



**TROIS BASSINS**  
Toujours plus haut

**SPL**  
**GRAND OUEST**

## **ZONE 2AUa - CHEMIN DES ZATTES DECLARATION DE PROJET**

*Mise en Compatibilité du PLU*

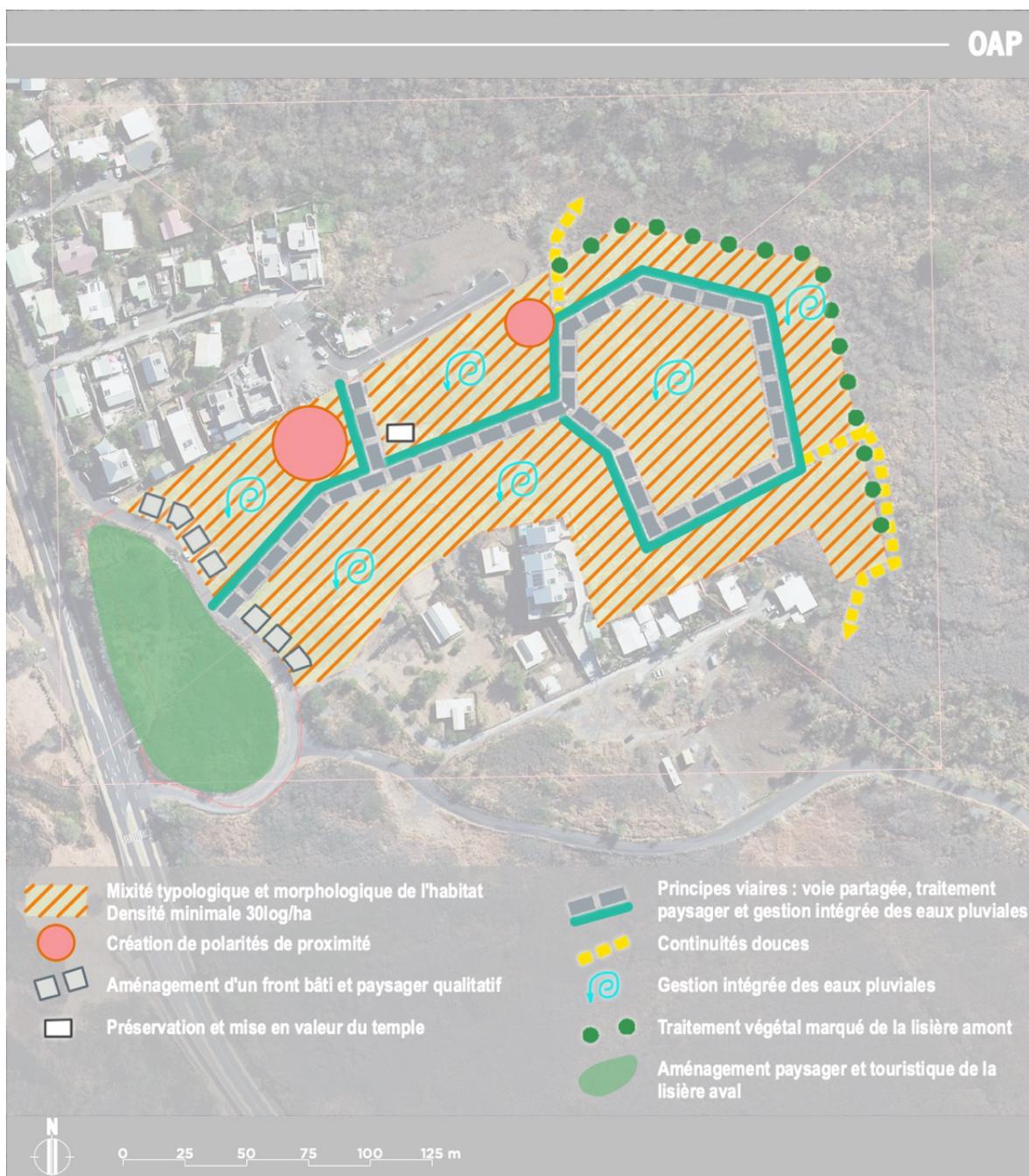
*Pièce n°4*  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

# 1 - DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

## 1.1 - LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet d'environ 3,6ha a pour objectif :

- L'aménagement de la dent creuse au cœur du quartier de la Grande Ravine
- La réalisation d'un programme mixte logements-équipements-services répondant aux besoins du PLH et de la population
- L'aménagement de lisière urbaine de qualité
- Le renforcement de la trame des déplacements
- L'aménagement paysager et touristique de la partie aval, en balcon sur l'océan



Il est prévu la réalisation :

- D'environ 110 logements
- De 500m2 de commerces et services
- D'équipement de loisirs de proximité
- D'un parc paysager en partie basse

La mise en œuvre de ce projet se fera en une seule phase.

## 1.2 - LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITE FONCTIONNELLE

Le SCoT du TCO classe l'ensemble urbain Souris Blanche-grande Ravine comme ville-relais à l'échelle de l'intercommunalité.

A cette échelle, le projet doit contribuer à structurer la ville-relais en proposant une mixité des fonctions proportionnée : densification du tissu, intégration d'équipements de proximité, offre de services adaptée...

### MIXITE SOCIALE

Le PLH du TCO a défini des objectifs de production de logements de l'ordre de 100 logements. Si les programmes privés réalisés ou à venir s'inscrivent dans cette dynamique, ce n'est pas le cas pour les programmes de logements aidés, alors que les besoins en s'élèvent sur la période 2019-2025 à plus de 40 logements.

Aucun programme de ce type n'a été réalisé ou est programmé à court terme sur le périmètre de la ville-relais, en-dehors du présent projet.

L'objectif fixé pour s'inscrire dans ce besoin en logements aidés tout en assurant une mixité sociale est la réalisation dans le cadre du projet d'au moins 35% des logements en opérations aidées sur les 110 logements envisagés dans le programme prévisionnel.

## 1.3 - LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### TRAITEMENT DES LIMITES

L'aménagement de cette zone en bordure de zone agricole conduit, conformément aux prescriptions du ScoT concernant le traitement des lisières urbaines, à prévoir des aménagements spécifiques qui assurent une transition paysagère de qualité.

Pour ce faire, le projet prévoit :

- un traitement paysager renforcé sur toute la marge amont : plantations arborées denses, création de cheminements associés en lien avec les aménagements réalisés dans l'opération et connectés autant à la zone urbaine qu'à la zone agricole et son réseau de chemins
- la création d'un parc paysager en partie aval, en balcon sur l'océan

### ESPACES COLLECTIFS

A l'échelle du quartier de la Grande Ravine et pour tenir compte des nouveaux habitants qui occuperont les nouveaux logements, le projet prévoit de créer des espaces de proximité, à la fois :

- urbain : une placette pouvant accueillir des commerces et services de proximité

- de loisirs et de détente : espaces de rencontre et de jeux largement arborés

#### *PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES*

L'ensemble des voies feront l'objet d'aménagements spécifiques facilitant les déplacements doux, associés à une végétalisation conséquente afin d'offrir un confort d'usage.

Des cheminements piétons traverseront le quartier et se grefferont sur les chemins alentour afin de relier le nouveau quartier aux autres espaces urbains du quartier, dans une logique de proximité.

#### *PRINCIPES DE DENSITE*

Conformément aux prescriptions du SCoT, la densité de référence est 30 log/ha sur l'opération.

### **1.4 - LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES**

#### *QUALITE ENVIRONNEMENTALE*

Le projet veillera à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols : voies calibrées au plus juste, stationnement sous bâtiment ou perméable.

Les programmes de construction développeront une architecture tropicale bioclimatique avec une implantation favorable à une bonne aéraulique, des protections solaires efficaces, une végétalisation poussée des abords.

La gestion intégrée des eaux pluviales sera optimale et s'appuiera sur les principes édictés par le référentiel GIEP : rétention/infiltration au plus près de la goutte d'eau, simplicité des solutions, mixité des usages, prise en compte de la végétation, limitation/suppression des réseaux enterrés...

La palette végétale s'appuiera sur les recommandations de DAUPI et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques (zone 1 : savane).

#### *PREVENTION DES RISQUES*

Le projet se développe en-dehors des zones d'aléa forts définies au PPR et renforce la gestion des ruissellements en intégrant les principes de la GIEP.

Le réseau viaire s'adapte au maximum à la pente pour limiter les terrassements et les soutènements.

La densité végétale permettra une captation importante des ruissellements et favorisera l'infiltration des eaux pluviales sur site.

### **1.5 - LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

L'accès au site se fera depuis les voies existantes : chemin des Cactus, allée des Bananiers. La création du nouveau réseau viaire permettra de connecter ces deux espaces en valorisant notamment la liaison piétonne existante.

Les voies assurent des bouclages, limitant les fonctionnements en impasse.

### **1.6 - LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les opérations devront assurer leur besoin en stationnement à l'intérieur de leur périmètre, néanmoins une offre complémentaire ponctuelle en stationnement pourra être réalisée sur voirie.

## 1.7 - LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Il n'est pas prévu de desserte spécifique en transports en commun. Le projet qui se situe toutefois dans sur le secteur littoral, le mieux desservi de la commune, s'appuiera sur les lignes existantes à proximité (Car jaune) ou desservant le quartier (Kar ouest).

## 2 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

Les études de maîtrise d'œuvre seront réalisées en 2025 pour un lancement des travaux d'aménagement en 2026.

## 3 – ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES A LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La palette végétale s'appuiera sur les recommandations de DAUPI et privilégiera les essences adaptées aux conditions bioclimatiques (zone 1 : savane).

Le règlement du secteur impose une forte densité végétale aux opérations et le respect de cette même palette végétale.

Au-delà de la plantation de végétaux en respectant les trois strates (herbacée, arbustive et arborée) le projet paysager intégrera des espaces propres à maintenir/développer la richesse écologique comme notamment les micro-forêts qui créent par leur densité et variété végétale de véritables îlots-refuge pour la faune et participent à la création d'îlots de fraîcheur.

### Arbres haute-tige

Calophyllum Inophyllum-Takamaka des bas (Ci)
Coptosperma borbonica-Bois de pintade (Cb)
Cossinia Pinata-Bois de Judas (Cp)
Dombeya acutangula-Mahot tantan
Dombeya populnea-Bois de senteur bleu (Dp)
Elaeodendron orientale-Bois rouge (Eo)
Foetidia mauritiana-Bois puant (Fm)
Gastonia cutispongia-Bois d'éponge (Gc)
Hibiscus tilliaceus-Hibiscus bord de mer (Ht)
Mimusops balata-Grand natte (Mb)
Molinaea alternifolia-Tan georges (Ma)
Olea europea-Bois d'olive noir (Oe)
Olea Lancea-Bois d'olive blanc (Ol)
Pouportia Borbonica-Bois blanc rouge (Pba)
Terminalia bentzoe-Benjoin (Tb)
Tournefortia Argentea-Veloutier (Ta)
Thespesia populnea-Porcher (Tp)

## Palmiers

Hyophorbe indica-Palmiste cochon (Hi)-175/200
Latania lontaroides-Latanier rouge (Li)-175/200

## Palette végétale – micro forêt

Aphloia theiformis-Change écorce (At)
Calophyllum Inophyllum-Takamaka des bas (Ci)
Coptosperma borbonica-Bois de pintade (Cb)
Cossinia Pinata-Bois de Judas (Cp)
Dendrolobium umbellatum-Bois malgache (Du)
Dodonea Viscosa-Bois d'arnette (Dv)
Dombeya populnea-Bois de senteur bleu (Dp)
Doratoxylon apelatum-Bois de gaulette (Dap)
Draceana Reflexa-Bois de chandelle (Dr)
Eugenia buxifolia-Bois de nèfles (Eb)
Elaeodendron orientale-Bois rouge (Eo)
Erythroxylum laurifolium-Bois de rongue (El)
Foetidia mauritiana-Bois puant (Fm)
Gastonia cutispongia-Bois d'éponge (Gc)
Hibiscus columnaris-Mahot rempart (Hc)
Indigofera amoxylum-Bois de sable (Ia)
Mimusops balata-Grand natte (Mb)
Molinaea alternifolia-Tan georges (Ma)
Olea europea-Bois d'olive noir (Oe)
Olea Lancea-Bois d'olive blanc (Ol)
Pouportia Borbonica-Bois blanc rouge (Pba)
Pouzolzia laevigata-Bois de tension (Pl)
Phylantum Casticum-Bois de demoiselle (Pc)
Scaevola Tacada-Manioc marron (St)
Ruizia cordata-Bois de senteur blanc (Rc)
Terminalia bentzoe-Benjoin (Tb)
Vepris lanceolata-Patte poule (Vl)
Volkameria Heterophyllum-Bois de chenille (Vh)