





**NORD EST GEO ENVIRONNEMENT**

123 rue Mac Mahon 54 000 Nancy  
nege.associes@gmail.com



**BIOTOPE**

910 Chemin Lagourgue  
97440 Saint-André  
oceanindien@biotope.fr



**ECOSYS**

12 Avenue d'Elne 66 570 Saint-Nazaire  
Tel : 04.68.80.11.45  
petiau@ecosys.tm.fr

# SOMMAIRE

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LE CADRE LÉGAL DES OAP P / 4

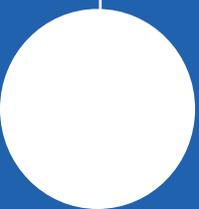
2. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION P / 8

3. LA TRADUCTION OPÉRATIONNELLE DES AMBITIONS COMMUNALES P / 12

- 3.1 LES OAP SECTORIELLES DES SECTEURS ÉCONOMIQUES P/14
- 3.2 LES OAP SECTORIELLES DES SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS P/18
- 3.3 LES OAP SECTORIELLES DES SECTEURS D'HABITAT P/26
- 3.4 OAP THÉMATIQUE «ENVIRONNEMENT» P/36

# LE CADRE LÉGAL

## 1. DES OAP



# VERS UN URBANISME DE PROJET

Les OAP font partie d'une des pièces constitutives du PLU. Il s'agit, avec le règlement graphique et le règlement écrit, de la traduction réglementaire des ambitions communales fixées au sein du PADD.

Les OAP expriment ainsi de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Pièce obligatoire du PLU, les OAP servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements qui seront prévus dans le périmètre défini par l'OAP doivent être compatibles avec ces orientations.

Le PLU de Saint-Leu se compose de plusieurs secteurs d'OAP.

## #Article L.151-2 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

## #Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial,

artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

## #Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

## #Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## #Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

#### **#Article L.151-7-1 du Code de l'urbanisme**

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

#### **#Article L.151-7-2 du Code de l'urbanisme**

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations

d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

#### **#Article L.152-1 du Code de l'urbanisme**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **#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.

#### **#Article R.151-7 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

#### **#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 :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

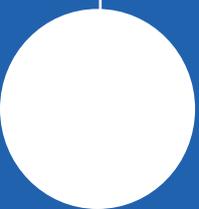
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### **#Article R.151-8-1 du Code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

**ÉCHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
2. L'URBANISATION**



# VERS UN URBANISME DE PROJET

Comme le dispose l'article I.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP définissent un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Tous les secteurs d'OAP sont ouverts à l'urbanisation à date d'approbation du PLU. Néanmoins, pour certaines, cette urbanisation est conditionnée aux équipements de voiries et de réseaux.

L'échancier, établi en complément des OAP, offre une visibilité complémentaire à l'échelle du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future des zones 1AU. Il a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- Les contraintes liées au foncier (morcellement parcellaire etc.),
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés,

L'échancier proposé concerne l'ensemble des zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une OAP) et 2AU (fermées à l'urbanisation dont le classement est motivé et justifié dans le rapport de présentation).

Cet échancier est « prévisionnel » car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité au moment de la révision du PLU.

Il a été déterminé selon 2 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (horizon 2035) :

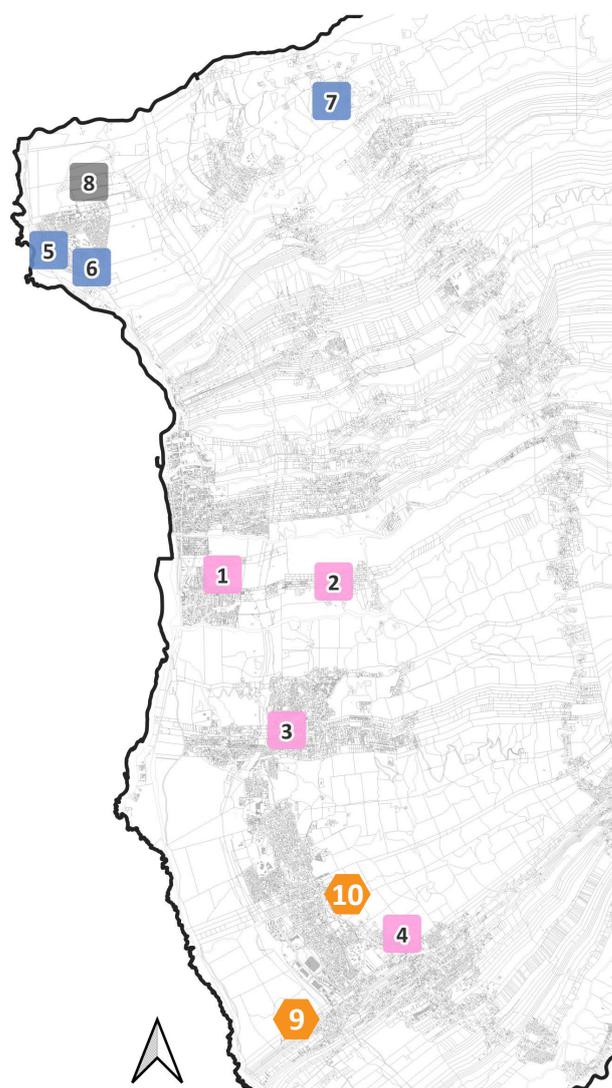
- Le court terme, se situant à 4 ans à compter de l'approbation du PLU révisé.
- Le moyen terme se situant entre environ 4 et 6 ans à compter de l'approbation du PLU révisé.
- Le long terme, se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU révisé.

Les zones 1AU (constructibles) ont, a priori, vocation à être urbanisées avant les zones 2AU (inconstructibles), mais en sachant :

- Que des contraintes liées par exemple au foncier ou à des extensions de réseaux pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU identifiées pour le « court terme » et qu'au contraire certaines contraintes pourraient être

levées pour celles identifiées en moyen ou long terme.

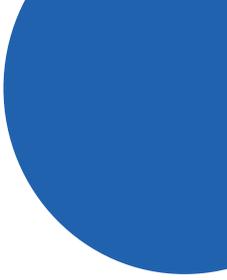
- Que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu avec une nécessité d'ouvrir plus rapidement des zones 2AU afin d'atteindre les objectifs de développement. Ces zones 2AU pourraient, alors être ouvertes par une procédure de modification du PLU. À ce moment là, une OAP devra être produite sur ces zones.



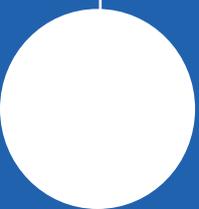
### Localisation des OAP

- OAP de la zone 1AUe
- OAP des zones 1AU habitat / équipement
- OAP des zones 1AU tourisme
- ◆ Localisation des zones 2AU

	ID	ZONAGE	VOCATION	HA	LOCALISATION	CALENDRIER PRÉVISIONNEL
Pink	<b>1</b>	1AUa	Habitat et équipements	11,94	Saint-Leu Océan, centre-ville	Court terme (< 4 ans)
	<b>2</b>	1AUd	Habitat	7,14	Cap Lelièvre	Moyen terme (entre 4 et 6 ans)
	<b>3</b>	1AU2	Habitat	2,81	Piton, Grand Fond	Moyen terme (entre 4 et 6 ans)
	<b>4</b>	1AU3	Habitat	3,38	Piton secteur Frangipanier	Court terme (< 4 ans)
Blue	<b>5</b>	1AUt	Tourisme	0,79	La Pointe des Châteaux	Court terme (< 4 ans)
	<b>6</b>	1AUt	Tourisme	1,48	La Pointe des Châteaux	Court terme (< 4 ans)
	<b>7</b>	1AUt	Tourisme	0,37	Camélias	Court terme (< 4 ans)
Grey	<b>8</b>	1AUe	Économie	7,23	La Pointe des Châteaux	Moyen terme (entre 4 et 6 ans)
Orange	<b>9</b>	2AUe	Économie	9,61	Piton-Bois de Nèfle	Long terme (> 6 ans)
	<b>10</b>	2AUh	Habitat et équipement	17,4	Piton	Long terme (> 6 ans)



**LA TRADUCTION  
OPÉRATIONNELLES  
DES AMBITIONS  
3. COMMUNALES**



# VERS UN URBANISME DE PROJET

Le PLU de Saint-Leu comporte plusieurs secteurs d'OAP.

Les OAP jouent un rôle important dans le PLU. Elles rendent concrètes les grandes orientations du PADD à travers de véritables pré-projets. Elles amènent une réflexion qualitative et sont d'ailleurs obligatoires pour toute zone d'extension (AU) définie dans le PLU. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui les entoure.

Les OAP doivent témoigner d'un projet construit en accord avec les qualités intrinsèques du site, les objectifs que les élus se sont fixés et son potentiel de développement. Les OAP doivent donc témoigner de ce soin apporté à penser son avenir dans une volonté affichée de préservation de l'environnement et d'intégration au paysage naturel, agricole et urbain.

Le PLU de Saint-Leu comporte plusieurs OAP sur :

- **LES ZONES AU À DESTINATION ÉCONOMIQUES P/14**
- **LES ZONES AU À DESTINATION D'ÉQUIPEMENT P/18**
- **LES ZONES AU À DESTINATION D'HABITAT P/26**

Afin de traduire certaines politiques, le PLU de Saint-Leu comporte une OAP thématique «Trame verte et bleue». Cette OAP vise à préciser les orientations relatives aux éléments constitutifs de la TVB locale.

- **OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE P/36**

# 3.1 LES OAP SECTORIELLES DES FUTURS SECTEURS ÉCONOMIQUES

## 3.1. L'OAP SECTORIELLE DU FUTUR SECTEUR ÉCONOMIQUE

---



1 : **1AUe** Pointe des Châteaux - P16

**SAINT-LEU : UNE VILLE DE RESSOURCES**

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur de la Pointe des Châteaux, une zone 1AUe dont la vocation est l'économie de production est déterminée en cohérence avec les activités déjà présentes sur le secteur. La zone est située sur le site de remisage dont la propriété est communale.

La zone est desservie par la rue Georges Pompidou (D12). La surface de la zone est de 7,2 ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

La zone est déjà desservie par la rue Georges Pompidou. La desserte interne devra être prévue :

- > soit avec une aire de retournement pour que les engins et véhicules puissent faire demi-tour
- > soit avec un bouclage.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les constructions doivent intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Des plantations agricoles locales devront être prévues par le pétitionnaire sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole et assurant la transition paysagère de la frange urbaine.

Un traitement de qualité des façades doit être proposé.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et à conserver autant que possible les boisements existants,
- éviter ou à défaut réduire l'emprise sur les zones concernées par le Périmètre de Protection Rapproché du captage du Fonds Petit Louis. En phrase chantier des mesures devront être mises en place,
- garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution du captage d'eau potable,
- respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux des ICPE à proximité ou sur le projet.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisées afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur. Conformément à la Loi Climat et résilience, les parcs extérieurs de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer:

- sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales
- des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage sur au moins la moitié de leur surface
- si ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

## 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup conditionné à la réalisation de la voirie et en préservant la faisabilité du schéma.

### ZONE 1AUe - POINTE DES CHÂTEAUX



#### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

■ 1- Zone économique de la Pointe des Châteaux



Activités économiques de production

#### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

□ Retournement à prévoir

--- Voie à créer

◆ Desserte interne à renforcer et conforter

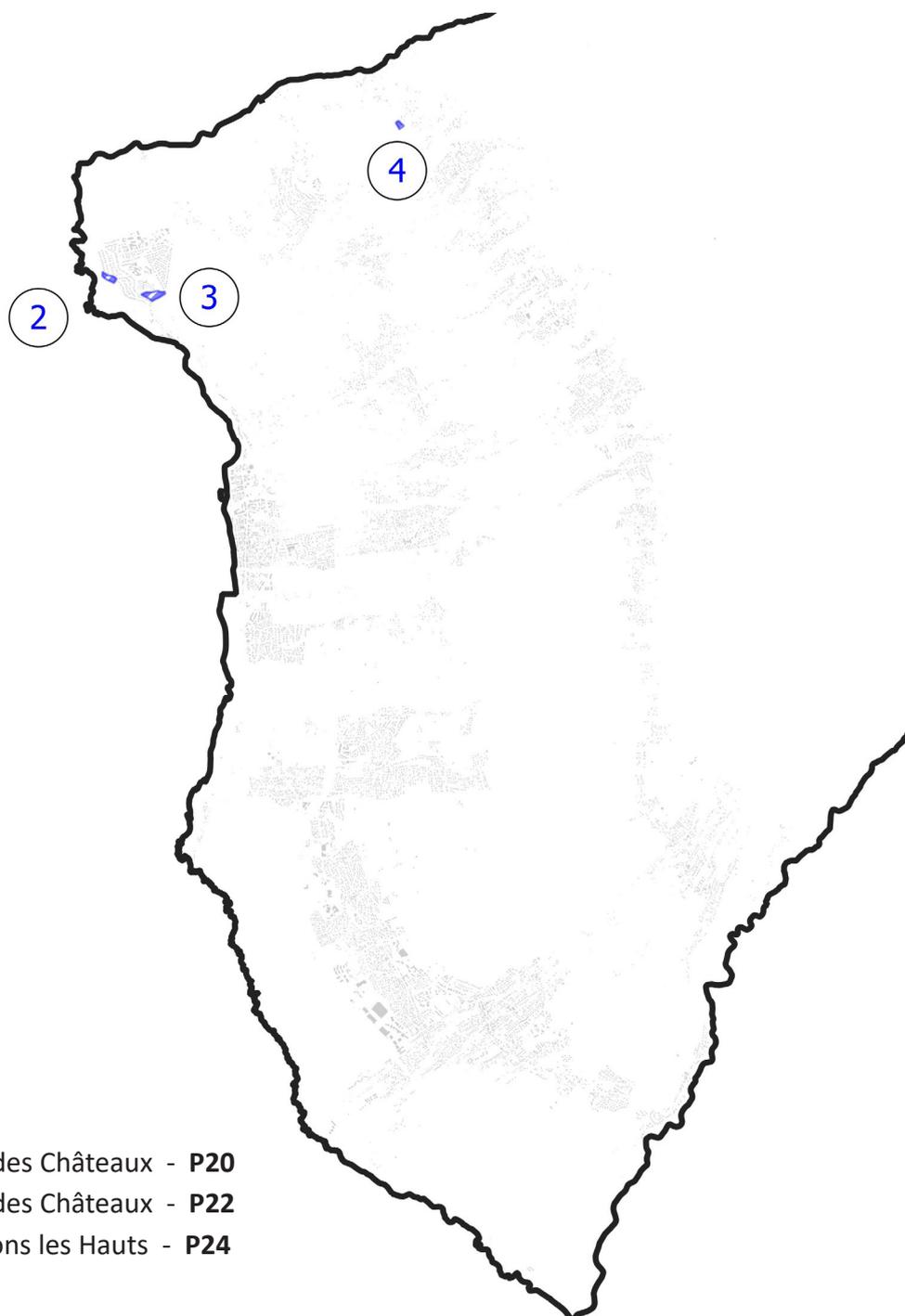
#### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

●● Trame eco-paysagère

# **3.2. LES OAP SECTORIELLES DES FUTURS SECTEURS D'ÉQUIPEMENT**

## 3.2. LES OAP SECTORIELLES DES FUTURS SECTEURS D'ÉQUIPEMENT

---



**2 : 1AUt n°1** Pointe des Châteaux - P20

**3 : 1AUt n°2** Pointe des Châteaux - P22

**4 : 1AUt** Les Colimaçons les Hauts - P24

**SAINT-LEU : UNE VILLE RAYONNANTE**

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur de la Pointe des Châteaux, une zone 1AUt dont la vocation est touristique est déterminée afin de répondre aux besoins de développement d'équipements touristiques à Saint-Leu. La zone est située sur une parcelle dont la propriété est communale. La commune a lancé un appel à projet sur ce site et un opérateur économique a fait l'acquisition foncière à la fin de l'année 2024 pour un projet d'hôtel.

La zone est desservie par la rue des Cocotiers. La surface de la zone est de 0,79 ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

La zone est déjà desservie par la rue des Cocotiers. La desserte interne devra être prévue.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les constructions doivent intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Le pétitionnaire devra prévoir des plantations indigènes locales et adaptées à la végétation présente sur les espaces libres et en lisières pour former une haie paysagère en cohérence avec le caractère naturel du site, notamment vis-à-vis du contexte littoral, et assurant les transitions paysagère et écologique de la frange urbaine vers le réservoir de biodiversité.

Un traitement de qualité des façades doit être proposé.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation et à conserver autant que possible la savane existante,
- garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de la savane et de l'Océan en contrebas,
- les plantations en limite ouest devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN1A,
- Limiter les éclairages nocturnes et limiter la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne si près du littoral.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisés afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur en lien avec la destination des constructions. Le projet devra veiller à limiter l'imperméabilisation des places de stationnement.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur est déjà ouvert à l'urbanisation au sein du PLU, le permis de construire sera déposé certainement avant l'approbation.

## ZONE 1AUt n°1 - POINTE DES CHÂTEAUX



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

■ 2- Zone touristique de la Pointe des Châteaux

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

□ Retournement à prévoir

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

●● Trame eco-paysagère

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur de la Pointe des Châteaux, une seconde zone 1AUT dont la vocation est touristique est déterminée en centralité afin de mieux répondre aux besoins touristiques et de garantir une meilleure intégration paysagère. La zone est située sur une parcelle dont la propriété est privée.

La zone est desservie par la rue de l'Océan Indien. La surface de la zone est de 1,73 ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

La zone est déjà desservie par la rue de l'Océan Indien. La desserte interne devra être prévue.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les constructions doivent intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Le pétitionnaire devra prévoir des plantations locales sur les espaces libres et en lisières, notamment côté sud, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine,

Un traitement de qualité des façades doit être proposé.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation et à conserver autant que possible la savane existante,
- garantir un système d'assainissement efficace des chaussées et des eaux usées pour éviter la pollution de la savane et de l'Océan en contrebas,
- limiter les éclairages nocturnes et la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne,
- les zones à interdiction (R1 et R2) du PPR ne pourront pas être construites et seront conservées en espaces perméables, et qui pourront accueillir des noues et plantations favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisés afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur en lien avec la destination des constructions. Le projet devra veiller à limiter l'imperméabilisation des places de stationnement.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup.

## ZONE 1AUt n°2 - POINTE DES CHÂTEAUX



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

 3- Zone touristique de la Pointe des Châteaux

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

 Retournement à prévoir

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur de la Pointe des Châteaux, une seconde zone 1AUt dont la vocation est touristique est déterminée afin de répondre aux besoins liés à l'activité des parapentes (hébergements insolites, point snack etc.) La zone est située sur une parcelle dont la propriété est privée.

La zone est desservie par la D3. La surface de la zone est de 0,37 ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

La zone est déjà desservie par la D3. La desserte interne devra être prévue.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Le pétitionnaire devra prévoir des plantations agricoles locales sur les espaces libres et en lisières, notamment sur les bords Sud et Est pour former une haie paysagère en cohérence avec le secteur agricole, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine.

Un traitement de qualité des façades doit être proposé.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- limiter l'imperméabilisation.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisés afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur en lien avec la destination des constructions. Le projet devra veiller à limiter l'imperméabilisation des places de stationnement.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup.

## ZONE 1AUt - COLIMAÇONS LES HAUTS



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

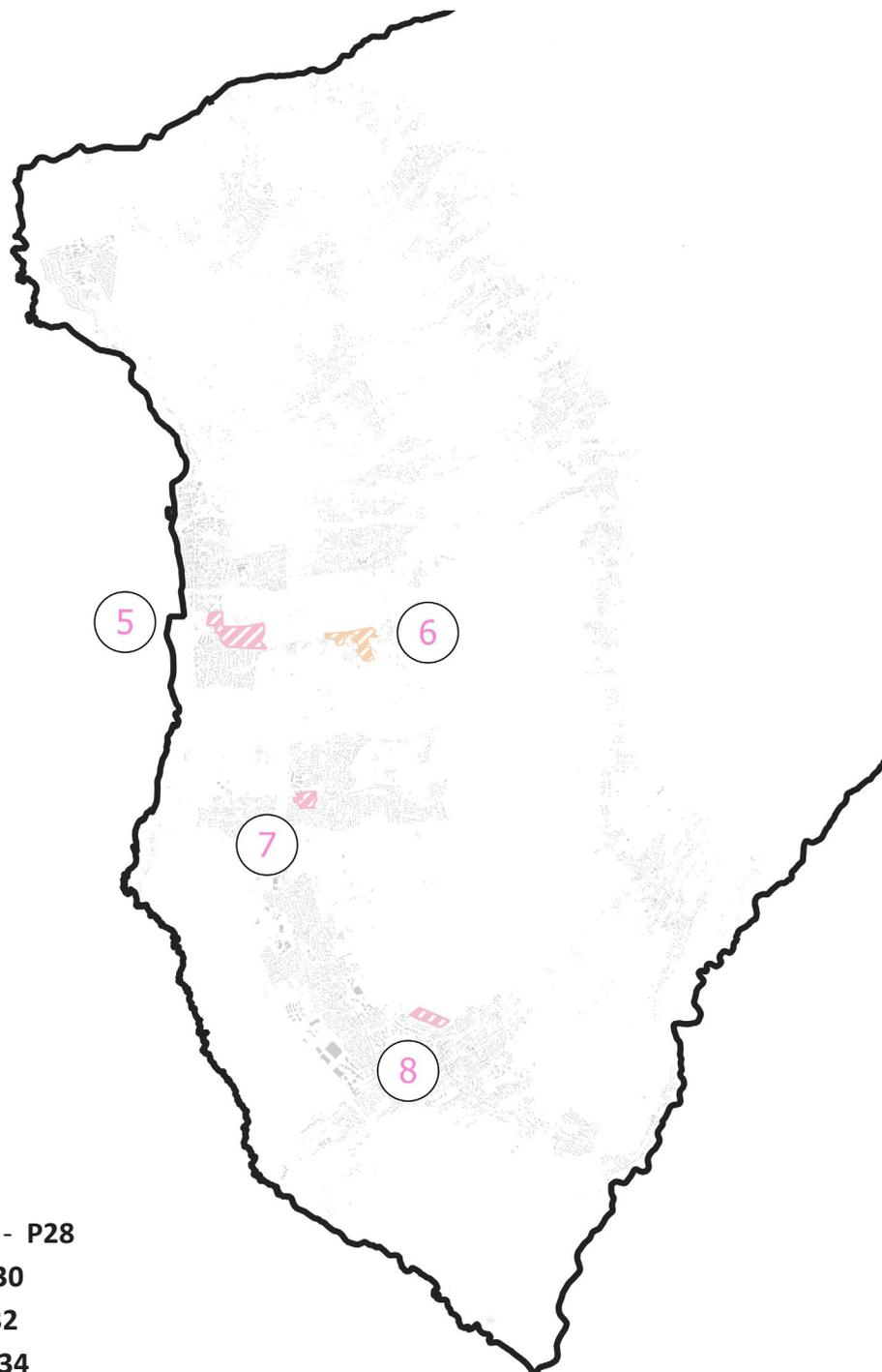
 4- Zone touristique Les Colimaçons Les Hauts

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

# **3.3 LES OAP SECTORIELLES DES FUTURS SECTEURS D'HABITAT**

## 3.2. LES OAP SECTORIELLES DES FUTURS SECTEURS D'HABITAT



**5 : 1AUh** Saint-Leu Océan - P28

**6 : 1AUh** Cap Lelièvre - P30

**7 : 1AUh** Grand Fond - P32

**8 : 1AUh** Frangipanier - P34

**SAINT-LEU UNE VILLE DE PROXIMITÉ**

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur du centre-ville, une zone 1AUh dont la vocation est le développement de l'habitat est déterminée en cohérence avec les besoins identifiés.

La zone est desservie par plusieurs rues. La surface de la zone est de 11,94 ha.

La zone devra accueillir au minimum 500 logements et respecter l'objectif visé de 30lgts/ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

Une desserte interne devra être réalisée.

La largeur minimale des voies sera de 6 mètres.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Des plantations locales devront être prévues sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine. Les plantations en limite Est devront être conçues pour former un écran visuel et sonores aux nuisances issues de la RN1.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- concevoir le projet de manière à limiter l'emprise au sol, limiter l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- limiter les éclairages nocturnes et la hauteur des constructions pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne en zone littorale,
- Consulter l'ABF et respecter les préconisations liées au bâtiment protégé à proximité.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

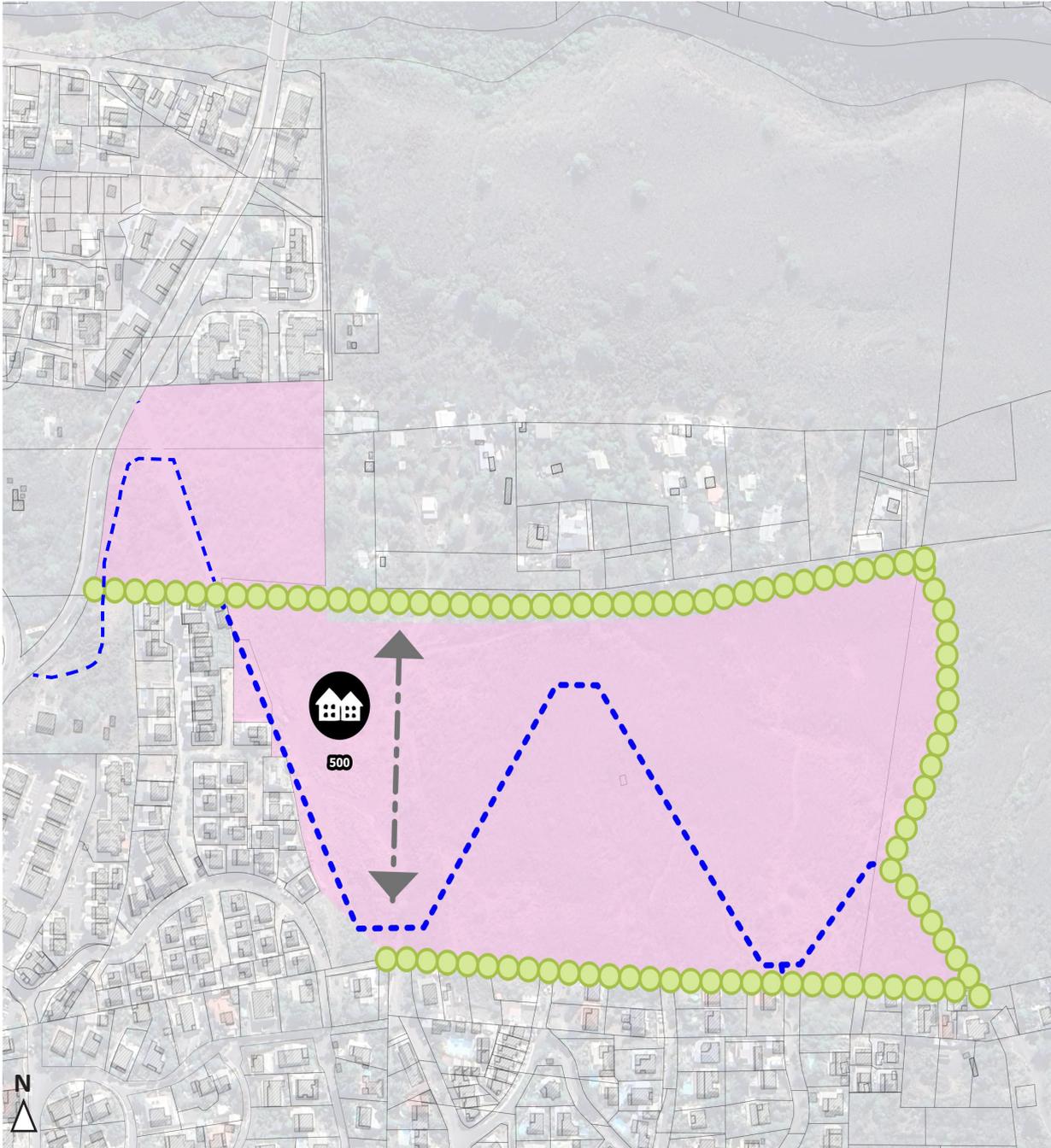
Des logiques de stationnement devront être réalisées afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur.

Un emplacement réservé est prévu afin d'y installer un équipement publics.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup conditionné à la réalisation de la voirie et en préservant la faisabilité du schéma.

## ZONE 1AUh - SAINT-LEU OCÉAN



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

 5- Zone destinée au développement de l'habitat et de la mixité sociale



Objectifs de production de logements collectifs : environ 500 logements

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

 Voie à créer

 Desserte interne à renforcer et conforter

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur Cap Lelièvre, une zone 1AUh dont la vocation est le développement de l'habitat est déterminée en cohérence avec les besoins identifiés.

La zone est desservie principalement par le Chemin Lelièvre. La surface de la zone est de 7,2 ha.

La zone devra accueillir au minimum environ 55 logements et respecter l'objectif visé de 10 à 20 lgts/ha. Ces logements nouveaux auront vocation à accueillir les besoins en décohabitation du secteur.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

Une desserte interne devra être réalisée. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

La largeur minimale des voies sera de 6 mètres.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Des plantations locales et agricoles devront être prévues sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère en cohérence avec la savane au nord, et l'agriculture au sud, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- éviter ou à défaut réduire au minimum les éclairages nocturnes sur la partie sud de la zone en proximité de la ravine pour ne pas créer de nouvel obstacle à la continuité écologique aérienne.

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par le réseau d'eau mais pas par le réseau d'assainissement collectif.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

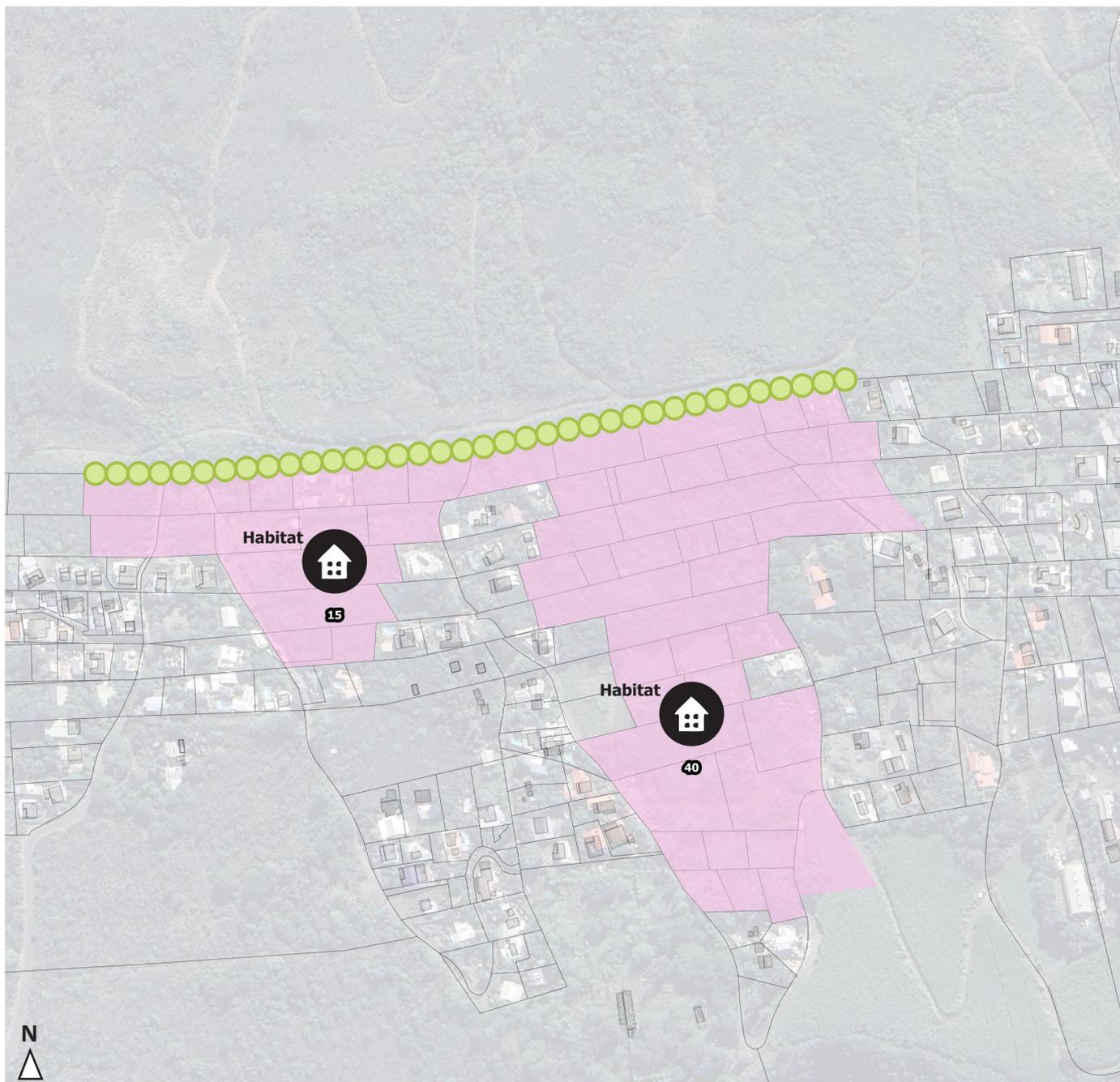
### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisées afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup conditionné à la réalisation de la voirie et en préservant la faisabilité du schéma.

## ZONE 1AUh - CAP LELIÈVRE



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

 6- Zone destinée au développement de l'habitat



Objectifs de production de logements collectifs : environ 55 logements

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur Grand Fond (Piton), une zone 1AUh dont la vocation est le développement de l'habitat est déterminée en cohérence avec les besoins identifiés.

La zone est desservie principalement par le Chemin Georges Thenor. La surface de la zone est de 2,81 ha.

La zone devra accueillir au minimum environ 80 logements et respecter l'objectif visé de 50 lgts/ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

Une desserte interne devra être réalisée. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

La largeur minimale des voies sera de 6 mètres.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Des plantations locales devront être prévues sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

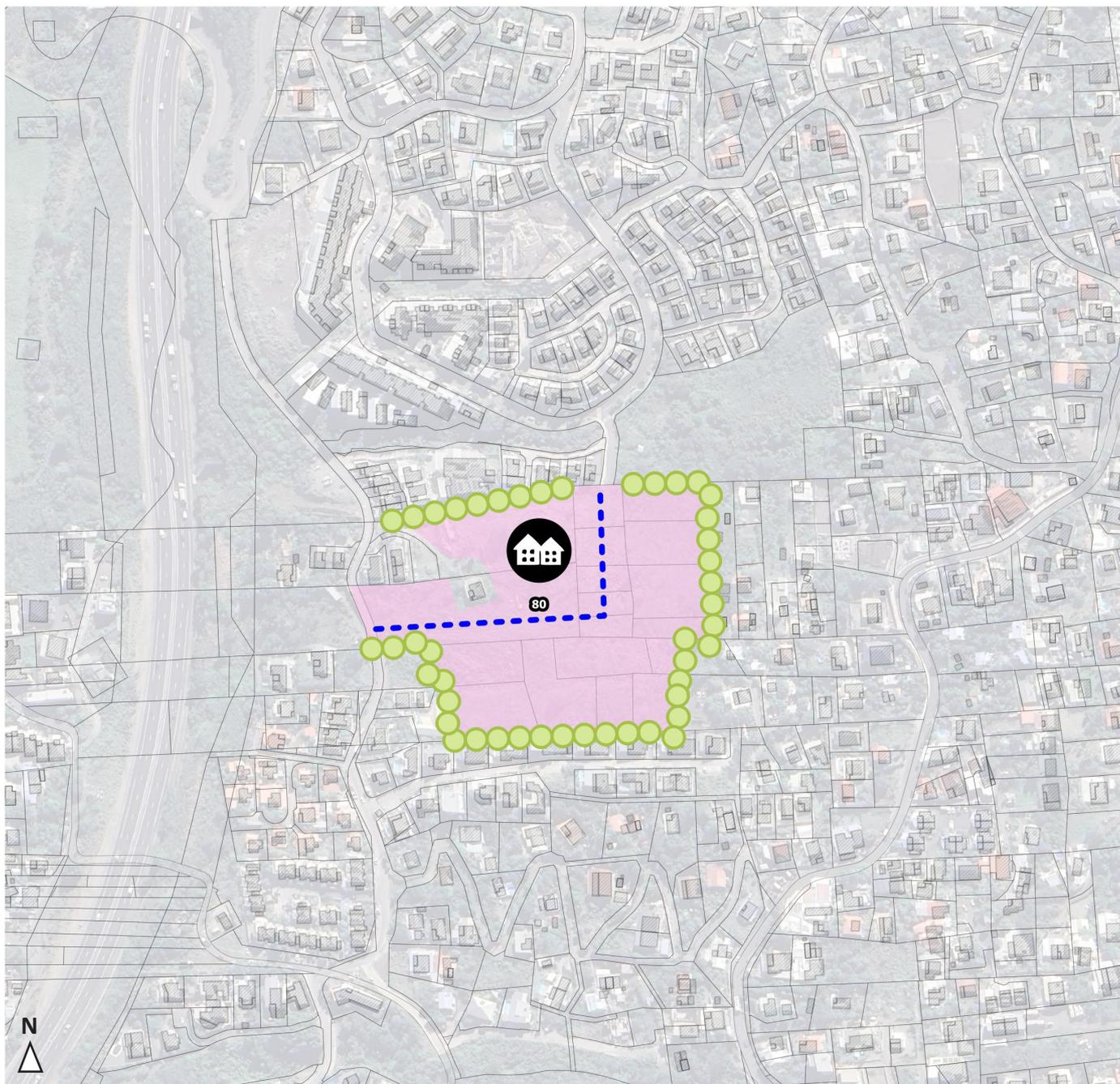
### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisées afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup conditionné à la réalisation de la voirie et en préservant la faisabilité du schéma.

## ZONE 1AUh - GRAND FOND



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

 7- Zone destinée au développement de l'habitat



Objectifs de production de logements diversifiés (taille, typologie etc.) : environ 80 logements

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

 Voie à créer

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

### 1 Localisation et zonage réglementaire du secteur

Sur le secteur Frangipanier (Piton), une zone 1AUh dont la vocation est le développement de l'habitat social est déterminée en cohérence avec les besoins identifiés.

La zone est desservie principalement par le Chemin Augustin Gruchet. La surface de la zone est de 3,38 ha.

La zone devra accueillir au minimum environ 80 logements et respecter l'objectif visé de 50 lgts/ha.

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

Une desserte interne devra être réalisée. Aucune voie en impasse n'est autorisée.

La largeur minimale des voies sera de 6 mètres.

Le projet devra prévoir la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour assurer une bonne lisibilité de la desserte du site.

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées avec notamment des espaces verts et végétalisés.

Des plantations locales et agricoles devront être prévues sur les espaces libres et en lisières, pour former une haie paysagère en cohérence avec l'agriculture, et assurer la transition paysagère de la frange urbaine.

### 4. Principes d'intégration des enjeux environnementaux

Préconisations de mesures d'évitement/réduction :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,

### 5. Desserte des terrains par les réseaux et gestion des eaux pluviales

La zone est desservie par les réseaux.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à la parcelle.

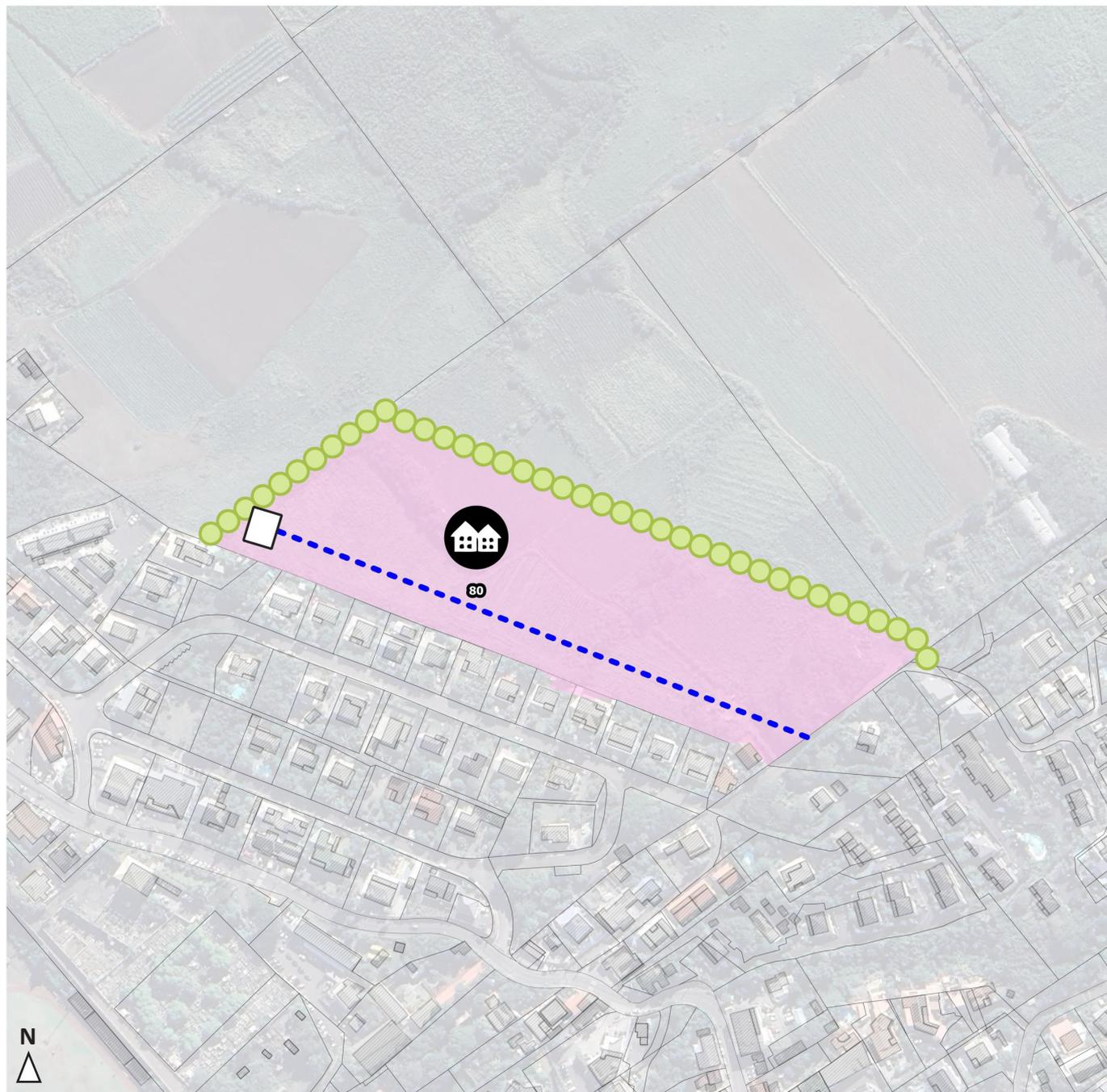
### 6. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Des logiques de stationnement devront être réalisées afin d'assurer le bon fonctionnement du secteur.

### 7. Phasage de l'opération

Le secteur sera ouvert à la constructibilité à l'approbation du PLU selon le principe du coup par coup conditionné à la réalisation de la voirie et en préservant la faisabilité du schéma.

## ZONE 1AUh - FRANGIPANIER



### 1. Localisation du périmètre de l'OAP et destination de la zone

 8- Zone destinée au développement de l'habitat et de la mixité sociale



Objectifs de production de logements collectifs : environ 80 logements

### 2. Principes d'aménagement des voiries et dessertes

 Voie à créer

 Retournement à prévoir

### 3. Principes d'intégration des enjeux paysagers

 Trame eco-paysagère

## **2.4 L'OAP THÉMATIQUE**

**Désormais obligatoire** en vertu de l'article 200-1° de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'OAP Trame Verte et Bleue constitue un dispositif de préservation et de renforcement des continuités écologiques par la proposition de préconisations et recommandations à destination de la commune, des aménageurs et des habitants.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre **aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation**. L'objectif de l'OAP est de porter une démarche volontariste de protection des milieux naturels en cohérence avec les autres thèmes portés par le projet d'aménagement et de développement durable, et en articulation avec l'aspect réglementaire. Les objectifs sont déclinés parfois plus spécifiquement à l'intérieur des OAP de secteur, porteuses des projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le paysage possible ou souhaitable et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations. Les recommandations sont complémentaires des orientations d'aménagement de secteurs.

La Trame verte et bleue (TVB) désigne des continuités écologiques terrestres, aériennes et aquatiques identifiées par le Schéma d'aménagement régional de la Réunion (2011) et l'étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à La Réunion (2014) portée par la DEAL.

La Trame Verte et Bleue se décline en trois composantes :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de

populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Sur Saint-Leu ce sont essentiellement des forêts, des rivières et leurs berges, et des savanes littorales ;

- **Les corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et qui offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ce sont souvent des zones de ravines, bocages préservés, et le cordon littoral ;
- **Les espaces relais** : espaces intermédiaires entre les éléments de trame verte et bleue. En tant que zone de « tolérance », elle évite un cloisonnement strict des pôles de biodiversité et corridors en admettant une coexistence des fonctionnalités des espaces. Il s'agit essentiellement des espaces agro-naturels et des espaces de nature en ville.

Ainsi, les orientations déclinées dans le présent document ont pour objectif de proposer des préconisations permettant la prise en compte, la préservation et la valorisation des continuités écologiques du territoire de Saint-Leu.

## **Orientation 1 : Préserver les réservoirs et corridors écologiques**

- **Orientation 1.1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs lisières**

L'objectif est d'assurer la protection des milieux naturels, aquatiques et agricoles du territoire, supports des continuités écologiques locales, et assurer la fonctionnalité de ces milieux par la protection de leurs lisières et la mise en place d'une gestion appropriée.

Les boisements préservés devront être conservés, notamment dans les Hauts de la commune. Une bande

inconstructible de 35m devra être conservée autour de ces boisements, et les constructions ou occupations du sol ayant un impact sur les écosystèmes forestiers seront préférentiellement maintenues à une distance raisonnable du massif boisé (100 mètres environ).

Ainsi, dans le cadre des projets urbains (d'extension et de réhabilitation), des bandes végétalisées buissonnantes ou herbacées seront conservées en limite des différents réservoirs de biodiversité afin de garantir le recul des constructions et le maintien des lisières.

Dans le cas des lisières des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un ourlet forestier qui compose une zone de transition depuis un milieu ouvert vers la forêt. L'objectif est aussi de favoriser les essences locales, plus attractives pour la faune sauvage, sans pour autant bannir les essences horticoles. Cet ourlet présentera une structure dite étagée, définie par les différentes strates végétatives (arborée, arbustive et herbacée). D'une façon générale, pour que la lisière puisse remplir au mieux ses différents rôles écologiques, il est conseillé de favoriser des formes sinueuses avec une profondeur de 25 à 40 mètres.

Exemple de lisière de boisement avec la présence de l'ourlet – source Audiar

Les zones humides sont des milieux naturels essentiels à préserver pour le maintien de l'équilibre du vivant. En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides sont parmi les milieux les plus productifs du monde et fournissent de multiples services écosystémiques (écrêtement des crues, épuration naturelle, support de biodiversité, etc.).

Les zones humides et leurs fonctions doivent donc être préservées. Sur la côte ouest sous le vent, la commune de Saint-Leu abrite peu de zones humides

recensées. Il s'agit de pelouses humides dans les hauts, vers Piton Rouge et le Brulé. Leur périmètre mais aussi leurs fonctions, la qualité et la quantité de leur apport hydraulique devront être maintenues et préserver de toute altération.

A cet effet, il est préconisé de :

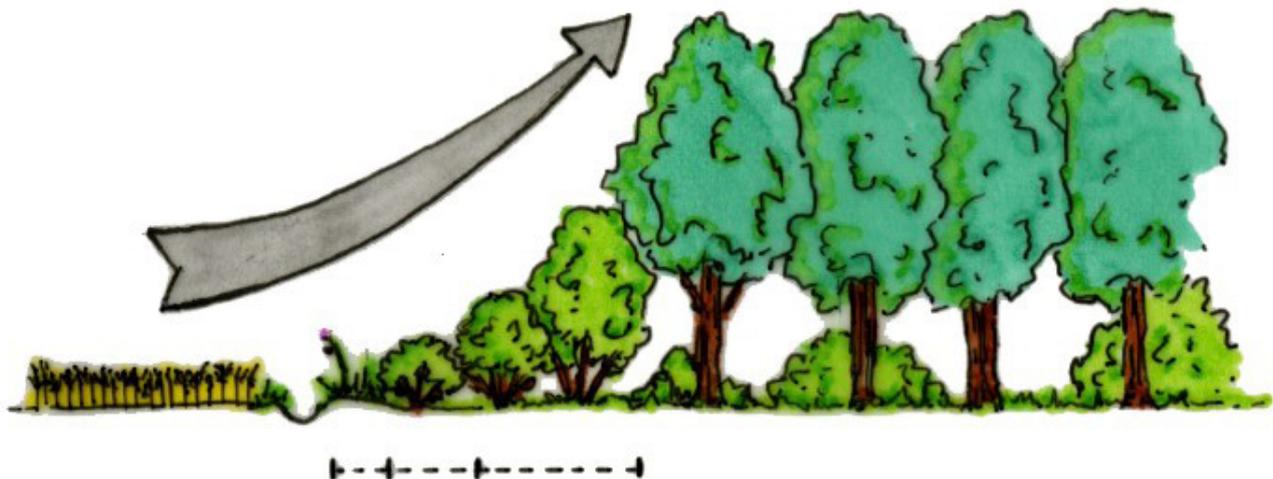
- Exclure le dépôt de déchets et de matériaux ;
- Exclure l'excès d'intrants chimiques ;
- Interdire le remblaiement et les déblaiements, ainsi que l'enneigement et l'assèchement ;
- Eviter le surpâturage et l'amendement des prairies ;
- Maintenir un pâturage extensif.

Concernant la préservation des réservoirs de biodiversité aquatique sur la commune de Saint-Leu il s'agit essentiellement des forêts des Hauts et d'espaces de savanes littorales. La préservation de ces milieux est détaillée dans l'orientation 1.2 ci-dessous.

• **Orientation 1.2 : Préserver et conforter la trame verte et bleue**

La fonctionnalité écologique du territoire repose sur la qualité des habitats mais aussi sur leur mise en relation au travers de l'armature naturelle structurante. Il s'agit donc de :

- préserver les réservoirs de biodiversité, grands ensembles naturels identifiés sur le territoire,
- préserver le continuum et la fonctionnalité des corridors écologiques et notamment des ravines et du cordon littoral ;
- d'assurer la mise en réseau des réservoirs au moyen des corridors, et du maintien d'une gestion



adaptée de ces espaces pour garantir les possibilités d'abris et de déplacement pour la vie sauvage

- d'améliorer l'interconnexion des corridors entre eux ;
- de conforter les secteurs de perméabilité à encourager pour les réintégrer pleinement au fonctionnement naturel du territoire : continuité bocagère, boisée ou herbacée, mise en relation des milieux humides au travers d'habitats favorables etc.

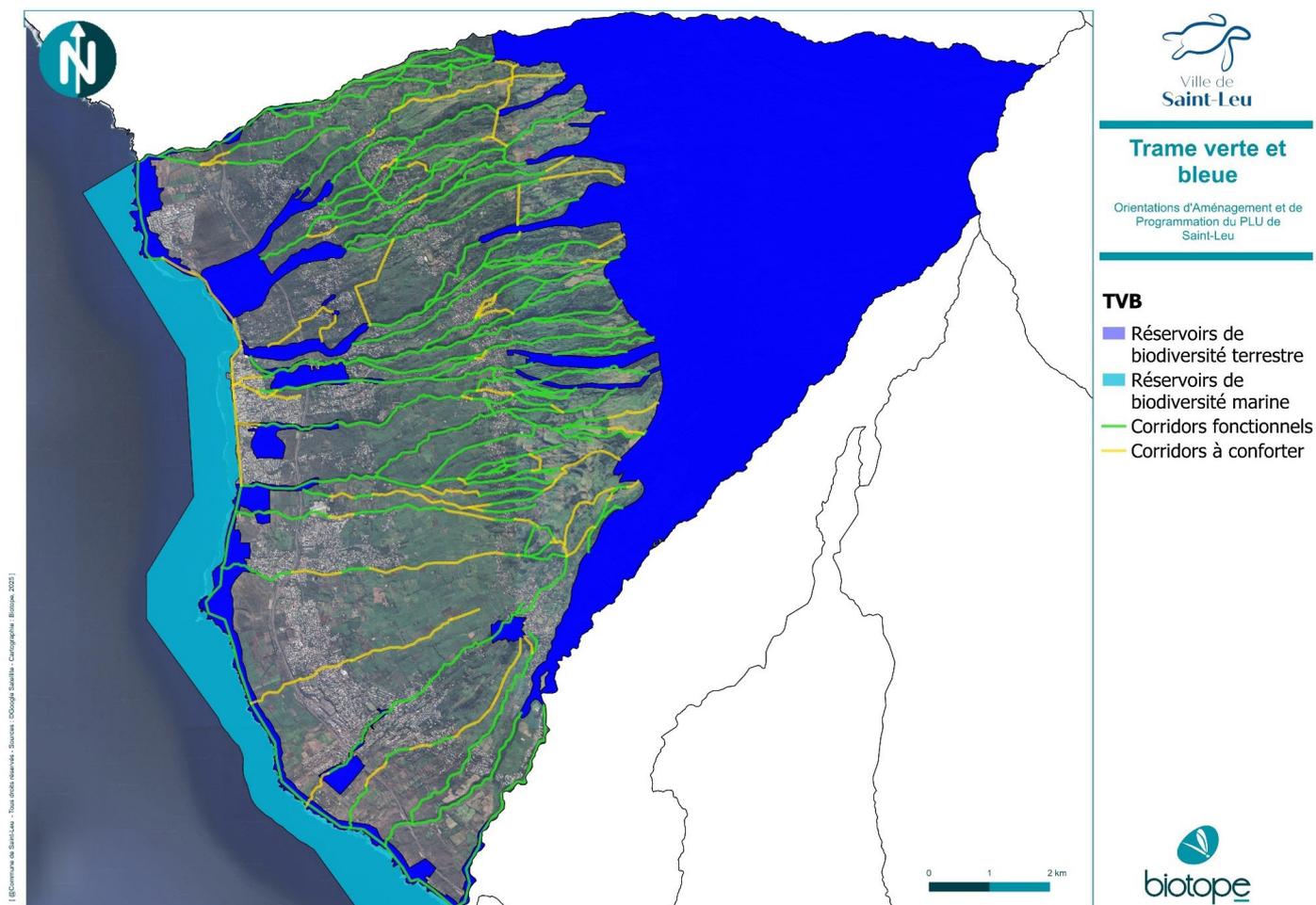
Sur la commune de Saint-Leu, la continuité écologique du territoire est assurée principalement par le biais des rivières et ravines. Elles assurent un continuum naturel entre les Hauts et le littoral et constituent ainsi les corridors structurants de la biodiversité terrestre, aquatique et aérienne qu'il est crucial de préserver et de renforcer. Le cordon littoral joue également un rôle important de corridor écologique de la biodiversité.

Concernant la préservation des ravines, plusieurs facteurs tels que la pollution, l'altération morphologique et la détérioration des berges sont susceptibles de dégrader ces milieux. De fait, il convient de :

- **Préserver le profil naturel «en long» du cours d'eau et chercher sa remise dans le talweg en évitant les recalibrages ou en créant les conditions naturelles en cas d'aménagement,**

- **De garantir la continuité hydraulique et de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux et au déplacement de la faune aquatique,**
- **D'éviter les éclairages nocturnes et les obstacles aériens (câbles aériens, mâts ...) dans un périmètre de 10m autour des cours d'eau qui sont susceptibles de nuire au déplacement de l'avifaune,**
- **D'assurer un traitement de la rive qui minimise les fortes pentes pour limiter l'érosion et la colonisation des berges par la végétation exotique envahissante,**
- **De maintenir des ripisylves :** la richesse écologique de la ripisylve dépend de la diversité du peuplement et de sa largeur. Ainsi, un recul de 10m des constructions est imposé autour des cours d'eau afin de les maintenir ;
- **De maintenir des bandes enherbées non traitées :** en l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées est favorable à la bonne qualité de l'eau et participe à la stabilité des sols et contribue à la protection de la faune. La préservation ou la restauration de prairies à caractère humide et inondable permet également de répondre aux enjeux écologiques et d'expansion naturelle des crues ;
- **De mettre en place d'une gestion durable :** désherbage mécanique, fauche extensive, mise en place d'abreuvoirs afin d'éviter que les animaux

Carte : Cartographie de la Trame verte et bleue sur la commune de Saint-Leu (Biotope, 2024).



d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau.

Concernant le cordon littoral, il est préconisé de :

- **Maintenir le continuum naturel et de ne pas ériger de coupures ou barrières ;**
- **Préserver la végétation naturelle indigène présente et replanter essentiellement des espèces locales indigènes adaptées ;**
- **Limiter autant que possibles les nuisances sonores et lumineuses sur le littoral et ses abords.**
- **Orientation 1.3 : Privilégier une gestion écologique des espaces naturels compatible avec la préservation et la valorisation de la biodiversité**

Plusieurs espaces naturels sont concernés par des projets d'aménagement ou des opérations de revalorisation/accessibilité, comme une portion de la savane sur la pointe des châteaux ou encore l'espace de savane dit Four à chaux.

L'enjeu est d'assurer une conciliation entre la préservation, le renforcement et la valorisation des milieux naturels et la réalisation des projets.

Pour ce faire il faut d'abord mettre en défense les zones les plus sensibles : il convient de concilier la fréquentation du site et le maintien de la fonction écologique du milieu naturel en préservant des zones de calme pour la faune (nidification,...) et préserver du risque de prolifération des espèces exotiques envahissantes ;

Il est recommandé de mettre en œuvre une gestion différenciée afin de garantir leur fonctionnalité écologique. Il s'agit d'adapter la gestion des espaces en fonction de leur nature, leur localisation et leur usage :

- Pour les milieux boisés : mettre en œuvre une gestion durable et raisonnée des coupes et un entretien régulier et équilibré. Il convient de réaliser les coupes et abattages en dehors des périodes de reproduction et d'élevage des jeunes de l'avifaune et des chauves-souris arboricoles. Les opérations de coupes et d'abattage devront donc être réalisées préférentiellement en hiver austral (avril – septembre). Il est également conseillé de maintenir le bois mort afin de constituer des îlots de sénescences et de libre évolution forestière, riches en biodiversité.
- Pour les milieux herbacés : mettre en œuvre une

fauche tardive et alternée de manière à ne faucher qu'une partie du milieu au cours à la fois, les autres parties seront fauchées alternativement les trimestres ou années suivantes de sorte à réaliser un cycle de fauche. Il convient d'éviter la fauche centripète afin de ne pas piéger la faune, de laisser le produit de fauche 2-3 jours après le passage et de conserver une hauteur de végétation comprise entre 10 et 20 cm.

- Sur les espaces verts de promenade, des cheminements piétons peuvent être aménagés par l'application d'une tonte plus régulière au sein des prairies.

Les principes de gestion différenciée peuvent être appliqués à l'entretien des espaces publics végétalisés comme sur les espaces privés :

- Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques...) dans le respect de l'environnement ;
- Gestion extensive des surfaces enherbées (une à deux fauches par an, de préférence en fin d'été), qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée, présente un intérêt paysager pour le public tout en offrant des meilleures conditions de vie de la faune et en limitant le risque de recolonisation par des espèces exotiques envahissantes ;
- Choix d'essences locales ou ornementales mais non invasives en se référant à la liste des espèces invasives produites par le Conservatoire botanique national des Mascareignes.

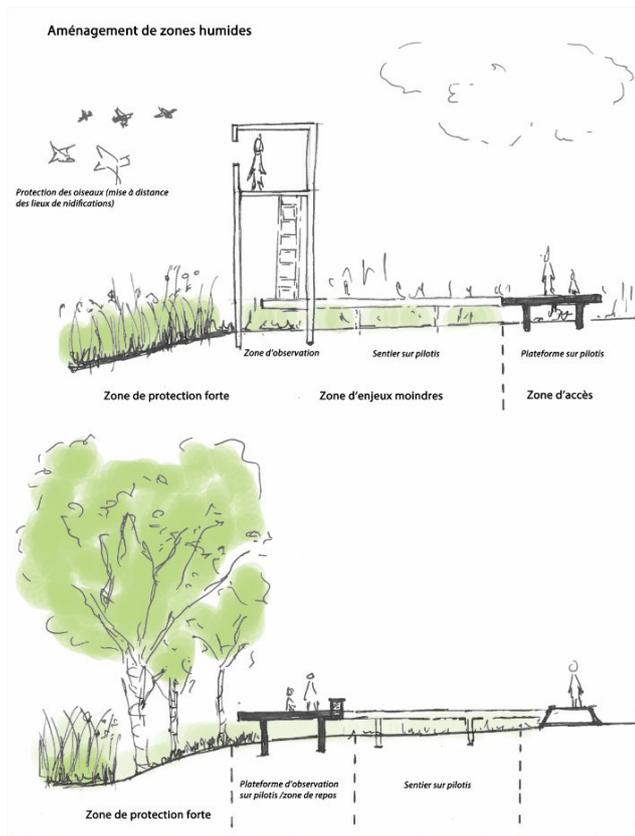
La gestion différenciée répond à plusieurs enjeux :

- Enjeux sociétaux : besoins des utilisateurs des espaces verts ;
- Enjeux environnementaux : préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité écologique ;
- Enjeux économiques : économies d'eau, gestion des agents et du matériel, etc.

La mise en place de ces pratiques nécessite en parallèle une sensibilisation des habitants afin de favoriser la prise de conscience des enjeux environnementaux et une meilleure acceptabilité de ces pratiques.

- **Orientation 1.4 : Permettre la mise en valeur et découverte des sites sans porter atteinte à leur biodiversité**

Afin de favoriser la découverte des sites naturels, des aménagements légers, équipements publics de



Exemple d'aménagement de zones humides – Audiar 2017

plein air, équipements d'observation, accès au site et cheminements piétons-cycles pourront être aménagés en lisière des sites naturels mais aussi à l'intérieur des sites même. Des précautions seront néanmoins nécessaires :

- Ces aménagements doivent avoir pour unique objectif l'entretien, la mise en valeur et la découverte du site,
- Ces aménagements se feront dans le respect de la fonctionnalité écologique du milieu. Leur réalisation devra contribuer à l'amélioration de la trame verte et bleue par des opérations de renaturation, de reconnexion écologique. Les ouvrages prévus par les aménagements ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte aux sites et paysages remarquables,
- Les cheminements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite,
- Il convient de concilier fréquentation du site et maintien de la fonction écologique du milieu naturel en préservant des zones de calme pour la faune (nidification,...)
- Dans le cas des abords de cours d'eau et les zones humides, les aménagements de cheminements devront être conçus et s'implanter en tenant compte du fonctionnement hydrologique et de la nature géologique des sols.

## Orientation 2 : Renforcer les continuités écologiques

Objectif : assurer le renforcement des continuités écologiques en facilitant l'intégration de nature en ville et en adoptant des modes de gestion adaptés aux milieux ouverts et boisés. L'enjeu est par ailleurs de garantir la pérennité des continuités écologiques au sein des projets d'aménagement prévus sur les milieux naturels et agricoles, voire de s'appuyer sur ces derniers afin d'enrichir la Trame Verte locale.

- **Orientation 2.1 : Amplifier la biodiversité en ville pour l'accueil de la biodiversité et limiter la formation d'îlots de chaleur**

Cette orientation peut se traduire par l'encouragement de la végétalisation en milieux urbains :

- Aménager d'avantage d'espaces verts urbains dans les espaces publics et garantir une qualité écologique de ces espaces : de préférence sur des espaces de pleine terre, avec des essences indigènes favorables à la présence de la faune locale ;
- des toitures : avec une épaisseur, une nature et une origine de substrat adaptée et en favorisant les essences végétales indigènes locales et diversifiées ;
- des aires de stationnement : choisir des revêtements adéquats à la fréquentation et à l'usage des aires de stationnement. Favoriser les matériaux perméables et la plantation de haies arbustives voire arborées ;
- des axes de déplacement : mettre en place une gestion différenciée, limiter les besoins en eau et la production de déchets verts. Pour les mobilités douces, favoriser des revêtements perméables, des aménagements démontables et conserver des bandes enherbées de parts et d'autres des voies gérées de manière extensive.
- **Orientation 2.2 : Encourager les actions de reconquête des connexions écologiques trans-urbaines**

Dans les secteurs où les continuités naturelles sont particulièrement pauvres ou dégradées, des actions de reconquête peuvent être menées visant à reconnecter ces espaces à la fonctionnalité naturelle globale du territoire, tout en concourant à renforcer leur biodiversité :

- L'effacement des obstacles au cours d'eau ;
- Le reméandrage naturel des cours d'eau canalisés, sur la partie basse de la commune,
- La valorisation écologique des ravines par la lutte contre les espèces exotiques envahissantes et la

- re végétalisation des berges avec des espèces indigènes adaptées, constituant des habitats favorables à la faune locale et réduisant l'érosion ;
- La revégétalisation naturelle des ravines et des cours d'eau intermittent sur la plaine et les planèzes agricoles
- La végétalisation des rues du centre urbain et des quartiers périurbains par la plantation de bandes continues composées de strates herbacées, arbustives et arborées, notamment sur la partie littorale du centre ville de Saint-Leu ;
- L'amélioration des lisières urbaines et la réduction des obstacles à la faune ;
- Le rétablissement des continuités au travers des routes, lotissements et espaces agricoles doit être recherché ;

Il est également souhaitable que les aménagements favorisent la mise en place de zones de refuges pour la faune :

- Nichoirs à oiseaux : au sein des bâtiments (dans l'isolation ou directement dans le béton) ou sur les éléments arborés (orientation à l'abri des intempéries et des prédateurs) ;
- Gîtes artificiels à chiroptères : installation sur des troncs d'arbres ou des murs avec une orientation à l'abri des intempéries;
- Bois mort : tas de branches, stères, chablis, troncs semi-enterrés dans le sol... Si le choix est d'abattre des arbres, le bois sera de préférence laissé au sol sur place. Néanmoins, il pourra être aussi transporté sur des zones plus favorables au vu des contraintes d'usage.
- **Orientation 2.3 : Conserver et renforcer les connexions écologiques agricoles**

De par leur forte représentation à l'échelle communale, le traitement des lisières agricoles a son importance. Afin de préserver la perméabilité du territoire à la faune il convient de privilégier les lisières végétales. L'interface devra prendre l'apparence d'une haie (libre plutôt que taillée) arbustive (pouvant à l'occasion accueillir un ou plusieurs ligneux) et complétée par une strate buissonnante ou à défaut d'une bande enherbée non tondue

Dans le cadre d'aménagements autorisés dans les zones agro-naturelles, il conviendra de renforcer la végétation à caractère agricole ou fruitière en utilisant un répertoire d'espèces locales ouvrant une plus grande diversité végétale :

- En recréant une végétation aux abords des chemins, des cours d'eau et dans les franges urbaines ;
- En accompagnement des routes existantes dans la campagne et des ouvrages routiers (giratoire, échangeurs) ;
- En protégeant et en renforçant la végétation dans les secteurs de diversité faunistique et floristique et dans les couloirs de déplacement de la faune tels que les ravines et cours d'eau intermittents ;
- En utilisant les essences locales (annexe 1) dans les articulations entre la campagne et les zones urbanisées et dans le traitement des entrées de villes et de villages.

Les andains jouent également un rôle primordial dans le maintien des sols et la lutte contre l'érosion, et peuvent abriter une flore et une faune patrimoniale. Il convient de les conserver et de les valoriser dans les projets d'aménagements.

#### Orientation 2.4 : Favoriser les plantations indigènes

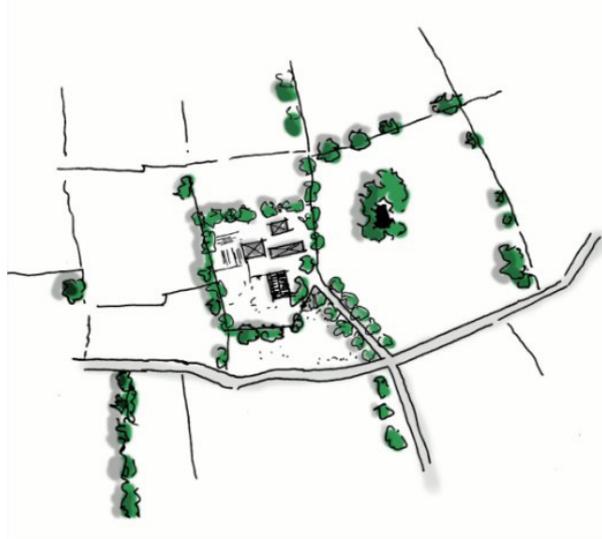
Les palettes végétales des plantations dans le cadre de projet d'aménagements du territoire doivent réduire le risque lié aux espèces exotiques envahissantes :

- Le choix des essences plantées devra respecter la réglementation en vigueur en matière de prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de La Réunion, et notamment les arrêtés du 9 février 2018 et du 1er avril 2019 joints en annexe.

*> Un document d'aide à l'identification de ces espèces interdites mais déjà présentes à La Réunion est joint en annexe : Office Français de la Biodiversité, 2019, « Espèces Exotiques Envahissantes, Les nouvelles obligations des particuliers, associations, collectivités... à La Réunion ».*

- Les plantations d'espèces exotiques à fort degré d'invasibilité (niveaux 4 et 5 sur l'échelle de C. Lavergne) sont à proscrire dans tous les aménagements, et a minima dans les milieux naturels, agricoles et dans les petits bourgs ruraux.  
*> Cette liste à date d'octobre 2024 est jointe en annexe.*

La palette végétale des essences non comestibles plantées dans le cadre d'aménagements du territoire s'inspirera de la Démarche Aménagement Urbain et



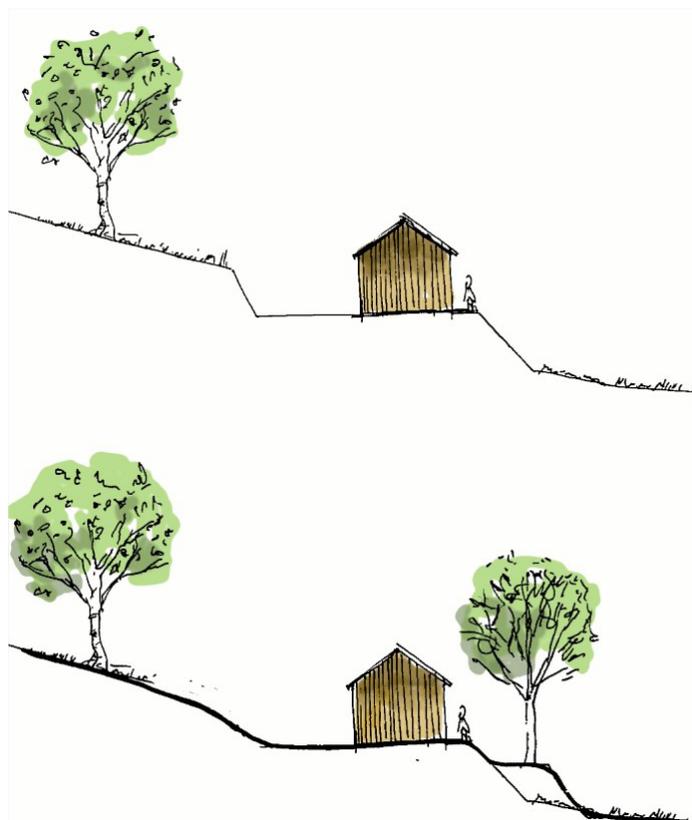
Plantes Indigènes (DAUPI) du Conservatoire Botanique National des Mascareignes. Celle-ci propose pour chaque grand ensemble d'habitats, une palette végétale d'espèces indigènes locales adaptées. Cette palette est fortement conseillée dans les espaces urbanisés, et obligatoire dans les espaces naturels et agricoles.

• **Orientation 2.5 : Encourager l'intégration des constructions dans le paysage**

Cette orientation vise à permettre une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage et à limiter les discontinuités écologiques. Le plus souvent, cette intégration génère de véritables niches favorables à la biodiversité.

Concernant, les constructions agricoles, les objectifs sont les suivants :

- Adoucir l'impact visuel du bâtiment par la plantation d'éléments végétaux (arbre ou un bosquet) devant la construction, afin d'en diminuer l'impact visuel, et par la plantation de haies bocagères en ceinture de la ferme, afin que l'ensemble se fonde dans la trame bocagère environnante.
- limiter l'impact des déblais et remblais de terrains avec un régalinge des terres et la création de paliers étagés qui permettent d'adoucir les talus trop abrupts. Ces talus seront plantés afin de garantir leur connectivité écologique et de limiter l'érosion.
- Regrouper plusieurs bâtiments dans une même silhouette afin de limiter l'emprise de l'exploitation. Les structures végétales présentes sur place (un alignement ou un bouquet d'arbres par exemple) peuvent permettre de rattacher des bâtiments épars et reconstituer ainsi l'intégrité morphologique de la ferme



Exemple de régalinge du terrain pour une construction agricole - Audiar 2017

- Mettre en valeur l'entrée de la ferme et la zone d'accueil par la plantation d'un arbre repère, d'un bosquet ou de rabines traditionnelles.

En contexte rural, les constructions devront privilégier l'aménagement de clôtures arborées en accord avec le paysage traditionnel agricole. Les haies monospécifiques sont à écarter au profit de plantations libres et variés à base d'essences locales. Seront évités les clôtures à base de matériaux et produits manufacturés représentatifs des zones d'habitation (grillages en panneaux soudés, grillages à torsions, claustras, brandes, bâches, murets en parpaings d'aggloméré, bordures préfabriquées en béton

etc.).

- **Orientation 2.6 : Adopter une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes**

Les espèces végétales à caractère invasif constituent une menace pour la biodiversité. En effet, en l'absence d'agents de contrôle sur le territoire (prédateurs, pathogènes...), elles sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène. Une attention particulière devra être portée à cette problématique dans le cadre des projets d'aménagement tout au long de la phase de travaux.

Les travaux publics sont, en effet, l'une des principales causes de dissémination des espèces exotiques envahissantes. Trois facteurs en sont à l'origine :

- La mise à nu de surfaces de sol, qui deviennent des terrains d'installation privilégiés pour les espèces exotiques envahissantes ;
- Le transport de fragments de plantes par les engins de chantier ;
- L'import et l'export de terre contenant des fragments d'espèces exotiques.

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion sont les suivantes :

- Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux ;
- Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce ;
- Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation ;
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles) après chaque passage sur une zone contaminée.

- **Orientation 2.7 : Limiter l'impact du mitage**

La réalisation de nouvelles infrastructures devra faire l'objet d'attention particulière, notamment pour préserver la perméabilité écologique :

- Dans la mesure du possible, les secteurs écologiquement les plus sensibles devront être évités,
- Le projet devra limiter les déblais remblais en s'adaptant au mieux au relief existant. Dans le cas contraire, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettant d'adoucir les talus trop abrupts, devra être proposé,
- La végétation d'accompagnement devra être évaluée non seulement au regard de son aspect esthétique et pratique mais aussi au regard de sa connectivité

écologique et son inscription dans l'écosystème environnant,

- L'emprise au sol devra être optimisée pour limiter l'artificialisation nette,
- Les espaces libres devront être végétalisés ;
- Les éclairages nocturnes extérieurs devront être réduits au strict minimum en dehors des centres urbains, et notamment sur les équipements publics (stade, parking...), dans les réservoirs et les corridors de biodiversité.

- **Orientation 2.8 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols**

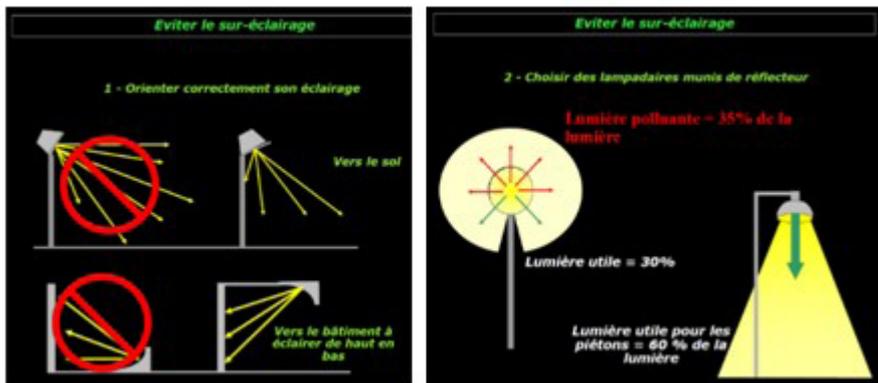
La logique générale doit être de maintenir l'infiltration des eaux pluviales et la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour ce faire il convient de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la végétalisation des espaces libres :

- Sur les voiries, les espaces publics et les projets d'aménagement, peuvent être appliqués les principes suivants :
- Intégrer aux emprises des plantations, autant que possible en pleine terre, participant à la gestion des eaux de ruissellement (noues, fosses d'arbres, etc.) ;
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables comme revêtements de sols, notamment concernant les espaces de stationnement et les cheminements piétons ;
- Favoriser la mise en place d'aménagements permettant de ralentir les eaux de ruissellement : noues et fossés, bassins secs d'infiltration et bassins de retenue d'eau...
- Mettre en œuvre un réseau de noues et bassins, renforçant les continuités écologiques et permettant la gestion des eaux pluviales ;
- Mettre en valeur la présence de l'eau en ville via notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au projet d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

- **Orientation 2.9 : Limiter les éclairages nocturnes et respecter les recommandations de la SEOR**

L'éclairage extérieur, public ou privé, doit permettre de préserver la sécurité des usagers sans nuire à la biodiversité. Pour un éclairage extérieur raisonnable, qu'il soit public ou privé, il est recommandé :

- D'adapter les solutions d'éclairage aux enjeux de biodiversité nocturne du territoire : éloigner les



éclairages des ravines et du littoral, réduire au minimum les éclairages en réservoirs de biodiversité,

- D'installer des solutions d'éclairage plus sobres en énergie : remplacement des points lumineux énergivores par des luminaires à LED, installation d'horloges astronomiques pour une meilleure gestion de l'éclairage, installation d'un système de variation de puissance, ...
- De remettre en avant la culture du "fénoir" par la pratique d'extinctions totales ou partielles de l'éclairage extérieur,
- En outre, il convient d'utiliser préférentiellement des dispositifs d'éclairage qui répondent aux caractéristiques techniques limitant les risques d'échouage d'oiseaux marins :
- Température de couleur inférieure à 2200 Kelvin afin de limiter la lumière blanche,
- Lumière ne générant aucun ultra-violet,
- Amélioration de la distribution du flux lumineux :
- un ULOR de 0% est requis pour le luminaire et son installation, afin de garantir l'absence d'émission de lumière au-dessus de l'horizontale.
- Orientation des rayons lumineux vers le sol (45° maximum vers le sol),
- Eclairages avec abat-jour,
- Limitation des hauteurs de sources d'éclairages,
- Faisceaux non dirigés vers la mer, la végétation, les falaises, des structures élevées ou des surfaces qui réfléchissent la lumière
- Niveau d'éclairage adapté au besoin pour réduire le sur-éclairage et la quantité de lumière réfléchi
- Gestion de la puissance et des extinctions, temporisée durant les heures de plus fort impact sur la biodiversité (20h-22h) et aux heures de faible fréquentation.

permet également de contribuer à l'amélioration de la visibilité des étoiles et des astres, et de préserver la santé humaine, dont la qualité de notre sommeil.

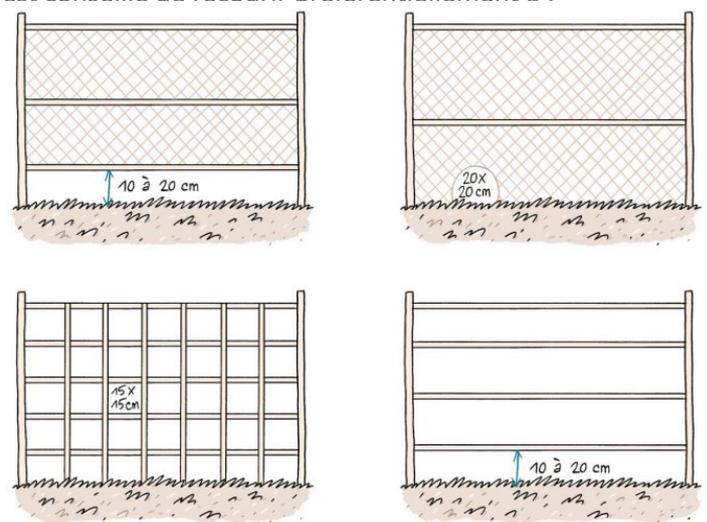
### • Orientation 2.10 : Privilégier les clôtures naturelles et perméables

Favoriser les clôtures perméables végétalisées :

Privilégier les plantations, composées d'espèces indigènes et diversifiées ;

- Trouver un compromis entre la haie et la clôture : installation d'une clôture à mailles à l'envers (les mailles les plus grandes sont orientées vers le bas et de dimensions d'au moins 15 cm de largeur et 15 cm de longueur) et camouflage de cette dernière par la plantation d'espèces indigènes.

Dans le cas où une clôture végétale n'est pas envisagée, il est conseillé de recourir préférentiellement à :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Figure 28. Préconisation d'orientation des éclairages (SEOR)

Limiter la durée et la puissance des éclairages extérieur