

Familles LECOLIER – GALLETTI

Saint Pierre, le 10/11/2024

Cours Paulo Gervais – Ligne Paradis

97410 Saint Pierre

Représentées par :

Cédric LECOLIER et Sébastien GALLETTI

Monsieur le Maire

Mairie de Saint Pierre

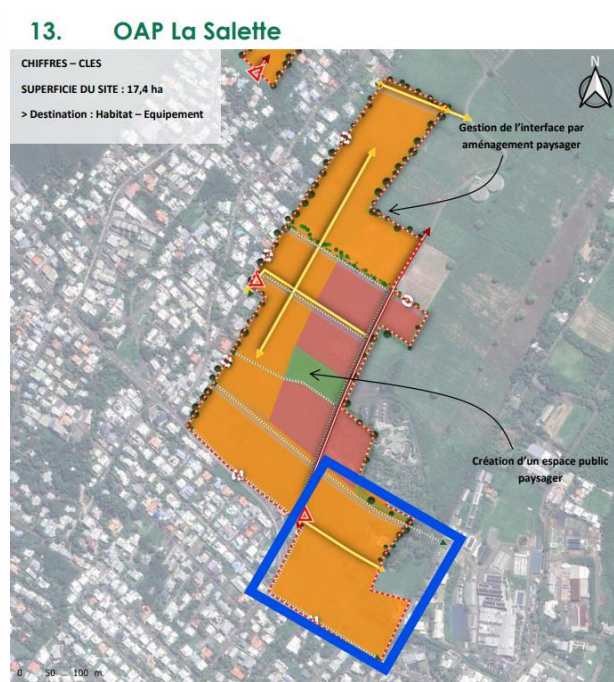
97410 Saint Pierre – REUNION

Objet : Projet « Cours Paulo Gervais » / OAP La Salette

Monsieur Le Maire,

Faisant suite à nos rendez-vous et à notre entretien en date du 30 Octobre dernier avec M. LEBON des Services de l'Urbanisme, nos parcelles du Cours Paulo Gervais faisant partie de l'OAP La Salette, nous souhaitons par la présente vous confirmer notre projet de valorisation de notre patrimoine foncier.

Les terrains concernés sont inscrits au nouveau PLU en zone AU, et sont inclus dans l'OAP La Salette, encadrés en bleu dans l'extrait ci-dessous :



Les modalités opératoires de l'OAP La salette sont décrites ainsi :

MODALITÉS OPÉRATOIRES : plusieurs opérations d'ensemble par portions. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le respect du schéma d'intention.

Nos terrains sont aisément détachables au sein de l'OAP et peuvent donc faire l'objet rapidement d'une première phase d'urbanisation.

C'est un territoire familial à caractère rural avec une forte dimension patrimoniale au passé agricole.

Lieu d'interface entre la zone urbanisée en contre bas de la Route Ligne Paradis, le cimetière et la zone agricole, le site demande une attention particulière en termes d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. La réflexion qui sera menée se traduira par une vision globale du périmètre sous la forme d'un plan guide / schéma directeur mettant en valeur des ambitions écologiques fortes.

Accompagnés d'un spécialiste de l'Eco-Urbanisme et du paysage, nous projetons pour les parcelles intérieures la création d'un programme essentiellement éco-résidentiel de logements qualitatifs constitués de lots libres avec un cahier des charges de construction.

En bordure de la ligne Paradis sont projetés des commerces de proximité surmontés en R+1 de logement type appartements favorisant la mixité sociale.

Nous vous confirmons aussi notre volonté déjà exprimée de travailler avec vos services, nous vous proposons des réunions de concertation régulières et plus particulièrement aux points d'étapes suivantes :

Phase 1 : « Diagnostic du secteur »

Sous la forme d'un portrait de quartier il s'agira de réinterroger le projet par rapport :

- au potentiel et dynamiques du quartier,
- des atouts et contraintes recensées (physiques, réglementaires, institutionnelles ...)
- aux besoins par segments (habitat, économie, mobilités, tourisme...)

Concrètement, cette étape étudie les éléments suivants :

- Recueil des données, plans, photographies aériennes, préparation et réalisation des supports cartographiques nécessaires.
- Prise de connaissance des dossiers réglementaires et des documents de planification.
- Analyse du paysage existant, du site lui-même et de son contexte plus large, de sa topographie, de son inscription dans un bassin versant, dans une entité géographique, des sujets végétaux à conserver et supprimer,
- Analyse du site et de sa forme urbaine actuelle en tant que résultante d'une succession de transformations. Cette analyse prend en compte deux échelles différentes : d'une part l'insertion dans le tissu urbain, ses relations avec son environnement à différentes échelles et d'autre part le site lui-même.
- Analyse fonctionnelle des réseaux, des contraintes techniques, du circuit de l'eau, de l'état phytosanitaire des végétaux existant à conserver, de la qualité de la terre, de la sécurité et de toutes les composantes qui ont une influence sur le fonctionnement général du site.
- Analyse des circulations des véhicules et des modes doux : Qui circule ? Comment ? Pour aller où ? Quelles sont les solutions de stationnement ? Quels sont les liens existants à mettre en valeur entre le projet, l'existant, les quartiers ? Rendu : Cette phase aboutira sur la réalisation d'un livrable regroupant des planches d'enjeux thématiques «analyse/atouts et contraintes/actions» intégrant les contraintes et potentialités du site, des pistes de solutions aux points de blocages identifiés.

Le rapport de synthèse comprendra :

- Un carnet de cartographie synthèse par analyse
- L'ensemble des éléments graphiques illustrant le diagnostic

Ces thématiques et les divers niveaux de représentation des données qualitatives et quantitatives permettront d'appréhender les orientations et potentialités du site par rapport à son environnement physique et réglementaire. Ce carnet sera accompagné d'une note de synthèse qui clôturera le livrable afin d'avoir une vision globale du diagnostic de l'existant et des préconisations adaptées et opérationnelles faites.

Phase 2 : Conception des scénarios d'aménagement

A la suite du travail d'investigation de la phase 1 l'équipe proposera des premiers éléments de programmation sur le périmètre opérationnel défini :

- la programmation logements
- l'amélioration du fonctionnement des accès, circulation et flux piétons et véhicules et les zones de stationnement,
- la stratégie d'intégration urbaine et paysagère en tenant compte des risques naturels auxquels sont déjà soumis les populations et d'où l'enjeu de mise en sécurité de ces populations et de développement d'infrastructures de sécurisation et les conditions environnementales.

Il s'agira de tester la capacité du périmètre et de déterminer avec les différents partenaires les fonctions urbaines attendues. L'objectif est d'arrêter une programmation cohérente, répondant aux besoins du site et en complémentarité avec les orientations de la Mairie, de la Famille et des projets en cours ou à venir.

Il s'agira de préciser les grands éléments de programmation en termes de construction et d'équipement, de densité, de mixité et de définir la stratégie de commercialisation et de réalisation de ce programme.

Cette phase comprend les éléments suivants :

- Présentation de la vision globale de projet, les grands objectifs de composition urbaine et d'intégration paysagère,
- Esquisses d'aménagement traduisant les éléments majeurs du programme : la surface de plancher globale, la mixité fonctionnelle du quartier, le programme des logements en termes de surfaces, gamme, typologie (maison de ville, logements aidés, habitat intermédiaire) et vocation (acquisition ou location, part des logements sociaux...) Les hypothèses de programmation seront approfondies à mesure de l'avancement de la réflexion sur le projet par les choix faits par l'équipe et à travers la mise en place du schéma d'aménagement et des bilans financiers de l'opération. La programmation doit permettre d'optimiser le bilan financier de l'opération sur la base de différents scénarios.

Rendu : Il sera établi une esquisse de chaque scénario à une échelle adaptée :

- Plans / schémas
- Coupes de principes
- Croquis perspectives présentant les grandes orientations
- Images de référence
- Un document de présentation expliquant la vision du projet et décrivant le développement à travers des schémas, croquis et images de référence

Ces études préliminaires feront l'objet d'un rapport de synthèse et d'une réunion de présentation/concertation, permettant de jeter les bases de la réflexion sur les aménagements proposés.

Phase 3 : Réalisation d'un plan guide illustré

Sur la base des phases précédentes, notre équipe pourra transcrire une ambiance et une identité visuelle claire et emblématique du projet sous forme d'un plan guide accompagné de différentes planches, coupes, croquis et perspectives.

Les objectifs de cette phase seront les suivants :

- Confirmer la capacité du site d'implantation et les principes de projet : le découpage des ilots, la programmation retenue, la stratégie végétale déclinée par système, l'accessibilité, cheminements et liaisons internes et externe, les différentes typologies d'espaces, les stationnements, les éléments qualitatifs à préserver, la localisation des réseaux divers, les types de matériaux, le traitement des espaces perméables et imperméabilisés.
- Proposer un pré phasage de réalisation et un estimatif sommaire du coût des travaux. • Etablir un cadrage réglementaire
- Ateliers de présentation auprès de services la ville, M.Le Maire de St Pierre, les services de la DEAL.

Rendu :

- Divers visuels, pièces graphiques illustrant les concepts et les idées proposées avec à minima :
 - 1 plan masse esquisse de niveau APS au 1/500ème
 - 2 coupes de principes détaillés sur les places
- Une notice synthétique résumant l'analyse du site, le/les parti pris, les références proposées
- Une palette végétale imagée associée au projet et à l'environnement du site.
- Trois réunions techniques, une au démarrage de la mission pour prendre en compte les attentes de l'équipe, une à mi-parcours pour validation des intentions et une autre en fin pour la présentation (rendu).

Pour conclure, nous espérons que notre projet de valorisation des parcelles familiales aura retenu votre attention.

Vous aurez noté que celui-ci s'inscrit dans une volonté affirmée de maîtriser aussi bien l'aménagement (viabilisation) que les constructions (cahier des charges) afin d'aboutir à un quartier à haute valeur environnementale, paysagère et cohérent dans ses circulations et ses habitations.

A ce stade nous comptons, M Le Maire, sur votre approbation à aller de l'avant, et nous nous tenons à votre disposition et celle de vos équipes pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer de nos respectueuses salutations,

Pour les familles LECOLIER et GALLETTI – Héritiers GERVAIS :

Cédric LECOLIER

Sébastien GALLETTI