



ZAC Roland Hoareau (ex Pierrefonds Aéroport)

DOSSIER DE REALISATION

Modification n°3

1 février 2025



atelier VILLES & PAYSAGES



sudarchitectes
sudgroupe

LUMINOcité
Sara Castagné Conceptrice Lumière



LISTE DES PIÈCES

- 1** Notice explicative
- 2** Note de présentation
- 3** Programme global des constructions
- 4** Plan de financement – structure des recettes



atelier VILLES & PAYSAGES

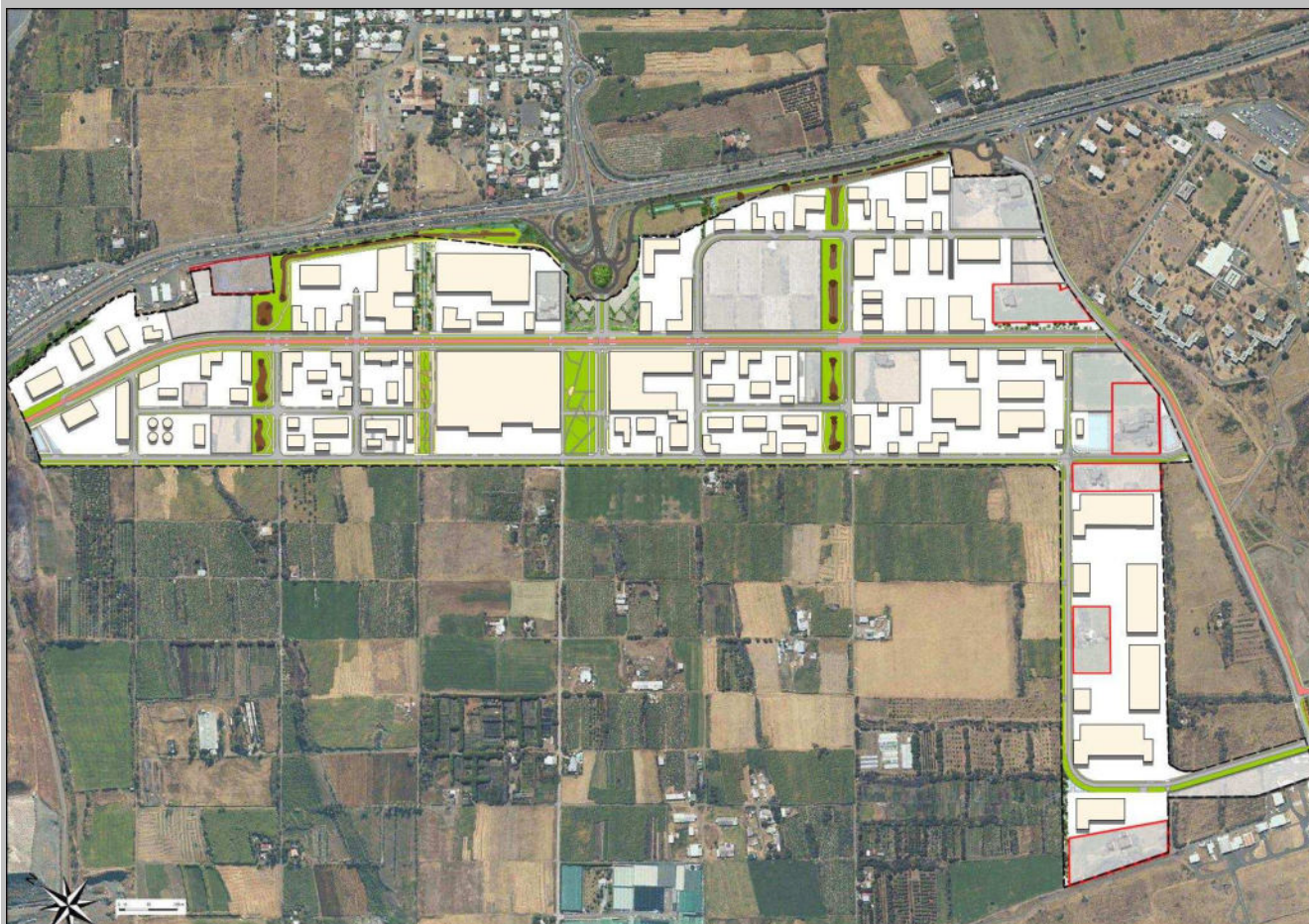


sudarchitectes
sudgroupe

LUMINOcité
Sara Castagné Conceptrice Lumière



ZAC Roland Hoareau (ex Pierrefonds Aérodrome)



DOSSIER DE REALISATION

1. Notice explicative

Modification n°3

1 février 2025

1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification représente la troisième modification du dossier de réalisation de la ZAC Roland Hoareau ex « PIERREFONDS AERODROME ».

L'objet de cette modification du dossier de réalisation de la ZAC Roland Hoareau ex « PIERREFONDS AERODROME » est de prendre en compte les diverses évolutions qui portent du le programme de construction et des équipements publics. S'agissant du programme de construction, il s'agit notamment de permettre la densification de la ZAC en augmentant le COS plafond des parcelles dédiées aux activités industrielles.

Ces modifications sont donc à deux niveaux :

- sur la liste des équipements publics et leur superficie ;
- sur le Programme Global de Construction et la destination de certains lots ;

2. LES MODIFICATIONS DE LA ZAC

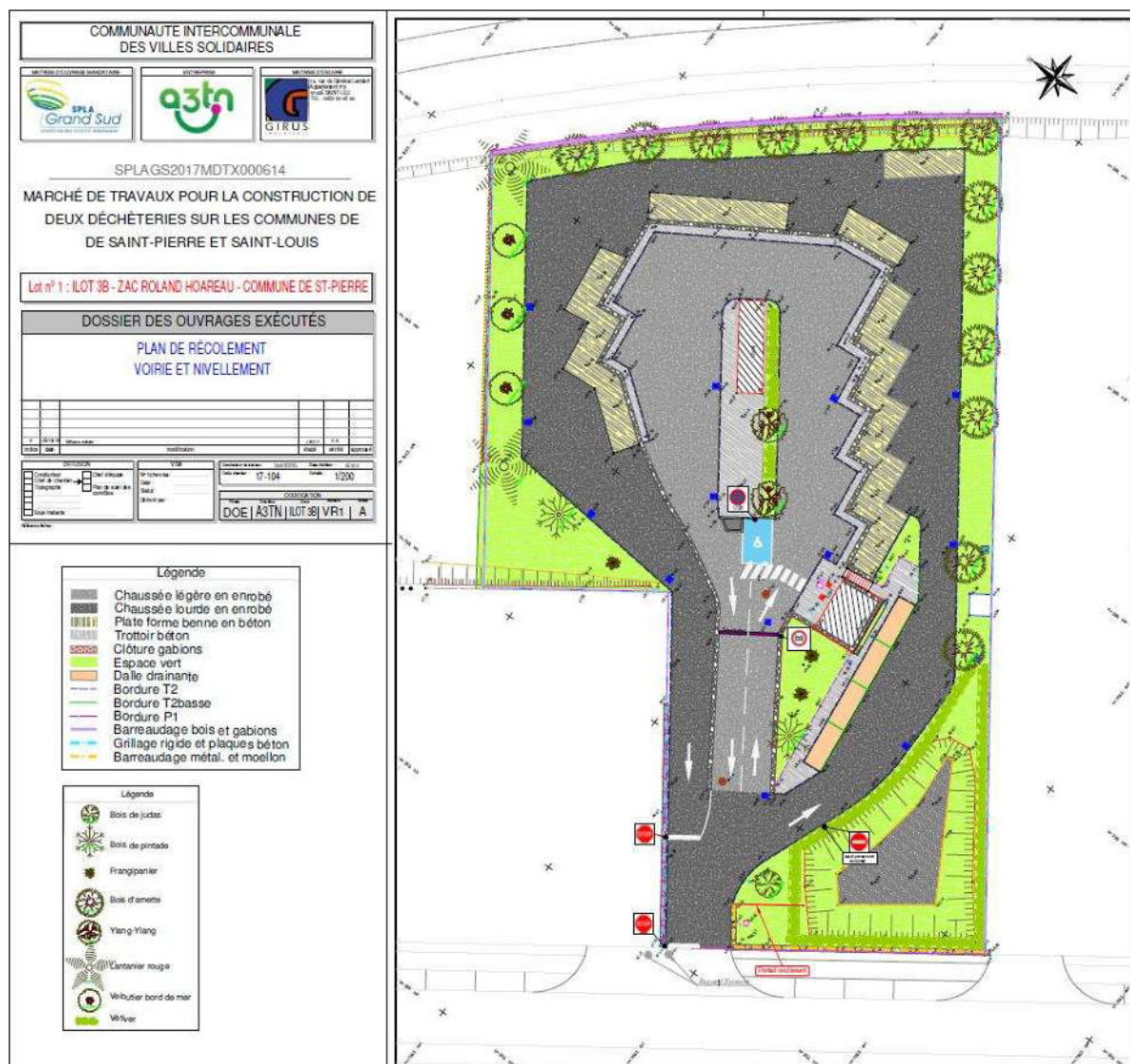
2.1 Les modifications du programme des équipements publics

Elles portent sur la création d'un nouvel équipement public à savoir une déchetterie située au 66 rue de St Louis (ilot 3).

Ses caractéristiques sont les suivantes :

Pour la déchetterie de la ZAC Roland Hoarau (située au 66 rue Saint-Louis – ZAC Roland Hoarau – Pierrefonds – 97410 Saint-Pierre) :

- **9** caissons pour différents déchets de 30 m³ (déchets verts, encombrants, ferrailles...) dont 2 à capot (papiers/cartons) ;
- **1** caisson de 10/12 m³ pour les gravats.



2.2 Les modifications du programme global de construction

2.2.1 Secteur ouest

Les modifications du secteur ouest (voir repérage page suivante) :

- Modification n°1 : Réserve d'un espace pour l'accueil de la déchetterie
- Modification n°2 : Fusion des lots 9, 10 pour l'accueil d'activités industrielles ou mixtes.

Programme avant modification n°3



- Ecopôle
- Parc d'activités mixte (artisanat, bureaux, ...)
- Activités tertiaires
- Activités commerciales et services
- Equipement public

Programme après modification n°3



- Ecopôle
- Parc d'activités mixte (artisanat, bureaux, ...)
- Activités tertiaires
- Activités commerciales et services
- Equipement public
- Activités industrielles (production, transformation...)

2.2.2 Secteur est

Les modifications du secteur ouest (voir repérage page suivante) :

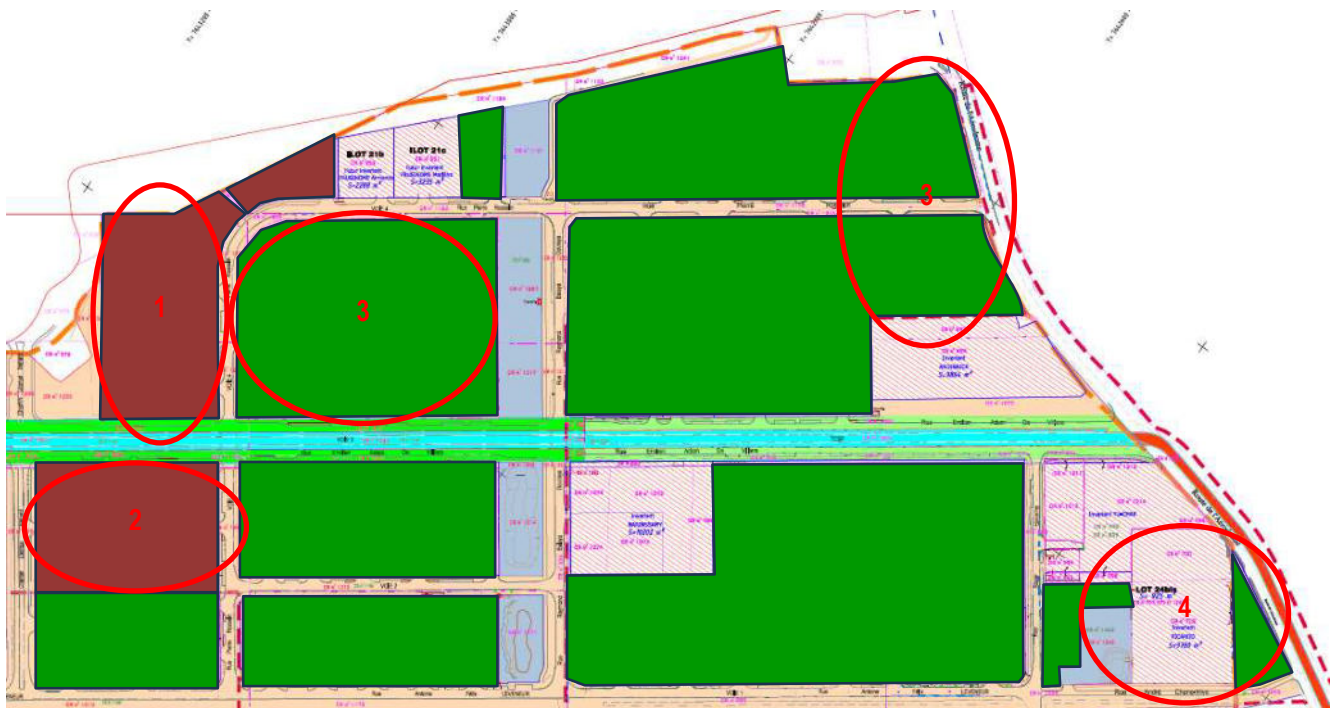
- Modification n°1 : Modification de la destination des ilot 18 et 21A pour leur conférer une vocation mixte ;
- Modification n°2 : Modification de la destination de l'ilot 17a pour lui conférer une vocation mixte ;
- Modification n°3 : Inclusion dans le périmètre des activités industrielles les lots invariants Jacaranda, Peters, 23 bis et 23 ter ;
- Modification n°4 : Création des lots 24bis et 29 destinés à l'activité industrielle.

Programme avant modification n°3



- Parc d'activités mixte (artisanat, bureaux, ...)
- Cité de l'habitat (village artisanal)
- Activités industrielles

Programme après modification n°3



- Parc d'activités mixte (artisanat, bureaux, ...)
- Activités industrielles

2.2.1 Secteur Sud

Les modifications du secteur sud (voir repérage ci-dessous) :

- Modification n°1 : Modification de la destination des ilot 27 lui conférer une vocation industrielle ;
- Modification n°3 : Inclusion dans le périmètre des activités industrielles du lot invariant Técher ;

Programme avant modification n°3

Programme après modification n°3



- Activités industrielles
- Activités logistiques

2.2.2 Evolution du bilan des surfaces

La modification n°3 du dossier de réalisation induit des évolutions dans le bilan des surfaces de l'opération :

- Sous total des surfaces à commercialisées hors équipements publics passe de 412 953 m² à 478 223 m² soit une augmentation de 65 270 m². Ces surfaces seront commercialisées selon les modalités suivantes :

- en bail à construction : 361 695 m²
- en cession : 156 400 m²

- Sous total des surfaces des équipements publics : il passe de 35 516 m² à 44 324 m² soit une augmentation de 8 808 m²

- Sous total des invariants : il passe de 154 412 m² à 75 353 m² soit une diminution de 79 059 m².

- Sous total des espaces publics aménagés : il passe de 268 985 m² à 274 016 m² soit une augmentation de 5 031 m².

- Total de la surface de la ZAC : il reste inchangé, égal à 871 866 m².

Bilan des surfaces avant la modification n°3

SURFACES DE LA ZAC AVANT AMENAGEMENT		Surface en m ² (surface approximative)
Surface totale de la ZAC avant aménagement		871 866
SURFACES DE LA ZAC APRES AMENAGEMENT		Surface en m ² (surface approximative)
Emprises publiques aménagées	Sous-total	268 985
Invariants	Sous-total	154 412
Surfaces cessibles		
Espace de congrès		32 974
Pôle multimodal		7 733
Déchetterie		-
Ecopôle		73 865
Cité de l'habitat/village artisanal		14 724
Commerces et services		40 707
Activités tertiaires		13 069
Parc d'activités mixtes		21 533
Activités industrielles		161 651
Activités logistiques		82 213
	Sous-total	448 469
Surface totale de la ZAC après aménagement		871 866

Bilan des surfaces après la modification n°3

SURFACES DE LA ZAC AVANT AMENAGEMENT		Surface en m ² (surface approximative)
Surface totale de la ZAC avant aménagement		871 866
SURFACES DE LA ZAC APRES AMENAGEMENT		Surface en m ² (surface approximative)
Emprises publiques aménagées	Sous-total	274 016
Invariants	Sous-total	75 353
Surfaces cessibles		
Espace de congrès		31 959
Pôle multimodal		8 009
Déchetterie		4 356
Ecopôle		69 571
Cité de l'habitat/village artisanal		
Commerces et services		37 764
Activités tertiaires		8 339
Parc d'activités mixtes		52 631
Activités industrielles		235 990
Activités logistiques		73 878
	Sous-total	522 497
Surface totale de la ZAC après aménagement		871 866

Dans le détail du programme de la ZAC, les évolutions majeures concernent :

- Les activités industrielles : la surface cessible passe d'environ 160 000 m² à environ 236 000 m² soit + 76 000 m².
- La cité de l'habitat qui est transformée en parc d'activité mixte, les activités mixtes passent ainsi à 52 631 m².

2.2.3 Evolution de la surface de plancher

L'évolution de la surface plancher totale allouée est de 29 000 m². Cette évolution repose sur une évolution du COS autorisé pour tendre vers celui fixé au PLU de la ville de St Pierre et ainsi envisager une meilleure densification de la zone.

La surface de plancher passe de 319 122m² à 388 404 m² pour la partie cessible et de 79 093 m² à 37 677 m² pour la partie invariants (cette réduction correspondant à celle du terrain d'assiette). Le détail de ces surfaces est donné par les tableaux ci-dessous.

Avant modification

Désignation	Surfaces cessibles en m ²	Surfaces de plancher maximales en m ²
Espace de congrès	32 974	39 569
Pôle multimodal	7 733	9 280
Ecopôle (y/c déchetterie)	73 865	36 933
Cité de l'habitat/village artisanal	14 724	14 724
Commerces et services	40 707	40 707
Activités tertiaires	13 069	24 843
Parc d'activités mixtes	21 533	25 840
Activités industrielles	161 651	86 119
Activités logistiques	82 213	41 107
Total	448 469	319 122
Invariants	154 412	79 093
Total global	602 881	397 304

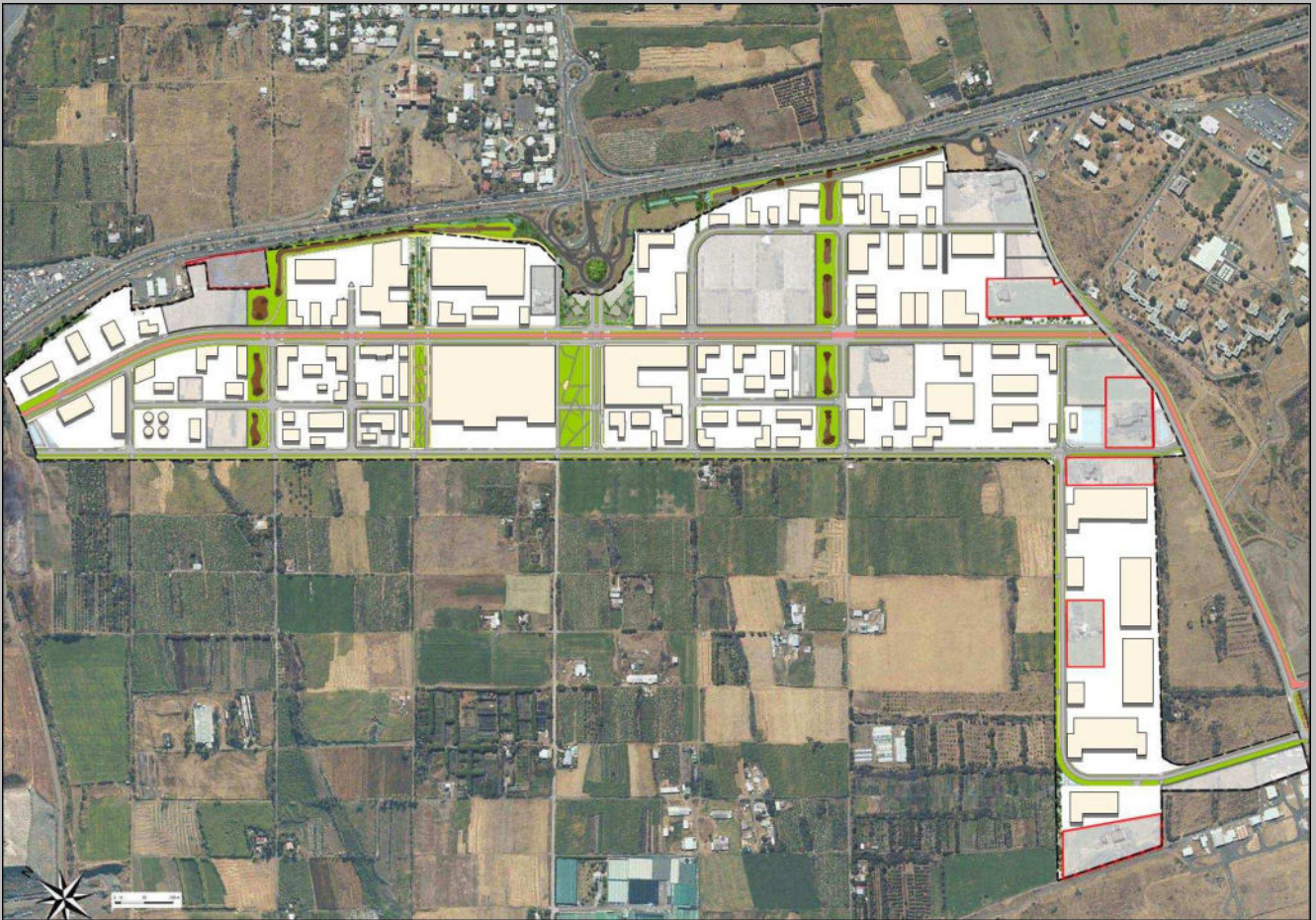
Après modification

Désignation	Surfaces cessibles en m ²	Surfaces de plancher maximales en m ²
Espace de congrès	31 959	38 351
Pôle multimodal	8 009	9 611
Ecopôle (y/c déchetterie)	73 927	36 964
Cité de l'habitat/village artisanal		-
Commerces et services	37 764	37 764
Activités tertiaires	8 339	15 118
Parc d'activités mixtes	52 631	55 264
Activités industrielles	235 990	147 319
Activités logistiques	73 878	48 014
Total	522 497	388 404
Invariants	75 353	37 677
Total global	597 850	426 081

Dans le détail du programme de la ZAC, les évolutions majeures concernent :

- Les activités industrielles : en lien avec l'augmentation de la superficie cessible, la surface plancher passe d'environ 86 000 m² à environ 147 000 m² soit + 60 000 m².

ZAC PIERREFONDS AERODROME



DOSSIER DE REALISATION

2. Note de présentation

Modification n°3

1 février 2025

Sommaire

Sommaire	2
Préambule.....	3
1. Le contexte de l'opération.....	4
1.1 <i>Le périmètre du projet.....</i>	4
1.2 <i>Un projet inscrit dans les documents d'urbanisme.....</i>	6
2. Le projet de la ZAC PA	8
2.1 <i>La synthèse des contraintes du site.....</i>	8
2.2 <i>Les objectifs de la ZAC PA</i>	9
3. Les principes d'aménagement de la ZAC	10
3.1 <i>La conception urbaine.....</i>	10
3.2 <i>Le parti architectural et paysager.....</i>	11
3.3 <i>La structure viaire</i>	12
3.4 <i>Les modes doux.....</i>	13
3.5 <i>Le stationnement</i>	14
4. Les principes de développement durable.....	15

Préambule

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Pierrefonds Aéroport se situant sur la commune de Saint Pierre et représente une surface d'environ **87,19 ha**.

Le dossier de création de la ZAC Pierrefonds Aéroport a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2012.

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone..
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation de ZAC complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

Pour rappel, par délibération de son Conseil Communautaire en date du 18 décembre 2012, la CIVIS a désigné la Société Publique Locale d'Aménagement SPLA Grand Sud, en qualité de Concessionnaire d'aménagement. Antérieurement à la concession, la SPLA a été mandatée par la CIVIS pour réaliser les études pré-opérationnelles. A ce titre, la SPLA est notamment en charge de la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier de réalisation a déjà été modifié à deux reprises :

- Modification n°1 en date du portant sur le programme des équipements publics et le programme global de constructions, cette modification a été validée par le Conseil Communautaire de la CIVIS en sa séance du 12 août 2015
- Modification n°2 en date du portant sur le programme des équipements publics, cette modification a été validée par le Conseil Communautaire de la CIVIS en sa séance du 7 avril 2016.

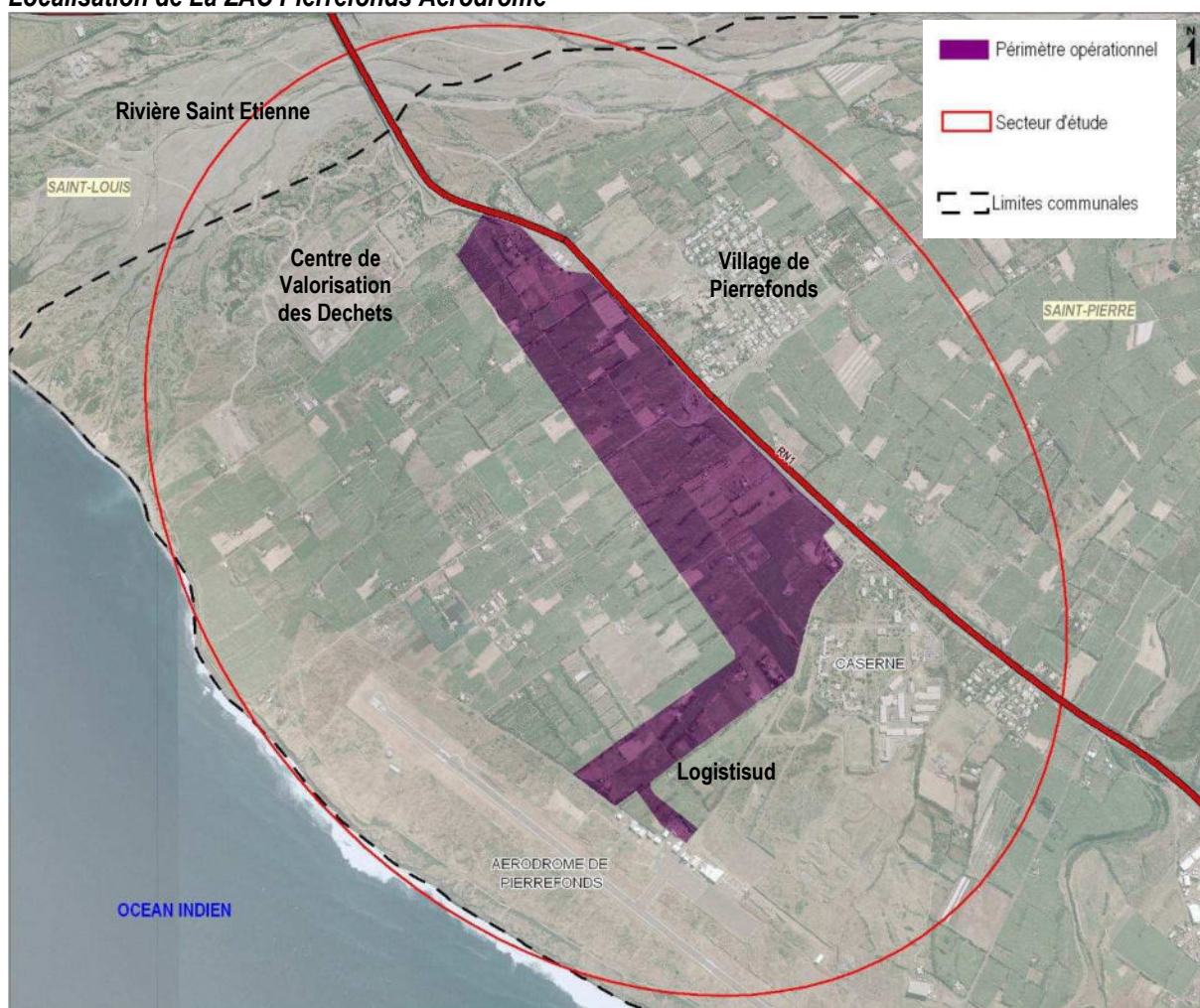
1. Le contexte de l'opération

1.1 Le périmètre du projet

La ZAC Pierrefonds Aérodrome est située en partie Nord-Ouest de la commune de Saint Pierre à la Réunion le long de la RN1 en face du village de Pierrefonds et de l'ancienne usine sucrière.

Ce projet d'aménagement en forme de L inversé, est composé d'une majeure partie des terrains orientée Nord-Sud le long de la RN1, et d'une bande Est-Ouest descendant vers le littoral le long du centre de valorisation des déchets Logistisud.

Localisation de La ZAC Pierrefonds Aérodrome

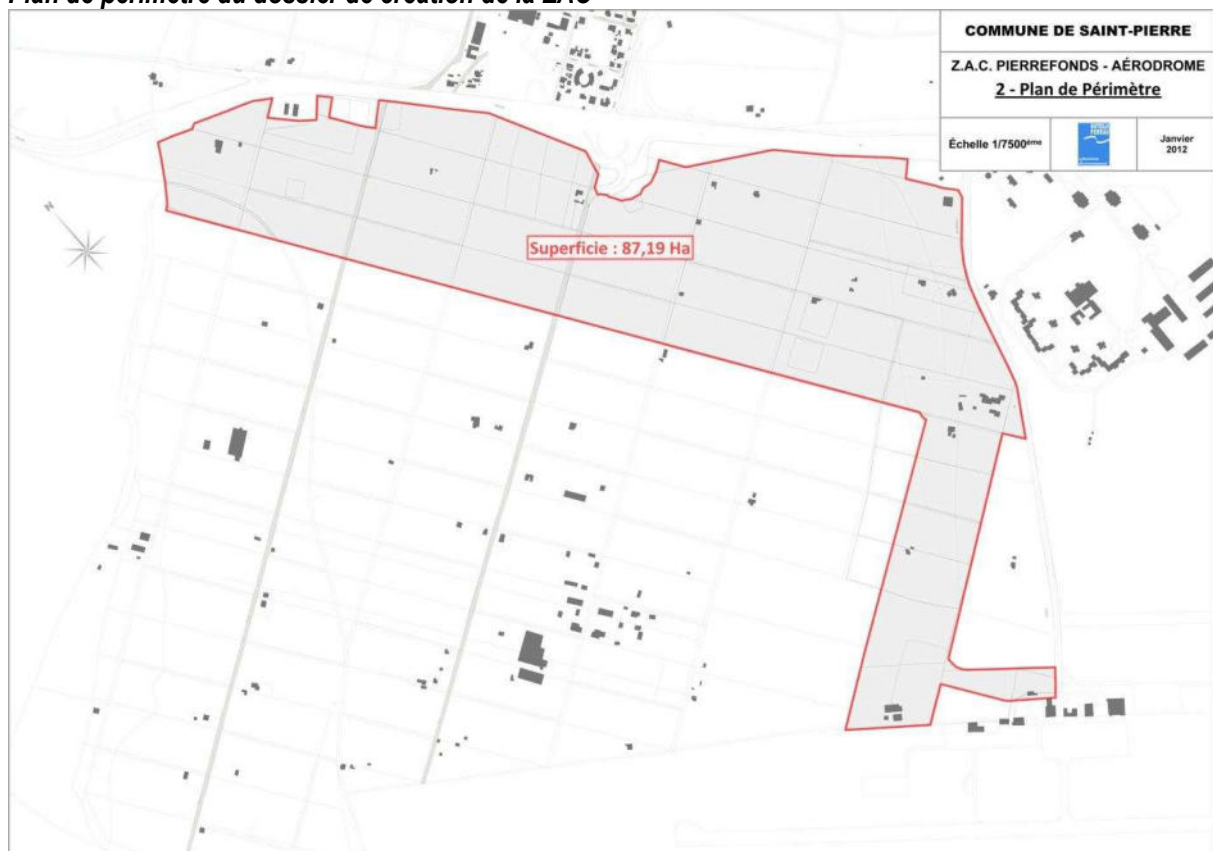


Le périmètre opérationnel de la ZAC Pierrefonds Aérodrome retenu lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC se développe sur une superficie de 87,19 ha.

Le site est entouré par des limites géographiques fortes :

- RN1 à l'Est
- Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) au Nord, elle-même située en bordure de la rivière Saint-Etienne
- Une zone agricole à l'Ouest, qui descend jusqu'au littoral, dont une partie est réservée à l'extension de l'aéroport (le long de la côte), et l'autre est une zone agricole protégée (aux abords de notre site)
- L'aérodrome de Pierrefonds, en limite Ouest de la bande Est-Ouest de notre site
- Une plateforme logistique (Logistisud) et la base militaire du RPIMA au Sud.

Plan de périmètre du dossier de création de la ZAC



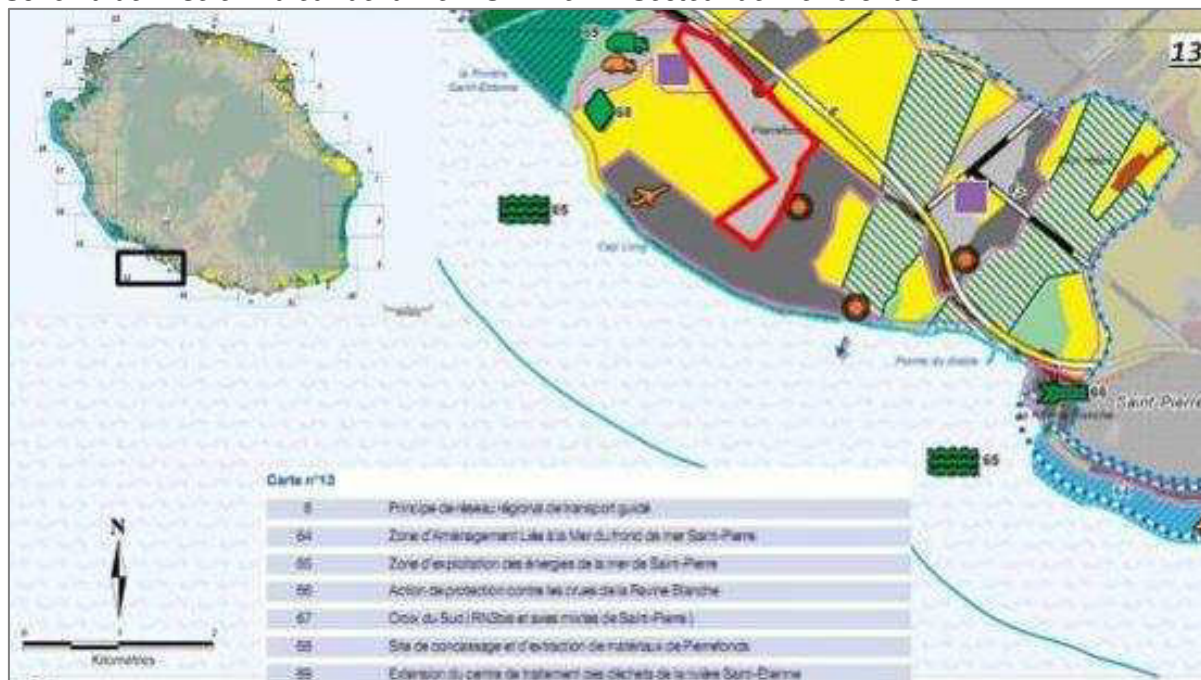
1.2 Un projet inscrit dans les documents d'urbanisme

⇒ Le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion et le Schéma de Mise en Valeur de la mer

Le SAR approuvé par le Conseil d'Etat le 12 Juillet 2011 précise que le secteur de Pierrefonds Aéroport est à considérer comme un espace d'urbanisation prioritaire. Le programme de la ZAC tient compte des prescriptions générales du SAR visant au développement d'un parc d'activités d'envergure régionale, un écopôle lié aux activités de valorisation des déchets, un pôle d'activités logistiques, un pôle de services tertiaires et secondaires, un pôle comprenant un équipement public de type « espace de congrès », culturelle et sportive, un pôle commercial et un pôle d'échange multimodal.

La zone de Pierrefonds est également répertoriée comme un site potentiel d'extraction de matériaux. Le projet prévoit l'extraction de matériaux sur le périmètre de la ZAC.

Schéma de Mise en Valeur de la Mer – SAR 2011 - Secteur de Pierrefonds

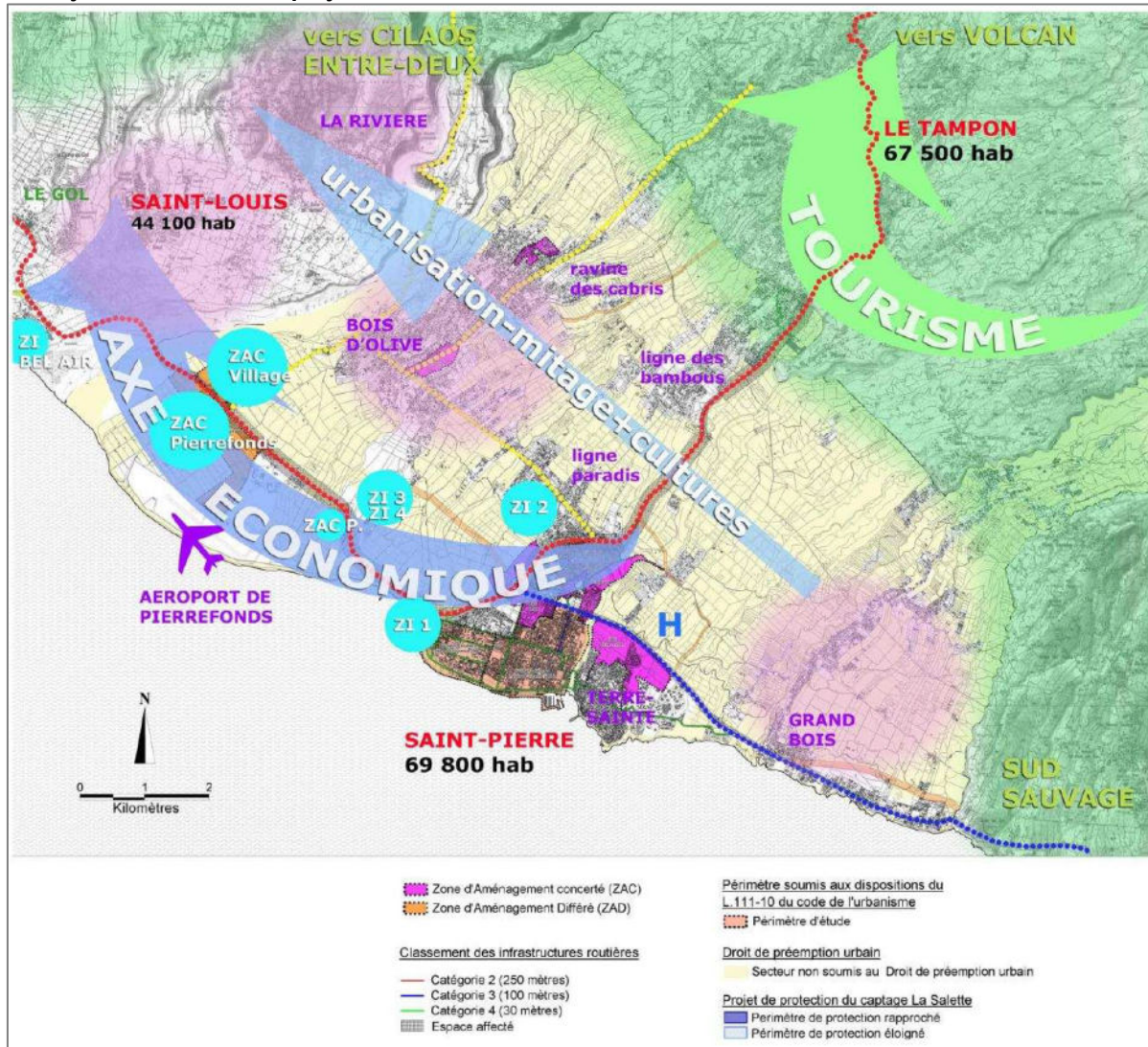


⇒ Le projet de SCoT du Grand Sud

L'aménagement de la ZAC de Pierrefonds Aéroport répond à l'un des objectifs majeurs du projet de SCoT en permettant une diversification du développement économique et touristique.

Les orientations relatives à la ZAC et inscrites dans le projet de SCoT sont respectées. En effet, le projet de schéma d'aménagement identifie le périmètre de la « ZAC Pierrefonds Aéroport » comme faisant parti d'un « grand axe de développement économique ».

Les enjeux définis dans le projet du SCoT



⇒ Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Pierre

Le PLU de Saint Pierre a été modifié le 28 février 2013 pour le rendre compatible avec les futurs aménagements de la ZAC Pierrefonds Aéroport. Une révision simplifiée de ce document d'urbanisme est en cours afin d'intégrer les conclusions de l'étude de la Loi Barnier.

Le projet de ZAC est inscrit en zone AUzp au PLU de Saint Pierre. Cette zone couvre exclusivement des terrains de la ZAC Pierrefonds Aéroport destinés à accueillir des activités économiques et des équipements publics. Elle possède un secteur AUzpc réservé aux activités commerciales. Dans les zones AUzp et AUzpc, les extractions de matériaux sont admises préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZAC Pierrefonds Aéroport.

2. Le projet de la ZAC PA

Le projet de la ZAC dans son contexte (phase AVP)



2.1 La synthèse des contraintes du site

L'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aéroportuaire s'inscrit dans un site géographique régi par un environnement codifié, le choix d'implantation des différentes activités et leurs phasages est en outre dicté par les différentes contraintes du site. Les principales sont énoncées ci-dessous :

- Contrainte aéronautique imposant une limitation de hauteur, et induisant des contraintes de décaissement plus ou moins importantes.
- Contrainte patrimoniale dans un rayon de 500 m autour de l'ancienne usine sucrière, classée monument historique
- Contrainte topographique en entrée Ouest du Site
- Contrainte réglementaire, recul de la RN1 (Loi Barnier)
- Contrainte foncière, liée au maintien d'une certaine proportion de propriétés privées
- Contrainte liée à la valorisation et à l'exploitation des matériaux de bonne qualité que renferme le sous-sol de la ZAC en vue de leur utilisation sur d'autres sites de la Réunion

2.2 Les objectifs de la ZAC PA

Les objectifs poursuivis du projet sont les suivants :

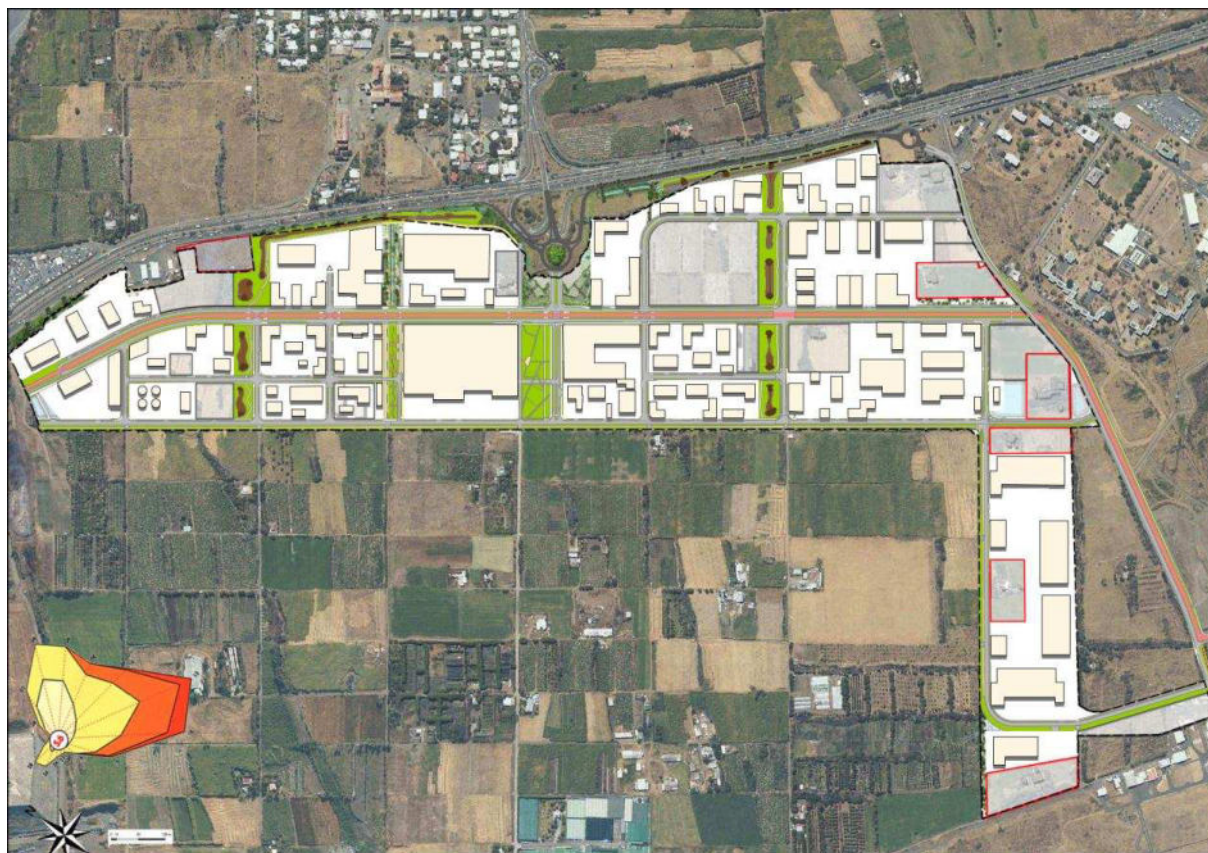
- Réaliser une nouvelle zone d'intérêt régional de développement économique, articulée autour de trois pôles majeurs : un pôle d'activité économique intégrant la fonction aéroportuaire, un pôle comprenant un équipement public micro régional et un pôle commercial et de services ;
- Aménager un espace économique exemplaire et innovant en termes de qualité environnementale ;
- Inscrire la future zone économique dans une logique de développement durable.

L'objectif premier de cette opération est de répondre aux besoins économiques du territoire en offrant la possibilité aux entreprises de s'installer et de se développer, afin de créer des emplois et de la valeur ajoutée. L'ensemble des secteurs d'activités qui constituent le tissu économique du sud et de l'île ont été pris en considération. Des espaces dédiés à la production industrielle, aux entreprises artisanales, aux secteurs des services comme les pépinières d'entreprises et plus généralement à l'économie tertiaire seront ainsi aménagés.

Cette nouvelle zone offre également la possibilité de réaliser des équipements structurants et nécessaires pour le territoire, c'est le cas pour le projet de port sec et de plate forme de développement économique, qui permettront une facilitation de l'installation des activités d'import et d'export sur la zone Sud, en améliorant et en modernisant l'offre logistique déjà naissante.

C'est également grâce à la création d'un véritable écopôle que l'opération pourra créer les emplois issus de la nouvelle économie du développement durable. L'ensemble de ces activités sera lié par un cœur public dédié à l'animation économique du territoire sud, capable de recevoir les structures de développement et d'animation nécessaires pour lesquelles les surfaces ne sont plus disponibles dans les centres villes.

3. Les principes d'aménagement de la ZAC



3.1 La conception urbaine

L'organisation de la ZAC Pierrefonds Aéroport est structurée autour d'un **axe majeur paysagé**, accueillant le futur transport en commun en site propre, les voitures pour accéder aux différents programmes immobiliers et leurs parkings associés, une piste cyclable et de **larges trottoirs arborés** dédiés à la promenade et à l'installation de terrasse de restauration par endroit.

Le cœur de l'opération s'organise autour d'une **vaste place traversante**, permettant une mise en relation du futur équipement public associé au pôle d'échange en vis-à-vis du futur pôle commercial. Il permettra surtout d'accueillir **la passerelle piétonne** qui enjambera la RN1 vers Pierrefonds village pour mettre ces deux quartiers en devenir en forte synergie dans une **complémentarité de programmation et des fonctionnalités**.

Cette place sera aménagée par un traitement spécifique permettant la **cohabitation de tous les modes dans un fonctionnement pacifié et sécurisé**.

Un arrêt de TCSP est prévu, il sera associé à un **pôle d'échange** accueillant la ligne TCSP, l'arrêt d'autres lignes du réseau de bus existantes ou restructurées à terme et une station de taxi. Ce pôle d'échange comprenant des locaux de services pour les usagers et un parking relais sera adossé au futur équipement public et accessible depuis l'espace public.

Un important travail de modelage du terrain et de nivellement des plateformes permet d'aménager et de développer le site en **valorisant au mieux la ressource en matériaux** conformément aux objectifs du SAR.

3.2 Le parti architectural et paysager

La conception architecturale de l'opération est soucieuse de l'intégration des futurs bâtiments dans son environnement, dans le respect notamment des contraintes aéronautiques et patrimoniales.

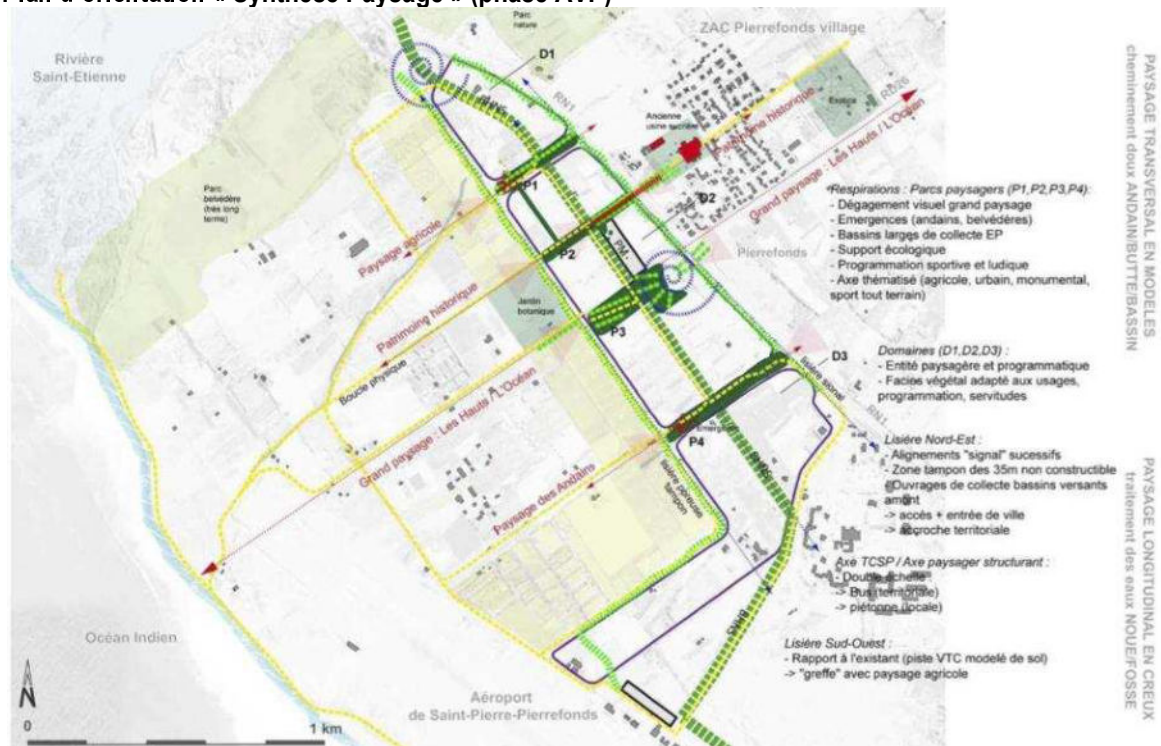
L'implantation du bâti, à l'alignement la plus part du temps, le traitement paysagé de la limite privée/publique, le traitement des émergences de la cinquième façade constituée par les toitures sont des sujets qui seront détaillés dans les cahiers des charges de cessions de terrains à venir.

Le traitement des espaces publics de la ZAC de Pierrefonds Aérodrome développe plusieurs grands principes d'aménagement :

- séquences identitaires : les "domaines" programmatiques paysagers au nombre de trois et en accord avec les secteurs d'activités projetés ;
- traitement des lisières : la lisière "signal" sur la RN1 / la lisière "poreuse-tampon" avec la zone agricole existante conservée ;
- paysage transversal en modelés de sol (émergences/bassins) : les respirations paysagères comme parcs publics thématiques ;
- paysage interne d'infiltration : le système de gestion des eaux en surface ;
- points d'appel et dégagements visuels sur le grand paysage.

Le projet d'aménagement sur la ZAC de Pierrefonds Aérodrome réside dans la mise en oeuvre d'un paysage à double échelle : à l'échelle de la ZAC par l'aménagement des voiries et espaces publics assurant leur bonne intégration et la gestion alternative des eaux pluviales ; à l'échelle territoriale par la mise en place d'un réseau de parcs publics (plus ou moins équipés) en connexion avec le contexte environnemental et de boucles physiques de circulations douces reliées aux zones urbaines et naturelles voisines.

Plan d'orientation « Synthèse Paysage » (phase AVP)



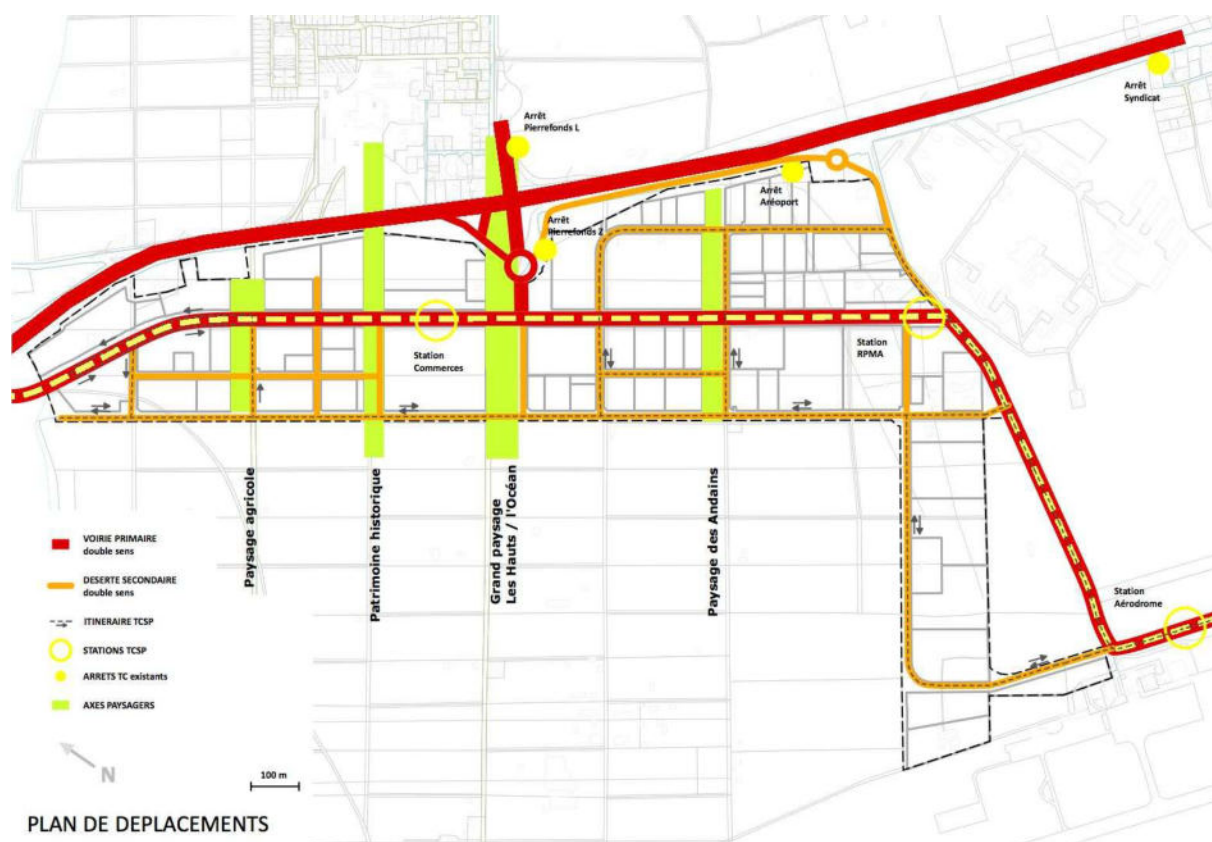
3.3 La structure viaire

L'opération s'intègre à l'ensemble du territoire sud et y est reliée d'une part, par le réseau routier, en lien direct avec la RN 1 par l'échangeur avec la RD 26 qui sera réaménagé, par un demi échangeur qui sera créée près du centre d'enfouissement des déchets et à terme par une liaison directe vers la ZI4 en passant devant l'aéroport, mais surtout par le projet de transport en commun en site propre porté par la CIVIS qui la traverse de part en part. Ainsi il sera possible de se rendre à Pierrefonds Aérodrome pour travailler, se distraire, se promener ou encore faire ses courses en transports en commun.

Le maillage secondaire de l'opération desservant les différents secteurs (éco pôle, zones de bureaux et d'activités artisanales, industrielles et logistiques), sera paysagé et offrira par endroit des places de stationnements sur la voie publique pour les visiteurs au droit de chaque programme.

Une voie spécifique, nommée la « voie économique » est créée afin d'accueillir le passage des poids lourds devant se rendre aux plateformes logistiques. Son tracé en bordure d'opération est étudié afin de préserver la centralité de l'opération Pierrefonds et de minimiser les nuisances et les possibles risques associés pour les futurs usagers, et de participer grâce à la large bande paysagère qui la borde à une transition douce avec les espaces agricoles voisins.

Plan des déplacements



3.4 Les modes doux

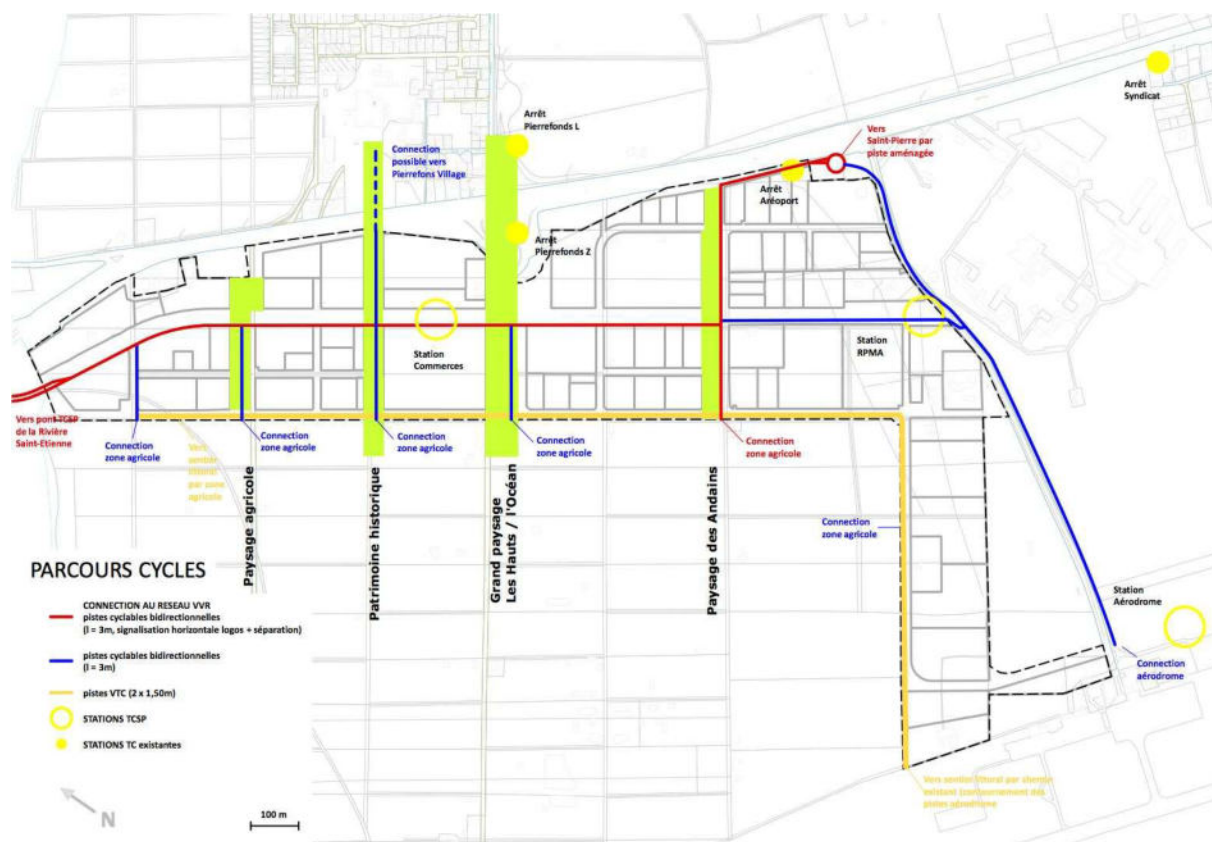
L'opération Pierrefonds Aérodrome est accessible par une piste cyclable, connectée à la VVR, et une VTC au sud de l'opération (voie tous chemins). Les aménagements pour les modes doux font l'objet d'un traitement spécifique, suivent un parcours continu traversant l'opération et bénéficient d'accotements paysagés, arborés et ombragés.

La topographie du site et les principes d'aménagements de la zone conduisent à proposer une variante d'itinéraire en rejoignant l'axe principal TCSP par l'axe paysagé des andains. Cette proposition est motivée par le souhait de minimiser les conflits d'usages possibles entre les flux VL entrants sur la zone par le giratoire et le passage des cycles.

L'itinéraire VVR rejoint le sentier du littoral par le biais du maillage secondaire et la voie tous chemins implantée le long de la voie économique en bordure de la plaine agricole existante. Des connexions vers le sentier du littoral sont également possibles au droit des débouchés de chaque chemin agricole.

Les pistes cyclables continues, sont larges de 3 m, bidirectionnelles et implantées en unilatéral ou axial suivant les séquences. Les itinéraires piétons sont aménagés le long de l'axe principal par de larges trottoirs ombragés, notamment au droit de la centralité, proche du centre commercial et de l'équipement.

Plan des parcours cycles



3.5 Le stationnement

De manière générale, le stationnement lié aux besoins de chaque programme est organisé sur la parcelle soit en surface, en arrière d'îlots et répondant à un cahier des charges particuliers d'aménagement paysagé, soit en sous-terrain (1 à 2 niveaux suivant les besoins). Les programmes immobiliers impliquant de flux importants de véhicules, tels que l'équipement, les bâtiments tertiaires ou le pôle commercial, disposeront de parkings de stationnement dédiés.

Les stationnements publics le long des axes viaires sont rationalisés et optimisés en fonction des besoins et des usages de la future ZAC. La logique de stationnement n'est alors pas uniforme sur la ZAC mais s'adapte aux différents domaines et types de voiries.

En dehors de ces principes s'adaptant aux besoins et usages des différents secteurs de la ZAC, des règles générales sont adoptées :

- Poches de stationnement limitées à 3 places consécutives afin d'éviter le stationnement sauvage des PL,
- Passages piétons dimensionnés à 5.0m pour les traversées de l'axe principal (TCSP) et à 3.5m pour toutes les autres voies.

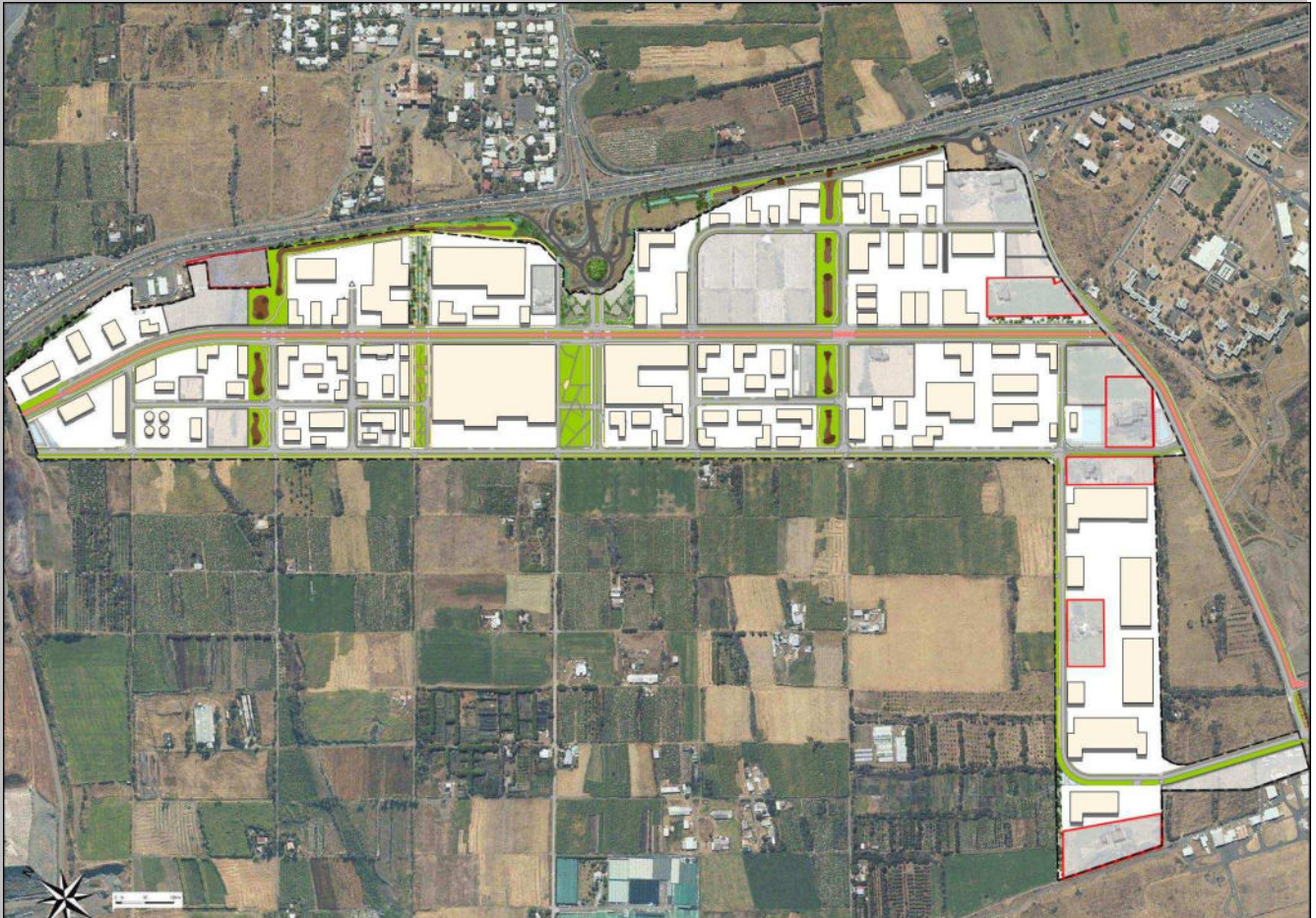
L'offre de stationnement public en surface au sein de la ZAC s'élève à environ 400 places.

4. Les principes de développement durable

Le projet s'inscrit dans une logique de développement durable, c'est pourquoi la Communauté d'Agglomération C.I.V.I.S. a décidé de suivre dans le cadre de l'élaboration de ce projet une démarche qui a consisté à définir les cibles qualitatives « environnementales » à atteindre au cours de sa mise en œuvre, à savoir :

- 1. L'insertion dans le site** : les principes d'aménagement ont été élaborés en fonction des spécificités du site permettant de déterminer l'implantation des espaces publics, notamment les andains à conserver et l'implantation des bâtiments d'activités.
- 2. La gestion de l'eau** : par rapport à la présence de la ressource et la gestion de l'eau, la meilleure insertion possible a été recherchée pour limiter les contraintes liées aux écoulements des eaux pluviales et développer des solutions alternatives de percolation et d'infiltration comme des fossés ou noues d'infiltration intégrées dans la trame des espaces publics et paysagers.
- 3. Le traitement paysager** : la valorisation du paysage et la mise en scène du projet ont été privilégiées le plus possible afin d'intégrer et de préserver les éléments valorisables des paysages présents sur le site.
- 4. La qualité de vie** : bien qu'étant un futur espace à vocation économique, la future opération. se doit de jouer un rôle fédérateur entre ces différentes composantes mais également avec les espaces avoisinants, tels que l'aéroport ou la Z.A.C. Pierrefonds Village (à dominante logement) via la valorisation du transport public et des espaces mixtes.
- 5. L'économie d'énergie et la gestion des déchets d'activités** : la Z.A.C. se veut être exemplaire en matière de traitement énergétique et devra également mettre en œuvre une gestion ciblée des déchets d'activités. La **conception lumière** fait l'objet d'un travail innovant développant des technologies, sources d'économies, et respectueux de l'environnement, notamment pour la prise en compte du passage des pétrels, espèce protégée.

ZAC Roland Hoareau (ex Pierrefonds Aérodrome)



DOSSIER DE REALISATION

3. Programme global des constructions

Modification n°3

1 février 2025

Sommaire

1.	Bilan des surfaces dans le périmètre de la ZAC	3
2.	Programme global des constructions	4
3.	Tableau détaillé du programme des constructions.....	5

1. Bilan des surfaces dans le périmètre de la ZAC

SURFACES DE LA ZAC AVANT AMENAGEMENT	
	Surface en m ² (surface approximative)
Surface totale de la ZAC avant aménagement	871 866
SURFACES DE LA ZAC APRES AMENAGEMENT	
	Surface en m ² (surface approximative)
Emprises publiques aménagées	
	Sous-total
	274 016
Invariants	
	Sous-total
	75 353
Surfaces cessibles	
Espace de congrès	31 959
Pôle multimodal	8 009
Déchetterie	4 356
Ecopôle	69 571
Cité de l'habitat/village artisanal	
Commerces et services	37 764
Activités tertiaires	8 339
Parc d'activités mixtes	52 631
Activités industrielles	235 990
Activités logistiques	73 878
	Sous-total
	522 497
Surface totale de la ZAC après aménagement	871 866

2. Programme global des constructions

La programmation proposée se répartit sur deux macros secteurs distincts :

- A l'ouest, un secteur « urbain », articulé autour de l'axe piéton Pierrefonds-Océan, qui correspond à l'ancienne perspective qui mettait en scène la sucrière. Cet axe sera jalonné par le projet d'équipement public de Pierrefonds-Village, l'équipement public majeur de type « espace de congrès » de la ZAC de Pierrefonds Aéroport, le pôle multimodal, le pôle commercial compact. Au-delà, il pourra greffer au Nord du site le parc Exotica et au Sud le jardin botanique d'initiative privé.
Plus à l'ouest, le parc d'activité et les bâtiments tertiaires, étendus ultérieurement jusqu'à l'écopôle à la pointe Ouest.
- A l'Est, un secteur artisanal, industriel et logistique, implanté entre les portes d'entrées de la ZAC. Les parcelles au Sud développeront une programmation complémentaire avec les activités aéroportuaires, suivant ainsi la dynamique du réaménagement de l'aéroport.
L'hypothèse d'implantation d'un port sec a fait l'objet d'une étude de faisabilité au niveau de l'îlot 25.

L'ensemble du programme se développe sur environ **450 000 m²** de terrain à bâtir, permettant de développer une surface de plancher maximale d'environ **320 000 m²** (non compris les invariants, cf. tableau ci-après).

Tableau récapitulatif de la surface constructible hors invariants

DESIGNATION	Surfaces cessibles en m ²	Surfaces de plancher maximales en m ²
Espace de congrès	31 959	38 351
Pôle multimodal	8 009	9 611
Ecopôle (y/c déchetterie)	73 927	36 964
Cité de l'habitat/village artisanal		
Commerces et services	37 764	37 764
Activités tertiaires	8 339	15 852
Parc d'activités mixtes	52 631	55 264
Activités industrielles	235 990	147 319
Activités logistiques	73 878	48 014
	522 497	388 404

Tableau récapitulatif des potentialités constructibles des invariants

DESIGNATION	Surfaces en m ²	Surfaces de plancher maximales en m ²
Invariants	75 353	37 677
TOTAL SURFACES	597 850	426 081









3. Tableau détaillé du programme des constructions

vocation	llot	superficie	COS	const
activités commerciales	14B	22 764	1,00	22 764
	14A	15 000	1,00	15 000
Sous total		37 764	1,00	37 764
activités industrielles	17A	2 939	1,00	2 939
	17B	3 630	1,00	3 630
	17D	2 000	1,00	2 000
	17C	2 013	1,00	2 013
	Jacaranda	32 198	0,65	20 929
	19A	4 000	0,65	2 600
	19B	2 793	0,65	1 815
	19C	2 793	0,65	1 815
	19D	5 310	0,65	3 452
	19J	3 568	0,65	2 319
	19E	3 322	0,65	2 159
	19F	2 756	0,65	1 791
	19G	3 242	0,65	2 107
	19H	1 007	0,65	655
	19i	4 000	0,65	2 600
	21D	2 355	0,65	1 531
	21E	5 100	0,65	3 315
	21F	5 021	0,65	3 264
	21GH	11 211	0,65	7 287
	21I	4 400	0,65	2 860
	Peters	2 541	0,65	1 652
	21J	2 604	0,65	1 693
	23A	2 411	0,65	1 567
	23B	2 401	0,65	1 561
	23C	3 384	0,65	2 200
	23D	3 508	0,65	2 280
	23E	10 531	0,65	6 845
	23N	4 177	0,65	2 715
	23L	2 400	0,65	1 560
	23F	2 401	0,65	1 561
	23G	1 999	0,65	1 299
	23H	3 050	0,65	1 983
	23I	3 053	0,65	1 984
23J	6 493	0,65	4 220	
22B	5 030	0,65	3 270	
22A	4 695	0,65	3 052	
22D	5 559	0,65	3 613	

vocation	llot	superficie	COS	const
	22C	30 008	0,65	19 505
	22E1	2 500	0,65	1 625
	22E3	2 675	0,65	1 739
	22E4	2 770	0,65	1 801
	24	1 598	0,65	1 039
	24bis	925	0,65	601
	29	2 444	0,65	1 589
	27	12 653	0,65	8 224
	Técher	10 522	0,65	6 839
Sous total		235 990	0,67	147 319
activités logistiques	25	11 569	0,65	7 520
	25Bis	10 000	0,65	6 500
	25C	15 583	0,65	10 129
	25D	7 404	0,65	4 813
	26	11 076	0,65	7 199
	26A	9 124	0,65	5 931
	26B	9 112	0,65	5 923
Sous total		73 868	0,65	48 014
activités mixtes	11A	2 985	1,20	3 582
	11B	2 986	1,20	3 583
	17e	14 724	1,00	14 724
	10	6 888	1,20	8 266
	9	6 539	2,00	13 078
	18A	9 983	0,65	6 489
	18B	5 659	0,65	3 678
	21A	2 867	0,65	1 864
Sous total		52 631	1,07	55 264
activités tertiaires	12A	4 207	1,80	7 573
	12B	4 192	1,80	7 546
Sous total		8 399	1,80	15 118
écopole	3DA	1 520	0,50	760
	2	16 253	0,50	8 127
	2Ter	2 935	0,50	1 468
	1	12 640	0,50	6 320
	3A	6 322	0,50	3 161
	3DB	2 500	0,50	1 250
	3E	8 138	0,50	4 069
	8A	9 225	0,50	4 613
	8B	2 057	0,50	1 029
	7	7 981	0,50	3 991
Sous total		69 571	0,50	34 786
Equipement public	16	19 338	1,20	23 206
	3B	4 356	0,50	2 178
	15c	3 557	1,20	4 268

vocation	lilot	superficie	COS	const
	Passerelle	4 452	1,20	5 342
	13	12 621	1,20	15 145
Sous total		44 324	1,20	50 140

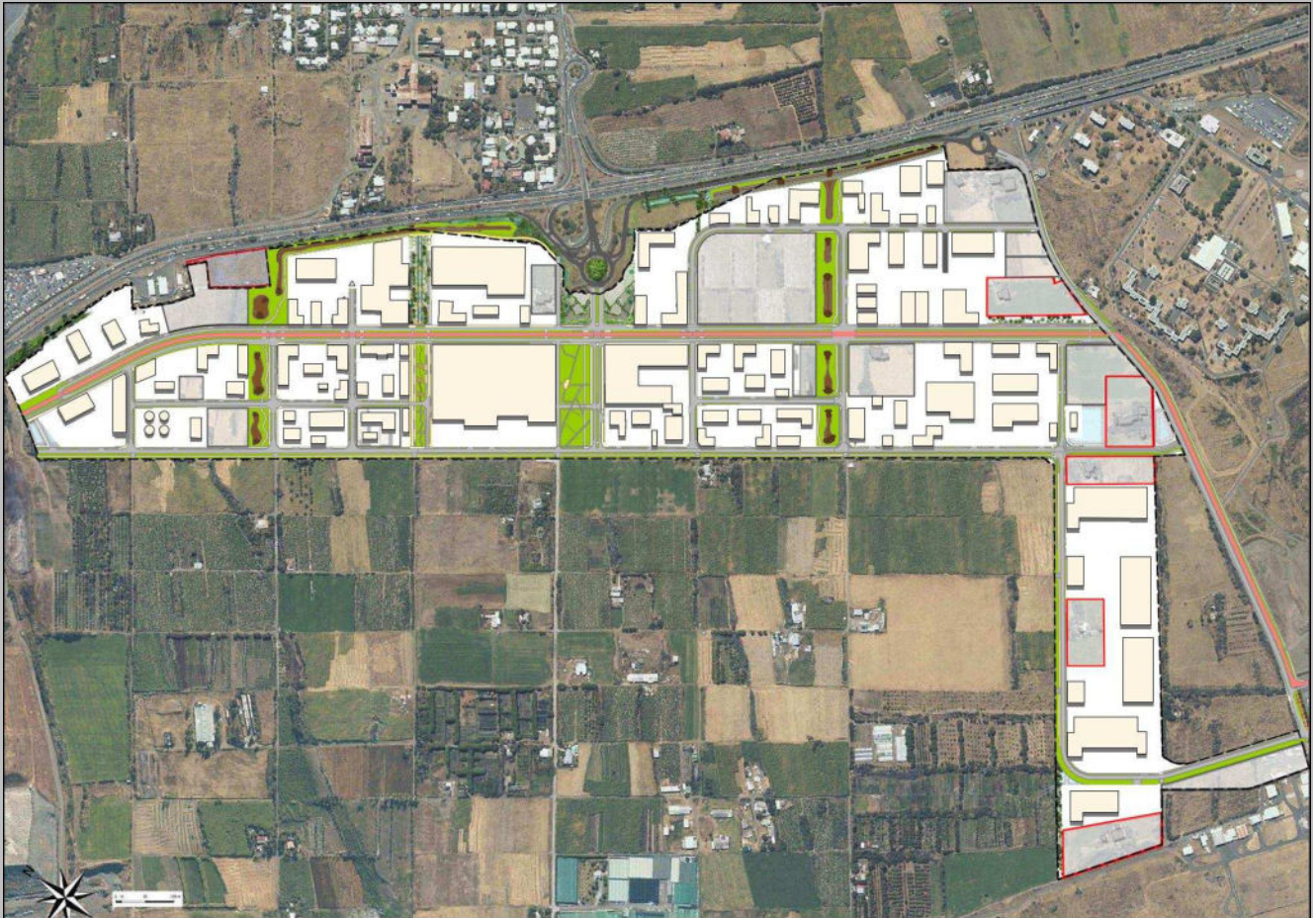
vocation	lilot	superficie	COS	const
Invariant	Petit Forestier	4 375	0,50	2 188
	Kephas	5 516	0,50	2 758
	Nariassamy	10 202	0,50	5 101
	Yu Chak	9 073	0,50	4 537
	Picardo	9 780	0,50	4 890
	Andinaik	9 864	0,50	4 932
	Noucama	7 215	0,50	3 608
	Saphir	1 420	0,50	710
	Fruisinome	4 228	0,50	2 114
	21B	2 288	0,50	1 144
	21C	3 235	0,50	1 618
	HCE	3 320	0,50	1 660
	bedache	4 837	0,50	2 419
Sous total		75 353	0,50	37 677

	Equipements publics
	Ecopôle
	Activités commerciales
	Activités tertiaires
	Activités mixtes
	Activités industrielles
	Activités logistiques
	Invariants

Localisation des secteurs constructibles



ZAC Roland Hoareau (ex Pierrefonds Aérodrome)



DOSSIER DE REALISATION

4. Plan de financement – structure des recettes

Modification n°3

1 février 2025



PLAN DE TRESORERIE

Avenant 7



Opération n° COAM 0001

ZAC Roland HOAREAU

Exercice	Nature	FIN concession												
		BILAN 2034	Réalisé au 31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Dépenses :														
Etudes générales		3 299 110 €	2 385 381 €	56 196 €	153 324 €	131 226 €	572 980 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Acquisitions foncières + frais + accords transaction		23 674 624 €	20 178 525 €	55 000 €	3 223 100 €	- €	218 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Travaux		51 856 105 €	50 100 489 €	460 000 €	431 872 €	431 872 €	431 872 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Frais financiers		4 518 355 €	3 122 911 €	357 286 €	203 062 €	181 106 €	159 152 €	137 590 €	115 245 €	93 290 €	66 279 €	49 532 €	27 428 €	5 474 €
Participations		2 850 000 €	- €	- €	- €	- €	2 850 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rémunération société		3 186 197 €	2 297 703 €	48 000 €	293 861 €	88 000 €	88 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	82 633 €
GESTION LOCATIVE		1 653 639 €	171 349 €	94 575 €	124 527 €	134 833 €	136 181 €	137 543 €	138 919 €	140 308 €	141 711 €	143 128 €	144 559 €	146 005 €
Total		91 038 030 €	78 256 358 €	1 071 057 €	4 429 746 €	967 037 €	4 456 186 €	323 133 €	302 164 €	281 598 €	255 990 €	240 660 €	219 987 €	234 112 €
Recettes :														
Locations foncier (non bonifié)		3 814 487 €	575 360 €	282 887 €	282 887 €	285 355 €	288 208 €	291 090 €	294 001 €	296 941 €	299 911 €	302 910 €	305 939 €	308 998 €
Locations foncier (bonifié)		16 870 685 €	1 581 186 €	899 299 €	1 273 704 €	1 400 059 €	1 414 060 €	1 428 201 €	1 442 483 €	1 456 907 €	1 471 477 €	1 486 191 €	1 501 053 €	1 516 064 €
Cession foncier équipement public		5 056 600 €	1 087 180 €	- €	- €	- €	3 969 420 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autre cession		29 509 338 €	8 923 288 €	- €	20 586 050 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FEDER		12 076 721 €	12 076 721 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
REGION		5 205 777 €	5 205 777 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
VVR		146 623 €	146 623 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Participations invariants - CONSTRUCTEURS		295 389 €	206 942 €	- €	41 927 €	- €	46 527 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
AUTRES PARTICIPATION (ICPE Affoulement & Inc		104 054 €	104 054 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PARTICIPATION EDF		1 732 314 €	1 732 314 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PARTICIPATION CIVIS		12 392 098 €	12 392 098 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PARTICIPATION FONCIERE CIVIS		3 939 722 €	2 167 722 €	- €	1 772 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PARTICIPATION SAINT-PIERRE		500 000 €	- €	- €	- €	- €	500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FRAIS FINANCIER		7 831 €	7 831 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total CIVIS		16 331 820 €	14 559 820 €	- €	1 772 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Total		91 651 639	46 207 097	1 182 185	23 956 568	1 685 414	6 218 215	1 719 291	1 736 484	1 753 849	1 771 387	1 789 101	1 806 992	1 825 062
Besoin annuel de trésorerie		- 32 049 261 €	111 128 €	19 526 822 €	718 377 €	1 762 030 €	1 396 158 €	1 434 320 €	1 472 251 €	1 515 397 €	1 548 441 €	1 587 005 €	1 590 950 €	
Mobilisation emprunt		46 840 581 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Remboursement emprunt		30 215 591 €	3 321 428 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	1 400 376 €	700 188 €
Trésorerie cumulée		- 15 424 271 €	- 18 634 572 €	- 508 126 €	- 1 190 124 €	- 828 471 €	- 832 689 €	- 798 744 €	- 726 870 €	- 611 848 €	- 463 783 €	- 277 154 €	613 608 €	

