



VILLE DU  
**LAMENTIN**

**T  
R  
C**

# **IV. FICHES PROJETS URBAINS**

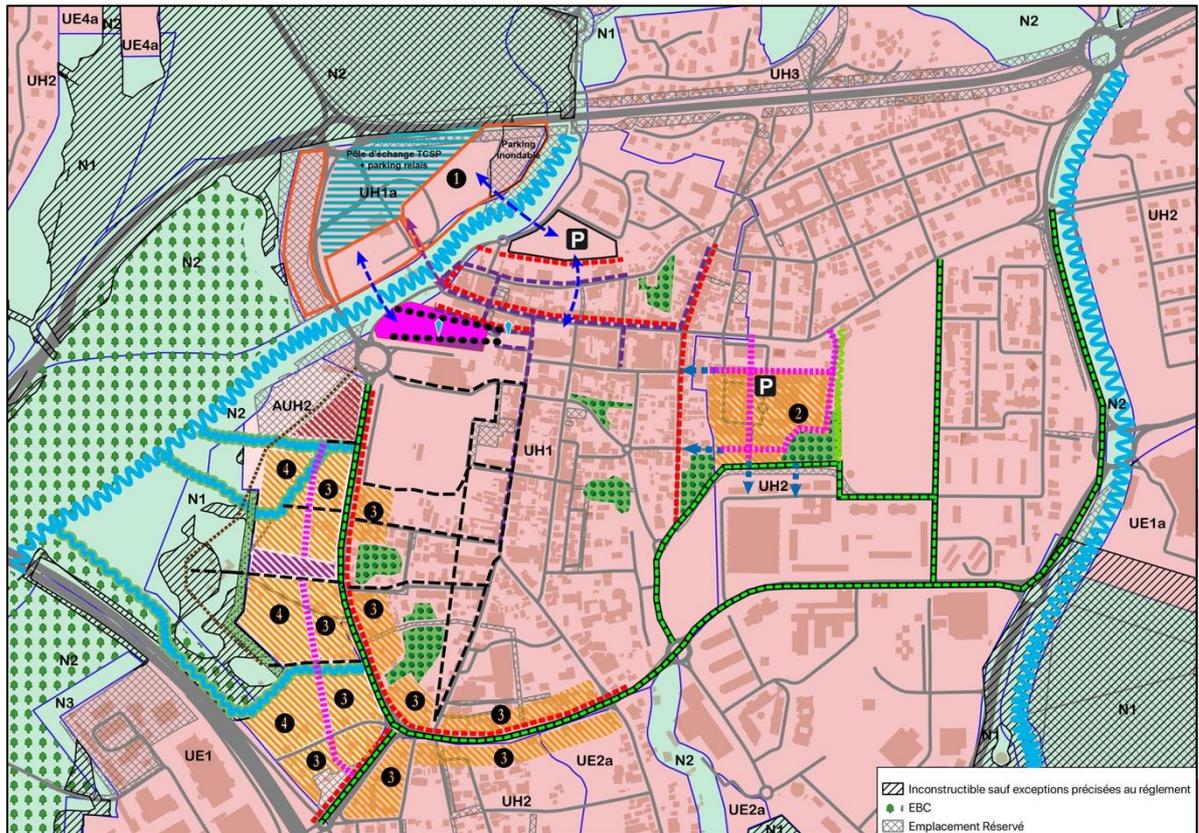
**JUIN 2023**

# S O M M A I R E

SYNTHÈSE DES PROJETS CENTRE-VILLE CENTRALITÉ MAJEURE .....	2
FICHE N°1 : CŒUR DE VILLE.....	4
FICHE N°2 : ÉCO-QUARTIER DE VIEUX PONT.....	6
FICHE N°3 : EX-HOPITAL .....	8
FICHE N° 4 : PLACE - D'ARMES .....	10
SYNTHÈSE DES PROJETS ACAJOU BASSE- GONDEAU CENTRALITÉ MAJEURE .....	11
FICHE N°5 : ACAJOU PROLONGÉ .....	13
FICHE N°6 : BOULEVARD DE BASSE GONDEAU .....	14
FICHE N° 7 : LIAISON ACAJOU PROLONGÉ / BASSE-GONDEAU .....	15
FICHE N°8 : PARC URBAIN DE MORNE PAVILLON.....	16
FICHE N° 9 VOIE COMMUNAUTAIRE CHÂTEAU-BŒUF / PETIT PRÉ .....	17
FICHE N°10 : GONDEAU-BOIS-NEUF.....	18
FICHE N°11 : MORNE DORÉ.....	20

## FICHES PROJETS

## SYNTHÈSE DES PROJETS CENTRE-VILLE CENTRALITÉ MAJEURE



### Règles<sup>1</sup>:

-  Obligation d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement des bâtiments existants.
-  **Périmètre de projet.** Pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites.
-  **Périmètre de projet.** Y seront autorisées uniquement les constructions ou installations dédiées à la culture, aux loisirs et aux activités économiques en lien avec la thématique visée. Y est interdit le commerce à l'exception de la restauration
-  **2** Dans ce secteur, où la ville envisage une opération à vocation économique, obligation d'accueillir au moins 80 % d'activités économiques, technopole. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres
-  **3** Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+4. Les RDC devront être affectés à des bureaux, services et commerces compatibles avec l'habitat

suite au verso ↗

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.



Dans ce secteur la hauteur maximale des constructions, dédiées exclusivement au logement, est limitée à R+2.



Éléments végétaux remarquables à conforter et protéger (Art L151-23<sup>2</sup>). Une partie de ces éléments végétaux devra être conservée dans le cadre d'un projet.

### Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>3</sup> :



Traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens. Recul obligatoire de 9 m de part et d'autre de l'axe de la voie.



Emprise Réservée pour un parking silo de 500 places minimum, végétalisé en façade.



Création de continuité entre le centre-ville et Vieux Pont via les rues existantes.



Commerces et services favorisés.



Principe de digue promenade à aménager.



Équipement sportif à créer.



Équipement et activités à créer.



Mise en valeur du Canal de Longvilliers avec la création d'une promenade.

À moyen terme sera réalisée une promenade piétonne le long des berges et des chemins transversaux reliant le centre bourg et la rivière ainsi que des liaisons directes entre le pôle multimodal et le cœur de la ville. À plus long terme, un parc naturel public ouvert autour de la rivière, intégrant les zones d'expansion des crues et proposant une diversité d'usages et d'activités. L'étude pré-opérationnelle pour l'aménagement de promenades paysagées en espace urbain en connexion avec le littoral et les berges de la rivière du Longvilliers est en cours et sera suivie par l'étude opérationnelle 2020 puis des travaux en 2021.



Cours d'eau à insérer dans la trame verte et urbaine.



Circulations douces à créer sous forme de passerelles piétonnes de 3 m minimum

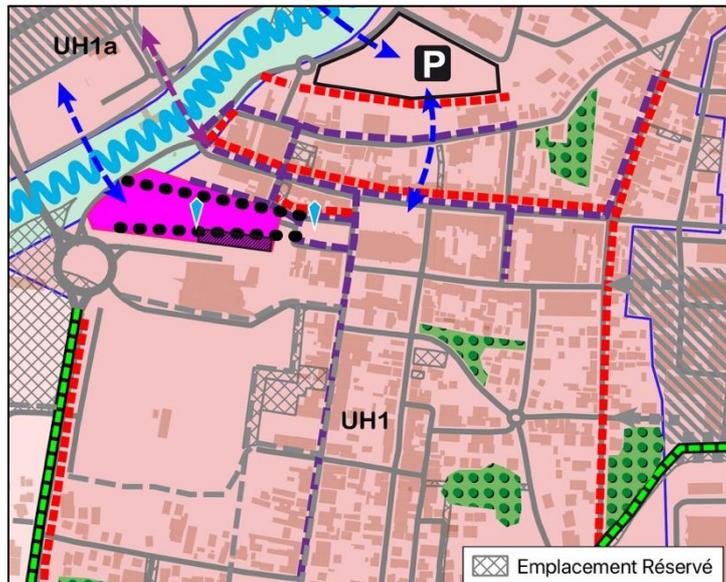


Pont de calebassier aménagé pour les véhicules et les piétons.

<sup>2</sup> L'article L. 151-23, stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

<sup>3</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°1 : CŒUR DE VILLE

**Règles devant être appliquées strictement <sup>1</sup> :**

-  Obligation d'implanter les constructions à l'alignement des bâtiments existants.
-  Rues commerçantes avec les rez-de-chaussée dédiés aux commerces, à l'artisanat et aux services. Les commerces et services devront s'implanter sur une profondeur de 12 mètres minimum à l'intérieur des parcelles. Stationnement non réglementé pour toutes les constructions.
-  Place du calebassier : limite des constructions autour de la place (création d'un front bâti).-Au Nord de la place du Calebassier, obligation d'implanter les constructions en limite de l'emprise publique.  
Secteur mixte : esplanade en contrebas de la place Berlan et stationnement en souterrain.
-  Cône de vue. Aucune construction n'est autorisée au-dessus la place du Calebassier afin de protéger les perspectives vers l'église.
-  Éléments végétaux remarquables à conforter et protéger (article L 151-23<sup>2</sup>). Une partie de ces éléments végétaux devra être conservée dans le cadre d'un projet.
-  Édification d'un bâtiment, ce dernier devra être d'une hauteur ne dépassant pas celle de la mairie.
-  Traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens intégrant des arrêts de bus. Recul obligatoire de 9 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

suite au verso ↗

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> L'article L. 151-23, stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».



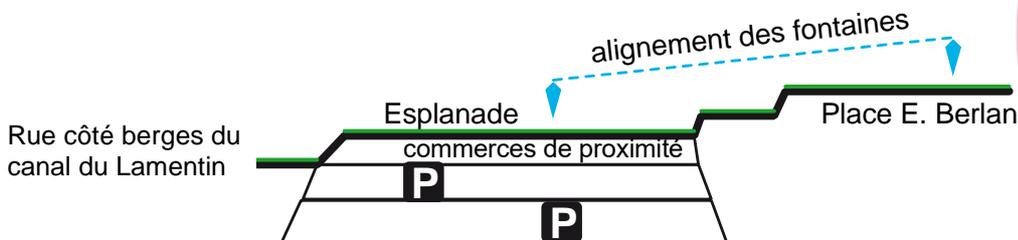
Emprise Réservée pour un parking silo de 500 places, végétalisé en façade.

### Orientations devant être respectées dans leur esprit général<sup>3</sup> :

- ➡ Circulations douces à créer sous forme de :
  1. passerelles piétonnes de 3m minimum de largeur reliant le secteur de Mahault au centre ville.
  2. cheminements piétons au sein du centre-ville d'une largeur minimale de 2 m
- ➡ Pont de calesbassier aménagé pour les piétons et véhicules.



Alignement des fontaines inscrites dans le respect de l'implantation originelle

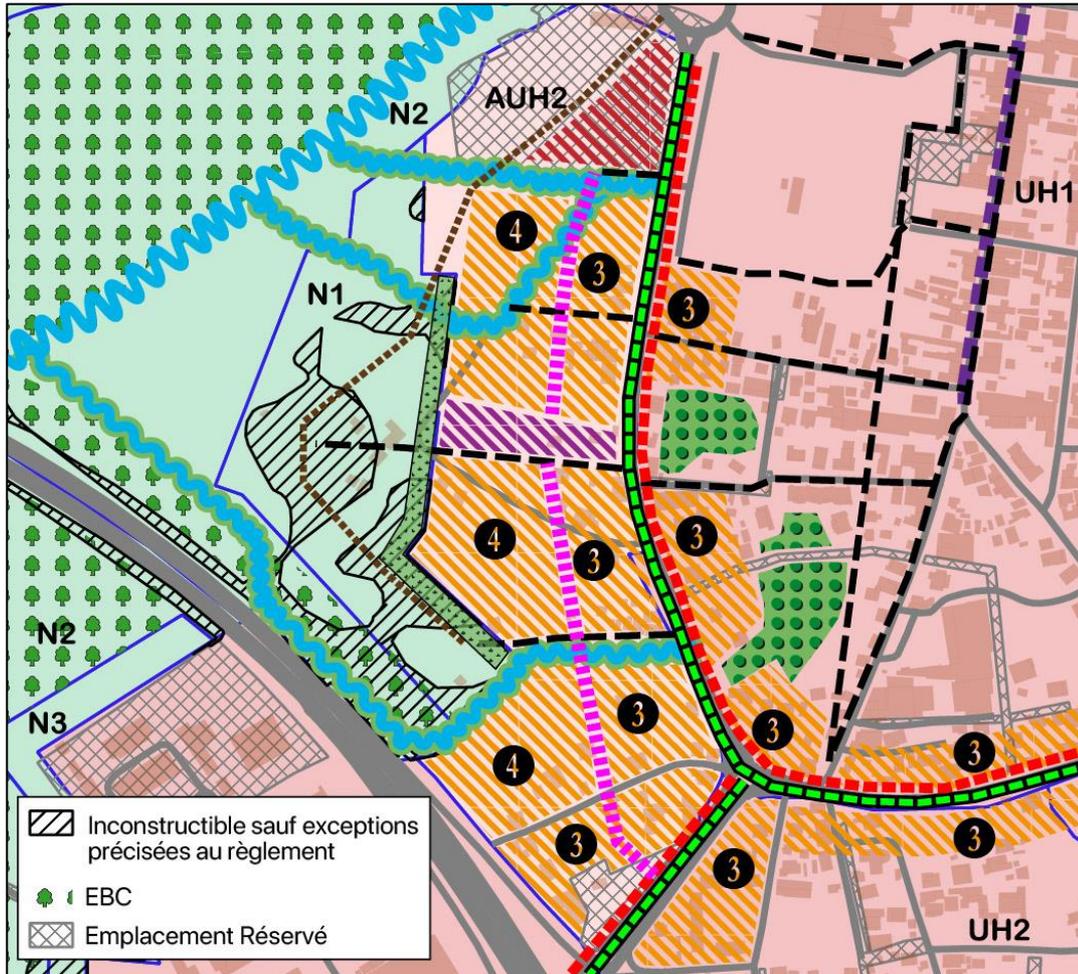


Mise en valeur du Canal de Longvilliers avec la création d'une promenade.

À moyen terme sera réalisée une promenade piétonne le long des berges et des chemins transversaux reliant le centre bourg et la rivière ainsi que des liaisons directes entre le pôle multimodal et le cœur de la ville. À plus long terme, un parc naturel public ouvert autour de la rivière, intégrant les zones d'expansion des crues et proposant une diversité d'usages et d'activités. L'étude pré-opérationnelle pour l'aménagement de promenades paysagées en espace urbain en connexion avec le littoral et les berges de la rivière du Longvilliers est en cours et sera suivie par l'étude opérationnelle 2020 puis des travaux en 2021.

<sup>3</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°2 : ÉCO-QUARTIER DE VIEUX PONT

**Règles devant être appliquées strictement<sup>1</sup> :**

-  Obligation d'implanter les constructions à l'alignement de l'emprise publique.
-  Dans ce secteur la hauteur maximale des constructions est limitée à R+4. Les RDC devront être affectés à des bureaux, services et commerces compatibles avec l'habitat.
-  Dans ce secteur la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.
-  Éléments végétaux remarquables à conforter et protéger (article L 151-23<sup>2</sup>). Une partie de ces éléments végétaux devra être conservée dans le cadre d'un projet.
-  Traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens. Recul obligatoire de 9 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

suite au verso ↗

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> L'article L. 151-23, stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

### Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>3</sup> :



Principes de voirie.



Création de continuité entre le centre-ville et Vieux Pont via les rues existantes.



Commerces et services favorisés.



Principe de digue promenade à aménager.



Équipement sportif à créer.



Équipement et activités



Mise en valeur du Canal de Longvilliers avec la création d'une promenade.

À moyen terme sera réalisée une promenade piétonne le long des berges et des chemins transversaux reliant le centre bourg et la rivière ainsi que des liaisons directes entre le pôle multimodal et le cœur de la ville. À plus long terme, un parc naturel public ouvert autour de la rivière, intégrant les zones d'expansion des crues et proposant une diversité d'usages et d'activités. L'étude pré-opérationnelle pour l'aménagement de promenades paysagées en espace urbain en connexion avec le littoral et les berges de la rivière du Longvilliers est en cours et sera suivie par l'étude opérationnelle 2020 puis des travaux en 2021.

La requalification de l'interface entre le futur éco quartier et la mangrove s'effectuera par la création d'un parc naturel. L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de Vieux-Pont fait l'objet d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour le relogement des familles en auto-construction encadrée. Pour ce faire, une maîtrise d'œuvre infrastructure est en cours pour l'aménagement de l'éco-quartier de Vieux-Pont.

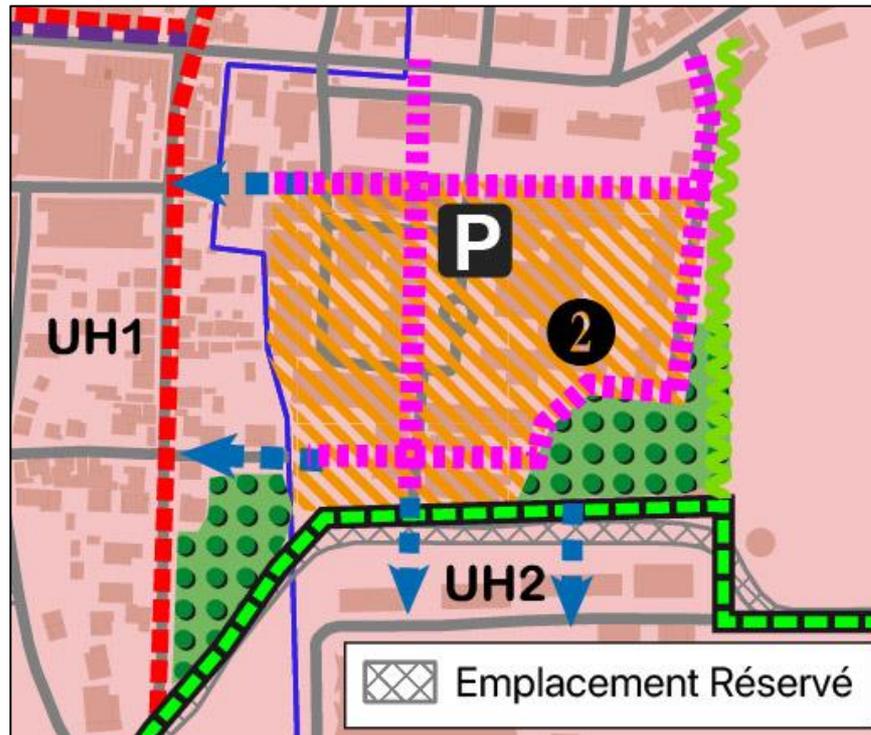


Cours d'eau à insérer dans la trame verte et urbaine

Création de jardins partagés en limite de la zone dédiée aux logements

<sup>3</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°3 : EX-HOPITAL

**Règles devant être appliquées strictement<sup>1</sup> :**

-  Dans ce secteur, où la ville envisage une opération à vocation économique, obligation d'accueillir au moins 80 % d'activités économiques, technopole. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.
-  Obligation d'implanter les constructions à l'alignement des bâtiments existants.
-  Les RDC devront être affectés à des commerces et services sur la rue Ernest André.
-  La zone tampon végétale, séparant le secteur du projet et le stade, sera une haie de 6 mètres de largeur. Elle sera impérativement plantée d'essence locale à moyenne et haute tiges nécessitant peu d'entretien. Pour les essences se référer à la note « adaptation et maintien d'essences végétales » en annexe du règlement.
-  Éléments végétaux remarquables à conforter et protéger (article L.151-23<sup>2</sup> code de l'urbanisme). Une partie de ces éléments végétaux devra être conservée dans le cadre d'un projet.

suite au verso ↪

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> L'article L. 151-23, stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

### Orientations devant être respectées dans leur esprit général<sup>3</sup> :

 Traitement de type rue : double circulation piétonne ombragée, simple stationnement longitudinal, voies à double sens (emprise maximale de 13 m).

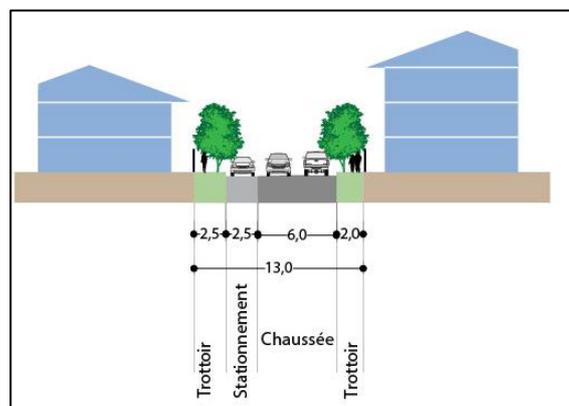
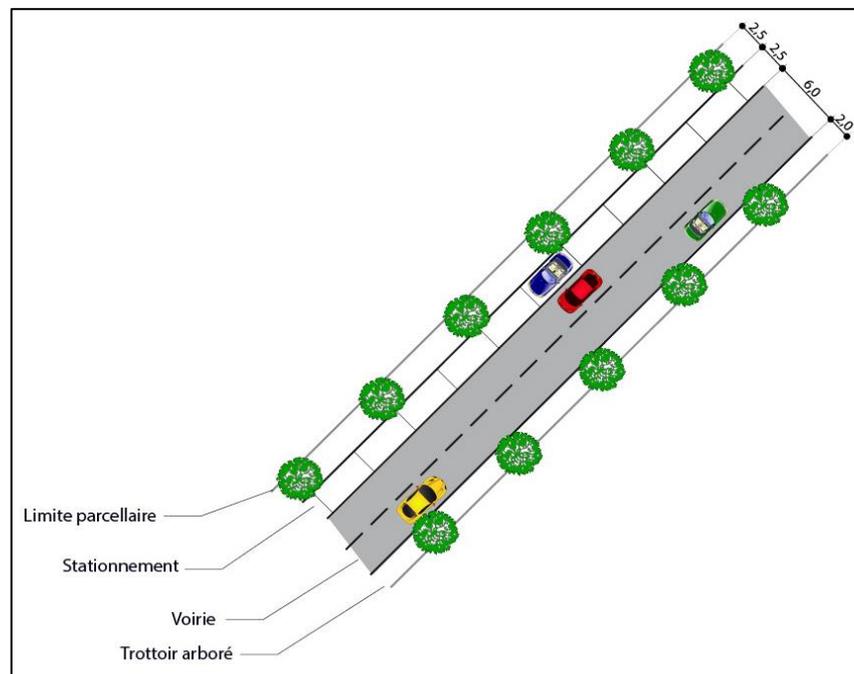
 Principes de voirie pour la création ou l'agrandissement des voies.  
Voirie interne à la zone :

L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé mais les principes suivants devront être respectés :

1. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres ;
2. Pas de voie en impasse ;
3. Commerces et services favorisés au RDC.

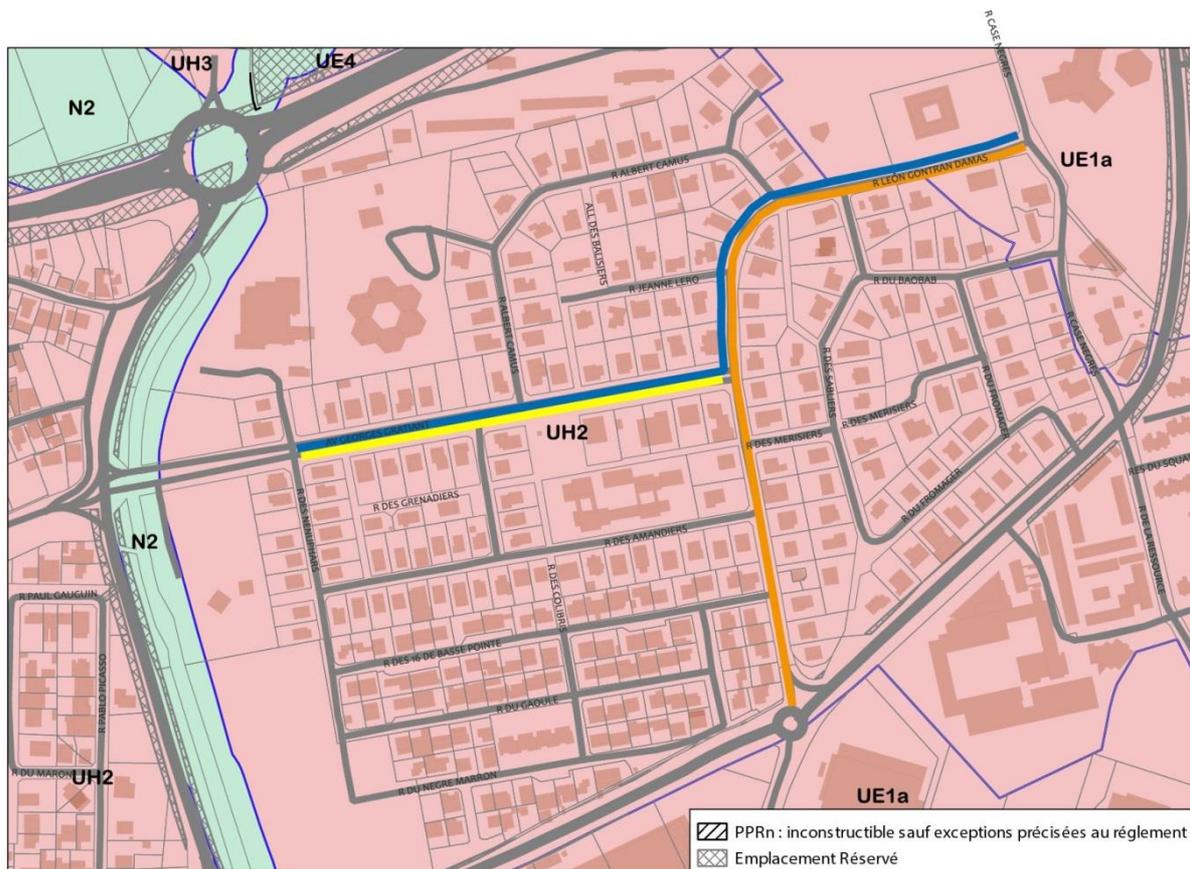
 Stationnement collectif à créer à l'intérieur de l'îlot.

 Continuité avec les rues voisines via des cheminements piétons ou/et des rues dédiées à la circulation automobile.



<sup>3</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N° 4 : PLACE - D'ARMES

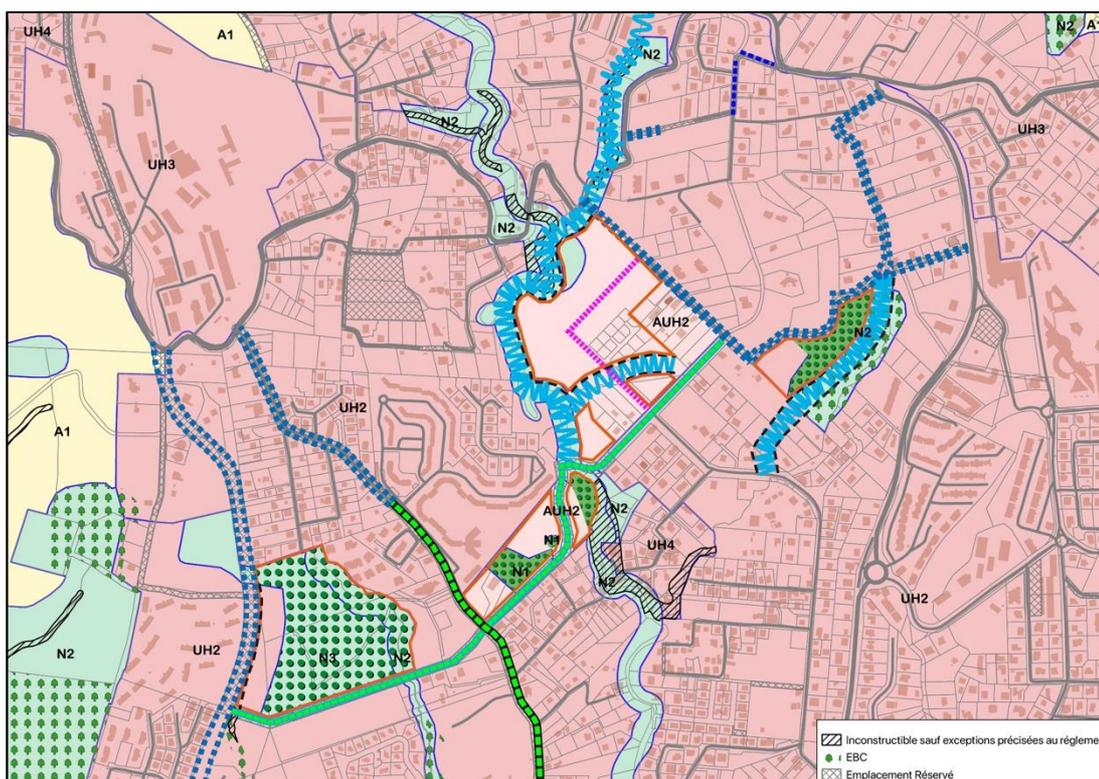
**Règles devant être appliquées strictement <sup>1</sup> :**

- Les RDC devront être affectés à des commerces et services (de part et d'autre de la voie).
- Un retrait de 6 m est imposé pour l'implantation de nouvelles constructions par rapport à l'axe de la rue Léon Gontran Damas (de part et d'autre de la voie).
- Stationnement non réglementé sur l'avenue Georges Grantiant.

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.



## SYNTHÈSE DES PROJETS ACAJOU BASSE- GONDEAU CENTRALITÉ MAJEURE



### **Règles devant être appliquées strictement <sup>1</sup> :**

-  **Périmètre de projet.** Pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites.
-  Création ou agrandissement des voies.
-  Élargissement de la voie à 8 m de large
-  Recul minimum obligatoire des constructions.

### Principes de voirie :

1. Pas de voie en impasse ;
2. Pas plus de 3 sorties sur la voie nouvelle de 18 mètres ;
3. Obligation de laisser 50 mètres entre chaque sortie.

suite au verso ↩

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

Voirie interne à la zone :



4. Aucune voie en impasse ne peut être créée ;
5. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres.



Parc urbain devant mettre en valeur le paysage et les vestiges amérindiens. Seul un bâtiment mémoriel sur les vestiges ainsi que le mobilier tels que bancs, toilettes... liés à l'utilisation du parc sont autorisés dans le cadre de son aménagement.



Boisement à conserver.

### Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :



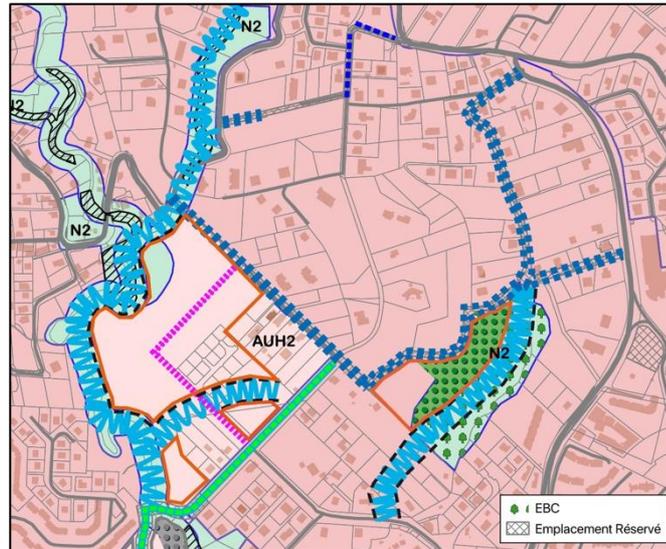
Boulevard Basse-Gondeau, traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens (emprise minimale 18 m).



Voie de liaison Acajou Prolongé / Basse-Gondeau alignement imposé, commerce favorisé (emprise de 14 m de large)

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°5 : ACAJOU PROLONGÉ

**Règles devant être appliquée strictement <sup>1</sup> :**

-  **Périmètre de projet.** Pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites.
-  Création d'une voie nouvelle de 8 m de large minimum.
-  Élargissement de la voie à 8 m de large minimum.
-  Recul minimum obligatoire des constructions : 20 m à compter de l'emprise de la ravine.
-  Boisement à conserver
-  Protection du cours d'eau, maintien de la végétalisation, pas d'imperméabilisation, pas de terrassement, pas de dépôt de déchet, maintien des berges en bon état.

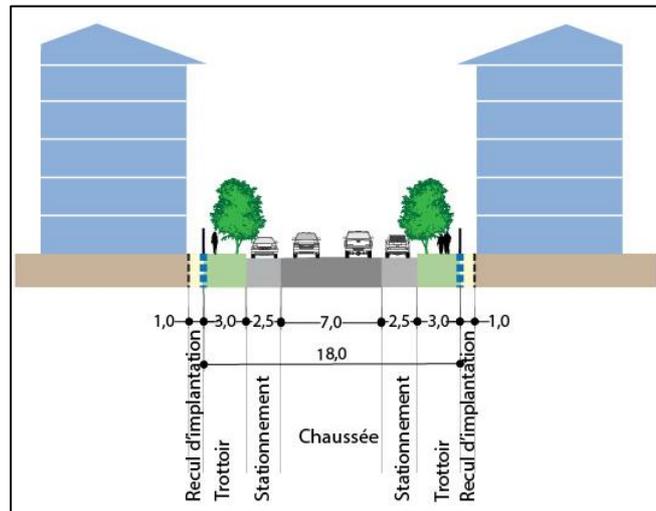
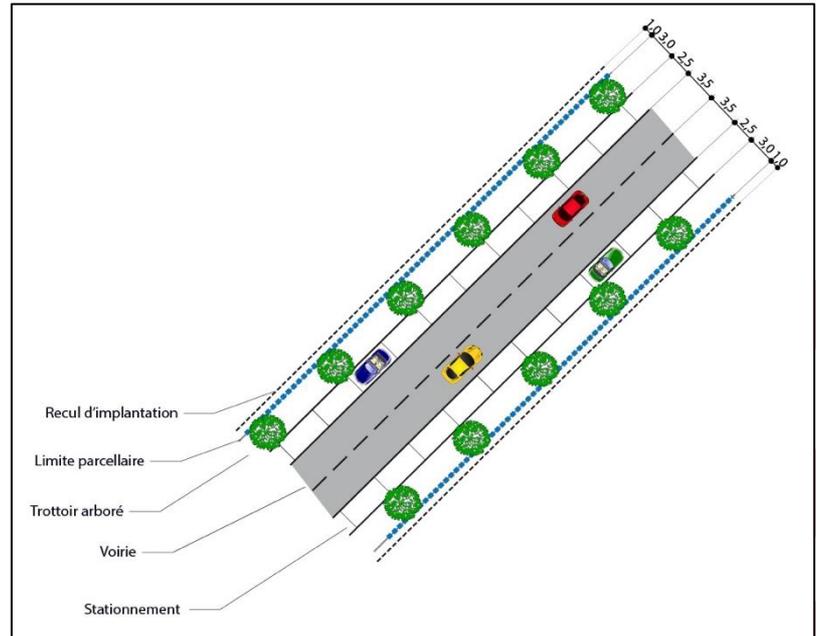
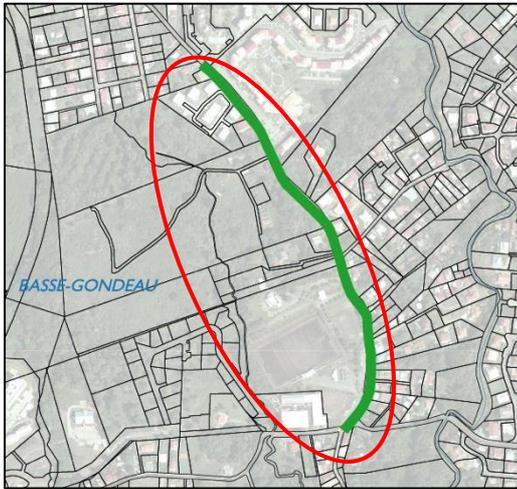
**Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :**

-  Voie de liaison Acajou Prolongé / Basse-Gondeau alignement imposé, commerce favorisé (emprise de 14 m de large)
-  Voirie interne à la zone :
  1. L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé mais le principe d'un aménagement en une boucle doit être respecté
  2. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°6 : BOULEVARD DE BASSE GONDEAU

**Règles devant être appliquées strictement <sup>1</sup>:**

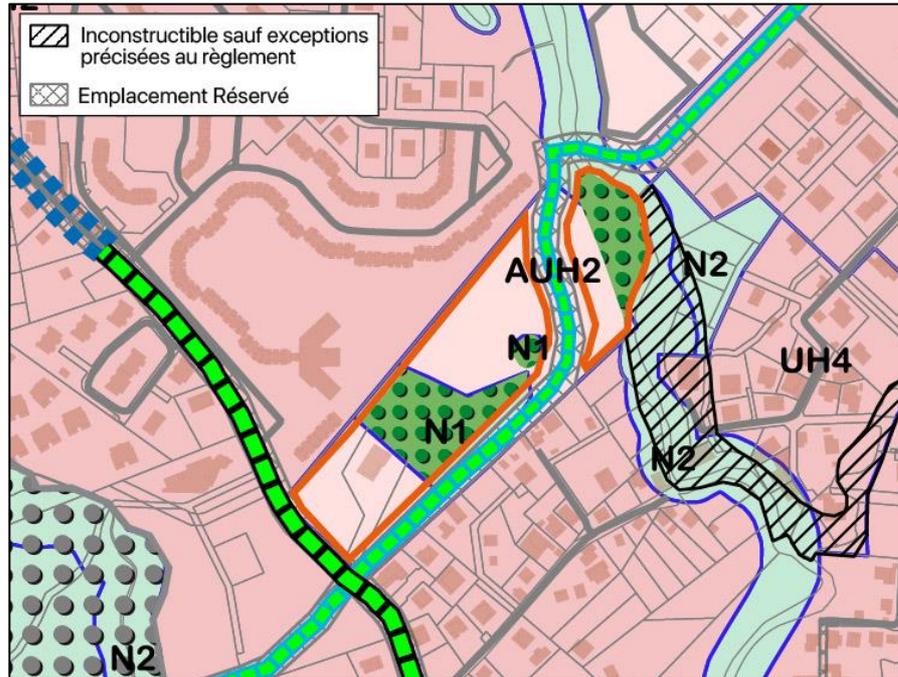
- Sur ce tronçon, agrandissement de la voie à 18 m de largeur intégrant stationnement et trottoirs.

----- Recul de 10 m obligatoire des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la voie. Les nouvelles constructions devront être des immeubles R+4, hauteur obligatoire en application de l'article L. 151-26 du code de l'urbanisme. Ces immeubles devront être implantés à l'alignement de l'espace public. Les RDC devront être affectés à des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Les constructions existantes avant la date du PLU peuvent être améliorées, extensions limitées en dehors de l'emprise réservée et en cas de démolition la règle ci-dessus énoncée s'applique.

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

## FICHE N° 7 : LIAISON ACAJOU PROLONGÉ / BASSE-GONDEAU

**Règles devant être appliquées strictement <sup>41</sup> :**

 **Périmètre de projet.** Pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites.

 Création ou agrandissement des voies.

Principes de voirie :

1. Aucune voie en impasse ne peut être créée ;
2. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres.

 Boisement à conserver.

**Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :**

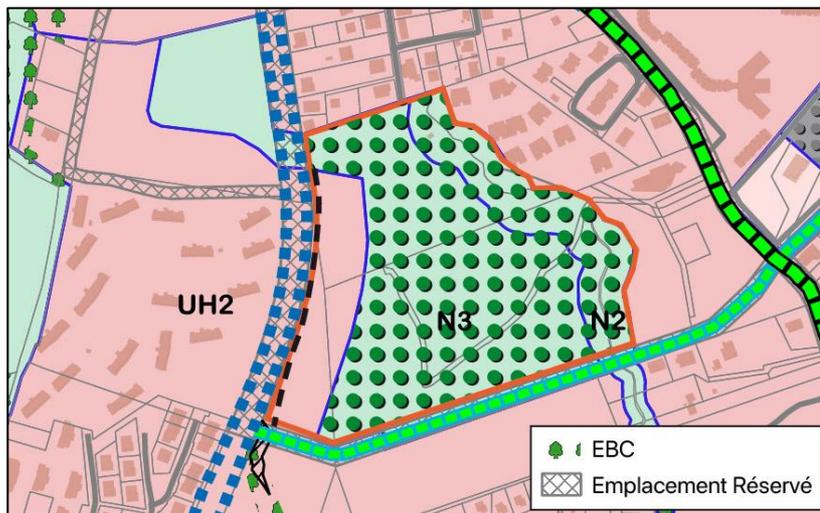
 Boulevard de Basse-Gondeau, traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens (emprise minimale 18 m).

 Voie de liaison Acajou Prolongé / Basse-Gondeau : obligation d'implanter les constructions à 7 m de l'axe de la voie.

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°8 : PARC URBAIN DE MORNE PAVILLON

**Règles devant être appliquées strictement <sup>1</sup> :**

-  **Périmètre de projet.** Pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> sont interdites.
-  Création ou agrandissement des voies à 14 mètres.
-  Recul minimum obligatoire des constructions : 4 m à compter de l'emprise de la voie.

**Principes de voirie :**

1. Pas de voie en impasse ;
  2. Pas plus de 3 sorties sur la voie nouvelle de 18 mètres ;
  3. Obligation de laisser 50 mètres entre chaque sortie pour des raisons de sécurité.
-  Parc urbain devant mettre en valeur le paysage et les vestiges amérindiens. Seul un bâtiment mémoriel sur les vestiges ainsi que le mobilier tels que bancs, toilettes... liés à l'utilisation du parc sont autorisés dans le cadre de son aménagement.

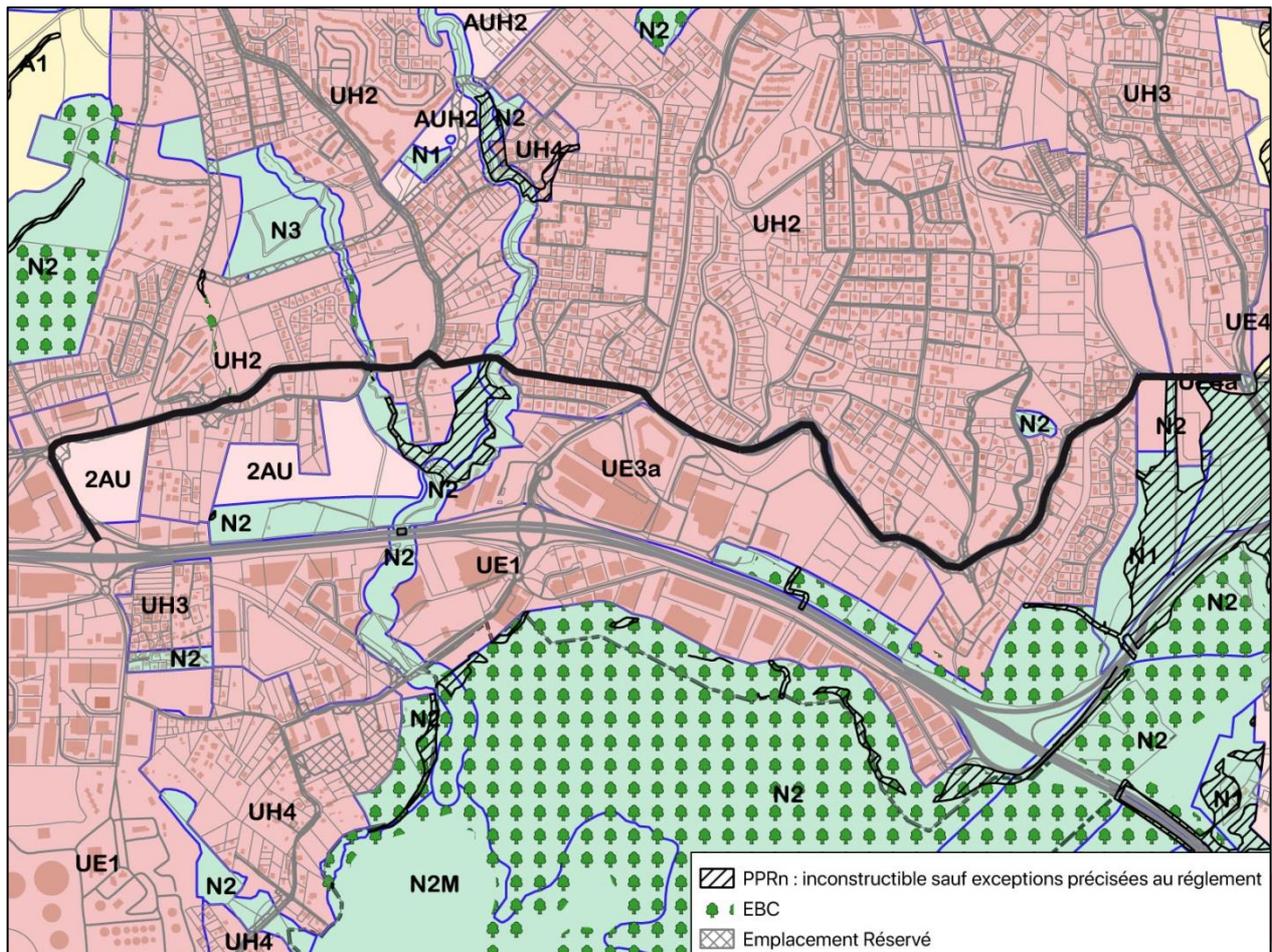
**Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :**

-  Boulevard Basse-Gondeau, traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, double stationnement longitudinal, voies à double sens (emprise minimale 18 m).
-  Voie de liaison Acajou Prolongé / Basse-Gondeau alignement imposé, obligation d'implanter les constructions à 7 m de l'axe de la voie.

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N° 9 VOIE COMMUNAUTAIRE CHÂTEAU-BŒUF / PETIT PRÉ

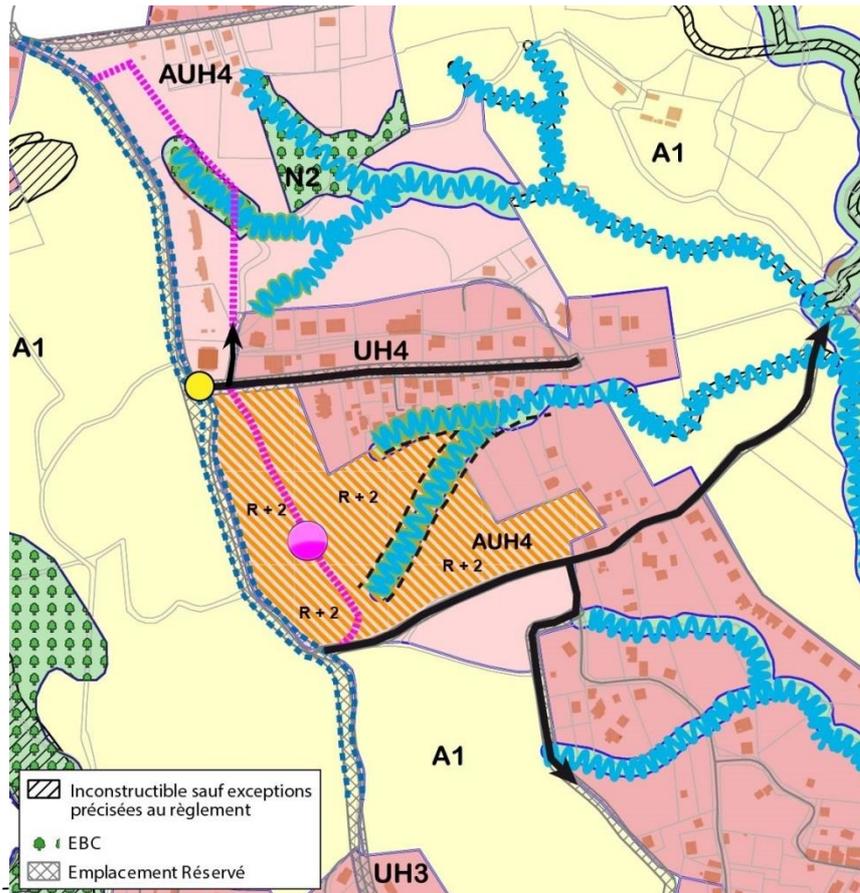
**Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :**

- Traitement de type boulevard urbain : double circulation piétonne ombragée, accotement, voies à doubles sens.  
La voie devra être sécurisée et adaptée aux PMR, aux personnes âgées...  
La création d'une piste cyclable pourra être envisagée.

**Une étude de requalification sera lancée par la CACEM pour préciser le dimensionnement et les gabarits de voies nécessaires.**

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°10 : GONDEAU-BOIS-NEUF

**Règles devant être appliquées strictement<sup>1</sup> :**

Modernisation de la voie. Agrandissement de la voie communautaire.  
Une étude de requalification sera lancée par la CACEM pour préciser le dimensionnement et les gabarits de voies nécessaires.



Voie à créer ou à conforter.



Les constructions ne seront acceptées que dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements internes à la zone.



Recul minimum obligatoire des constructions : 20 m à compter de l'emprise de la ravine.

R +

Niveau maximum autorisé des constructions.

Ce projet devra être conçu comme un éco quartier

suite au verso ↪

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.

## Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :



Voirie interne à la zone :

1. L'emplacement exact des voies prévues n'est pas imposé ;
2. La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 mètres ;
3. Pas de voie en impasse.



Carrefour giratoire à créer.



Cœur de quartier regroupant les équipements et des commerces de proximité.



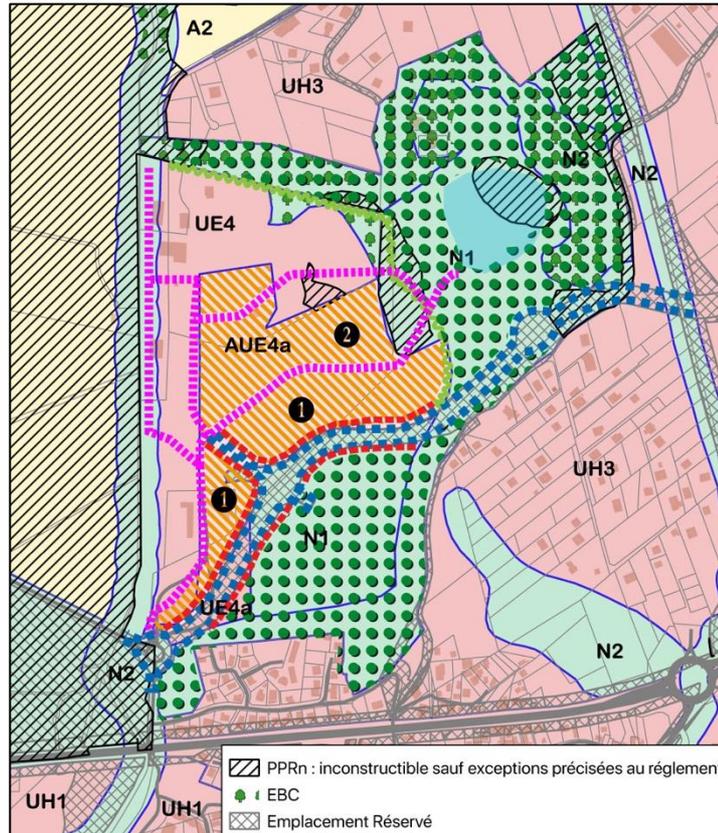
Protection du cours d'eau, maintien de la végétalisation, pas d'imperméabilisation, pas de terrassement, pas de dépôt de déchet, maintien des berges en bon état.



Cours d'eau à protéger et valoriser

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.

## FICHE N°11 : MORNE DORÉ

**Règles devant être appliquée strictement <sup>1</sup> :**

Création d'une voie nouvelle de 18 m de largeur. Cet axe relie Mahault et Mangot Vulcin. 3 ronds-points prévus.



Secteurs où les constructions ne seront acceptées que dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements internes à la zone. Zone d'activités commerciales dédiée aux professionnels. Y sont interdits les centres commerciaux et les zones de vente aux particuliers.



Secteurs où les constructions ne seront acceptées que dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisant les équipements internes à la zone. Zone de logistique, entrepôt, bureaux. Y sont interdits les centres commerciaux et les zones de vente aux particuliers.



Voie interne

Principes de voirie :

1. Pas de voie en impasse ;
2. Pas plus de 3 sorties sur la voie nouvelle de 18 mètres ;
3. Obligation de laisser 50 mètres entre chaque sortie pour des raisons de sécurité.



Aménagement de la zone autour du plan d'eau. Zone dédiée aux loisirs y sont acceptés les activités en lien avec la thématique.

suite au verso ↪

<sup>1</sup> Ces dispositions ont valeur de règlement au sens des articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme. Elles complètent ou se substituent aux règles figurant dans le règlement de la zone. Les travaux, constructions et aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et les ouvertures d'installations classées doivent être « conformes » à ces règles. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent les respecter strictement, sans qu'il y ait une marge d'évolution. Ainsi, si le règlement impose un recul de 3 mètres, une construction sera illégale si elle est implantée à 2 mètres 90.



La zone tampon végétale, séparant l'aire d'activité économique de la zone naturelle sera une haie de 6 mètres de largeur. Elle sera impérativement plantée d'essence régionale à moyenne et haute tiges nécessitant peu d'entretien. Pour les essences se référer à la note « adaptation et maintien d'essences végétales ».



Stationnement autorisé à condition qu'il n'y ai pas d'imperméabilisation et que le caractère naturel de la zone soit préservé. Pour un arbre coupé, deux arbres seront replantés dans le secteur.

### **Orientations devant être respectées dans leur esprit général <sup>2</sup> :**



La façade sur rue doit faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale en lien avec l'environnement du site.

<sup>2</sup> Ces dispositions constituent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP), au sens des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme. Les travaux, constructions et aménagements, doivent être « compatibles » avec ces orientations. Cela signifie que les constructeurs et les aménageurs doivent respecter de l'esprit général de ces orientations et de ne pas aller à l'encontre des objectifs qu'elles fixent. Mais le principe de compatibilité laisse une marge de liberté. Ainsi, la largeur des voies est fixée de façon plus approximative (par exemple en indiquant 4 m environ), l'emplacement exact de ces voies peut être modifié, à condition de ne pas contrarier l'esprit du schéma de voirie défini.