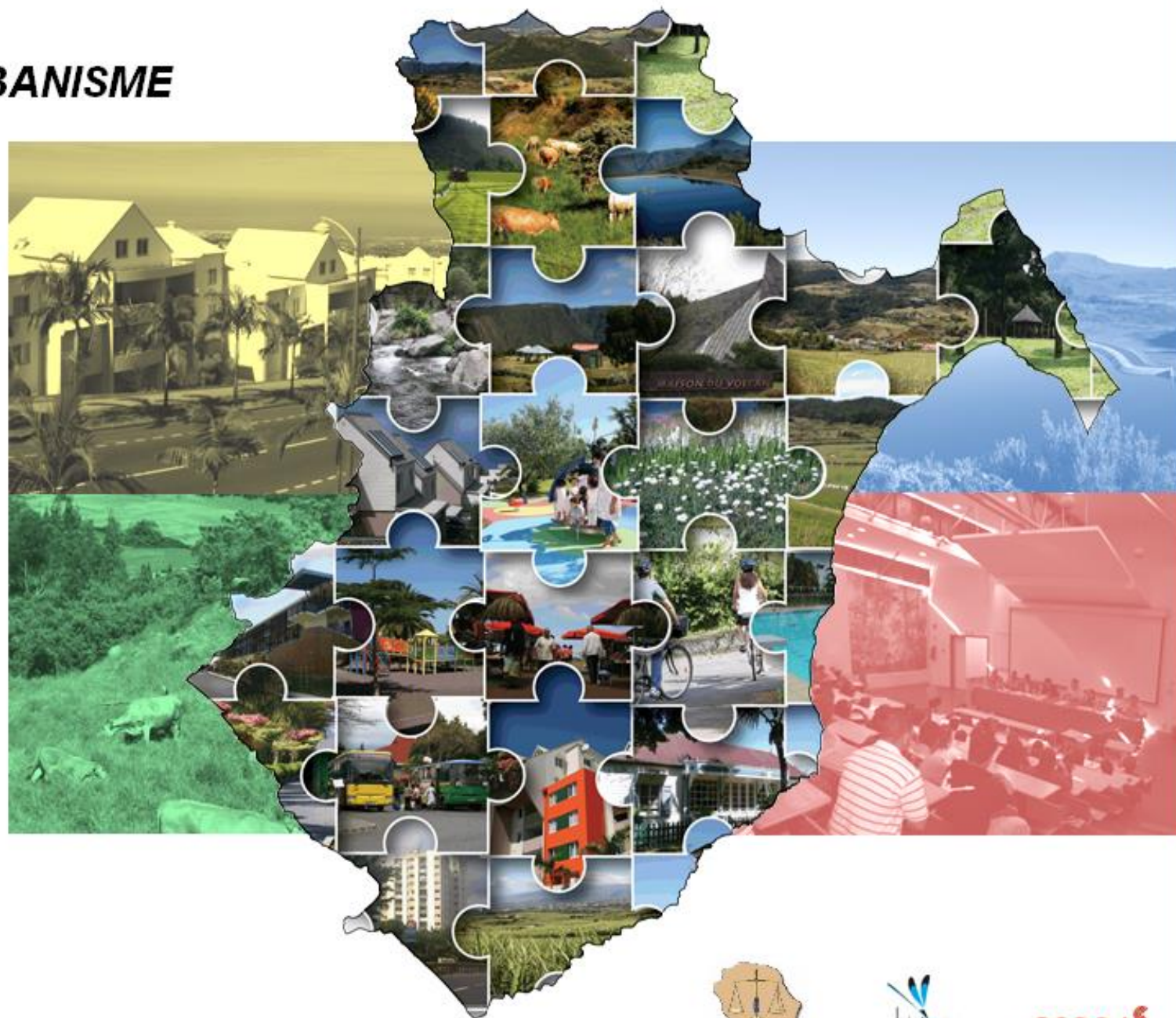


Commune du Tampon

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations
d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**



Prescrit le 14 avril 2008

Approuvé le 08 décembre 2018



CODRA

PREAMBULE



Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune du Tampon comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Etablies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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 de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

La Commune du Tampon a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certains secteurs qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces orientations seront guidées par l'armature urbaine structurée définie à travers le PADD, autour :

- d'une **zone urbaine principale** : regroupant le centre-ville et Trois-Mares rayonnant sur l'espace périurbain, caractérisé par les quartiers de Bras de Pontho, Pont d'Yves, Bras Creux, 14e et 17e kilomètre. C'est au sein de cette zone préférentielle que le développement urbain sera privilégié,
- d'un **pôle secondaire** : qui est représenté par le 23e km comme pôle secondaire de la commune et majeur pour les Hauts,
- des **bourgs de proximité** : où la vocation urbaine est confirmée : Bois Court, Bourg Murat, Bérive, Pont d'Yves et Bras de Pontho,
- des **villages à structurer** au sein de l'espace rural : afin de limiter la pression foncière : Piton Hyacinthe, Grande Ferme, Petite Ferme, Ravine Blanche, Coin Tranquille, Notre Dame de la Paix, Grand Tampon et Ligne d'Equerre.

Cette présentation par « territoire » n'occulte pas l'unité et la cohérence territoriale qui a prévalu lors de la réflexion sur le PADD.

Ainsi pour chaque secteur concerné, les Orientations d'Aménagement et de Programmation reposent sur les 4 principaux fondements du PLU de la Commune à savoir :

- **Aménager le territoire de manière équilibré,**
- **Préserver et valoriser l'environnement,**
- **Soutenir les filières prioritaires,**
- **Réussir le développement solidaire et conforter les pôles d'excellences,**

A la différence des orientations générales figurant dans le PADD, les orientations d'aménagement par quartier ou secteur sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être compatible avec les orientations relatives au quartier ou secteur où se situe ce projet. Cette compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique cartographié qui fournissent les informations relatives à la compréhension du projet d'aménagement décidé par l'autorité municipale.

PRESENTATION DES OAP



OAP n°1 : quartier de Bérive

OAP n°2 : quartier de Bourg Murat

OAP n°3 : quartier de Bois Court

OAP n°4 a/b/c/d : Le 23^{ème} km

OAP n°5 : quartier de Pont d'Yves

OAP n°6 : quartier de Trois Mares

OAP n°7 : Chemin Isautier

OAP n°8 : ZAC Paul Badré- Université

OAP n°9 : Terrain Fleury

OAP n°10 : 19 ème km

OAP n°11 : Le belvédère de Bois Court

OAP n°12 : Les secteurs 12a : Nto 2 : Piton Rouge

12b : Nto 4 : Parc des Palmiers

OBJECTIFS

Densité : une production de 20 logements ou équivalents-logements par hectare.

Protéger l'espace agricole

- Préserver le caractère rural tourné vers l'agriculture,
- Valoriser le patrimoine agricole/touristique/économique.

Développer l'attrait touristique

- Renforcer l'attractivité du village,
- Préserver et aménager les espaces naturels (valoriser le Piton Nathalie).

Structurer le village

- Valoriser ce quartier de taille moyenne situé en limite de la commune par la réalisation d'équipement de proximité, permettant de densifier un cœur d'îlot de manière cohérente.

PARTI D'AMENAGEMENT

Développement urbain

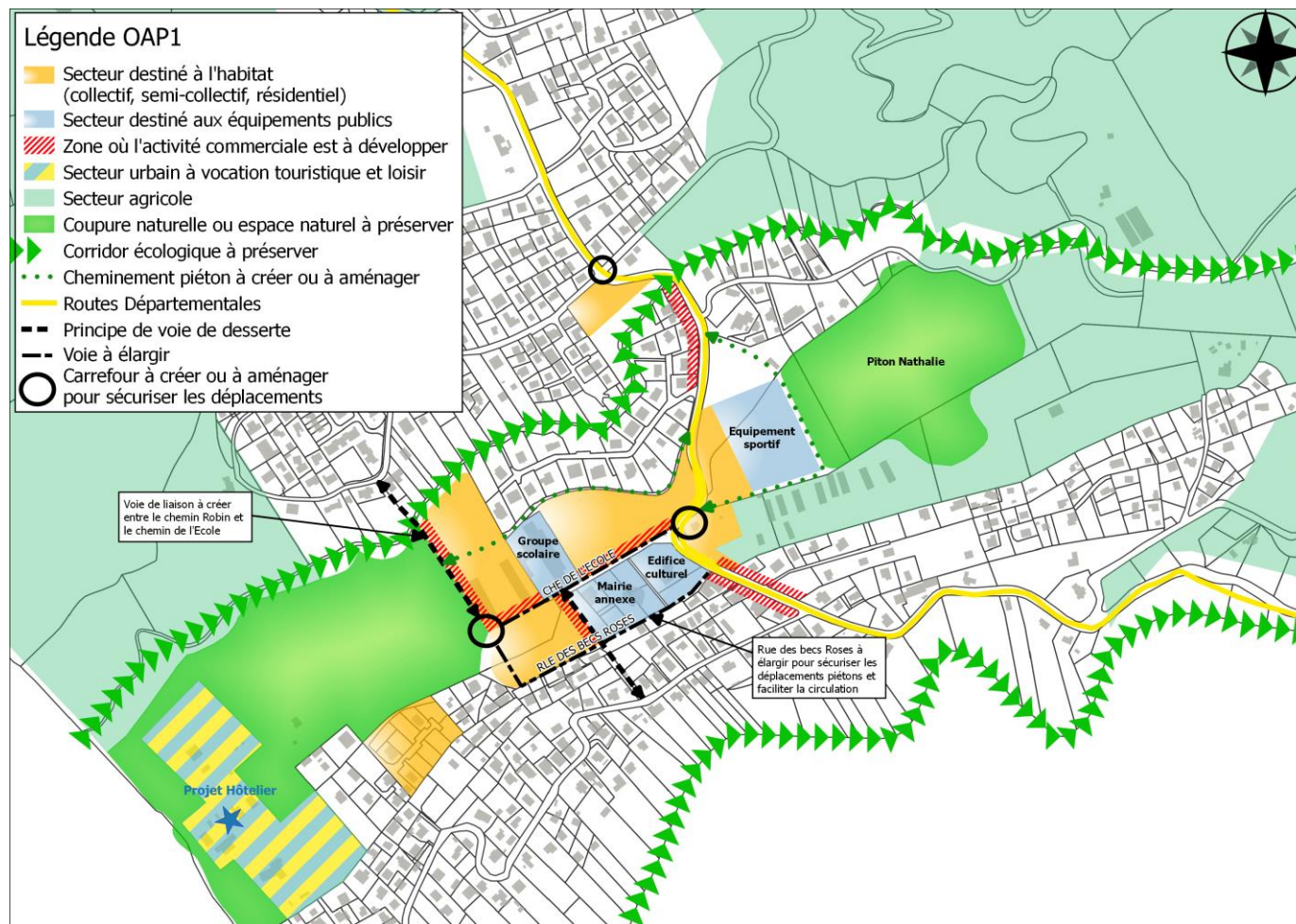
- Foncier destiné en priorité à l'habitat en densification autour des équipements existants,
- Formes urbaines : développer l'habitat individuel ou groupé, habitat intermédiaire, avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée en proximité des axes principaux

Restructurer le bourg par une réorganisation de la trame viaire

Amélioration qualitative des voies, des abords et espaces publics, favoriser les cheminements piétons,

Favoriser les connexions entre quartiers :

- Elargir et conforter la rue des becs roses, le chemin de l'école,
- Réaliser un carrefour en partie médiane du chemin de l'école, création d'une voie de liaison entre le chemin Robin et le chemin de l'école,
- Aménagement de carrefour entre la départementale n°3 et les chemins de l'école, boissy, Robin, Gonthier afin de sécuriser les déplacements et faciliter la circulation au sein du village.



SITUATION

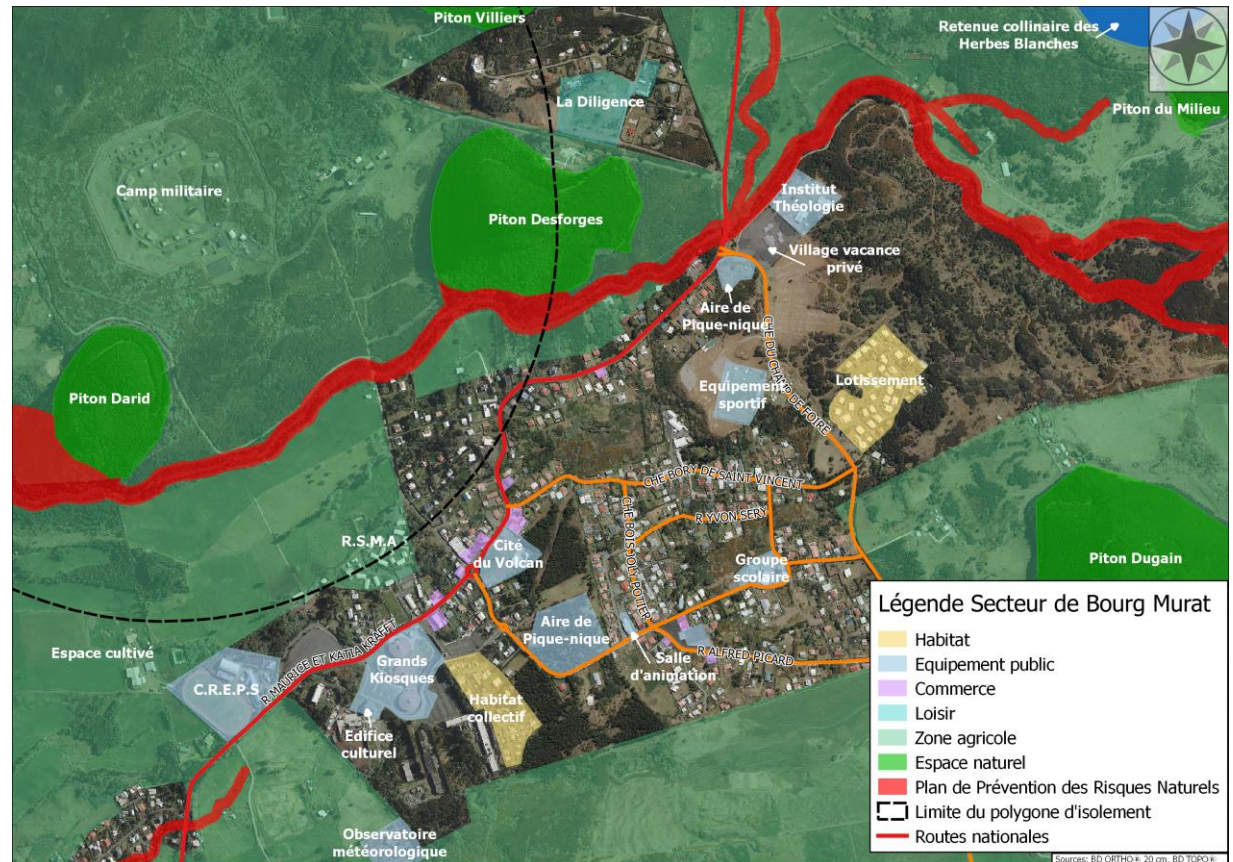
- Bourg de proximité à vocation touristique,
 - Compte environ 1200 habitants selon les estimations de l'INSEE
- Et l'étude de structuration du bourg Murat

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement agréable entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles,
- Tissu urbain à caractère résidentiel organisé autour de la RN3,
- Présence d'équipements structurants (tels que le CREPS, la Maison du Volcan, les Grands Kiosques), édifice culturel, groupe scolaire, salle d'animation, tissu commercial embryonnaire le long de l'axe structurant de la RN et du chemin du Volcan.

CONTRAINTES

Climat particulièrement frais dû à l'altitude,
Présence de deux zones urbanisées le long de la RN,
Faiblesse des connexions des quartiers, uniquement reliés par la
route nationale qui assure essentiellement un rôle de transit.



OBJECTIFS

Densité : une production de 20 logements ou équivalents-logements par hectare.

Protéger l'espace agricole et touristique

- Préserver le caractère rural, tourné vers l'activité touristique,
- Valoriser le patrimoine agricole, touristique et économique.

Développer l'attrait touristique

Renforcer l'attractivité du village,
Préserver et aménager les espaces naturels et valoriser les Pitons (mise en œuvre de la ronde des pitons).

Structurer le village

Village des hauts à structurer par la réalisation d'équipements structurants et de proximités,
Densifier les secteurs à vocation d'habitat de manière cohérente,
Développer les secteurs à enjeux (économique, touristique et commercial, ...)

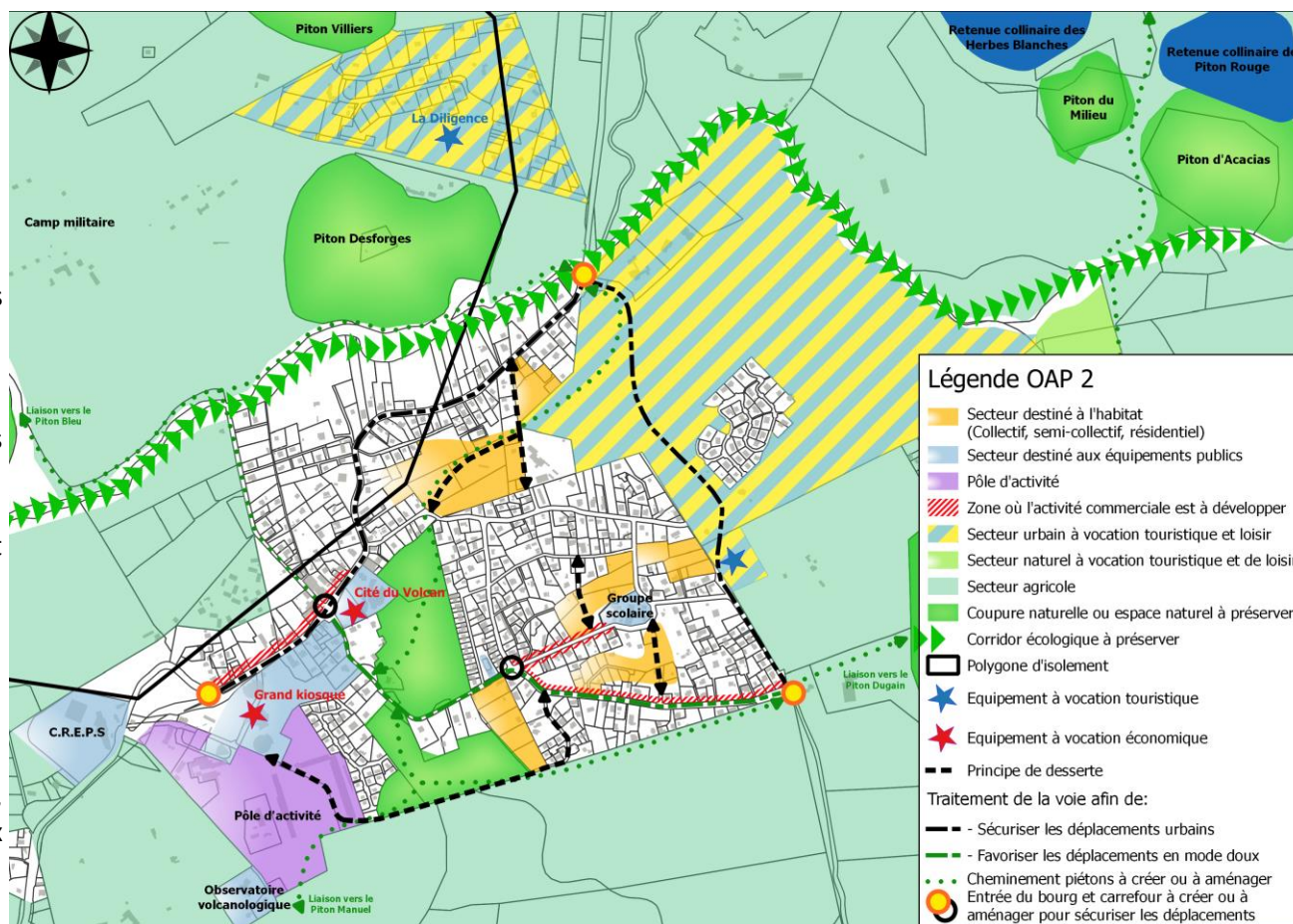
PARTI D'AMENAGEMENT

Développement urbain

- Densifier l'habitat autour des équipements existants,
- Formes urbaines : développer l'habitat individuel ou groupé, ainsi que l'habitat intermédiaire, avec réalisation de locaux commerciaux en proximité des axes principaux.

Restructurer le bourg par une réorganisation de la trame viaire

Amélioration qualitative des voies, abords et espaces publics,
Développer les cheminements piétons,
Favoriser les connexions entre les quartiers
Sécuriser la traversée du village par l'aménagement, la création de carrefours à l'entrée Nord du Village et aux croisements vers la route du volcan.



SITUATION

- Bourg de proximité à vocation touristique,
- Compte environ 3200 habitants (incluant le quartier du Piton Hyacinthe) selon les estimations de l'INSEE

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement agréable/rural entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles,
- Porte d'entrée principale du village de Grand Bassin
- Tissu urbain à caractère résidentiel organisé en partie basse de la route Raphaël Douyère.
- Présence d'équipements structurants, édifice culturel, groupe scolaire, tissu commercial de proximité ou de villégiature tel que les villages vacances,
- Connexion de la partie basse du Tampon à Bourg Murat

CONTRAINTES

Faiblesse des connexions des différents secteurs du quartier, uniquement reliés par la route Raphaël Douyère en partie haute,

La RD à un rôle de transit vers l'espace de loisir du belvédère ou vers l'accès à Grand Bassin.



OBJECTIFS

Densité : une production de 20 logements ou équivalents-logements par hectare.

Protéger l'espace agricole et touristique

- Préserver le caractère rural, tourné vers l'activité touristique,
- Valoriser le patrimoine agricole, touristique et économique.

Développer l'attrait touristique

- Renforcer l'attractivité du village en connexion avec Grand bassin
- Préserver et aménager les espaces naturels,
- Valoriser les liaisons entre la partie basse de la commune par le chemin Cabeu,
- Organiser des liaisons douces sur le secteur, en partie haute avec le Bourg Murat.

Structurer le village

- Valoriser le village par ces équipements de loisir fort (Grand Bassin et Belvédère de Bois Court),
- Densifier les secteurs à vocation d'habitat de manière cohérente par unité.

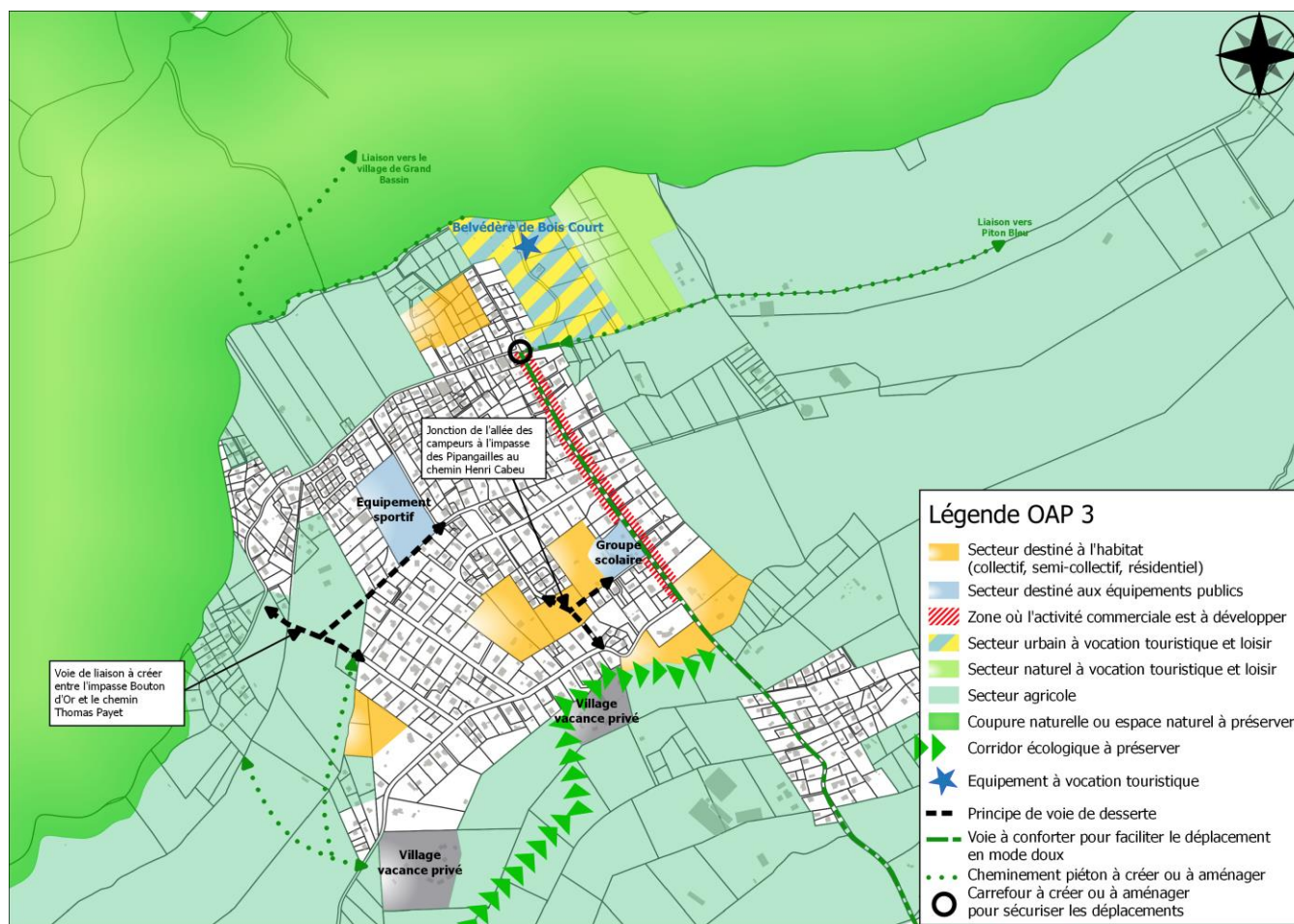
PARTI D'AMENAGEMENT

Développement urbain

- Foncier dont la vocation prioritaire sera destiné à l'habitat par une densification autour des équipements existants,
- Formes urbaines : développer l'habitat individuel ou groupé, l'habitat intermédiaire, ainsi que la réalisation de locaux commerciaux en proximité des axes principaux.

Restructurer le bourg par une réorganisation de la trame viaire

Amélioration qualitative des voies, abords et espaces publics,
Développer les cheminements piétons,
Favoriser les connexions entre les quartiers,
Aménagement et création de carrefour sur le RD pendant la traversée du village afin de sécuriser les déplacements.

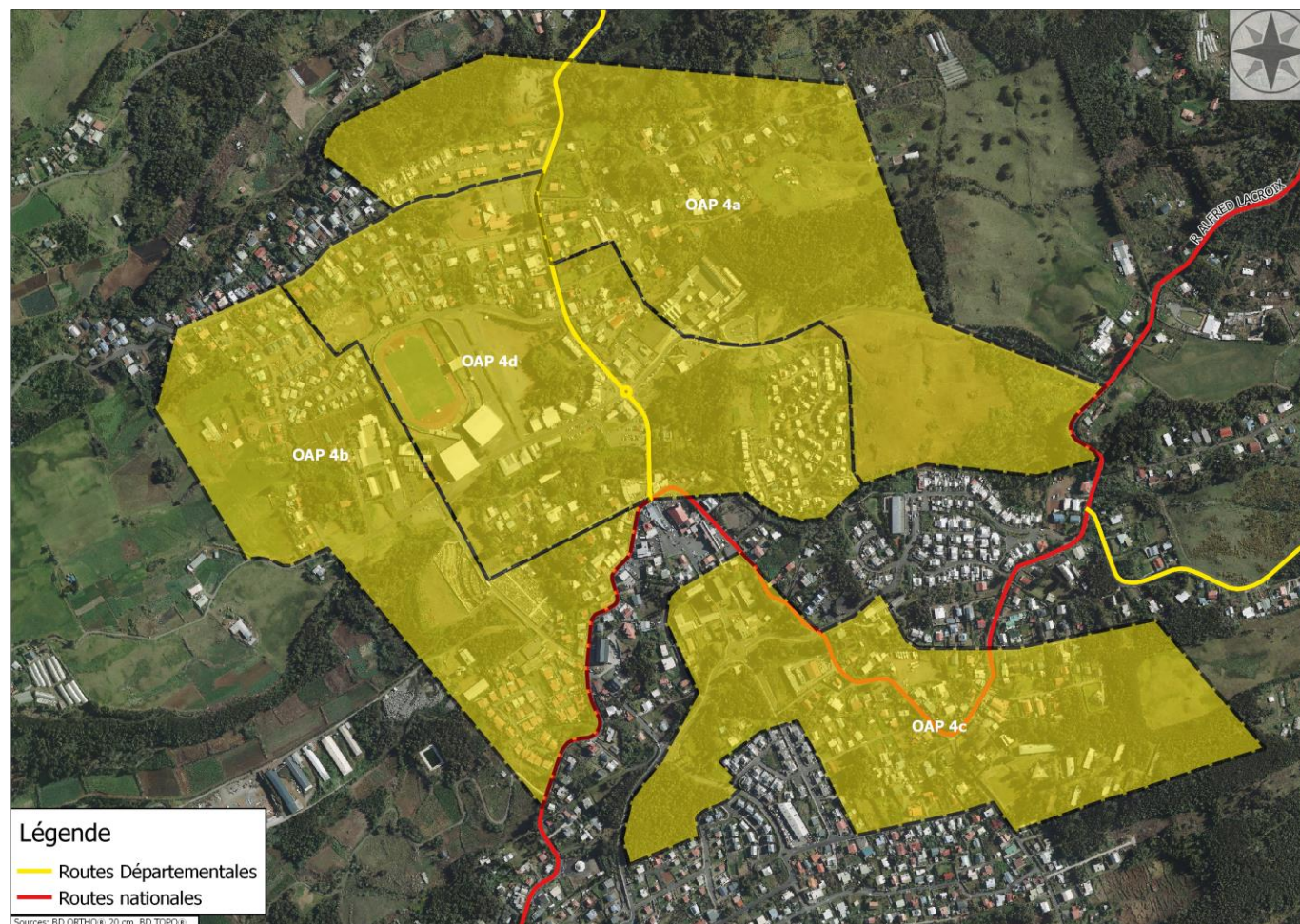


OAP 4a : secteur Nord-Ouest du village compris entre la Route Nationale n°3, la Route Départementale Raphael Douyère,

OAP 4b : secteur Sud Ouest du village compris entre la Route Nationale n°3, la Route Départementale Raphael Douyère et la rue de la Pépinière,

OAP 4c : Secteur situé à l'Est de la Route Nationale n°3,

OAP 4d : secteur au centre du village le long de la Route Départementale Raphael Douyère,



Densité : une production de 30 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

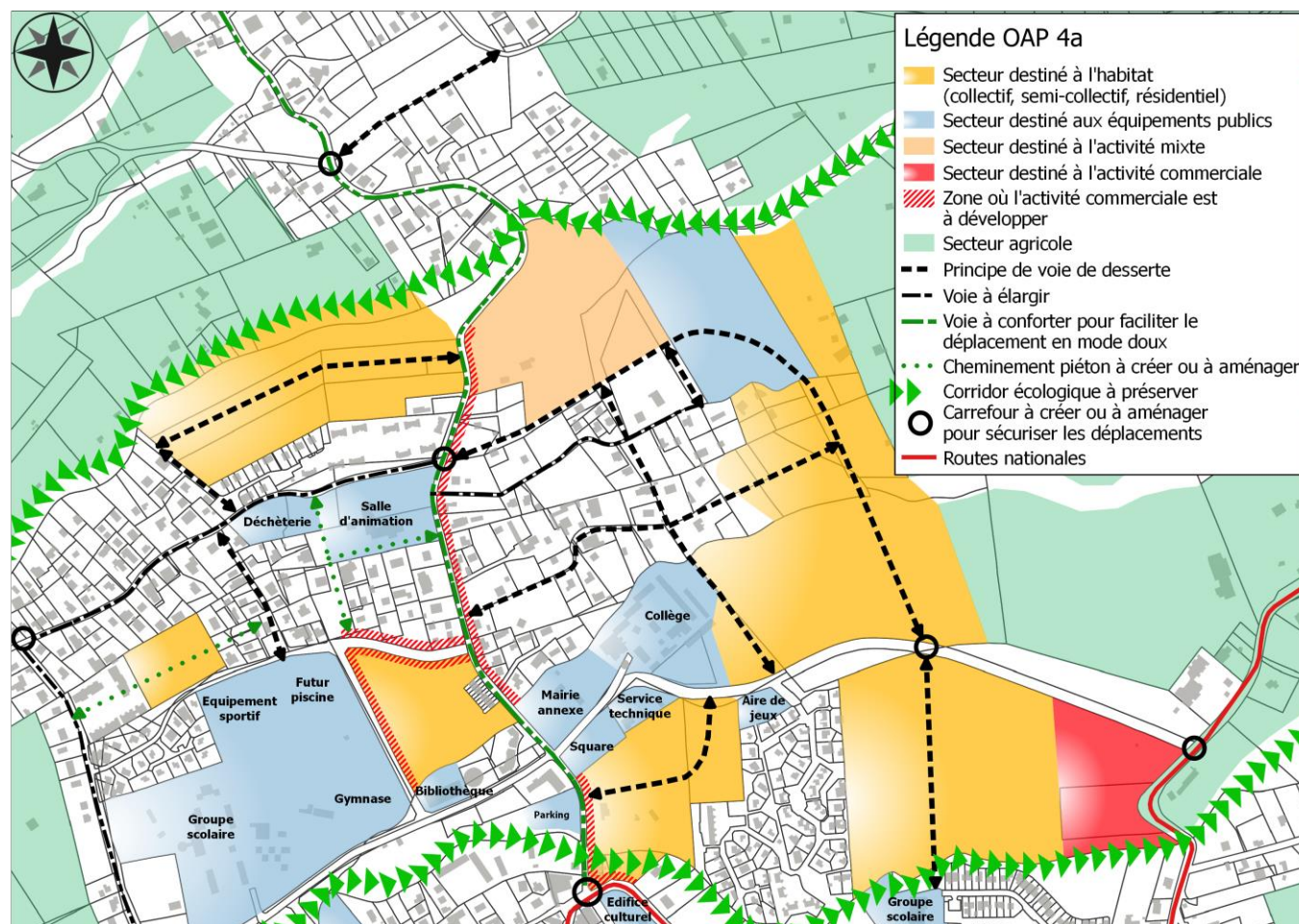
Sur le secteur situé coté Ouest de la RN 3, la programmation urbaine devra assurer :

Le développement urbain

- Densification du village par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements et d'activités à développer autour du tissu urbain existant.
- Varier les formes urbaines : développer l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire, ainsi que des locaux commerciaux en proximité des axes principaux.

Une restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire :

- Améliorer l'offre de déplacement en aménageant les voies, leurs abords et les espaces publics
- Développer les cheminements piétons,
- Favoriser les connexions entre quartiers,
- Construire de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Hiérarchiser des voies et de leur fonction,
- Aménager et création de nouveaux carrefours entre l'entrée Nord du Village par la RN3 et la route du collège, entre la RN3 et la rue Raphael Douyere afin de sécuriser les déplacements.



Densité : une production de 30 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

Sur le secteur situé coté Ouest de la RN 3 partie basse au dessous de la route départementale Raphael Douyere, la programmation urbaine devra assurer :

Un développement urbain

- Densification du village par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements et d'activités à développer autour du tissu urbain existant.

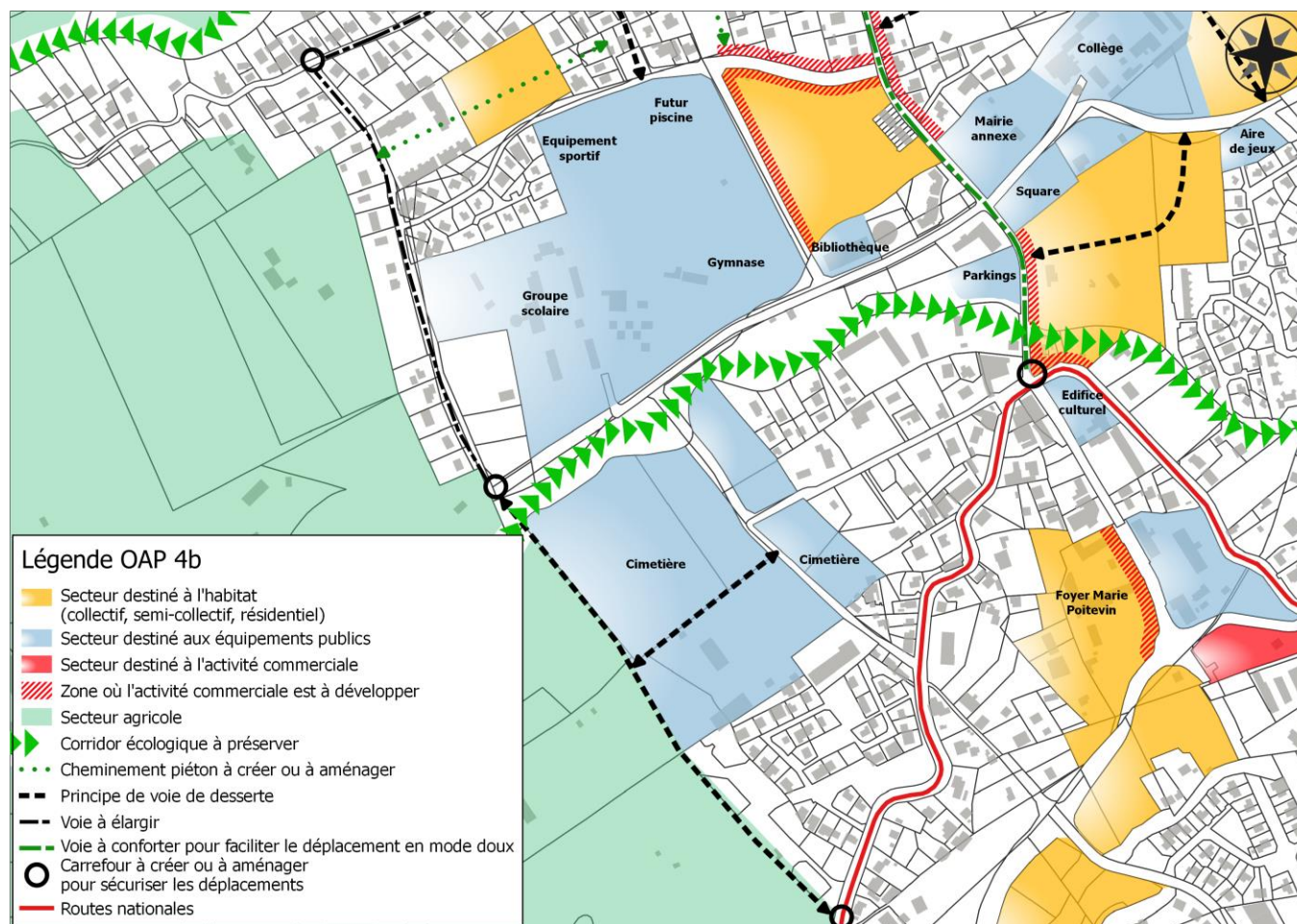
- Garantir l'extension du cimetière

- Varier les formes urbaines : développer l'habitat individuel groupé, l'habitat intermédiaire, ainsi que des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des axes principaux.

La construction d'une nouvelle zone d'activité économique en partie basse de village

Une restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire :

- Amélioration qualitative des voies, abords et espaces publics, développer les cheminements piétons, favoriser les connexions entre quartiers,
- Construction de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Hiérarchisation des voies et de leur fonction,
- Aménagement, création de carrefours entre l'entrée Sud du Village RN3 et la route de la pépinière, à l'intérieur de la future ZA en prolongement de la rue des écoles afin de sécuriser les déplacements.



Densité : une production de 30 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

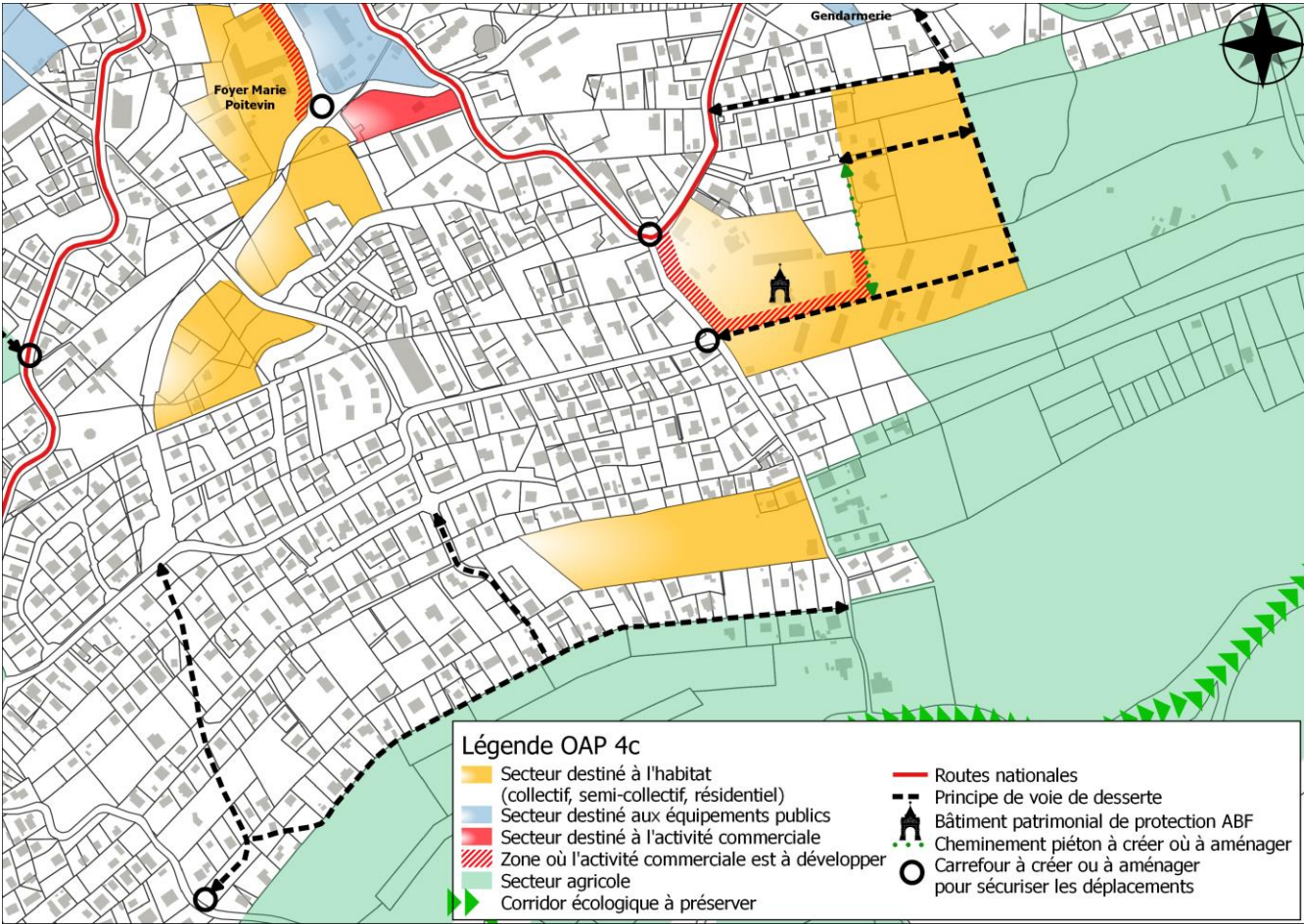
Sur le secteur situé coté Est de la RN 3, la programmation urbaine devra assurer :

Un développement urbain

- Densification du village par l'aménagement de foncier à vocation principale de l'habitat autour du tissu urbain existant.
- Favoriser l'habitat individuel groupé, semi collectif et Intermédiaire.

Une restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire :

- Amélioration qualitative des voies, des abords et espaces publics,
- Développer les cheminements piétons,
- Favoriser les connexions entre les quartiers,
- Construire de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Hiérarchiser les voies et de leur fonction,
- Aménagement, création de carrefours entre le carrefour de la RN3 et la route du Père Favron.



Densité : une production de 30 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

Sur le secteur situé au cœur du village le long de la route Raphael Douyere, la programmation urbaine devra assurer :

Un développement urbain

- Densification du village par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements et d'activités à développer autour du tissu urbain existant.
- Réaliser des logements collectifs : habitat groupé, en favorisant la construction de locaux commerciaux en pied d'immeubles et à proximité des axes principaux.

Une restructuration du bourg par une réorganisation de la trame viaire :

- Améliorer l'offre de déplacements, amanger les voies, leurs abords et les espaces publics, développer les cheminements piétons,
- Favoriser les connexions entre quartiers,
- Construction de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- hiérarchiser les voies et de leur fonction,
- Aménagement, création de carrefours sur l'axe de la rue des Ecoles et la rue des Rubis afin de sécuriser les déplacements.



SITUATION

- Bourg à vocation résidentielle
- Compte environ 3 000 habitants selon les estimations de l'INSEE

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement agréable entouré d'un espace paysager naturel et agricole,
- Tissu urbain à caractère résidentiel et diffus organisé autour de la RD3,
- Présence d'équipements administratifs, édifice culturel, groupe scolaire, mairie annexe, médecin et pharmacie, tissu commercial embryonnaire le long de la RD.

CONTRAINTES

- Manque une centralité au village
- Pression foncière forte
- Faiblesse des connexions à l'intérieur du quartier



Densité : une production de 20 logements ou équivalents-logements par hectare.

Protéger l'espace agricole

Préserver le caractère rural et les grands espaces agricoles,

Valoriser le patrimoine agricole,

Structuration du bourg

Valoriser le foncier communal en encourageant une opération mixte (logements, équipements, commerces et services)

Requalifier les équipements de proximité

Densifier les secteurs à vocation d'habitat de manière cohérente

PARTI D'AMENAGEMENT

Développement urbain

Foncier prioritaire destiné à l'habitat en densification autour de l'actuelle mairie annexe de Pont d'Yves

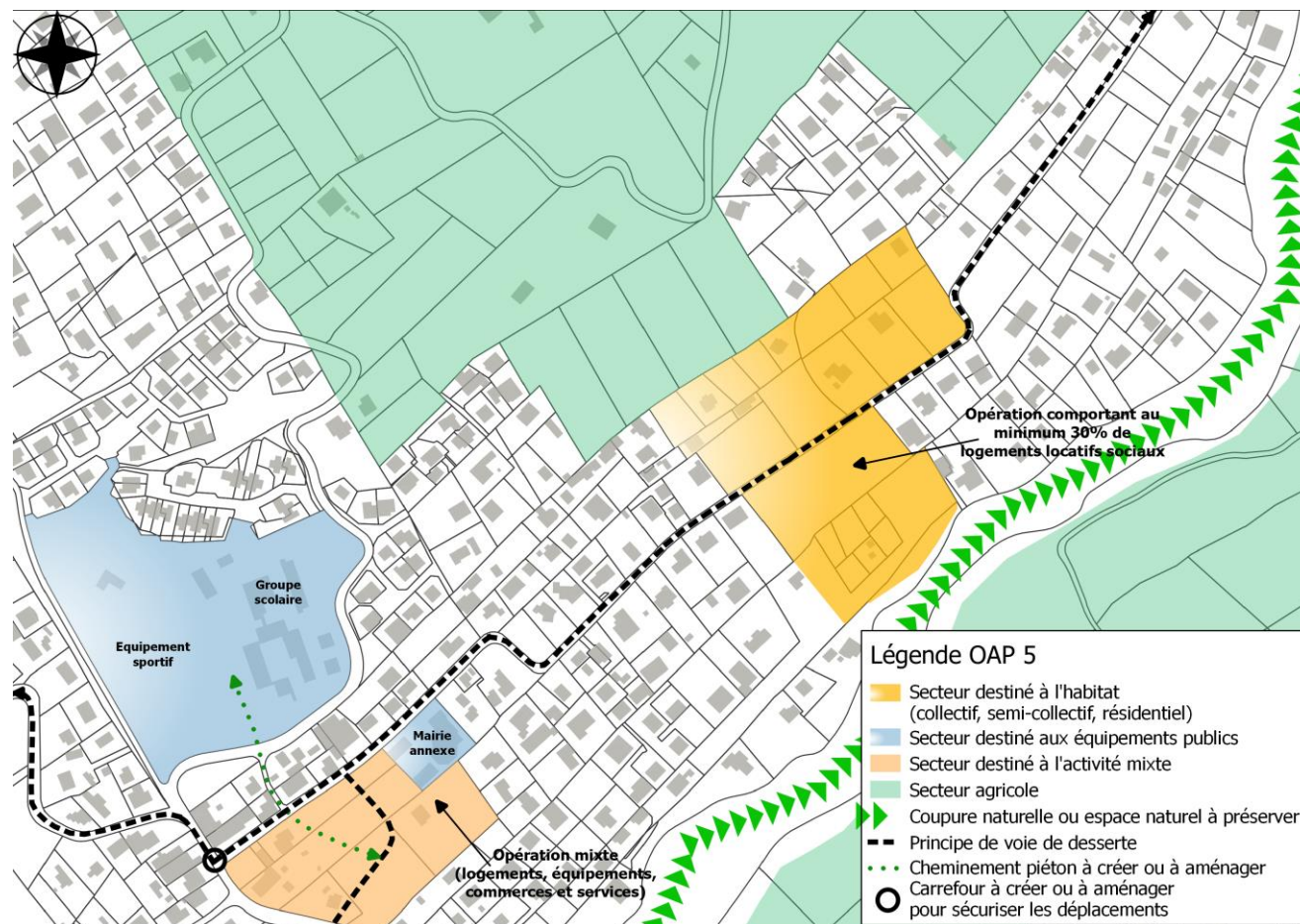
Formes urbaines : habitat groupé et collectif, avec locaux commerciaux à proximité des axes principaux

Garantir une mixité des logements au sein des opérations d'aménagement

Restructurer le bourg par une réorganisation de la trame viaire

Amélioration qualitative des voies principales aux abords des espaces et équipements publics.

Diversifier les cheminements piétons afin de favoriser les connexions entre les lieux de vie.



SITUATION

Vocation de pôle secondaire au centre ville, par l'extension de la ville vers l'Ouest de la commune,

- Compte environ 7 500 habitants selon les estimations de l'INSEE

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement urbain agréable,
- Relais administratif et commercial de l'Ouest de la commune,
- Présence d'équipements structurants forts : Mairie annexe, lycée, collège, groupes scolaires, édifice culturel, Caserne de gendarmerie, piscine, ...
- Tissu commercial de proximité développé le long de la RD,
- Mobilisation foncière importante.

CONTRAINTES

- Tissu urbain de faible densité,
- Accessibilité moins aisée pour les déplacements doux,
- Equipement commercial de proximité concentré autour de la RD.



Densité : une production de 50 logements ou équivalents-logements par hectare.

Structuration de la ville

- Permettre aux espaces libres ou sous occupés de recevoir des opérations d'aménagement,
- Encourager des opérations structurantes pour l'ensemble de la ville intégrant une mixité des fonctions (logements, équipements, commerces et services),
- Prévoir des équipements publics structurants sans oublier les équipements et services de proximité,
- Favoriser un développement économique et commercial aux abords des axes structurants.

PARTI D'AMENAGEMENT

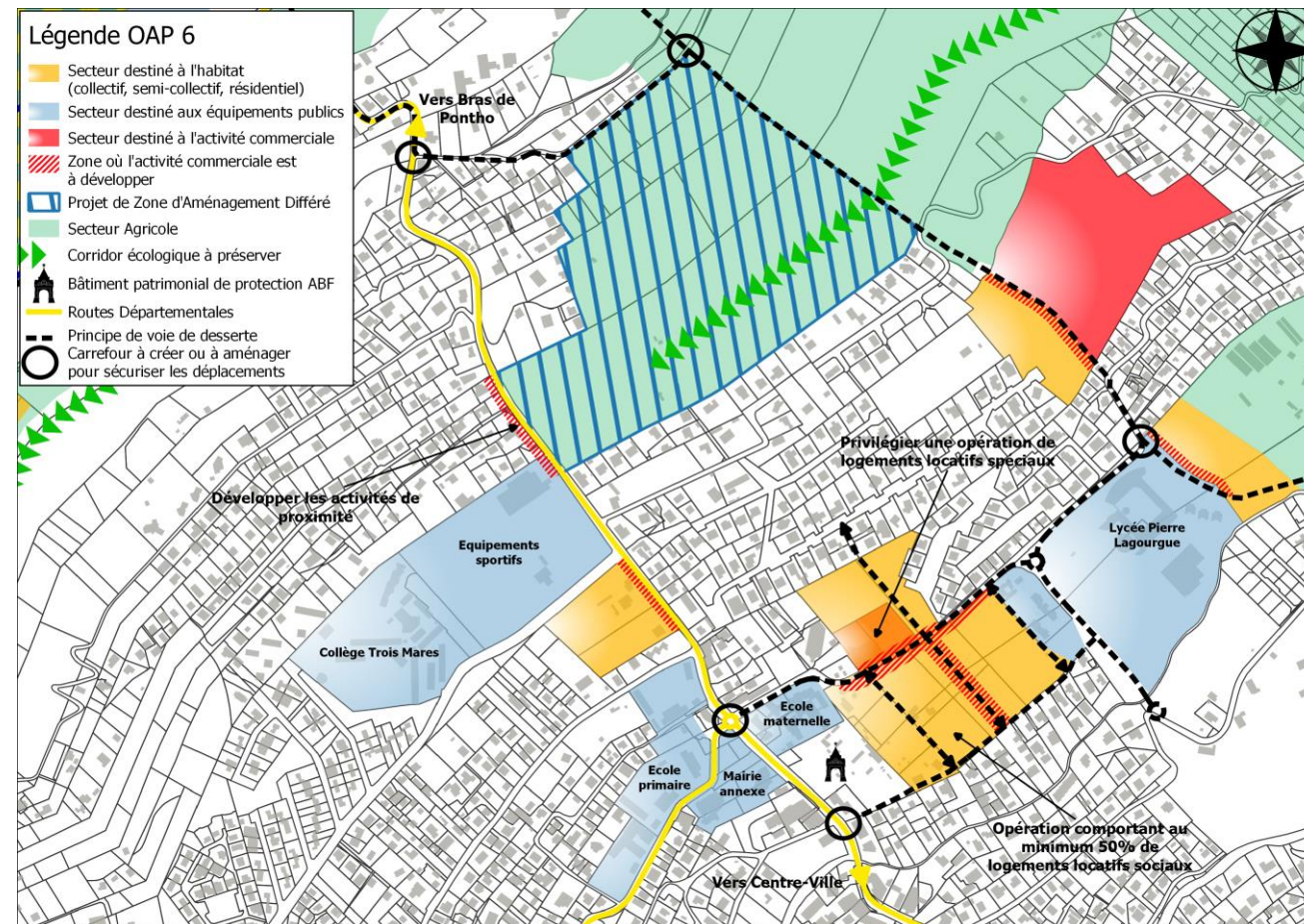
Développement urbain

Densifier les terrains situés au-dessus de la maison Roussel, situés au Sud du futur axe routier en prolongement de la rue du Général de Gaulle :

- Formes urbaines : privilégier l'habitat groupé et collectif, avec des locaux commerciaux à proximité des axes principaux,
- Garantir une mixité des logements au sein des opérations d'aménagement.
- Favoriser l'implantation d'un espace commerciale

Restructurer le bourg par une réorganisation de la trame viaire

- Amélioration qualitative des voies principales aux abords des espaces et équipements publics,
- Organiser la trame viaire secondaire afin de désenclaver et d'irriguer les secteurs de développement urbain.



SITUATION

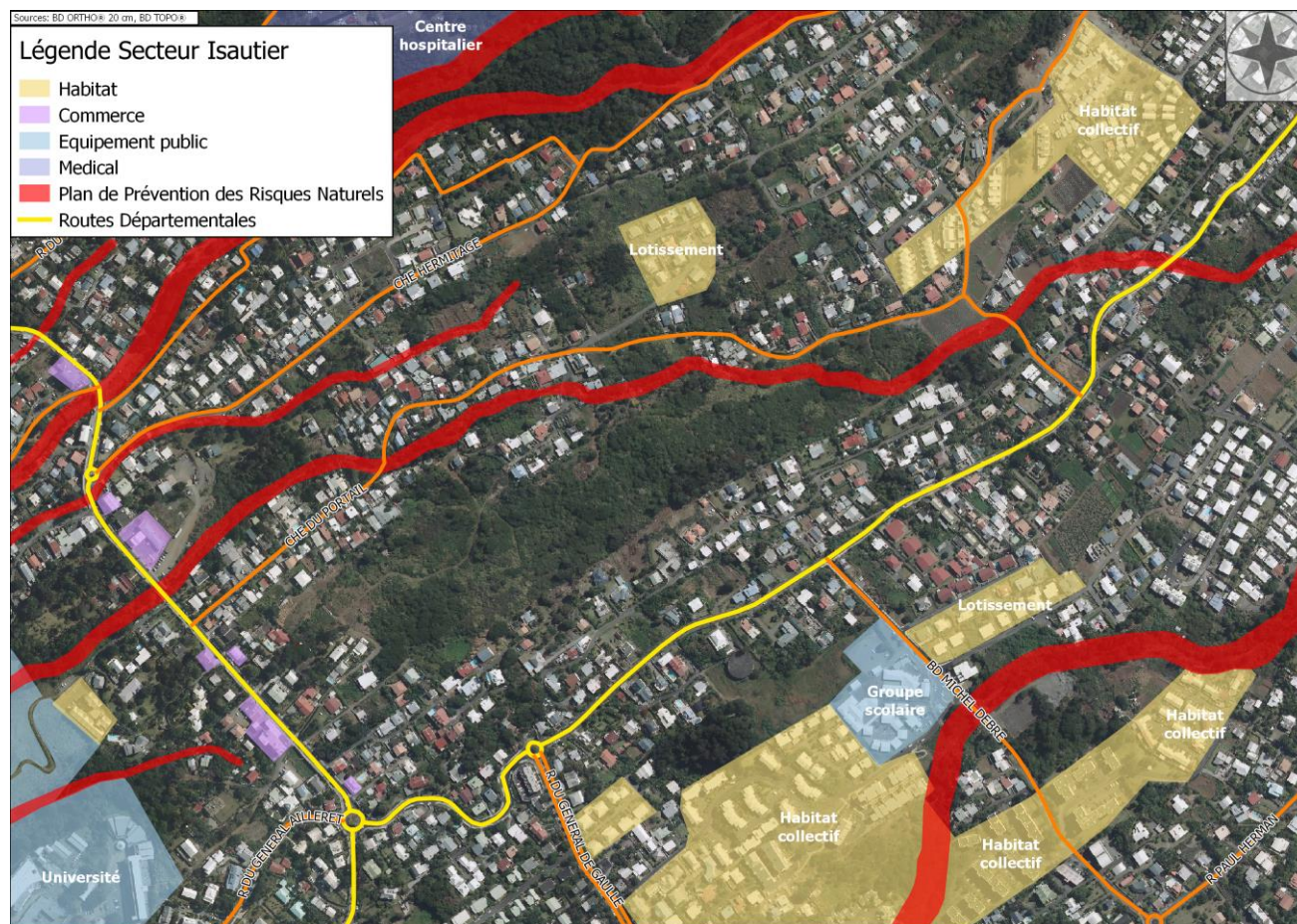
Ce site situé à proximité du chemin Isautier correspond à un espace privilégié entre le centre ville et le quartier de Trois Mares.

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement urbain résidentiel,
- Disponibilité foncière,
- Présence d'équipements structurants (école, université, ...)

CONTRAINTES

- Faiblesse des connexions du site avec le quartier, uniquement relié par le chemin portail qui est sous dimensionné.
- Secteur partiellement concernée par le PPR.



Densité : une production de 50 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

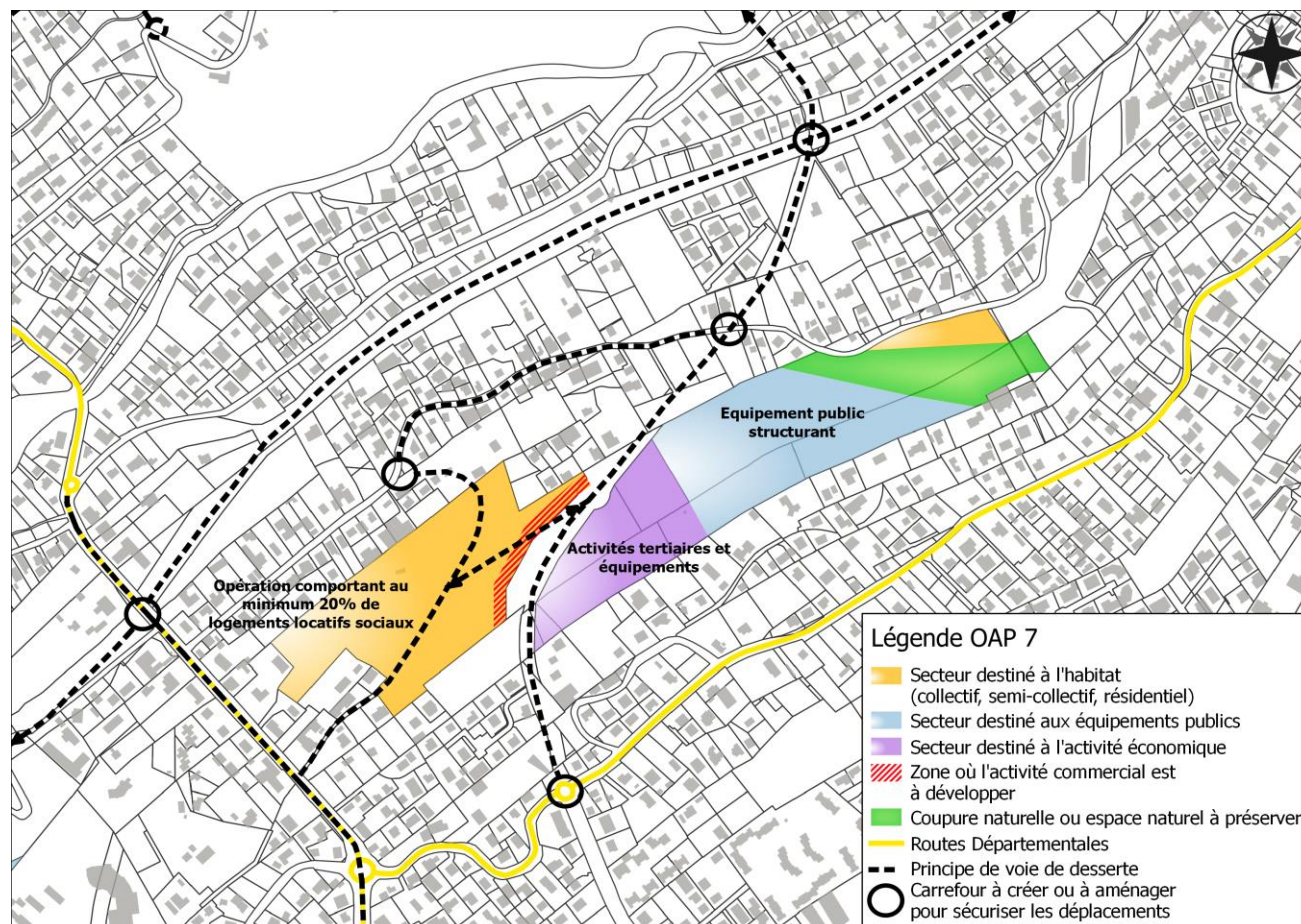
Sur ce secteur situé entre le centre ville et Trois Mares, la programmation urbaine devra assurer :

Un développement urbain

- densification par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat, d'équipements publics et d'activités tertiaires aménagées autour et en vitrine du prolongement du Boulevard du Général De Gaulle.

Une réorganisation de la trame viaire par la réalisation du prolongement du Boulevard du Général de Gaulle :

- Améliorer l'offre de déplacements, aménager les voies, leurs abords et les espaces publics, développer les cheminements piétons,
- Favoriser les connexions entre quartiers,
- Construire de nouveaux axes routiers assurant un désenclavement et une ouverture des nouveaux ilots urbains,
- Hiérarchiser les voies et de leur fonction,
- Aménagement, création de carrefours entre le boulevard Général De Gaulle et RD, entre le boulevard Général De Gaulle et la voie urbaine.





SITUATION

Ce site constitue un espace privilégié entre le centre ville et le quartier de Trois Mares

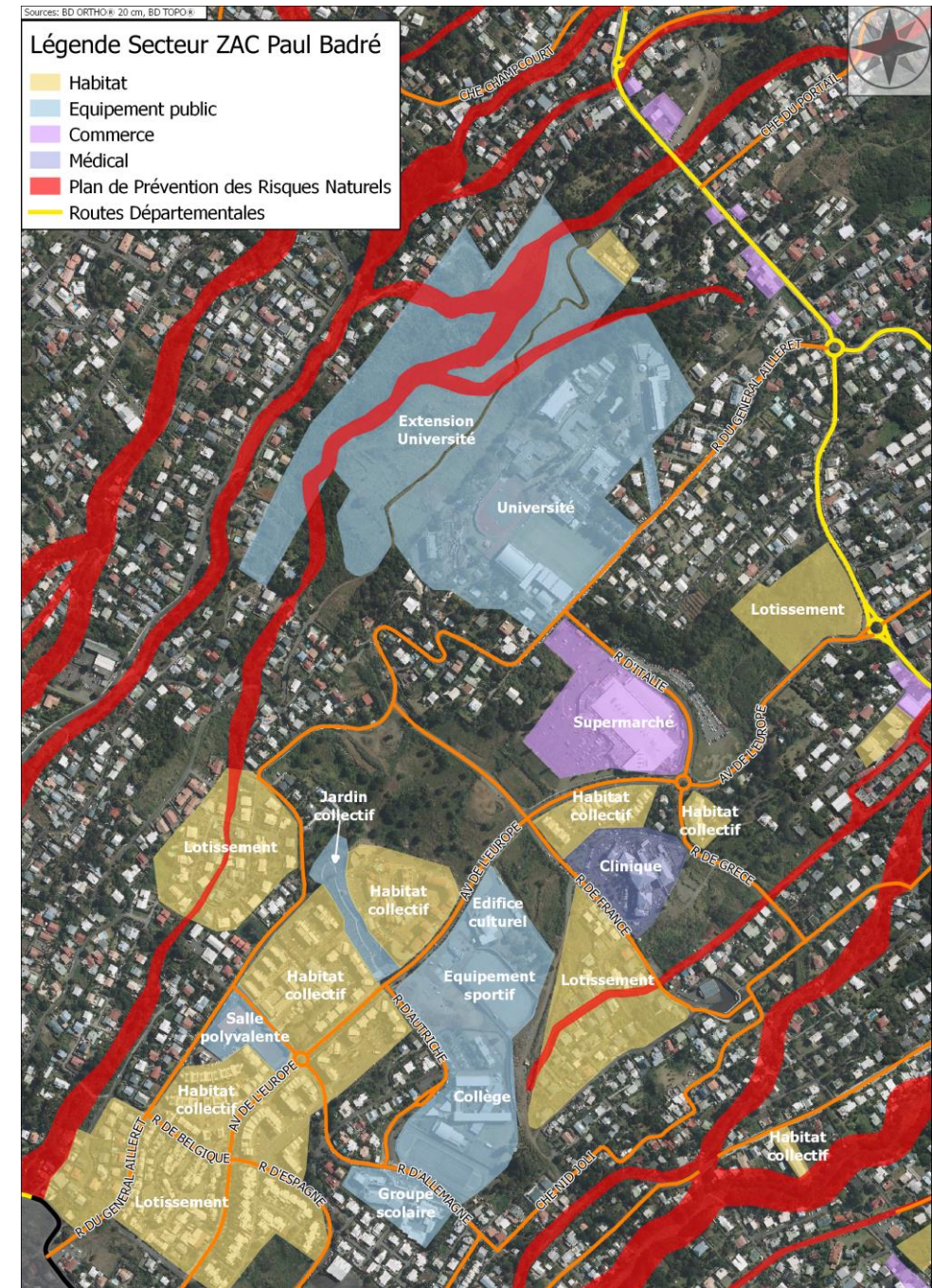
- S'inscrit dans le pôle principal à l'échelle de la commune
- Compte environ 4 000 habitants selon les estimations de l'INSEE

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement urbain résidentiel,
- Mixité urbaine et sociale
- Proximité du centre ville
- Disponibilité foncière,
- Présence d'équipements structurants (école, université, clinique, supermarché,...)
- Bon gabarit routier à l'intérieur de la ZAC

CONTRAINTES

- Faiblesse de connexions de la ZAC avec les autres quartiers / chemin sous dimensionné.
- Secteur partiellement concerné par le PPR



Densité : une production de 50 logements ou équivalents-logements par hectare.

Population à accueillir :

Le secteur ZAC Paul Badré/Université appartient au périmètre du Grand Centre-ville qui doit accueillir à l'horizon 2030, 9200 habitants supplémentaires.

Contribuer à une partie de la production de logements du périmètre du Grand Centre-ville, soit un programme minimal de 5900 logements en densification (50 log/ha).

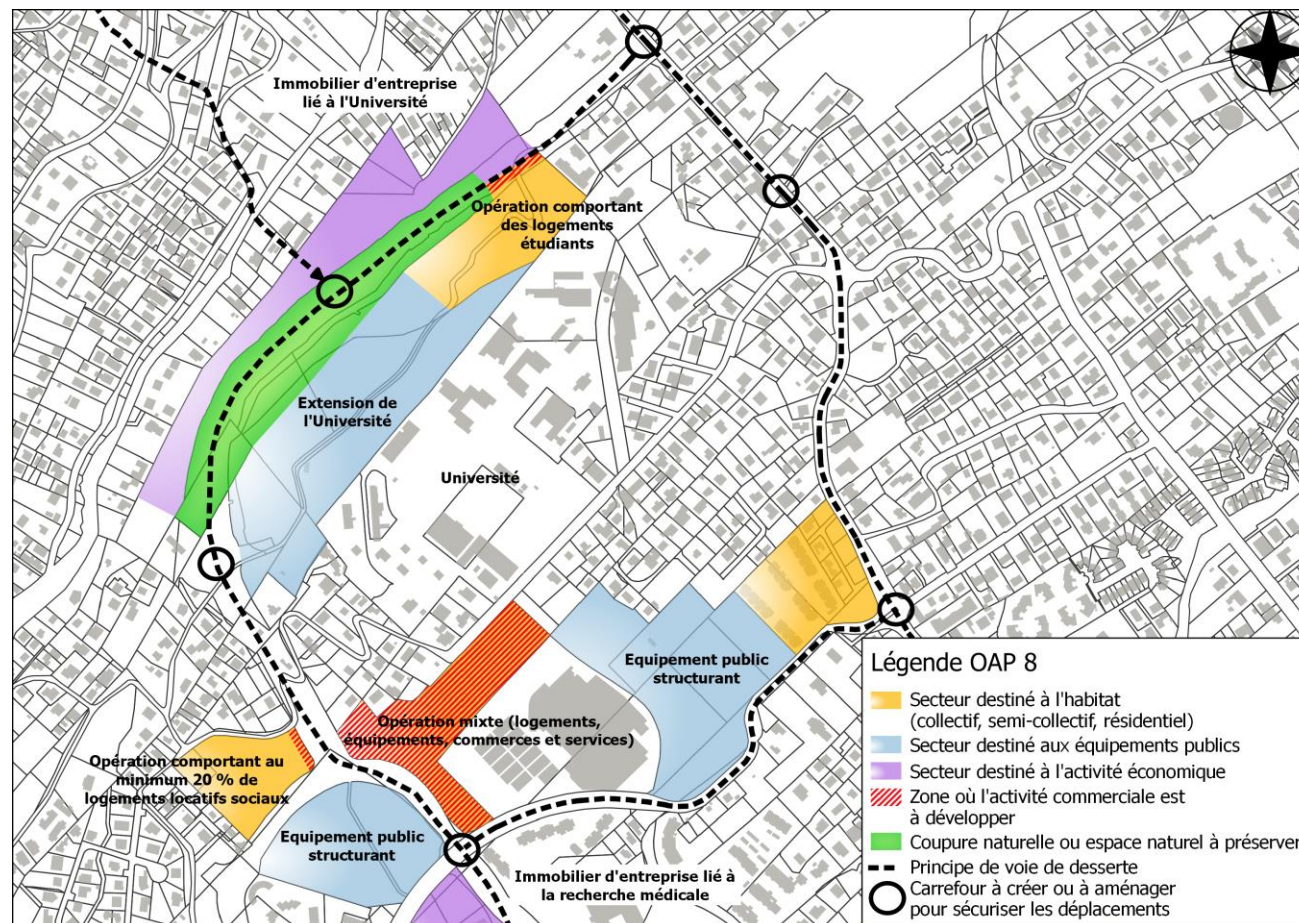
Structuration de la ville

- Renforcer l'attractivité et le fonctionnement du pôle universitaire
- Prévoir des équipements publics structurants sans oublier les équipements et services de proximité
- Encourager des opérations structurantes pour l'ensemble de la ville intégrant une mixité des fonctions (logements, équipements, commerces et services)
- Favoriser un développement économique et commercial aux abords des axes structurants

PARTI D'AMENAGEMENT

Assurer le développement du pôle universitaire avec pour triple objectif de renforcer la qualité paysagère du campus, développer un cœur de campus et de connecter le campus à l'espace destiné à la réalisation d'immobilier d'entreprises.

- formes urbaines : privilégier l'habitat groupé et collectif, avec des locaux commerciaux à proximité des axes principaux,
- Garantir une mixité des logements au sein des opérations d'aménagement,
- Implanter la gare routière,
- Réaliser la voie urbaine afin d'assurer l'ouverture du site sur le quartier.
- Réaliser de l'immobilier d'entreprise en lien avec le campus et la recherche





SITUATION

- Quartier à vocation résidentielle et patrimoniale,
- Compte environ 4 200 habitants selon les estimations de l'INSEE (Terrain Fleury et la Pointe)

ATOUTS

- Site disposant d'un environnement agréable entouré d'un espace paysager naturel et agricole,
- Tissu urbain à caractère résidentiel,
- Présence d'équipements structurants : groupe scolaire, collège, club hippique, équipements sportifs et parcours de santé.

CONTRAINTES

- Saturation du cimetière,
- Secteur partiellement concerné par le PPR,
- Pression sur l'espace agricole.



Structuration de la ville

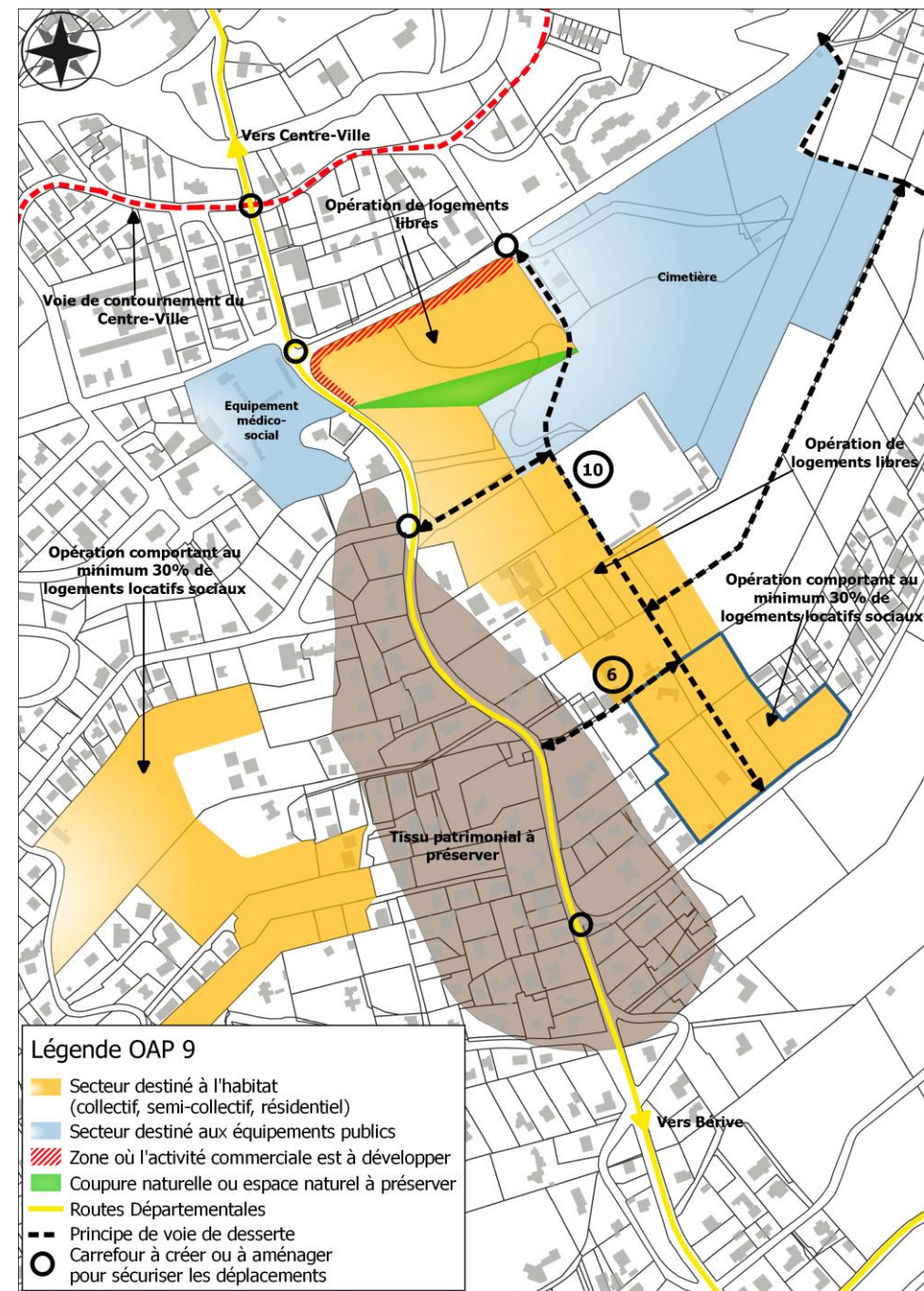
- ## PARTI D'AMENAGEMENT

Développement urbain

Préserver le tissu patrimonial de Terrain Fleury,

- ## Restructurer le quartier par une réorganisation de la trame viaire

Organiser la trame viaire secondaire afin de désenclaver et d'irriguer les secteurs de développement urbain.



SITUATION

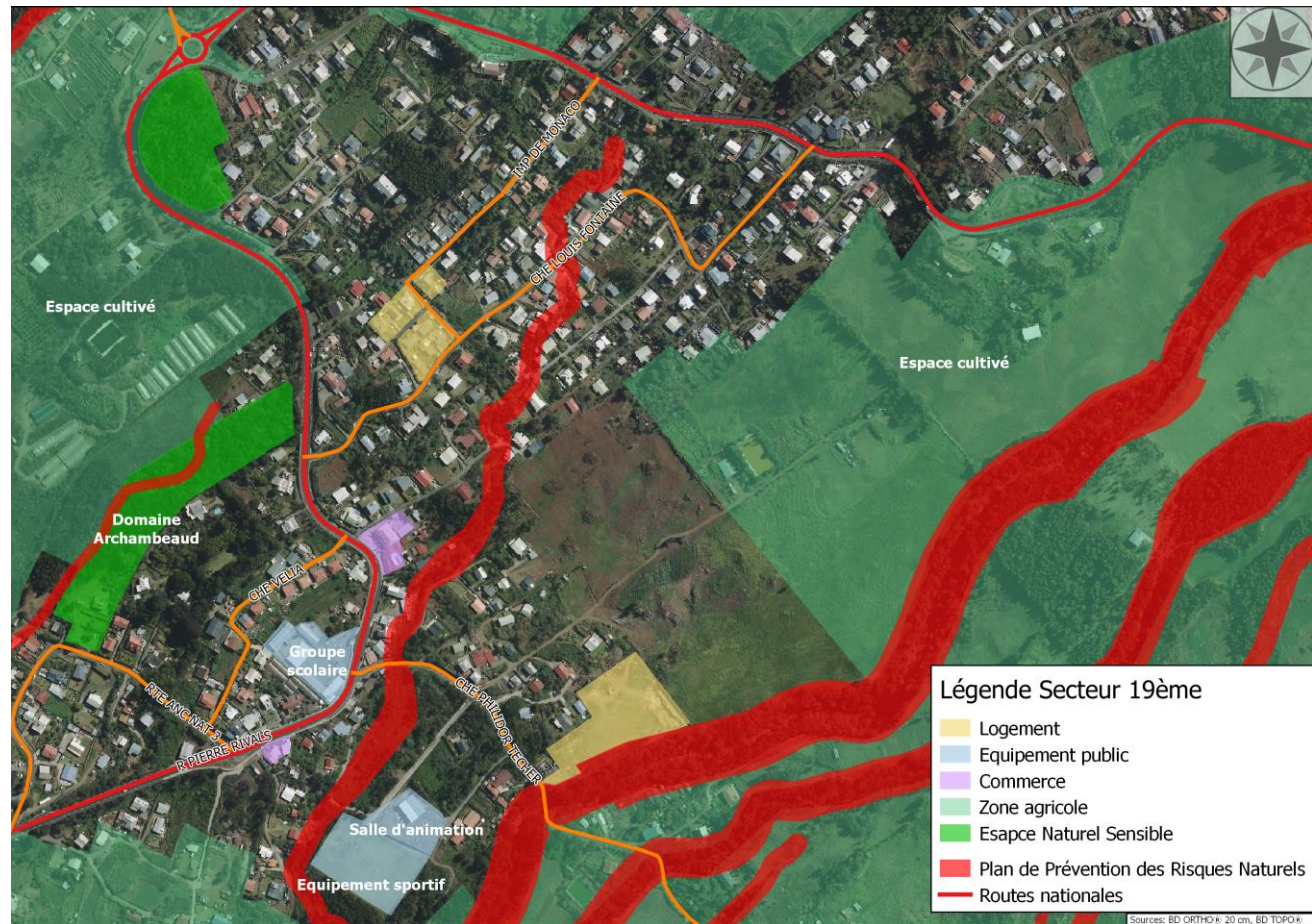
- ville relais
- compte environ 5700 habitants (incluant le quartier du 19^e km) selon les estimations de l'INSEE

ATOUS

- Tissu urbain à caractère résidentiel et diffus organisé autour de la RN3,
- présence d'équipements structurants : groupe scolaire, complexe sportif, commerces de proximité,
- site disposant d'un environnement agréable/rural
- entouré de grands espaces paysagers naturels et agricoles

CONTRAINTES

- tissu urbain séparé en deux entités autour de la RN3
- accessibilité moins aisée pour les déplacements doux
- équipement commercial de proximité concentré autour de la RN3
- Manque une centralité au village
- Pression foncière forte
- Faiblesse des connexions à l'intérieur du quartier



Densité : une production de 30 logements ou équivalents-logements par hectare.

PARTI D'AMENAGEMENT

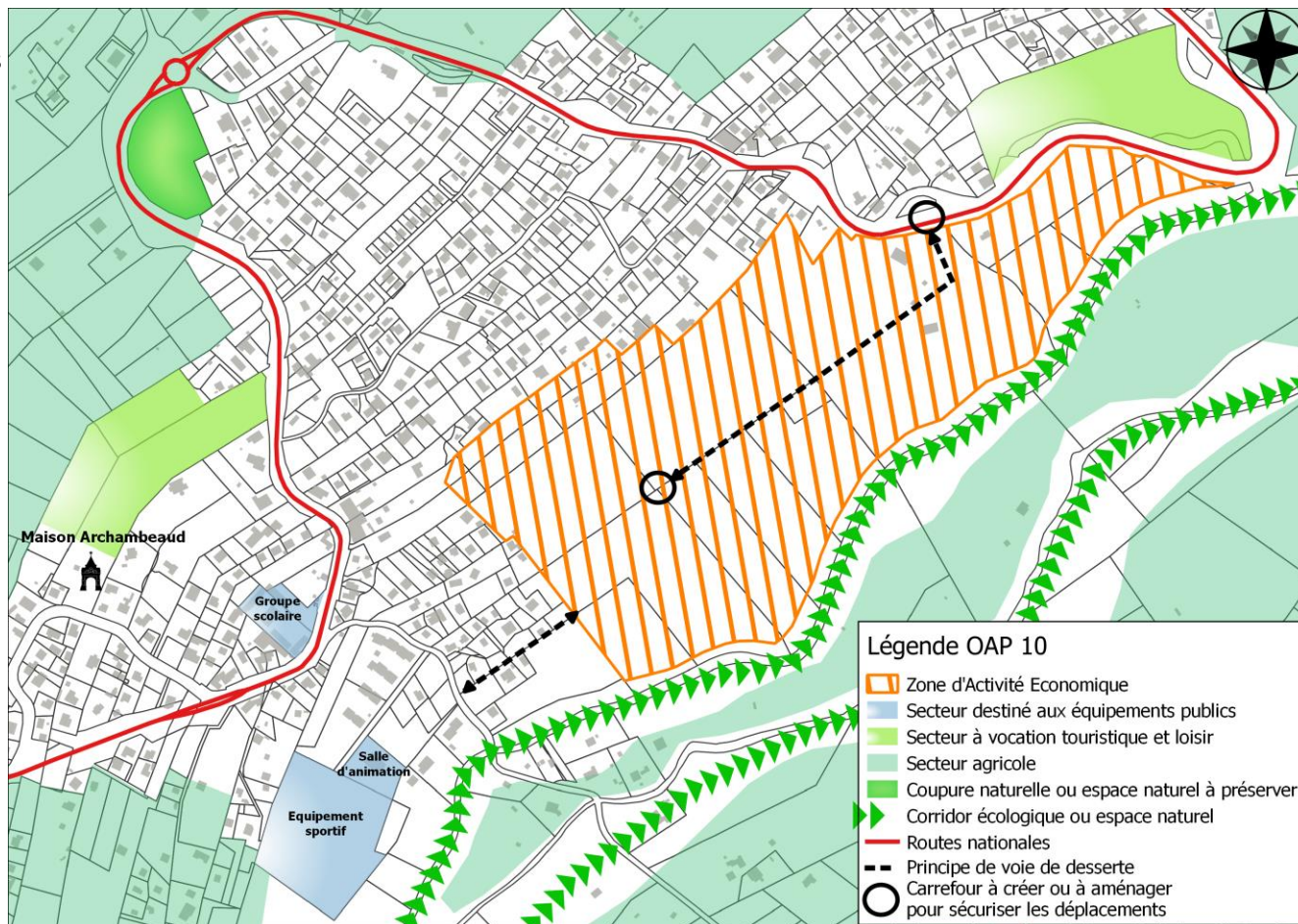
La programmation devra assurer :

Renforcer l'attractivité par une densification du village
par l'aménagement de foncier à destination prioritaire de l'habitat/d'équipements et activités autour du tissu urbain existant.

Offrir des espaces à vocation économique par la réalisation d'une zone d'activité économique dont la vocation majoritaire sera destinée à l'agroalimentaire et la réalisation d'un équipement d'assainissement collectif

Assurer la protection de l'espace agricole

- Préserver le caractère rural, tourné vers l'activité agricole,
- Valoriser le patrimoine agricole, touristique et économique.



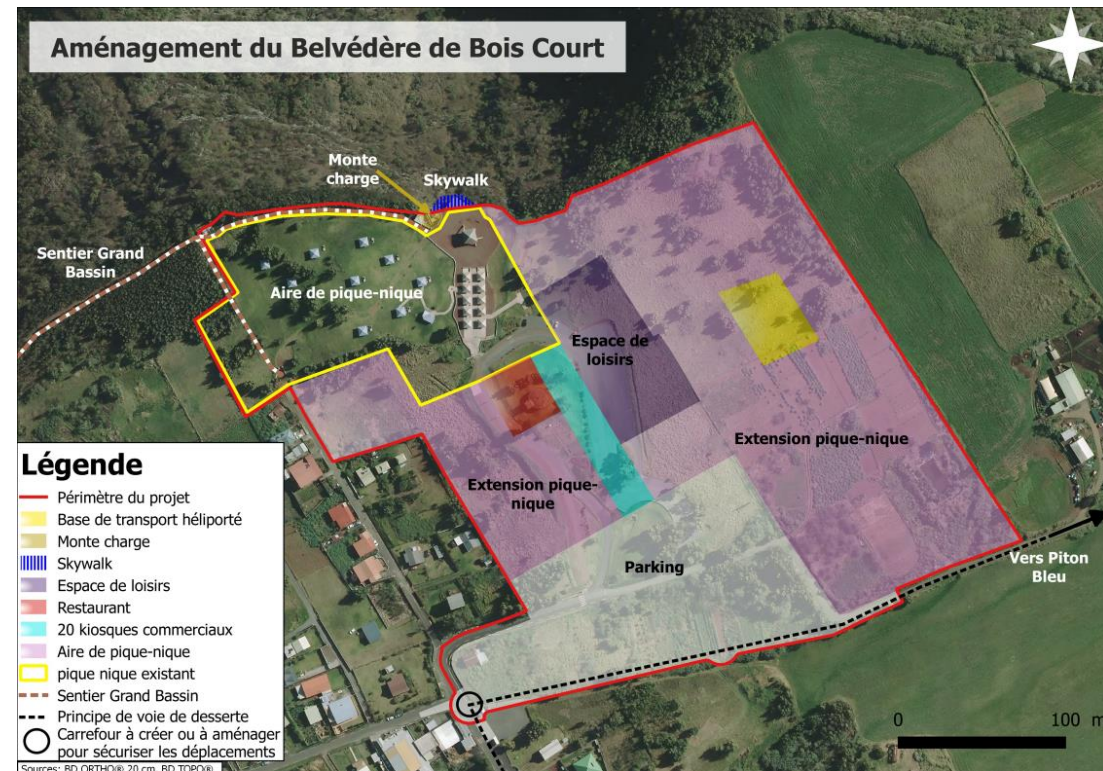
Le Belvédère de Bois Court qui culmine à environ 1400 m, offre un point de vue imprenable sur les remparts de Cilaos et de Grand Bassin.

Ce site accessible dispose d'une aire de pique-nique aménagée, mais aussi d'une vue panoramique sur les hauteurs de La Réunion et plongeante sur le village en contre-bas de Grand Bassin et d'un monte-charge permettant de transporter les marchandises à Grand Bassin.

L'aménagement du belvédère de Bois Court doit permettre à ce site très fréquenté et saturé, d'améliorer des conditions d'usages par :

- L'aménagement et l'extension des aires de pique-nique
- L'aménagement d'espaces de loisirs,
- La modernisation du monte-charge,
- La réalisation d'un Skywalk,
- La création d'une hélisation,
- La construction d'un restaurant panoramique
- La réhabilitation des espaces de parking et une extension du parking à 300 places maximum,
- Le réaménagement de la route de Piton Bleu en limite du site.

Les matériaux, les couleurs employés, le choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et les aménagements annexes (parking, accès, ...) doivent être choisis en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.



L'OAP 12 comprend les secteurs Nto 12a, 12b.

Piton Rouge 12a : Nto2

La présente OAP a pour objet la réalisation d'un projet d'écologie sur un site de 7.5 hectares environ, partie de la parcelle cadastrée AB 80. L'OAP comprend notamment le secteur de taille et de capacité limitées Nto2 sur un périmètre de 4 hectares

Programmation envisagée

La programmation envisagée concerne un écolodge offrant un hébergement touristique de qualité d'une capacité de 50 chambres ou lodges au maximum, auxquels s'ajoutent les équipements annexes à vocation touristique (restaurants, piscine couverte, ...). L'ensemble de la surface de plancher est limité à 2500 m² au sein d'une assiette aménageable de 21 000 m² environs.

L'ensemble de la structure doit répondre aux attentes formulées dans la définition suivante d'un écolodge :

Un Ecolodge est une infrastructure d'accueil de 5 à 75 chambres, financièrement durable, construite dans un souci d'harmonie avec la nature et dont l'impact sur l'environnement est minime.

Il contribue à protéger les espaces environnants fragiles, implique les communautés locales et leur permet de générer des bénéfices. Il offre aux touristes l'opportunité d'une expérience interprétative et interactive, et s'avère propice à une communion spirituelle entre nature et culture.

L'écologie est pensé, conçu, construit et exploité en accord avec des principes environnementaux et sociaux responsables.

Les orientations programmatiques de l'écologie suivant les domaines environnementaux sont :

Energie et climat

L'écologie et ses installations annexes font appel à la conception architecturale bioclimatique, c'est-à-dire utilisant des principes de conception architecturale, visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux.

Les énergies dites renouvelables (bois énergie, biomasse, solaire thermique, photovoltaïque, micro hydraulique etc....) y sont mises en œuvre. A titre d'exemple, une approche BEPOS sera recherchée autant que possible

Eau et biodiversité

Le projet prend en compte :

- La capacité du site pour ses ressources en eau et la récupération des eaux pluviales des toitures
- Le potentiel de recyclage de la ressource en eau
- La réalisation d'assainissements différenciés permettant une régénération des milieux humides indigènes et le renfort de la biodiversité

Nuisances lumineuses

La pollution lumineuse générée par l'écologie et ses installations annexes est limitée au maximum.

Impact carbone

L'écologie et ses installations annexes intègrent dans leurs dispositions de construction et dans leurs dispositions de gouvernance une limitation stricte des impacts carbone. Ainsi l'usage des filières lourdes humides en construction dégradant l'impact carbone et provoquant des nuisances difficiles à gérer dans le milieu d'implantation de l'équipement est limité, et les solutions des filières dites sèches en construction sont privilégiées.

Architecture et intégration paysagère

1. Les matériaux employés sont adaptés aux orientations et à fin d'efficacité de la conception bioclimatique du projet architectural :

- Le traitement des toitures est particulièrement soigné, y compris l'intégration pertinente des outils techniques du confort climatique ou des process techniques de l'équipement et des équipements de communication (paraboles, antennes, etc).
- Les façades sont étudiées en fonction des conditions climatiques, des vues, des dispositifs énergétiques passifs et reflètent les dispositions architecturales bioclimatiques passives du concept d'un écolodge.

2. L'accès au site et le traitement paysager de celui-ci fait partie du projet d'ensemble et paysager de l'écologie, et sera étudié dans les mêmes exigences que le paysage de l'écologie.

3. Les voies d'accès et aires de manœuvre à l'air libre sont traitées dans les tonalités du sol et intégrées par des couverts végétalisés réalisés par les arbres les accompagnants. Elles sont optimisées et limitées en surface.

4. La structure dispose de stationnements dont l'emprise est justifiée au regard de la capacité d'accueil touristique. Ces stationnements ne génèrent pas d'impact majeur sur les sols et le climat, ni sur le confort visuel du grand site dans lequel la structure prend place. Ils sont majoritairement intégrés sous volumes construits, sans être enterrés, mais semi-enterrés, afin de limiter les mouvements de terre et respecter des sols fragiles du site.
5. Le parti pris architectural garantit l'absence d'impact depuis le grand paysage, en particulier depuis le Piton des neiges. Les orientations des bâtiments favorisent les vues vers le piton des neiges, mais également vers les milieux végétalisés.
6. Les clôtures éventuellement réalisées sur le site se fondent dans leur environnement. La propriété est clôturée uniquement dans un objectif de rendre lisible sa limite.

Organisation du paysage de l'OAP

Le paysage de l'écologie prend place au centre du dispositif et est pensé comme un paysage de prairie altimontaine ou autre paysage indigène, intégrant les bâtiments et équipements de l'écologie.

Sur son site de 7.5 hectares environ, l'écologie s'implante dans une partie centrale développée sur les courbes de niveau en pentes douces, en évitant toute position sur les pentes les plus fortes situées à l'Est du site.

4 grands paysages à minima sont déterminés :

1. Les basses pentes de la façade ouest du périmètre de l'OAP sont le support d'une restauration de milieux humides semi-ouverts, permettant d'intégrer les processus d'assainissement autonome de l'équipement, mais également de temporisation finale en temps de cyclone, voire en récupération si nécessaire des ressources hydrauliques du site. Dans ce site, il sera réintégré le bassin d'orage existant et dégradé, dans une forme plus naturelle et élégante, intégrée au milieu humide.
2. En partie Sud du périmètre, le faciès à grands tamarins est renforcé également et restauré avec des espèces indigènes de l'étage mésophile.
3. La partie nord du périmètre est restaurée et arborée de la même manière pour permettre de préserver le milieu naturel et éviter le développement des espèces invasives.
4. En partie Est du site, sur les pentes plus fortes formant le pied du Piton rouge, il sera restaurer un ensemble forestier indigène en continuité des reliques existantes, formant un écrin de protection du Piton.

En outre, à proximité immédiate du périmètre de l'OAP, les contreforts du piton rouge sont préservés de tout impact au regard du projet d'écologie, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation.

De plus, l'écologie et ses installations annexes doivent être déconnectés du sentier GR longeant la partie Nord-Est du projet. Le cas échéant, un accès pour rejoindre le GR pourra être prévu.

Accès et dessertes

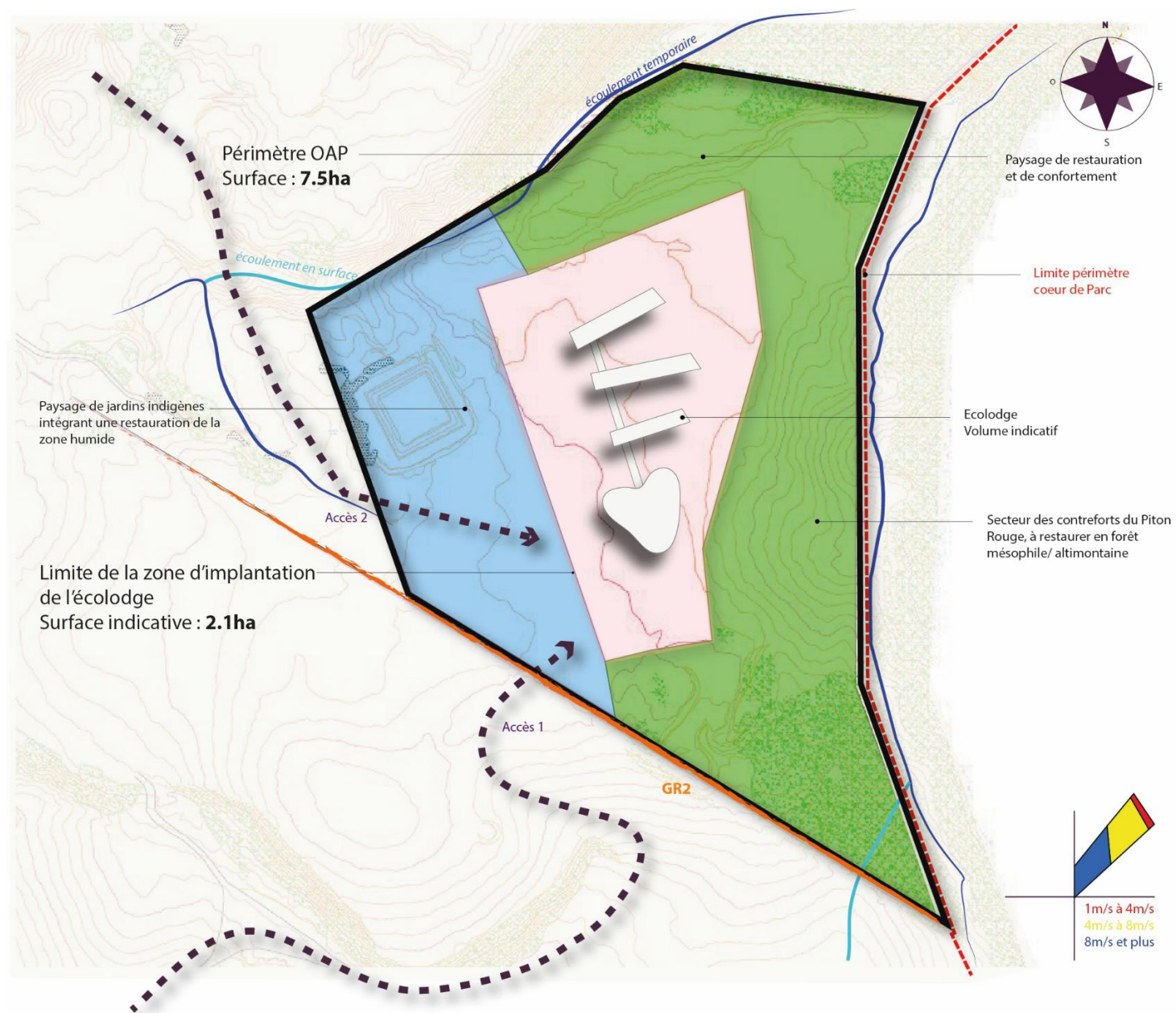
2 accès alternatifs sont proposés pour desservir le site, le choix se portera sur l'accès le moins impactant en terme environnemental. Une étude devra être réalisée afin d'orienter le choix.

Obligations en termes de préservation de la biodiversité

L'écologie a un objectif de résultats en matière de respect de la biodiversité indigène. Aucune espèce exotique n'est introduite sur le site, et celles problématiques (Espèces exotiques envahissantes) font l'objet d'une éradication ou d'un confinement.

L'insertion environnementale est une condition essentielle de l'autorisation de construire, et doit s'appuyer sur un suivi des processus de restauration de la végétation.

L'ensemble de l'aménagement doit s'inscrire dans la nature, en laissant à penser qu'une perspective de reconquête à terme de l'espace naturel serait possible.



Le Parc des Palmiers de Dassy 12 b : Nto4

Jardin botanique et écologique de référence, le parc des palmiers est un parc original consacré uniquement aux palmiers de tous horizons qui s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Le parc existant actuellement sur 10 ha, réunira à terme sur 20 hectares une collection unique regroupant quelques 1000 espèces différentes du monde entier accessibles au public : La plus importante collection de palmiers au monde au cœur d'un jardin exceptionnel, un véritable conservatoire botanique, une vitrine du patrimoine et une référence mondiale pour les scientifiques, les touristes ou encore les amateurs de botanique.

Le programme d'extension comprend :

- l'aménagement de 12 ha en jardin planté en palmiers,
- la réalisation de 145 places de parkings supplémentaires (en plus des 55 existantes en partis basse),
- la réalisation de cheminement au sein du parc,
- la construction d'un bâtiment de 300 m² comprenant un espace d'accueil, une cafétéria, des espaces d'exposition et des sanitaires,

Les matériaux, les couleurs employés, le choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et les aménagements annexes (parking, accès, ...) doivent être choisis en tenant compte de l'environnement naturel afin de limiter l'impact paysager.

