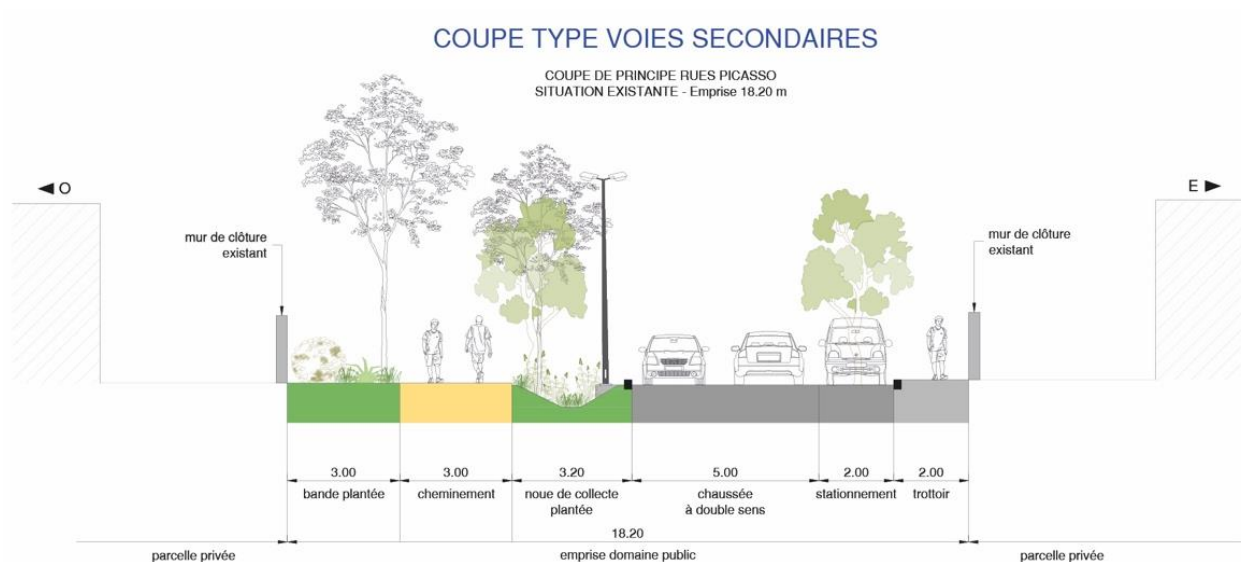


## La rue Spencer



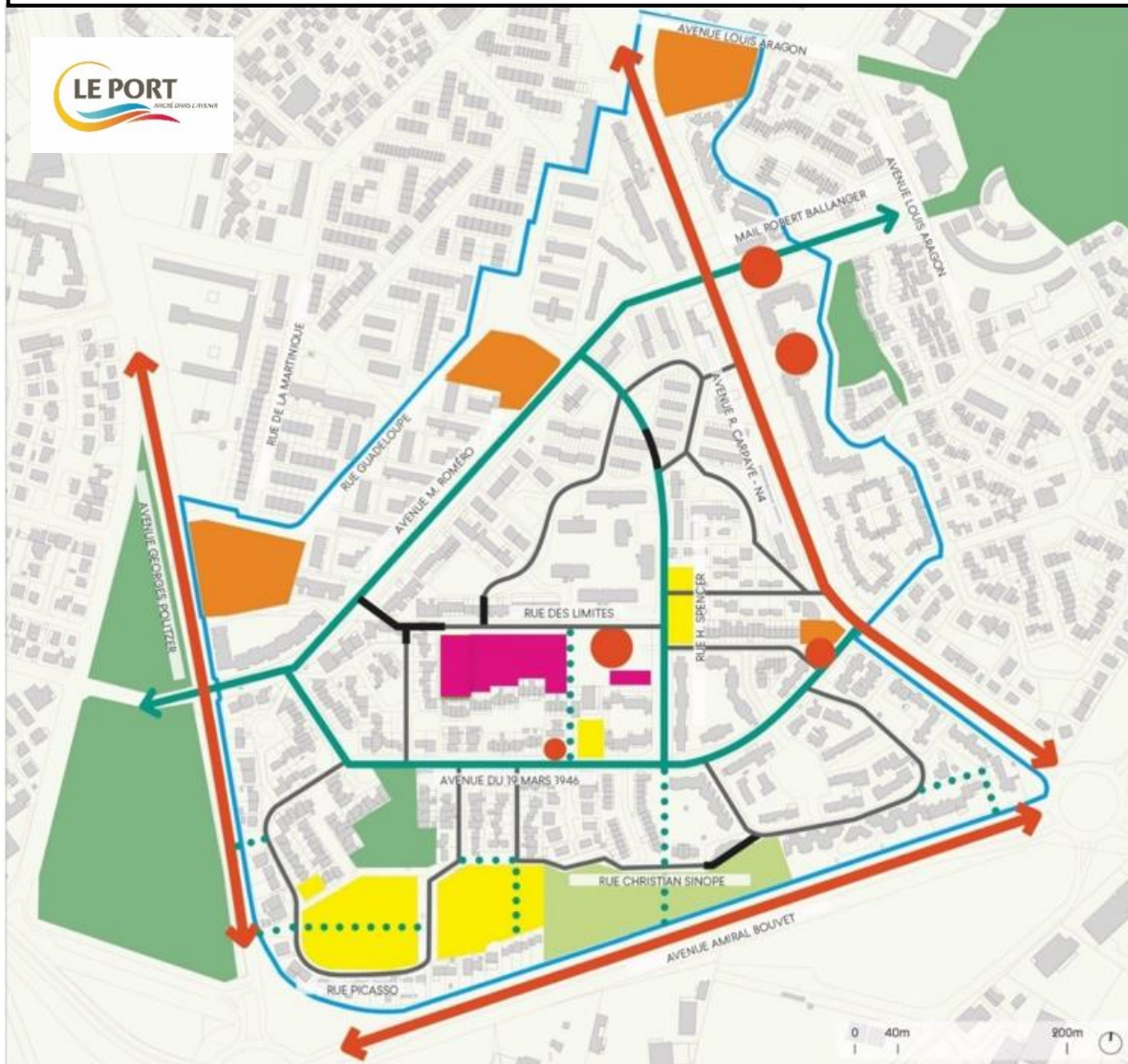
L'accotement entièrement dédié au stationnement laisse place à une bande douce composée d'un trottoir, d'une noue paysagère, d'une bande plantée et d'une piste cyclable. La chaussée sera réduite et la vitesse réduite à 30km/h.

## La rue Picasso















Le profil est réorganisé pour amplifier la composante végétale.

## PLU Orientation d'aménagement et de programmation – NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute



↑ Orientation d'aménagement et de programmation – Echelle : graphique

-  Périmètre de l'OAP
-  Pavis et places publiques
-  Pôle équipements
-  Ferme urbaine écologique
-  Espaces verts structurants
-  Zone résidentielle
-  Zone mixte habitat, commerce et service
-  Axe de ville planté intégrant les modes doux et les transports en commun
-  Axe interquartier planté accueillant les modes doux
-  Dessertes résidentielles principales à réaménager
-  Création de voie en connexion aux voies existantes
-  Venelles paysagères accueillant les modes doux

L'opération identifie 5 secteurs opérationnels prioritaires.



### Les différents secteurs

- 1. Cœur de quartier
- 2. Ilot test
- 3. Rico Carpaye
- 4. Port 16
- 5. Port 15

## Calendrier prévisionnel de réalisation

### **COURT TERME (2023-2026)**

#### Aménagement/ Requalification de Voiries :

- Avenue Roméro/rue de la Guadeloupe
- îlot test : rue Picasso, allée Marcel Pagnol, rue Christian Sinope
- îlot Cœur de Quartier : Place Pascal, rue Ch.Perrault, prolongation ruelle des limites
- Place centrale Spencer
- Aménagement des îlots

#### Résidentialisation/réhabilitation :

- SIDR : Port 212 (27 logements), Port 209 (159), Anatole France (), Emile Zola
- SEMADER : Rico Carpaye (95 logements)

#### Démolitions :

- Parc collectif : Rico Carpaye (SEMADER 100 logements) ; Port XV (SIDR 87 logements)
- Parc individuel : LTS Ville et LTS SHLMR

### **MOYEN TERME (2027-2030)**

#### Requalification de Voiries :

- Rue Spencer
- Avenue Rico Carpaye : plateau TCSP, voiries, mail piéton central, contre-allées

#### Construction :

- Parc PSLA (45) et logements libres.
- Opération Résidence jeune actif – secteur Rico Carpaye (îlot nord) – 30 logements
- Secteur Port XV – parc collectif : PLS, LLTS + individuels LLI

#### Démolitions :

- Port 16 (SIDR 27 logements)
- Ecole maternelle Ariste Bolon

#### Création Equipement :

- Groupe scolaire, Maison de quartier

### **LONG TERME (2031)**

#### Construction :

SIDR secteur Port 16

#### Création Equipement :

Ferme urbaine (emplacement des écoles)

Maison de l'ESS (locaux de l'ancienne école primaire)

# III. OAP des secteurs d'aménagement

## 3.1 OAP7 Portes de l'Océan

### Généralités

L'opération Les Portes de l'Océan se situe entre le centre-ville et le Port Ouest et représente une superficie de 7 ha.

La Ville de Le Port entend renforcer le développement de son centre-ville avec Les Portes de l'Océan, projet urbain qui deviendra le 1<sup>er</sup> véritable Waterfront réunionnais. Le projet dispose d'un site unique, au cœur de la seule ville portuaire de l'île de La Réunion.

Situé en façade de la nouvelle darse de plaisance et en liaison directe avec le cœur de ville, le site présente un potentiel de développement majeur. Le projet s'inscrit dans le plan guide de l'Ecocité et en constitue un pôle structurant de l'animation du littoral.

Composé de plusieurs périmètres opérationnels, le site est réparti le long de la rue Evariste de Parny. Au nord il est délimité par la rue Amiral Bosse dans le prolongement du silo à sucre, au sud il est délimité par la rue Ambroise Croizat.

Le projet contribuera à la mise en valeur de la ville depuis l'Océan et inversement donnera le maximum de points de vue et d'ouvertures sur l'Océan depuis la ville. Le projet favorisera également le lien entre le belvédère en façade océanique et le centre-ville et s'appuiera sur la proximité des « Maisons des Ingénieurs » et leur reconversion éventuelle en équipements publics à vocation culturelle ou en projets privés à dominante loisirs, restauration, animation et services.

### Les éléments de programme

L'opération « Portes de l'Océan » constitue **l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port**, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et proposant des logements, des activités commerciales, des structures hôtelières, de loisirs, des bureaux et des services. Il s'agit de s'inscrire **dans une dynamique de renouvellement urbain et de diversification de l'offre de logements**, en vue de renforcer l'attractivité du territoire et attirer de nouveaux acteurs.

Afin de répondre aux enjeux de développement de l'Opération Portes de l'Océan, trois principes fondateurs devront être pris en compte :

- La reconquête de la façade maritime de la ville, qui en est son identité,
- La création d'un lieu attractif, lien entre l'océan et la ville, présentant une diversité de fonction et proposant ainsi une extension de la ville vers la mer,
- L'ouverture de la ville sur son port et son patrimoine industrialo-portuaire (Terminal sucrier, Hangars, Maisons des Ingénieurs.....).

L'opération « Portes de l'Océan » pourra développer entre 30 000 et 45 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de valoriser le site.

La stratégie programmatique devra permettre de répondre au souhait premier de la commune de renouveler l'image de la ville de Le Port à travers notamment une opération

d'amorçage très volontaire et symbolique, qui constituera l'ancrage et l'image de l'opération.

Cette opération devra favoriser une certaine mixité fonctionnelle, entre activités tertiaires, habitat, commerces et services.

## **La mixité fonctionnelle et sociale**

### **Activité tertiaire**

Seuil programmatique : 10 000 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher

L'offre de bureaux doit être en cohérence avec les activités économiques du port. Il convient également d'articuler cette offre avec l'Hôtel de Ville, présent à proximité du site, pour constituer le futur pôle tertiaire et administratif de la commune.

L'implantation d'un bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains » est nécessaire. Cet édifice devra également comporter une offre d'accompagnement (commerces, restaurants, salle de sports, crèche privée, etc.).

### **Habitat**

Seuil programmatique : 200 à 250 logements maximum

Le programme de logement est constitué de logements libres privés en accession et en locatif et de logements intermédiaires.

L'offre en logement intermédiaire ne devra pas dépasser 30% de l'ensemble de ce programme de logements.

Densité résidentielle minimale de 50 logements/hectare.

### **Commerces et services**

Seuil programmatique : 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum

Le potentiel commercial du site doit être valorisé avec notamment :

- L'implantation de commerces et d'activités,
- La création d'une offre de restauration privilégiant notamment le bâtiment emblématique dédié au produit « bureaux urbains ».

### **Equipements de loisirs, tourisme et plaisance**

Les équipements de loisirs, tourisme et plaisance doivent être développés sur le secteur. En outre, il convient de faciliter l'implantation d'une offre hôtelière en lien avec l'activité maritime du port.

### **Bâtiments conservés**

Le projet doit conserver et mettre en valeur les Villas inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques (Maisons des Ingénieurs). Ces édifices peuvent accueillir des activités de loisirs, culturelles, de restauration, etc.

## Qualité environnementale et prévention des risques

Les futures constructions et aménagements devront tirer parti des conditions climatiques du site dans le but de favoriser le confort hygrothermique de ses usagers.

La maîtrise du confort thermique des logements et unités de vie sera recherchée en utilisant d'une part les protections solaires, l'isolation, le jeu des matériaux et de leurs couleurs, et d'autre part le développement d'une organisation appropriée du bâti (implantation, interactions, dimensions, formes, densité, architecture) permettant aux vents irrigant le site de développer des champs de pressions suffisamment importants pour être les moteurs d'une ventilation naturelle traversante efficace dans les logements, sous réserve d'une conception aéraulique interne adaptée des logements.

La maîtrise des ambiances et du confort thermique dans les espaces extérieurs urbains devra être proposée par les jeux de la végétalisation, des porosités des sols, des couleurs et natures des matériaux, et d'une irrigation (ventilation) suffisante des espaces intermédiaires à l'échelle du quartier et de la ville.

L'approche aérothermique de l'urbanisme et sa mise en applications considère également les éventuelles pollutions environnementales (nuisances sonores et qualité de l'air liées à la circulation et exploitations industrielles).

Le projet s'efforcera de mettre en place l'îlot de fraîcheur avec un projet paysagé dense, atout majeur pour le rafraîchissement et l'ombrage des bâtiments et des espaces extérieurs.

### **ORIENTATIONS pour la conception des espaces extérieurs publics et collectifs**

- Réaliser la promenade en haut du talus surplombant la rue Amiral Bosse
- Créer des aires de rafraîchissement dans le parcours piéton
- Développer une densité d'espèce végétale optimale au m<sup>2</sup>
- Entretien de manière raisonnée les espaces plantés pour assurer leur pérennité

### **ORIENTATIONS pour la conception des bâtiments**

- Favoriser la bonne ventilation des bâtiments
  - Installer des dispositifs d'ombrage en façade de la construction pour limiter le rayonnement solaire
  - Privilégier les toitures claires
  - Réduire la place de la voiture dans le projet d'aménagement
  - Limiter le recours à la climatisation
- 
- Utiliser les principes de conception bioclimatique de bâtiments
  - Concevoir le plan masse urbain d'un point de vue aéraulique pour assurer la bonne ventilation des espaces bâtis
  - Privilégier l'utilisation des matériaux géo-sourcés et biosourcés à l'exception des Maisons des Ingénieurs
  - Installer des dispositifs productifs en énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture .....),
  - Limiter l'arrosage par le recyclage des eaux grises, récupération et stockage des eaux pluviales ....

- |   |
|---|
| - Éclairage adapté aux usages, direction du halo lumineux, détection, variations des intensités, extinction |
|---|

La qualité environnementale des futurs aménagements et bâtiments réside également dans la maîtrise de l'énergie traduite par une économie des ressources utilisées dans le choix des matériaux, un principe optimisé de gestion des déchets (parcours de ramassage, valorisation, ressource) et une intégration de dispositifs productifs en énergies renouvelables.

La maîtrise de la ressource en eau sera assurée par le choix d'espèces adaptées au climat et la limitation de la pollution des sols (gestion des eaux usées, dépollution des eaux de voiries et de chantier).

Il conviendra également de limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse

Sur les espaces à construire le long de la rue Evariste de Parny et anciennement propriété de l'Etat, les constructions et aménagements devront prendre en considération le Plan de gestion relatif aux pollutions au plomb et hydrocarbures constatées sur les terrains.

## **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Le projet doit favoriser une densification significative du site tout en tenant compte de la trame urbaine du centre-ville historique du Port et respecter les percées visuelles et les cônes de vue sur le port.

### **Implantation des constructions**

La trame bâtie du projet doit conserver les percées perpendiculaires à la rue Evariste de Parny. Elle doit notamment assurer la continuité des rues Alexandre de Lasserve, François de Mahy, Leconte de Lisle, Roland Garros, Duplex et de Marseille.

Il convient d'implanter des bâtiments de manière à respecter les porosités visuelles depuis l'avenue de la commune de Paris (rues de la trame Filloz). Les constructions doivent être implantées de façon à offrir le plus grand nombre de vues sur le port.

Des jardins sont aménagés entre les lames de logements et apportent de la qualité à ces derniers. Les principes de ventilation naturelle doivent être valorisés.

### **Hauteur des constructions**

A l'échelle du quartier, les hauteurs et les densités du bâti seront modulables afin d'éviter les ruptures d'échelle pour offrir une forme urbaine cohérente.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, mais il convient de tenir compte de l'environnement immédiat du site. Le projet doit ainsi avoir le moins d'impact possible sur la façade urbaine de la rue Evariste de Parny et Ambroise Croizat, à savoir proposer un épannelage en cohérence avec :

- pour l'extrémité nord du périmètre, les bâtiments remarquables notamment le silo à sucre,
- pour l'extrémité sud du périmètre, le tissu urbain existant et notamment la limite avec le quartier « Epuisement ».



En dehors de ces extrémités, des hauteurs importantes et des signaux architecturaux pourront venir rythmer la composition urbaine. Le projet doit en outre proposer des volumes variés favorisant les ouvertures visuelles sur le port.

### **Traitement architectural et végétal du projet**

Le projet doit tenir compte de deux types de vue :

- Celles depuis la ville,
- Celles depuis la mer.

Les bâtiments devront composer avec le grand paysage tant dans la volumétrie, la forme, les couleurs et matériaux afin de laisser les vues sur les plans singuliers : vue vers le cirque de Mafate et Piton des neiges (entaille de la rivière des galets), vue vers massif de la montagne et les hauts de La Possession.

La conception de ce nouveau quartier dans son aménagement et son architecture devra également tenir compte de l'histoire portuaire et industrielle du site tout en intégrant les mutations en cours (port de plaisance) et les aspirations légitimes des habitants à retrouver un accès vers ces nouveaux aménagements.

Le site recèle des essences et sujets remarquables. Ces sujets sont repérés et devront être conservés et protégés dans le cadre de la réalisation des différents projets immobiliers.

Par ailleurs, Il convient de valoriser une présence forte du végétal pour rendre les espaces attractifs et viables au regard du climat ensoleillé de la commune. Il est recommandé d'implanter des végétaux adaptés au littoral avec des besoins en eau limités.

**Les ambitions paysagères** développées sur les Portes de l'Océan doivent s'inscrire dans le prolongement de la volonté urbaine de la Ville de Le Port de la mise en place de la ville jardin à travers notamment le projet du Fil vert (cf. OAP Fil vert)

### **Traitement environnemental et prévention des risques**

La proximité du quartier avec la façade maritime implique que le projet tienne compte des risques naturels potentiels et avérés. Il s'agit notamment de veiller à la lutte contre le recul du trait de côte.

### **Architecture bioclimatique et tropicale**

Un effort particulier devra être entrepris concernant le confort urbain sur le plan climatique, il conviendra de privilégier une approche bioclimatique des aménagements et des constructions en étant attentif à l'aéraulique urbaine, à la protection solaire des bâtiments et leur ventilation naturelle et à la végétalisation de l'ensemble des espaces libres.

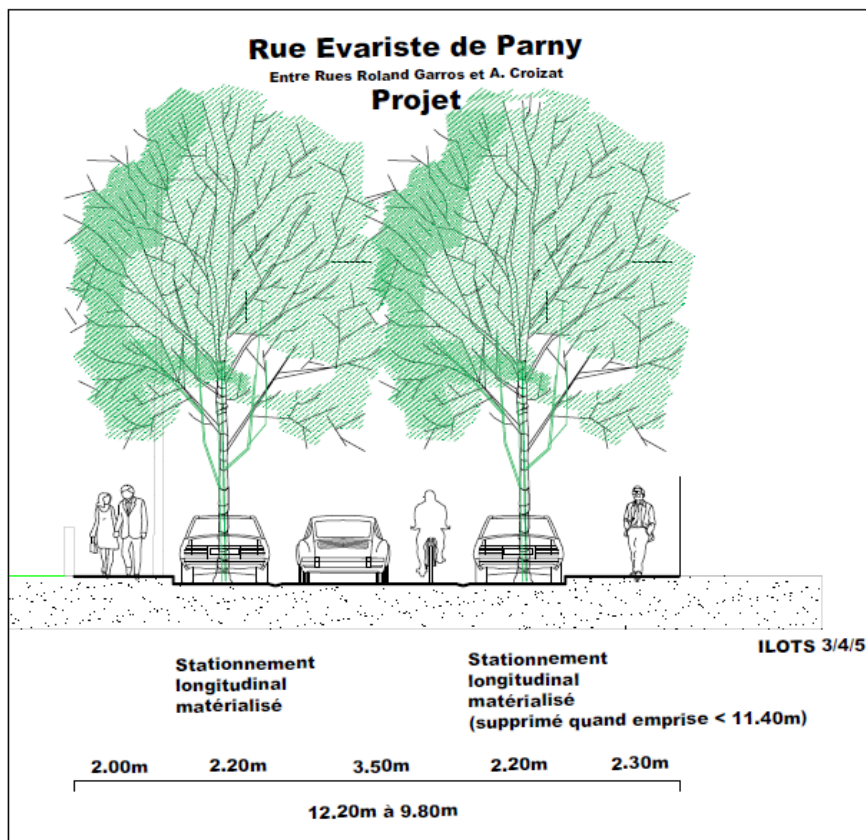
## La desserte des terrains par les voies et réseaux

### Principes de desserte

Les rues Evariste de Parry et Amiral Bosse constituent les seuls moyens de circulation dans le quartier. Les accès aux parcs de stationnements privés des immeubles pourront être situés dans les venelles séparatives de chaque îlot et accessibles depuis la rue Evariste de Parry.

### **Profil en travers indicatif proposé pour la rue Evariste de Parry**

D'une largeur de 12m, la rue Evariste de Parry sera requalifiée sur toute sa largeur, en intégrant la matérialisation de places de stationnement longitudinales de part et d'autre de la voie, de trottoirs et d'une voie cyclable.



### Déplacements internes et circulations douces

Il convient de maintenir des accès ouverts (cheminement piéton à minima) au public au bord de la mer et au droit des Maisons inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques dans le prolongement de la trame viaire existante comme indiqué dans le schéma.

L'objectif est de tendre vers un apaisement des modes de circulations et donc dans une logique de transition vers des circulations piétonnes. Ces circulations sont favorisées par un maillage complet au sein du périmètre opérationnel, comprenant :

- Une promenade haute qui longe la ville dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;
- Une promenade basse qui longe le bassin dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;
- Ces deux promenades sont connectées entres-elles ;
- Des transparences visuelles et piétonnes entre rue Evariste de Parry et le port.

Des études permettant de définir l'impact du report du trafic routier transitant tous les jours par la rue Amiral Bosse sur les autres axes de la commune seront menées en concertation avec le Grand Port Maritime de la Réunion et les principaux usagers, préalablement à toute évolution de cette voie.

### **Réseaux**

Le renforcement des réseaux est à prévoir au fur et à mesure des projets d'aménagement de même que la requalification urbaine de la rue Evariste de Parry et de la rue Amiral Bosse.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le projet paysager et de plantation sera dans la mesure du possible le support de la gestion des eaux pluviales dans les îlots.

- **Réseau eau potable**

En fonction de la hauteur des bâtiments à venir, des surpresseurs et des compteurs généraux pour chaque bâtiment seront nécessaires.

- **Réseau eaux usées**

Les eaux usées doivent être collectés par le réseau d'assainissement collectif. Il s'agira d'un nouveau réseau complémentaire à créer.

### **Les besoins en matière de stationnement**

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Chaque îlot doit assurer le stationnement généré par ses propres besoins (Stationnement véhicules particuliers, deux-roues, livraisons). Il est néanmoins possible de mutualiser l'offre de stationnement de plusieurs îlots - parking en infrastructure. Les stationnements doivent obligatoirement être implantés dans l'emprise des bâtiments.

### **La desserte par les transports en commun**

Le secteur est desservi par le réseau TC intercommunal « Kar Ouest » depuis l'avenue de la Commune de Paris. Un projet d'itinéraire Tram Ouest est à l'étude avec une option arrêt Mairie Centrale.

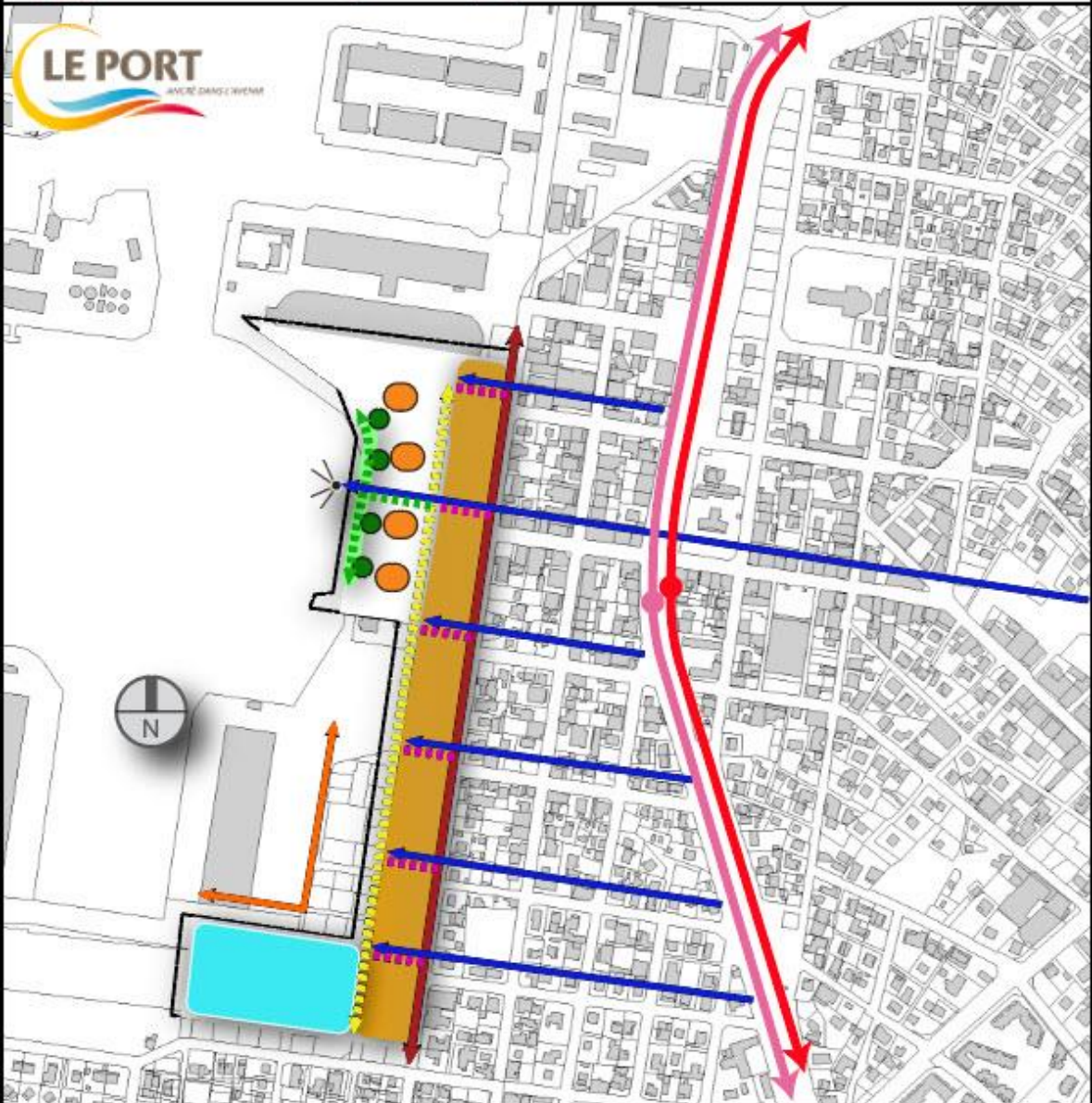
### **Le calendrier prévisionnel de réalisation**

L'échéancier prévisionnel du projet sera le suivant :

- Court/moyen terme : Construction de l'îlot 1 et rénovation des 2 Maisons des ingénieurs centrales (dans le prolongement de la Rue François de Mahy),

réaménagement de la rue Evariste de Parry et des venelles, construction des ilots 3 et 4 et du nouveau siège du GPMR

- Plus long terme : Réaménagement de la rue Amiral Bosse, construction des autres ilots, aménagement de la « Varangue des Docks » et aménagement d'un « port center »



Vocations

- Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, bureaux, équipements)
- Vocation de tourisme, plaisance et loisirs à privilégier
- Esplanade / promenade / espace public planté
- Périmètre de l'OAP

Mobilité

- Restructuration de la voie urbaine, «ligne de force» du TCSP de l'Eco-Cité
- Circulation routière de service de la darse, accès réglementé
- Circulation piétonne et cycle
- Circulation piétonne, cycle et accès parkings
- Traitement apaisé de la rue Amiral Bosse
- Desserte par les transports en commun

Patrimoine

- Villa à valoriser
- Arbre remarquable à préserver
- Cône de vues vers la façade maritime à intégrer
- Percée visuelle à conserver

## IV. OAP thématique

### 4.1 OAP8 Fil Vert

---

L'OAP paysagère « Fil Vert » répond au souhait de la commune du Port de protéger la qualité paysagère, de mettre en valeur le patrimoine végétal existant et de renforcer l'identité verte de la ville.

Les prescriptions générales de cet OAP s'appliquent à tout projet dont le terrain d'assiette est situé dans le périmètre Fil vert. L'arrivée de nouveaux programmes de construction est l'occasion de contribuer à cet effort. Il s'agira de préserver une proportion importante d'espaces libres plantés ou paysagers.

Les interfaces Ville/Nature, Ville/Agriculture, Espace bâti et Entrée de Ville font l'objet de prescriptions spécifiques annexées au règlement du PLU et auxquelles il convient de se référer.

#### Préserver et valoriser l'écrin Paysager et la richesse écologique

##### Objectifs généraux :

- Préserver les vues sur le grand paysage depuis la ville.
- Préserver et valoriser les îlots de biodiversité et les continuités écologiques.

#### A. LE GRAND PAYSAGE PERÇU

Dans les projets d'aménagement à venir, il est important de contribuer à la préservation du lien visuel qui existe entre ces grands paysages et la ville.

##### Les moyens d'atteindre les objectifs

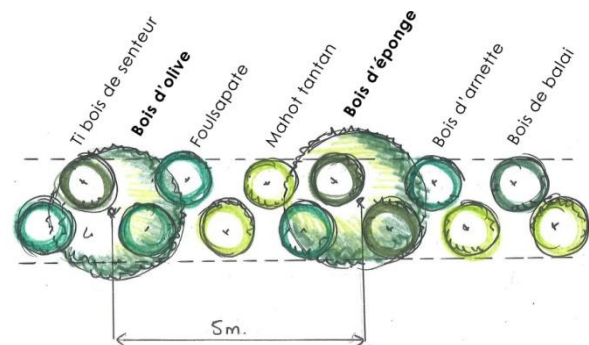
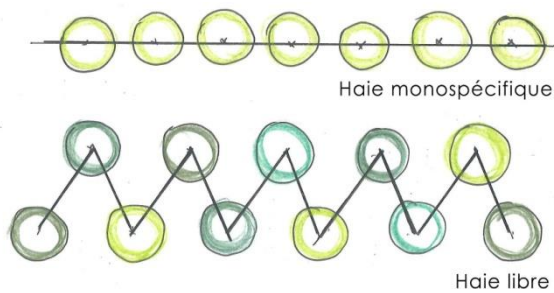
- **Valoriser les vues sur les espaces paysagers** et sur les grands paysages (lorsque c'est possible) dès la conception,
- **Valoriser les vues depuis les propriétés voisines** vers les espaces verts du projet à réaliser,
- **Améliorer les vues depuis l'espace public**, vers les espaces verts du projet à réaliser grâce à l'aménagement de cônes de vue,
- **Traiter les limites** de manière qualitative (voir chapitre sur les clôtures).

#### B. BIODIVERSITE RENFORCEE

Renforcer la biodiversité dans ces espaces, en ville ou en limite de la ville, permet d'enrichir le paysage proche et lointain, d'un point de vue écologique et vis-à-vis du paysage vécu.

##### Les moyens d'atteindre les objectifs

- **Préserver la végétation existante** sur le site avant l'opération et prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger le patrimoine végétal en phase chantier.
- **Aménager un maximum d'espaces vert** en pleine terre.
- **Planter des arbres chaque fois que cela est possible** en suivant une palette végétale préconisée en fonction de la situation géographique du projet.
- **Choisir des types d'essences appropriées** au site et au climat, dans les jardins comme en toiture terrasses végétalisées, suivant une palette végétale préconisée.
- **Diversifier au maximum les variétés d'arbres**, de palmiers et d'arbustes en favorisant les essences endémiques et indigènes.
- **Privilégier un fleurissement pérenne** (arbustes, vivaces, plutôt que des plantes annuelles ou bisannuelles).
- Lorsqu'un **retrait à l'alignement est prévu au PLU, planter cet espace** en attente d'un aménagement futur.
- **Préserver la continuité de la trame verte**, notamment du Fil Vert : noues, coulées vertes, espaces verts adjacents de parcelle à parcelle, alignement d'arbres...
- **Choisir des arbres au gabarit de l'espace** afin d'éviter notamment les coupes et tailles trop fréquentes.
- **Privilégier les haies en forme libre** avec de nombreuses variétés favorisant la biodiversité (avifaune, insectes) ; éviter les haies qui réclament une taille trop fréquente ou les haies monospécifiques.



### C. LES ARBRES NOTABLES ET REMARQUABLES

La commune du Port possède en patrimoine arboré conséquent. Certains arbres ont aujourd'hui ou bien pourraient acquérir un fort intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Ils participent fortement au confort thermique de l'ensemble de la ville. Ils ne bénéficient pas tous d'une identification officielle mais doivent être considérés un à un afin de les prendre en compte dans les projets d'aménagement et de respecter au mieux leur implantation.

Un aménagement peut s'adapter aux arbres mais l'inverse est impossible pour des arbres installés depuis des décennies.

Ils sont les témoins de l'histoire, de ceux qui les ont plantés et ils portent l'image verte de la ville du Port.

L'inventaire des arbres est à réaliser et pourrait s'enrichir continuellement par l'apport de données des usagers et habitants.

### Les moyens d'atteindre les objectifs

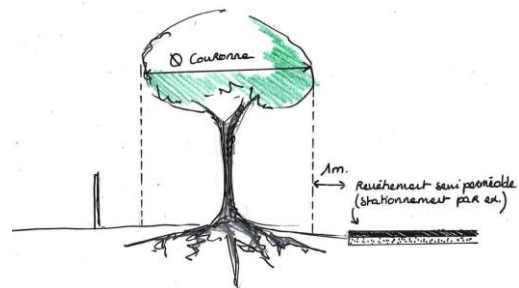
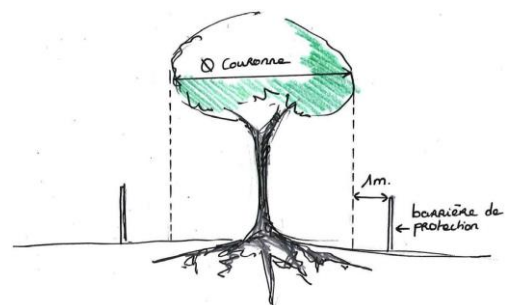
- **Identifier les arbres remarquables** du site (de par leur taille, leur port, leur emplacement, leur histoire, leur essence),
- **Adapter l'aménagement à l'arbre identifié** de manière à le conserver et lui autoriser l'espace qui lui est nécessaire pour s'épanouir,
- **L'entretenir sans lui infliger une taille trop réductrice** (ce qui porterait atteinte à son caractère remarquable),
- **Protéger l'arbre durant la phase chantier** en l'entourant d'un périmètre de sécurité suffisant (équivalant au diamètre de sa couronne + 1m ; voir schéma ci-contre)



Ficus benghalensis - Banyan



Cereus peruvianus - Cierge du Pérou





## D. ESPACES BOISES CLASSES

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Pour les communes littorales, la réglementation prescrit le classement en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales.

Une mise en valeur de ces espaces boisés classés devra être recherché.

## ▪ E. VEGETALISATION DES TOITS ET DES FAÇADES

### Objectifs :

- Amélioration des conditions bioclimatiques de l'habitat.
- Rétention d'eau lors de fortes pluies.
- Intégration paysagère améliorée du bâti.
- Participation à l'amélioration de la biodiversité en ville.

### Les moyens d'atteindre les objectifs

- **Concevoir la végétalisation du toit ou des façades dès la conception du bâti,**
- **Choisir des essences végétales adaptées** (voir palette végétale des toitures ou des façades préconisée)

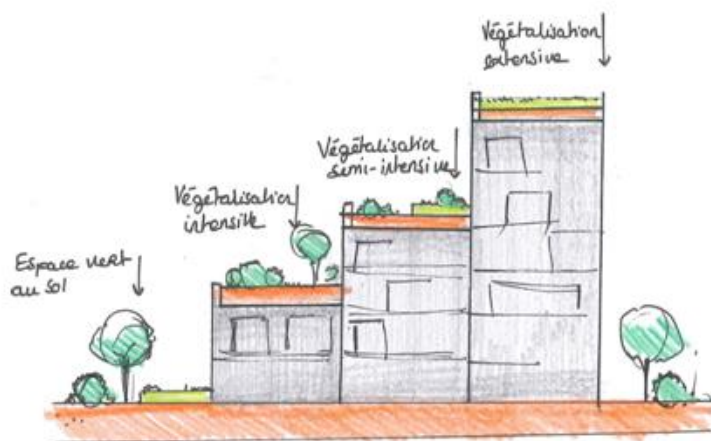
### En façade :

Eviter les murs végétaux mais privilégier les lianes plantées en pleine terre et qui grimperaient le long de câbles en façade.

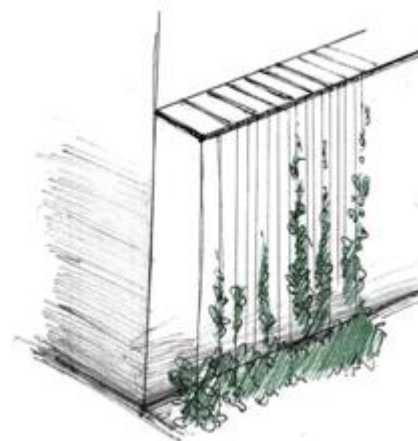
### En toiture :

Il existe deux types de végétalisation des toits :

- Extensive : si l'on souhaite disposer d'une surface nécessitant peu de soins avec un substrat mince. Dans ce cas ce seront des espèces typiques des prairies sèches qui seront utilisées.
- Intensive : si l'on souhaite que la toiture fasse office de jardin. La végétation sera donc un peu plus contraignante.



Toiture



Façade

## Qualité des espaces urbains de la ville verte

La végétalisation en ville peut être perçue comme un indicateur de l'importance que la ville accorde aux activités récréatives, au bien-être, à la beauté, à la durabilité et à la biodiversité.

### Objectifs généraux :

- Accompagner l'effort de qualité dans le traitement des espaces publics,
- Conforter les itinéraires de découverte de la ville, le FIL VERT et le sentier littoral.

## A. METTRE EN VALEUR LES ENTREES DE VILLE

L'objectif de travailler les entrées de ville impacte directement l'image de la ville. Il s'agira ainsi de :

- **Marquer les entrées sur la ville avec des Banians**, considérés comme un symbole végétal de la ville du Port,
- **Marquer les entrées sur la ville avec des œuvres d'art.**



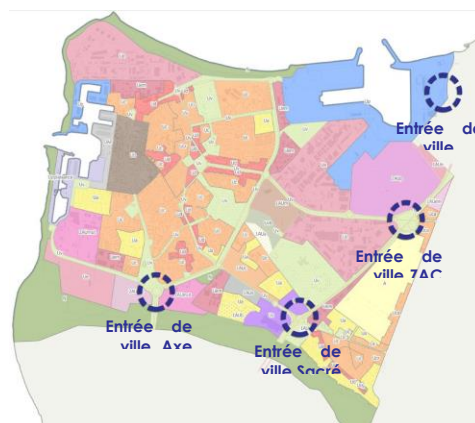
Banien du rond point de la Glacière



Banien du rond point des danseuses



Banien près du Théâtre sous les arbres



## B. CONFORTER LE FIL VERT

Le Fil Vert doit relier les espaces naturels et les espaces verts à travers la ville. Il est mis en place afin d'accompagner les cheminements, par un aménagement particulier et des plantations créant ainsi un vaste réseau écologique composé d'une palette végétale adaptée au milieu.

### Les moyens d'atteindre les objectifs

- **Maintenir des transparences et perméabilités douces** depuis l'espace public vers les espaces verts,
- **Rendre confortables les cheminements doux** à travers la ville.



Confort esthétique et thermique  
des perméabilités piétonnes et  
du FIL VERT

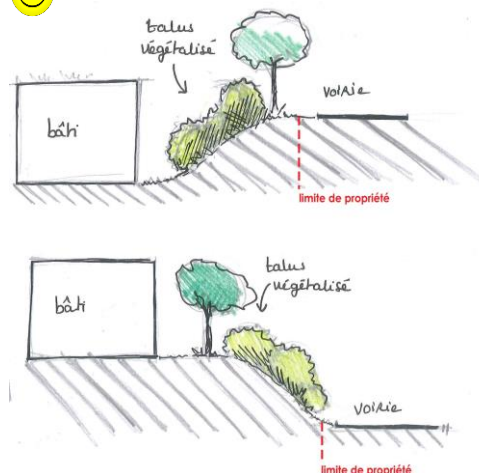
## C. TRAITEMENT DES ESPACES VERTS EN BORDURE DE PARCELLE BATIE

De façon générale, tout végétal (arbre ou arbuste) de plus de 2 m de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 m de la limite séparative des propriétés voisines (sauf exception : voir les orientations spécifiques).

Les végétaux de taille inférieure à 2 m doivent être plantés au minimum à 0,50m de la limite séparative.

### Les moyens d'atteindre les objectifs

- **Prendre en compte la topographie,**
- **Concevoir une adaptation au sol** des bâtiments et des accès voiture au plus près du nivellement existant,
- **Eviter les raccordements brutaux aux franges** de la parcelle de type talus et privilégier une accessibilité facilitée aux bâtiments,
- **Accroître la part des espaces végétalisés** par une végétalisation généreuse des parcelles qui améliore tout à la fois le filtrage des vis à vis et l'esthétique du lieu,
- **Favoriser l'implantation de stationnement semi-enterré** sous l'emprise des constructions afin d'éviter les terrasses stériles à plus ou moins long terme (vérifier néanmoins avec les dispositions concernant le stationnement du règlement du PLU),
- **Favoriser dans le cadre des opérations de logements, une diversité d'appropriation des rez-de-chaussée**, en développant les jardins privatifs au côté des collectifs,
- **Adopter des types de revêtements perméables** : dalles alvéolées, dalles engazonnées, béton drainant, graviers,
- **Se reporter au Schéma Directeur des Espaces Publics** de la Ville du Port.



## D. LES CLOTURES

Le traitement des limites et des interfaces appelle un triple objectif :

- mettre en avant la perméabilité visuelle,
- utiliser le végétal comme outil de perception,
- diminuer au maximum la limite public/privé.

Le traitement des clôtures nécessite un soin tout particulier, (styles, matériaux, essences végétales, hauteurs) d'autant plus que celles-ci constituent la partie visible, et souvent, la moins bien traitée d'un bâtiment.

Les différents types de clôtures et leurs accès associés sont référencés, décrits et détaillés en termes de principe formel, d'aspect et de finition dans le Schéma Directeur des clôtures (se référer également au règlement du PLU concernant les clôtures).

### Les moyens d'atteindre les objectifs

- **Des clôtures plus transparentes sont à privilégier.** Les clôtures peuvent ne pas être marquées ou seront à dominante végétale,
- **Observer la nature des clôtures voisines** pour ne pas créer des chocs de style et participer à l'ambiance déjà existante,
- **Ne pas mélanger plus de 3 matériaux** pour garantir une meilleure harmonie,
- **Intégrer les coffrets et boîtes à lettres** dès la conception de la clôture,
- **Préférer une clôture semi transparente** composée d'un petit muret entre 0,60 et 1 m de haut surélevé d'un grillage rigide ou de lames de bois entre 0,80 et 1,20 m de haut (hauteur totale de la clôture de 1,80 m),
- **Doubler la clôture d'une haie végétale**, en préférant la haie libre.

### Interdiction



- les lisses, panneaux et canisses en PVC,
- les formes complexes, les balustres, les détails inutiles,
- les assemblages de matériaux différents,
- les clôtures en béton avec lisses béton,
- les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique ...),
- les grillages tendus ou en panneaux rigides (avec poteaux métalliques ou béton) non végétalisés,
- les surélévations non harmonieuses en panneaux de bois,
- les claustras bois non végétalisées.

## TYPES DE CLOTURE

### **Parcelle destinée aux activités industrielles ou commerciales :**

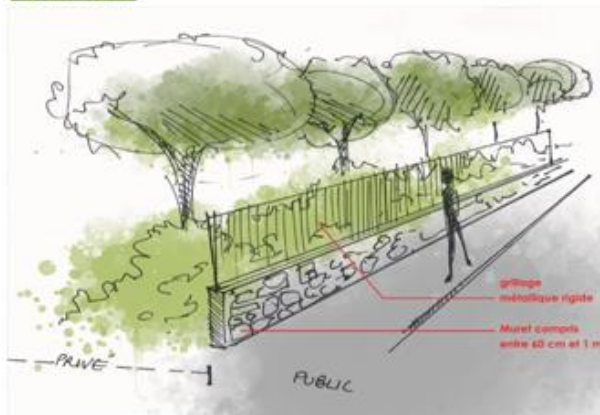
Clôture du côté de la rue

- Hauteur maximale : 2 m
- Matériaux :
  - La base de la clôture en mur moellon (hauteur max 0.60m), le mur doit respecter une transparence hydraulique.
  - Clôture transparente : grillagemétallique rigide de couleur noire ou verte.
- Ces grilles doivent respecter une transparence hydraulique, aéraulique et visuelle.
- La clôture doit être doublée d'une haie d'arbres et d'arbustes (à l'extérieur de la clôture dans l'idéal).  
(Cf. schémas de principe 1 et 2)

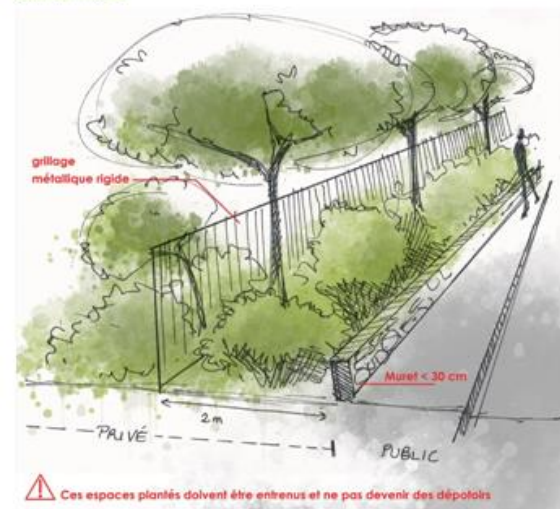
### Parcelle résidentielle :

- Hauteur maximale : 2 m.
- Matériaux :
  - La base de la clôture en mur moellon (hauteur comprise entre 0,6 et 1m)
  - Clôture transparente : grille rigide
  - Clôture en lames de bois verticales ou en goyavier
- La clôture doit être doublée d'une haie d'arbres et d'arbustes (Cf. schéma de principe 1)

Schema 1



Schema 2



photos issues du Catalogue des clôtures de la ville du Port - 2004

### BANDE VEGETALE PRECONISEE

#### En limite de parcelle destinées aux activités industrielles ou commerciales et avoisinant une zone N :

- Largeur de la bande végétale : 10 mètres minimum (à l'extérieur de la clôture dans l'idéal)
- Strates de végétation : arbres et arbustes (et plantes à massifs optionnelles)
- Densité de plantation des arbres : 1 unité tous les 5 m
- Densité de plantation des arbustes : 4 u/ m<sup>2</sup>

#### En limite de parcelle avoisinant une zone U ou AU et en limite de parcelle résidentielle:

- Largeur de la bande végétale : 5 mètres minimum (à l'extérieur de la clôture dans l'idéal)
- Strates de végétation : arbres et arbustes (et plantes à massifs optionnelles)
- Densité de plantation des arbres : 1 unité tous les 5 m
- Densité de plantation des arbustes : 4 u/ m<sup>2</sup>

## En limite de parc boisé

- Largeur de la bande végétale : 5 mètres minimum.
- Strates de végétation : arbres et arbustes (et plantes à massifs optionnelles)
- Densité de plantation des arbres : 1 unité tous les 5 m
- Densité de plantation des arbustes : 4 u/ m<sup>2</sup>

## TYPE DE REVETMENT PRECONISE

- Perméabilité sur une bande entre 7m et 12 m de large à partir de la limite parcellaire.
- Se référer aux préconisations générales concernant les revêtements perméables.

## PALETTE VEGETALE PRECONISEE

### • Arbres

#### Endémiques et indigènes

Foetidia mauritiana – Bois puant  
Hibiscus boryanus – Fousapate marron  
Polyscias cutispongia – Bois d'éponge  
Ruizia cordata – Bois de senteur blanc  
Thespesia populnea – Porcher  
Polyscias cutispongia – Bois d'éponge  
Terminalia bentzoë – Benjoin  
Phyllanthus casticum - Bois de demoiselle

#### Exotiques

Arthocarpus heterophyllus – Arbre à pain  
Moringa oleifera – Bâton mourougue  
Delonix regia – Flamboyant  
Tamarindus indica – Tamarinier  
Terminalia cattapa – Badamier  
Pongamia pinnata – Pongame  
Ziziphus mauritiana – Jujube  
Azadirachta indica – Neem  
Barringtonia – Bonnet d'évêque  
Bauhinia variegata – Arbre à papillon  
Cananga odorata – Ylang Ylang  
Crescentia cujete – Calebassier  
Hibiscus tiliaceus - Hibiscus de bord de mer  
Mimusops coriacea - Pomme jacquot  
Inga laurina - Arbre à miel

### • Palmiers

#### Endémiques et indigènes

Hyophorbe indica – Palmiste poison  
Latania lontaroides – Latanier

#### Exotiques

Dypsis lutescens – Palmier multipliant  
Livistona sinensis – Faux latanier  
Phoenix canariensis – Dattier des Canaries  
Washingtonia robusta  
Bismarckia nobilis - Palmier de Bismarck

### • Arbrisseaux et arbuste

#### Endémiques et indigènes

Croton mauritiana – Ti bois de senteur  
Clerodendrum heterophyllum – Bois de chenille  
Gastonia cutispongia – Bois d'éponge  
Olea lancea – Bois d'olives blanc  
Olea europaea – Bois d'olive noir  
Hibiscus boryanus – Fousapate marron  
Heliotropium foertherianum – Veloutier  
Pittosporum senacia – Bois de joli coeur  
Agarista salicifolia – Bois de rempart  
Dodonaea viscosa – Bois d'arnette

Dombeya acutangula - Mahot tantan  
Fernelia buxifolia – Bois de buis  
Indigofera amnoxylum – Bois de sable  
Pandanus sylvestris – Petit vacoa  
Phyllanthus casticum – Bois de demoiselle  
Hibiscus columnaris - Mahot rempart  
Abutilon exstipulare - Mauve  
Pandanus sylvestris – Petit vacoa  
Doratoxylon apetalum - Bois de gaulette  
Pouzolzia laevigata - Bois de tension  
Pemphis acidula - Bois de matelot  
Psidia dentata - Bois collant

#### Exotiques

Plumeria alba – Frangipanier à fleurs blanches  
Plumeria rubra – Frangipanier à fleurs rouges  
Brunfelsia hopeana – Franscicea  
Codiaeum variegatum – Croton  
Malvasviscus penduliflorus – Hibiscus piment  
Pseuderanthemum carruthersii - Pseudéranthème  
Pandanus utilis – Vacoa  
Acalypha wilkesiana purpurea - Foulard rouge  
Brunfelsia pauciflora- Franscicea  
Callistemon citrinus – Callistemon  
Plumbago bleu - Dentelaire du Cap  
Hibiscus tiliaceus - Mova

### • Plantes à massifs

#### Endémiques et indigènes

Nephrolepis bisserata – Fougère rivière  
Phymatosorus scolopendria – Fougère patte lézard  
Psidia retusa – Saliette

#### Exotiques

Penthas lanceolata – Penthas  
Rhoeo discolor – Sonde  
Rosmarinus officinalis - Romarin  
Vetiveria zizanioides – Vétiver  
Ixora chinensis  
Catharanthus roseus - Pervenche de Madagascar  
Turnera angustifolia  
Psidia dentata / retusa – Saliette  
Russelia equisetiformis - Gouttes de sang

### • Plantes succulentes

#### Endémiques et indigènes

Lomatophyllum macrum - Mazambroun marron

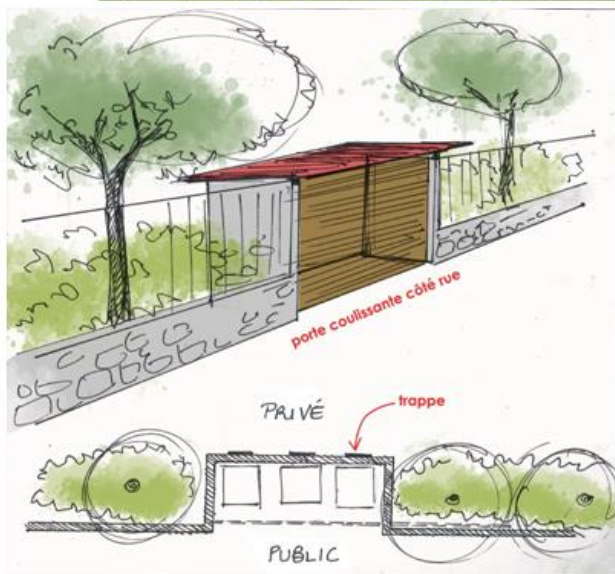
#### Exotiques

Aloe vera – Aloès  
Sansevieria trifasciata - Langue de belle mère  
Agave attenuata - Agave sans épines

NB : Liste non-exhaustive

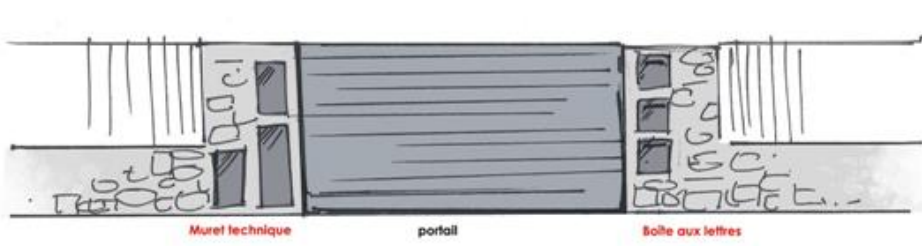
## EMPLACEMENT DES POUBELLES

*Illustration des emplacements des poubelles*



## BOITE AUX LETTRES ET MURETS TECHNIQUES

*Illustrations des boîtes aux lettres et muret technique*







**Clôtures que l'on souhaite voir**



Massif planté devant la clôture du côté espace public



Muret en moellon de basalte < 60 cm surplombé par une grille en fer forgé et doublée d'une haie vive

Muret < 60 cm surplombé par une grille en fer forgé et doublée d'une haie vive



Grillage rigide et large bande enherbée



Muret en moellon de basalte < 60 cm surplombé d'un grillage rigide double d'une haie vive



**Clôtures que l'on ne souhaite pas voir**



Mur parpaing ou béton > 60 cm aucune végétation



Aucun traitement du portail composé d'un grillage rigide



Clôture en tôle et fliche végétale



# Projet de PLU du Port - OAP "Fil vert"



## Légende

Limites communales

▭ Limites communales

Trame verte

▣ Espaces à caractère naturel à préserver

Trame bleue

■ Connexions aquatiques

Modes doux

— Connexions piétonnes, Alignements

Transports en commun (TCSP)

■ Itinéraires privilégiés (PDU)

○ Entrées de ville

🌳 EBC

0 500 1000 1500 2000 m

Réalisation Cyathea - Nov. 2017  
Sources : Fond IGN ortho 2011  
PDU TCO

