



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION  
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU TRENTE JUIN  
DEUX MILLE SEIZE

**Affaire n°25-300616 :**

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Plaine des Palmistes / Approbation de la modification n°1 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs2 sise au 1<sup>er</sup> Village et l'adaptation réglementaire des zones Ub et Ur**

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **23 juin 2016** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de **présent(s)** est de : **19**

**Absent (s) : 8**

**Procuration (s): 2**

**Secrétaire de séance : ALOUETTE Priscilla**

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE

Marc Luc BOYER



L'an deux mille seize le **trente juin** à seize heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

**PRÉSENTS :** Marc Luc BOYER Maire - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Laurence FELICIDALI 2<sup>ème</sup> adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint - Sylvie PICARD 4<sup>ème</sup> adjointe - Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - Yves PLANTE 6<sup>ème</sup> adjoint - Jean Benoit ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint - Georges GIRAUD conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Ghislaine DORO conseillère municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale - Alette ROLLAND conseillère municipale - Éric BOYER conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal

**ABSENT(S) :** Jacques GUERIN conseiller municipal - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

**PROCURATION(S) :** Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe à Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - André GONTHIER conseiller municipal à René HOAREAU conseiller municipal.

**Affaire n°25-300616**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Plaine des Palmistes / Approbation**  
**de la modification n°1 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2**  
**sise au 1<sup>er</sup> Village et l'adaptation réglementaire**  
**des zones Ub et Ur**  
-----

**Exposé des motifs**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune a engagé une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée AU2 de 2,8 hectares au Premier Village, dans le cadre de la réalisation d'une opération comprenant un équipement d'intérêt collectif de type plateau vert à vocation sportive accompagné de logements.

**Le Premier Village n'est pas pourvu en équipements de sports ou de loisirs de proximité.** Le développement des zones d'habitat et l'ouverture d'un nouveau groupe scolaire en 2016 rendent ce projet prioritaire.

L'opération doit permettre, d'une part de désenclaver rapidement les terrains situés à l'arrière **des lotissements « les Fougères », « les Arums » et « Ritou »** et d'autre part **de relier directement la RN3 à la rue des Songes**, devenue un axe principal du Premier Village, inscrite au PADD comme voie structurante à réaliser. La nouvelle liaison favorisera ainsi l'accès au plateau vert et privilégiera **les déplacements doux avec des trottoirs et des accotements aménagés.**

Il s'agit également d'apporter des adaptations réglementaires à la zone Ub pour permettre **l'implantation d'une surface commerciale en centre-ville** et à la zone Ur pour favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux.

**Exposé des principaux changements apportés**

Il est proposé de délimiter cette zone de 2,8 hectares en AUb. La zone AU indiquée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Afin de favoriser l'implantation d'activités de commerce de grande et moyenne surface dans le centre-ville, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ub. Ces modifications concernent les règles des articles 6, 10, 11 et 13.

Afin de favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ur. Ces modifications concernent uniquement les règles de hauteur prévues à l'article 10.

**Après avoir entendu l'exposé du Maire,**

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Plaine des Palmistes,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20160630-DCM25-300616- DE Date de télétransmission : 06/07/2016 Date de réception préfecture : 06/07/2016
---

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015, justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs2 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées,

Vu la décision, du 08 février 2016 N° E16000001/97, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion désignant Monsieur François-Louis FERRERE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Alexandra BISSON suppléante,

Vu l'arrêté du maire n°24-2016 du 12 février 2016 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 7 mars au 7 avril 2016,

Vu la lettre de la Présidente du Conseil Départemental en date du 16 mars 2016,

Vu la lettre du Président du Conseil Régional en date du 31 mars 2016,

Vu la lettre du Préfet en date du 6 avril 2016,

Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur,

Vu le projet de modification de PLU,

Considérant que le dossier de modification, tel qu'il est modifié et présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

**Appelé à en délibérer, le Conseil Municipal à l'Unanimité :**

- **APPROUVE**, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, la modification du PLU de la Plaine des Palmistes telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- **DIT** que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme,
- **DIT** que conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public en mairie de La Plaine des Palmistes aux heures et jours habituels d'ouverture,
- **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire après sa transmission au Préfet et la publication de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

---

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.



Pour copie conforme  
**LE MAIRE**

**Marc Luc BOYER**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20160630-DCM25-300616-  
DE  
Date de télétransmission : 06/07/2016  
Date de réception préfecture : 06/07/2016



Commune de LA PLAINE DES PALMISTES

*Département de la Réunion*

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

Création d'un plateau vert (chemin Dureau) et adaptations réglementaires

Avril 2016

**CODRA**<sup>®</sup>

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20160630-DCM25-300616-  
DE  
Date de télétransmission : 06/07/2016  
Date de réception préfecture : 06/07/2016

## TABLE DES MATIERES

<b>Rappel réglementaire .....</b>	<b>3</b>
<b>1/ Objet de la modification .....</b>	<b>4</b>
1.1. Le projet .....	4
1.2. Les travaux projetés .....	4
1.3. Le contexte réglementaire .....	5
<b>2/ L'état initial du site .....</b>	<b>6</b>
2.1. La localisation du site.....	6
2.2. La description du site.....	7
2.3. L'état initial de l'environnement .....	8
2.3.1. Le paysage.....	8
2.3.2. La topographie et les réseaux existants.....	8
2.4. Les contraintes réglementaires .....	9
2.4.1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.....	9
2.4.2. Les orientations du SCOT .....	11
2.4.3. Le Schéma d'Aménagement Régional.....	12
2.4.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes.....	12
<b>3/ La justification du Projet.....</b>	<b>13</b>
3.1. Le choix du zonage.....	13
3.2. le scénario privilégié .....	15
3.2.1. Le scénario 1 : un équipement sportif à l'écart .....	15
3.2.2. Le scénario 2 : le scénario choisi.....	17
<b>4/ La modification du PLU .....</b>	<b>19</b>
4.1. La modification du plan de zonage.....	19
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage .....	19
4.1.2. Le plan de zonage actuel.....	19
4.1.3. Le plan de zonage modifié .....	21
4.2. La modification du règlement.....	21
4.2.1. La modification du règlement de la zone Ub.....	22

4.2.2 La modification du règlement de la zone Ur.....	28
4.3. La modification des orientations d'aménagement.....	30
4.3.1 Les motifs des changements apportés aux orientations d'aménagement.....	30
4.3.2 L'orientation d'aménagement actuelle.....	30
4.3.3 L'orientation d'aménagement modifié.....	31
4.4. La modification du rapport de présentation.....	32
4.4.1 Les motifs des changements apportés au rapport de présentation.....	32
4.4.2 Le rapport de présentation actuel.....	32
4.4.3 Le rapport de présentation modifié.....	35
<b>5/ Les effets de la modification sur l'environnement et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement.....</b>	<b>38</b>
5.1. L'hydraulique.....	38
5.2. Les réseaux divers.....	39
5.3. La qualité de l'air.....	39
5.4. Les émissions sonores.....	40
5.5. Les impacts sur le paysage.....	40

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

**En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme**, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

# 1/ OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de la Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013.

Aujourd'hui, une modification du PLU est souhaitable afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée AU2, dans le cadre de la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs, notamment pour répondre aux besoins liés à l'ouverture d'une nouvelle école au Premier Village.

Il s'agit également d'apporter des adaptations réglementaires à la zone Ub pour permettre l'implantation d'une surface commerciale en centre-ville et à la zone Ur pour favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux.

## 1.1. LE PROJET

Les quartiers situés en partie basse du territoire communal (Premier Village) ne sont pas pourvus en équipements de sports ou de loisirs de proximité. Une maison de quartier a été érigée en 2016. Le développement des zones d'habitat et l'implantation d'un nouveau groupe scolaire rendent nécessaires la construction d'équipements sportifs au niveau du Premier Village. La réalisation d'un terrain de sport type plateau vert est une réponse intéressante pour l'animation du quartier, notamment pour les jeunes. L'équipement sportif projeté représente ainsi une alternative à l'utilisation du stade municipal, aujourd'hui très fréquenté par les habitants de la commune et situé en centre bourg, à environ 2,5 kilomètres de l'école Zulmé Pinot. Il permettra également de répondre aux besoins scolaires et péri scolaires des établissements situés à proximité.

Par ailleurs, l'implantation de cet équipement sera liée à la réalisation d'une nouvelle voie dans le prolongement de la rue Marie Emilienne Maillot qui aura pour but de structurer le quartier avec les lotissements « les Fougères », « les Arums » et le lotissement Ritou rue des Fanjans. Cette voie permettra de relier directement la RN3 à la rue des Songes, devenue un axe principal du Premier Village, inscrite au PADD comme voie structurante à réaliser.

## 1.2. LES TRAVAUX PROJETES

La réalisation du plateau vert (terrain de football 100x60m) intégrera un bâtiment d'accueil (sanitaires, vestiaires, etc...) ainsi que des aires de stationnements indispensables au fonctionnement d'un tel équipement. Il sera complété par des équipements annexes comme une piste de course, une aire de lancer, un sautoir, etc...

La Commune souhaite également profiter de l'implantation de cet équipement public pour créer une nouvelle voie assurant un bouclage avec la RN3 dans le prolongement du chemin des Songes, au droit du chemin Dureau, ainsi que la structuration viaire de ce quartier en plein développement. Cette nouvelle voie favorisera également l'accès à ce futur plateau vert, et privilégiera les déplacements doux avec des trottoirs et des accotements aménagés (liaisons sécurisées avec l'école située chemin des Songes).

La connexion entre la voie et le plateau vert représentera une opportunité pour créer un petit espace public de convivialité et de rencontre multi générationnelle.

En accompagnement de l'équipement, les terrains localisés à l'extrémité de la rue des Fanjans, en léger surplomb du futur plateau vert, accueilleront 8 logements sur parcelles privatives dans le prolongement du lotissement existant. Trois autres parcelles d'une superficie totale de 4 500m<sup>2</sup> seront également susceptibles d'accueillir des logements.

### 1.3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le manque de disponibilités foncières dans le quartier du Premier Village au sein de la zone urbaine (zone U), ou en zones d'ouverture à l'urbanisation à court / moyen terme (zones AU et AU1s) pour l'accueil d'un équipement de type plateau vert, conduit à privilégier la réalisation du projet au sein d'une zone AUs2, même si l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue à plus long terme au PLU en vigueur.

Le terrain concerné par le projet du plateau vert, actuellement privé, est en cours d'acquisition par la Commune par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR). Classé en zone AUs2 au PLU en vigueur, il est localisé en limite de la zone Nr (zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité) qui borde une grande partie des secteurs urbanisés de La Plaine des Palmistes. La zone AUs est une zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future mais dont les différents réseaux et les conditions d'accès n'ont pas encore les capacités suffisantes pour accueillir des constructions.

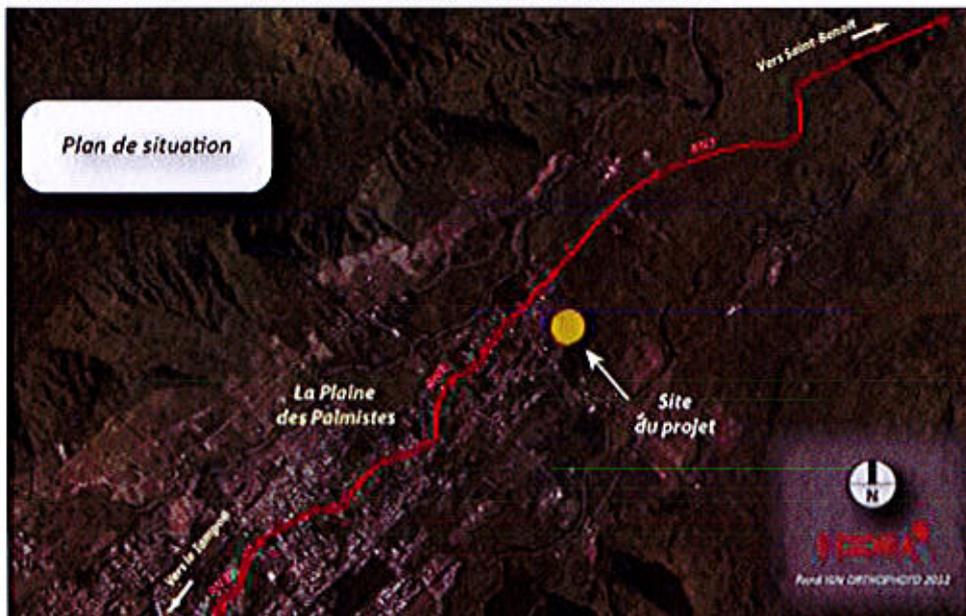
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs2 est conditionnée à une modification du PLU, objet de la présente notice.

## 2/ L'ETAT INITIAL DU SITE

### 2.1. LA LOCALISATION DU SITE

La Plaine-des-Palmistes est située dans un espace plat et légèrement incliné entre deux massifs volcaniques, au centre de l'île de La Réunion. Elle est desservie par une route majeure, la RN3, la seule transversale et non littorale, reliant Saint-Benoit à Saint-Pierre.

Le projet du plateau vert est localisé en partie basse du Premier Village à proximité du chemin Dureau, enclavé et situé à l'arrière de plusieurs lotissements plus ou moins récents. Il possède une situation stratégique en limite de l'urbanisation actuelle et est en bordure d'une future voie primaire (inscrite au PLU) de desserte des quartiers du Premier Village.

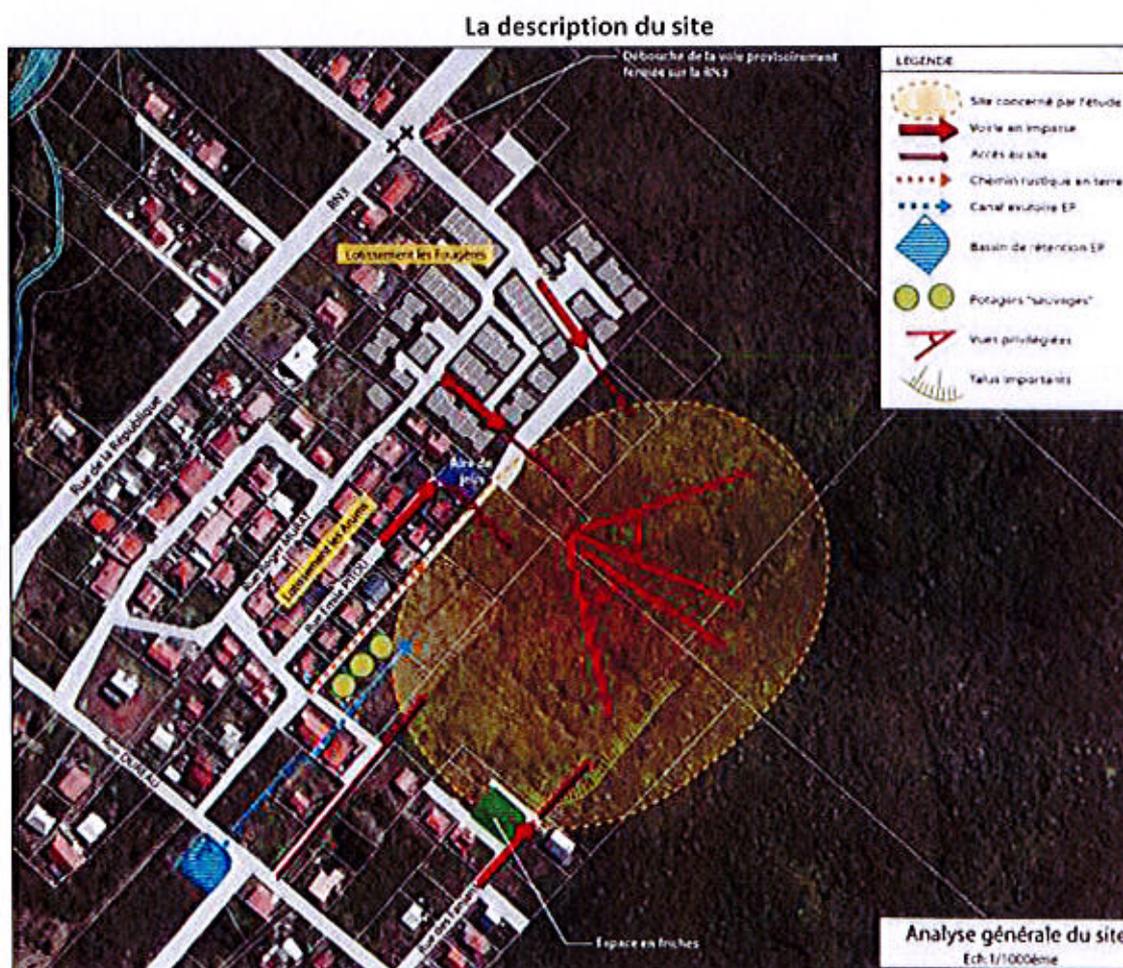


## 2.2. LA DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné par le projet, d'une superficie de 2,8 hectares, est actuellement en friches. Il est situé en limite de l'urbanisation et constitue une transition avec une vaste zone naturelle.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue Emile Ritou où un chemin en terre praticable a été sommairement tracé à l'arrière des habitations pour desservir notamment les quelques potagers des riverains. Depuis la petite aire de jeux du lotissement Ritou, une vue est possible sur les friches qui couvrent les parcelles concernées. Le site est également accessible depuis l'extrémité de la rue des Fanjans, mais la topographie accidentée et la végétation plus dense qu'en partie basse du terrain rend actuellement la pénétration difficile sur la zone.

Plusieurs talwegs sont présents et un fossé artificiel traverse le site.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexl Ingénierie, avril 2015

## 2.3. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.3.1. Le paysage

La zone, aujourd'hui peu perceptible, est recouverte d'une végétation envahissante (espèces exotiques spontanées) typique d'anciens terrains agricoles abandonnés. Sont observés : Bois chapelet, tabac bœuf, bringelier marron, goyavier, choka vert, paille sabre marron, filao, mimosa, longoze, tibouchina, ipomée etc... Le couvert végétal de friches ne présente pas de valeurs écologiques particulières.

En périphérie du site, la végétation apparaît plus naturelle avec par exemple la présence de quelques branles.

A l'arrière des habitations, quelques petits potagers « sauvages » ont été installés très sommairement : bananiers, néflier, manioc, maïs, songe, chouchou, citrouille etc...



*Le site, depuis la rue Ritou*



*Le site, depuis la rue des Fanjans*

### 2.3.2. La topographie et les réseaux existants

D'après les relevés visuels effectués sur les parties accessibles du site, le terrain présente une topographie à priori peu importante sauf en partie haute, près du lotissement des Fanjans, où un talus assez fort marque la limite de l'urbanisation actuelle.

La pente générale est orientée Sud - Nord. Le sol est caractérisé par une forte présence du rocher basaltique et par de nombreux écoulements superficiels d'eaux de ruissellement naturel.

Les affleurements rocheux sont nombreux, d'une manière générale la couche de terre végétale apparaît relativement faible.

Un fossé dont les pieds droits sont en pierres, par endroit recouvert, traverse le site dans le sens Nord-est / Sud-ouest. Il s'agit en fait d'un fossé exutoire issu d'un bassin tampon de récupération et d'infiltration des eaux pluviales du centre du Premier Village, récemment aménagé en bas de la rue des Songes. Ce fossé permet de rejeter une partie du trop-plein de ce bassin dans le milieu naturel en aval de l'urbanisation. Ce bassin de réception devrait prochainement être supprimé au vu du développement du quartier et intégré au projet de plateau vert.

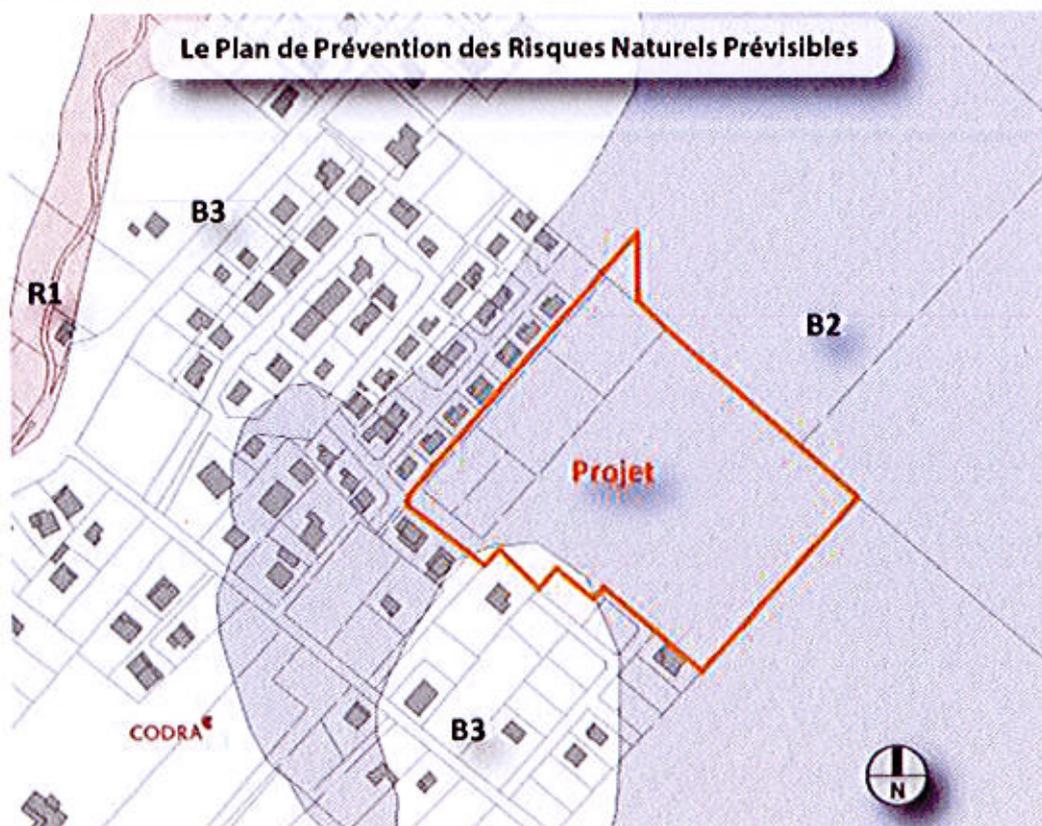
## 2.4. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site projeté, d'une superficie de 27 760 m<sup>2</sup>, est implanté au sein des parcelles cadastrales section AC, n°446, 447, 449, 450 et 471.

### 2.4.1. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) de la Plaine des Palmistes a été approuvé le 5 décembre 2011. Il détermine le site d'étude comme une zone exposée à un aléa moyen d'inondation et à un aléa nul ou faible à modéré de mouvement de terrain (zone de prescriptions B2).

Les écoulements en crue centennale respectent les conditions suivantes : hauteurs d'eau inférieures à 1 m ; vitesses inférieures à 1 m/s.



En zone B2, sont interdits toute construction et aménagement restreignant significativement le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation (remblais, clôtures pleines type murs, murets...).

Pour toutes constructions et activités futures concernant les prescriptions relatives aux règles d'urbanisme :

- Les constructions seront orientées de façon à présenter ses plus petites dimensions à la direction d'écoulement des eaux ;
- Le niveau du premier plancher destiné à l'habitation ou aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, doit être situé au-dessus de la cote de référence ;

- Absence d'ouverture de tout type au-dessous de la cote de référence ;
- Les eaux de ruissellement et les eaux de toiture devront être collectées et évacuées par l'intermédiaire de réseaux étanches jusqu'à un exutoire approprié et protégé contre l'érosion régressive ;
- Un dispositif de collecte des eaux de ruissellement sera mis en place en sommet de talus pour empêcher la percolation des eaux directement dans les talus.

Pour toutes constructions et activités futures concernant les prescriptions relatives aux règles de construction :

- Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisés ;
- Les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements ;
- Tous les massifs de fondations doivent être arasés au niveau du terrain naturel ;
- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- Les planchers et structures et les cuvelages éventuels, doivent être dimensionnés pour résister à la pression hydrostatique ;
- Les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués soit avec des matériaux insensibles à l'eau, soit avec des matériaux convenablement traités ;
- Les revêtements des sols et des murs, les protections thermiques et/ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- Les citernes, cuves et fosses devront être enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence.
- Les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique hydrophobe ;
- Les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence doivent être dotés de dispositifs de mise hors circuit ;
- Toute installation fixe sensible telles qu'appareillages électriques et électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie devront être implantés à une cote supérieure à la cote de référence.

## 2.4.2. Les orientations du SCOT

Le SCOT Est correspond au territoire intercommunal de la CIREST dont la commune de La Plaine des Palmistes fait partie.

Dans le cadre du respect des équilibres naturels et en se basant sur les principes du SAR de 1995, le SCOT Est définit des objectifs d'aménagement et de développement durable qui prennent en compte les préoccupations locales et les problématiques d'aménagement spécifiques à ce territoire réunionnais, ainsi que les composantes environnementales propres au territoire.

Les principes généraux retenus pour ce document d'aménagement intercommunal sont les suivants :

- Construire la ville sur la ville en plaine littorale et créer des « villes sur les mi-pentes ».
- Protéger, valoriser et accroître les espaces agricoles et naturels.
- Permettre un développement économique et touristique diversifié.

Le projet mixte de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de logements n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par conséquent, le projet est compatible avec le SCOT de la CIREST.

Le SCOT de la CIREST est actuellement en cours de révision. Son approbation est attendue courant 2016.

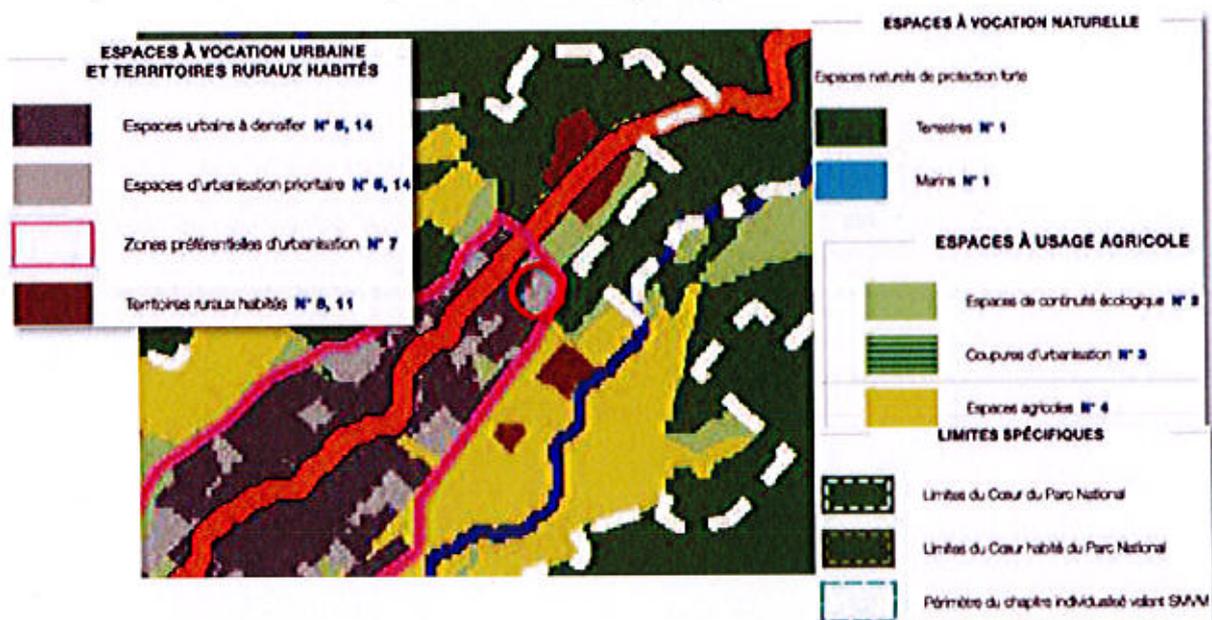


### 2.4.3. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui a été approuvé par décret en date du 22 novembre 2011, fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Il comprend un chapitre particulier, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), permettant l'application de la loi littoral.

Le secteur concerné est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaires (gris clair). Il s'agit des espaces dont le caractère constructible a été reconnu par le SAR et qui doivent recevoir un aménagement prioritaire avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

La présente modification répond en ce sens aux prescriptions du SAR.



### 2.4.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de La Plaine des Palmistes, approuvé le 29 mai 2013, affirme un projet d'aménagement reposant sur les orientations suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif.
- Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale.
- Mettre en place un bouclier environnemental et paysager.
- Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole.

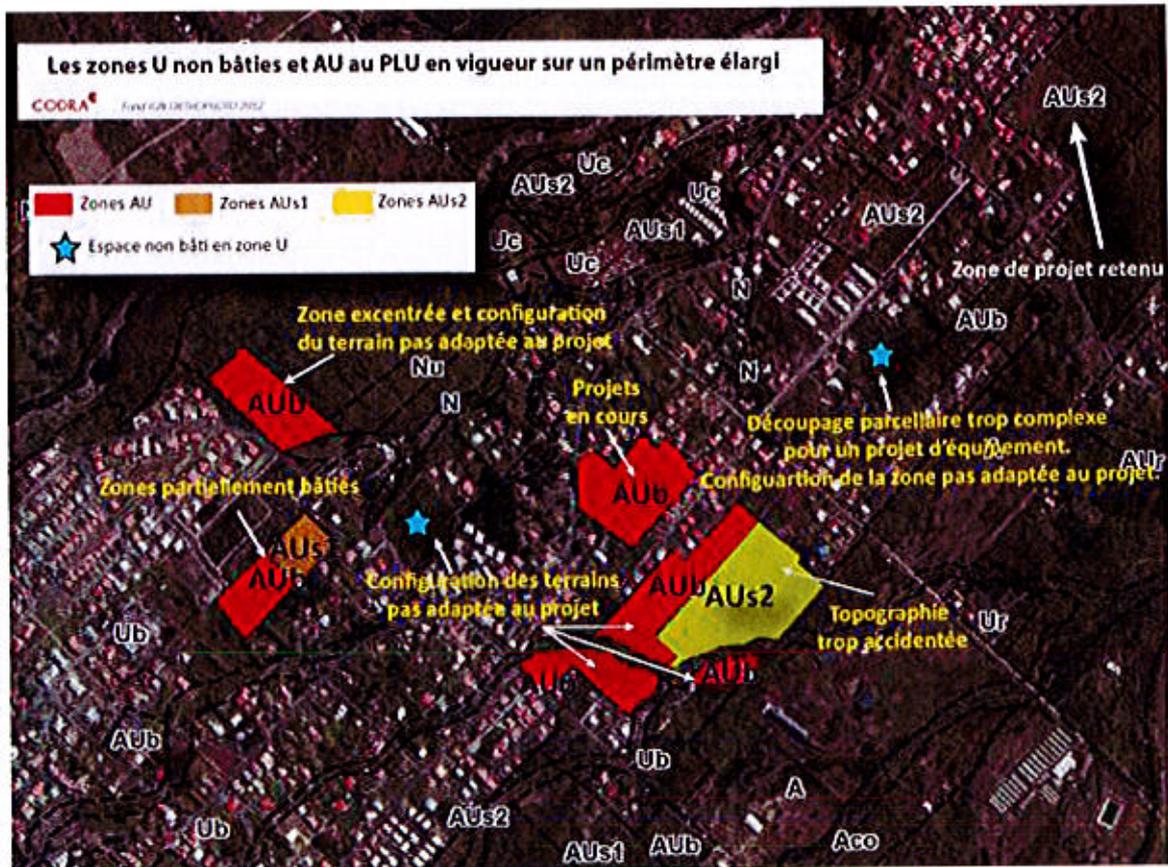
Le projet mixte de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de logements n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD vise également la « mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

## 3/ LA JUSTIFICATION DU PROJET

### 3.1. LE CHOIX DU ZONAGE

Le foncier de la zone urbaine (zone U) du Premier Village, en grande partie occupé et bâti, ne permet pas d'envisager un équipement de type « plateau vert ». Les rares espaces vierges de construction n'ont pas la configuration adaptée ou font l'objet d'un découpage parcellaire trop important et complexe pour y envisager un équipement. De même, en plus pour certains d'être trop éloignés, les terrains situés en zones AU (ouverture à l'urbanisation à « court terme ») ou AU1 (« moyen terme ») au PLU en vigueur sont soit construits, soit non bâtis mais ne bénéficient pas des dimensions suffisantes pour accueillir un tel équipement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 chemin Dureau est l'unique possibilité pour la réalisation du projet.





Les orientations d'aménagement inscrivent l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 à long terme, à partir de 2020. Le rapport de présentation, non opposable, reprend également cet échéancier prévisionnel indicatif.

Toutefois, le Premier Village n'étant pas pourvu en équipements de sports ou de loisirs de proximité et le développement des zones d'habitat et la présence d'équipements scolaires accentuant davantage les besoins, le projet est devenu prioritaire. Par ailleurs, l'opération doit également permettre de structurer rapidement les terrains situés à l'arrière des lotissements « les Fougères » et « les Arums » et de relier directement la RN3 à la rue des Songes devenu un axe principal du Premier Village.

Enfin, le règlement du PLU ne fait pas de distinction entre les zones AU1 et AU2, qui couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne uniquement l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à une modification du PLU et à des études préalables nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet.

## 3.2. LE SCENARIO PRIVILEGIE

Dans le cadre du projet de création d'un plateau vert chemin Dureau, une étude de faisabilité a été réalisée par la Ville et Sodexi Ingénierie. Deux scénarios ont été envisagés.

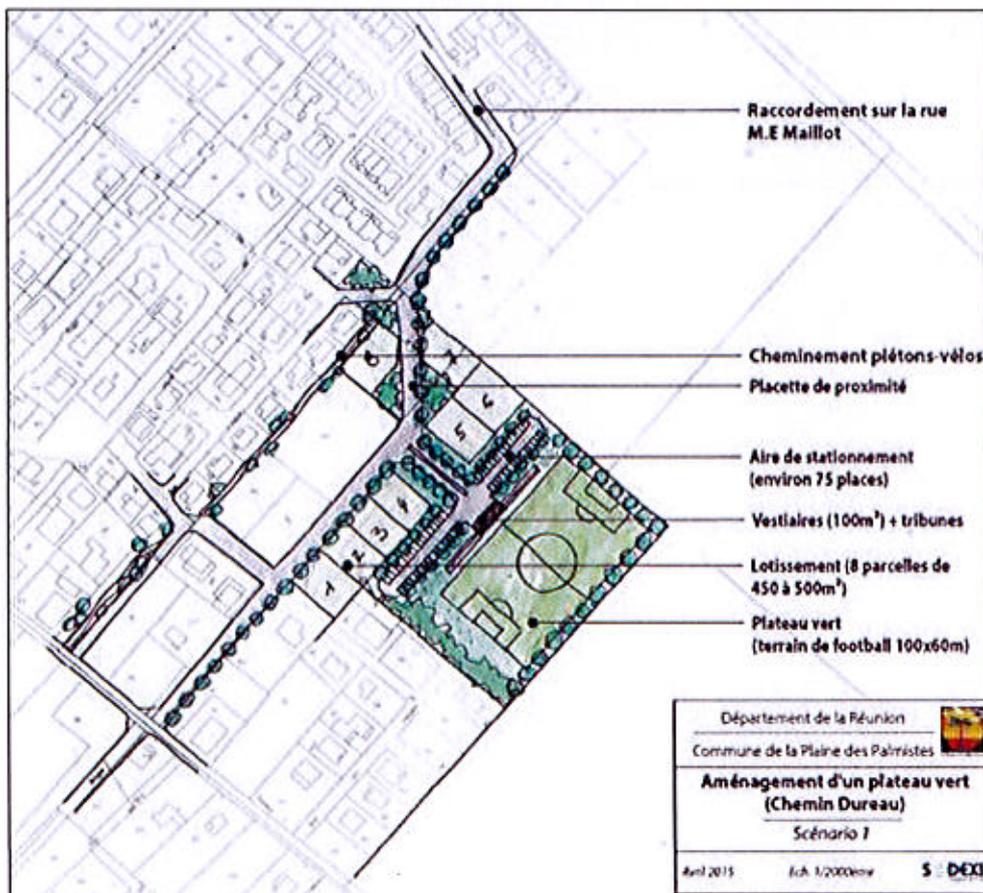
### 3.2.1. Le scénario 1 : un équipement sportif à l'écart

Les orientations d'aménagement proposées pour l'implantation d'un plateau vert sur le quartier Dureau, en aval du premier village s'appuient sur les grands principes suivants :

- créer une nouvelle voie structurante, dans le prolongement de la rue des Songes qui permettrait de relier la voie traversante déjà réalisée sur le lotissement des Fougères. Ce nouvel axe de desserte nécessite l'aménagement du carrefour sur la RN 3 (travaux réalisés fin 2015 par la Région Réunion) ainsi que le traitement du raccordement sur le chemin Dureau,
- mieux desservir le lotissement des Arums grâce à des jonctions sur cette nouvelle voie, notamment au niveau de la petite aire de jeux pour enfants. Celle-ci pourrait être relocalisée à proximité,
- aménager une liaison douce (piétons et deux roues) le long du lotissement des Arums, entre le plateau vert et le centre du premier village (école),
- organiser un lotissement d'environ 8 parcelles (de l'ordre de 400 à 500 m<sup>2</sup> / parcelle) le long de la future voie de desserte,
- implanter à l'arrière de ce lotissement, en limite de la zone naturelle, un terrain de sport type "stade de grands jeux" engazonné, avec un bâtiment annexe (vestiaires, sanitaires, local technique, etc...) et éventuellement quelques gradins.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015



### 3.2.2. Le scénario 2 : le scénario choisi

Les orientations d'aménagement relatives au deuxième scénario se différencient essentiellement de la première esquisse par la localisation du plateau vert et du lotissement.

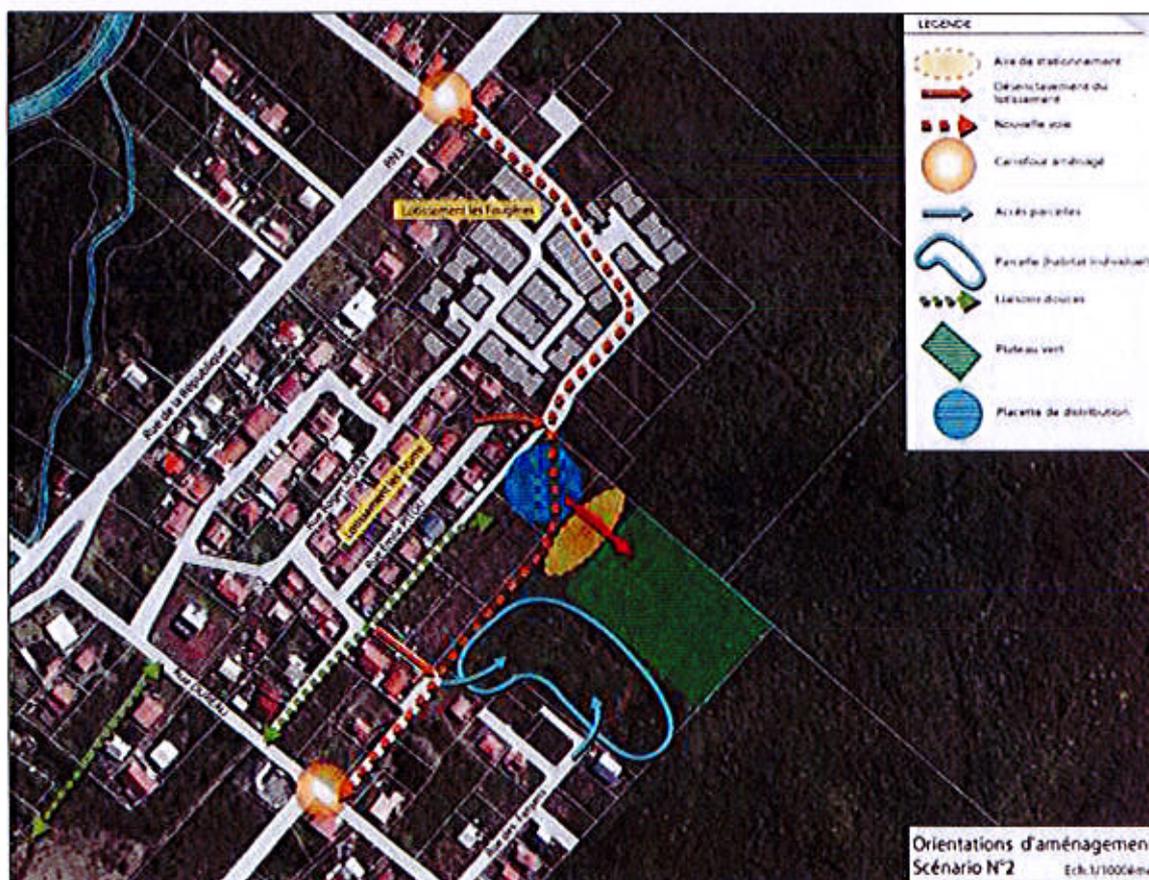
En effet, l'aménagement du stade en partie avale du site avec une orientation Nord-Ouest / Sud-Est permet d'ouvrir et de raccorder directement cet équipement sportif sur la voie de desserte. Il bénéficie ainsi d'une meilleure visibilité sur le quartier.

Un espace public structurant peut ainsi être aménagé en "rotule" à cet endroit sous forme d'une placette avec aire de jeux pour enfants, espace de rencontre et de convivialité, etc ...

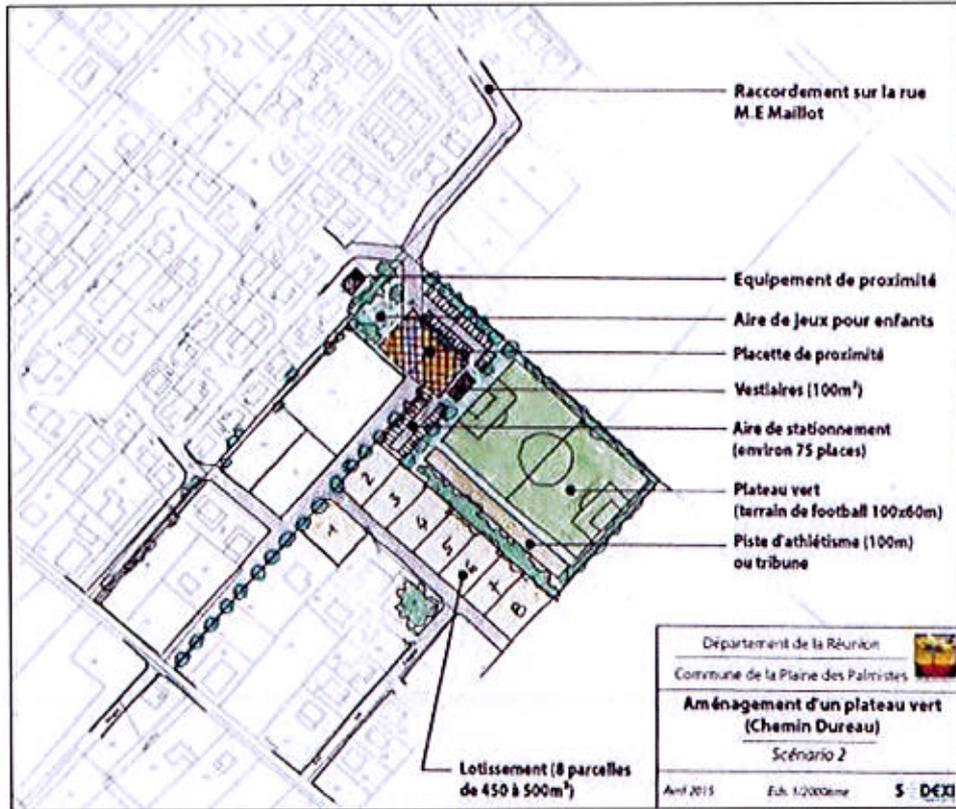
Les parkings sont organisés le long de la nouvelle voie en interface entre la rue et le stade.

Dans cette configuration le lotissement peut être implanté dans le prolongement des parcelles du lotissement des Fanjans, en surplomb du terrain de sport. Il est desservi par une voie pouvant éventuellement être maillée sur la rue des Fanjans. Cette implantation apparaît valorisante en terme d'organisation urbaine de ce secteur du quartier.

Il s'agit du scénario privilégié par la Commune.



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), Sodexi Ingénierie, novembre 2015

## 4/ LA MODIFICATION DU PLU

### 4.1. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

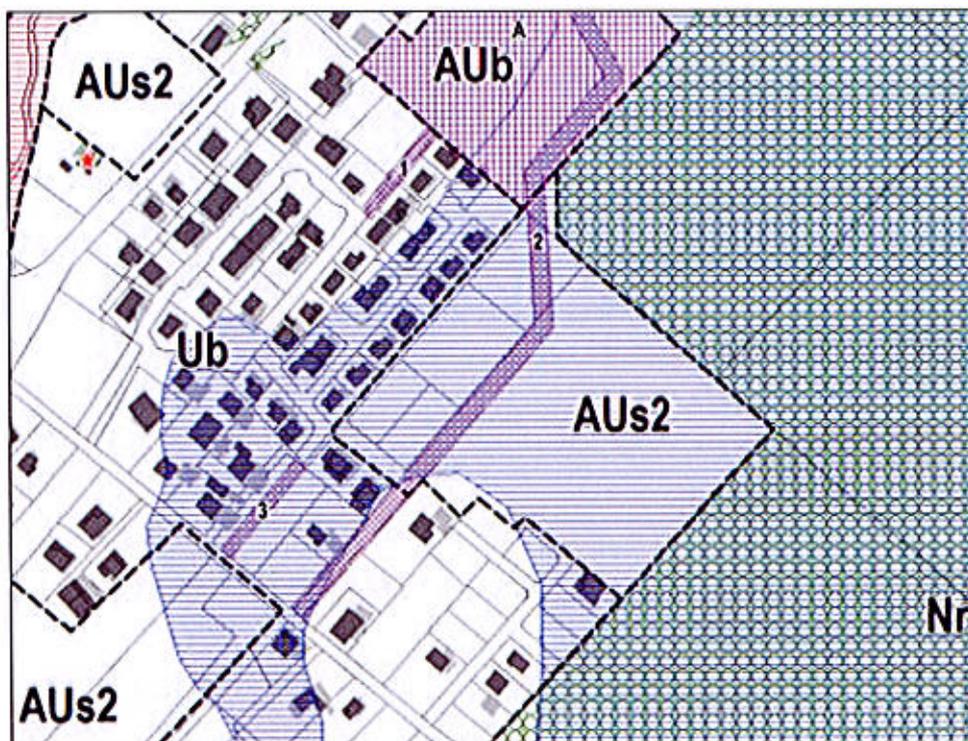
#### 4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet mixte de création d'équipements et logements en zone AU<sub>s2</sub>. Il s'agit d'une zone couvrant des espaces réservés à l'urbanisation future qui, actuellement, n'ont pas une capacité suffisante de réseaux et de conditions d'accès pour desservir les futures constructions. En outre, des études préalables sont nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU afin de rendre la zone urbanisable (zone AU<sub>indicée</sub>).

#### 4.1.2. Le plan de zonage actuel

Le PLU en vigueur classe le terrain destiné à accueillir le projet mixte de création d'équipements et de logements en zone AU<sub>s2</sub>.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



## Légende

--- Limite de zone



Emplacement réservé



Emplacement réservé pour le logement



Espace Boisé Classé



Principe de liaison

### Protection des constructions au titre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme



Bâtiment patrimonial



Bâtiment d'intérêt majeur

### Espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme



Espace hors agglomération

### Plan de prévention des risques naturels approuvé le 5 décembre 2011



R1 : principe d'interdiction - aléa élevé  
ou très élevé pour les mouvements  
de terrain et/ou fort pour les inondations



R2 : principe d'interdiction - aléa moyen  
pour les mouvements de terrains

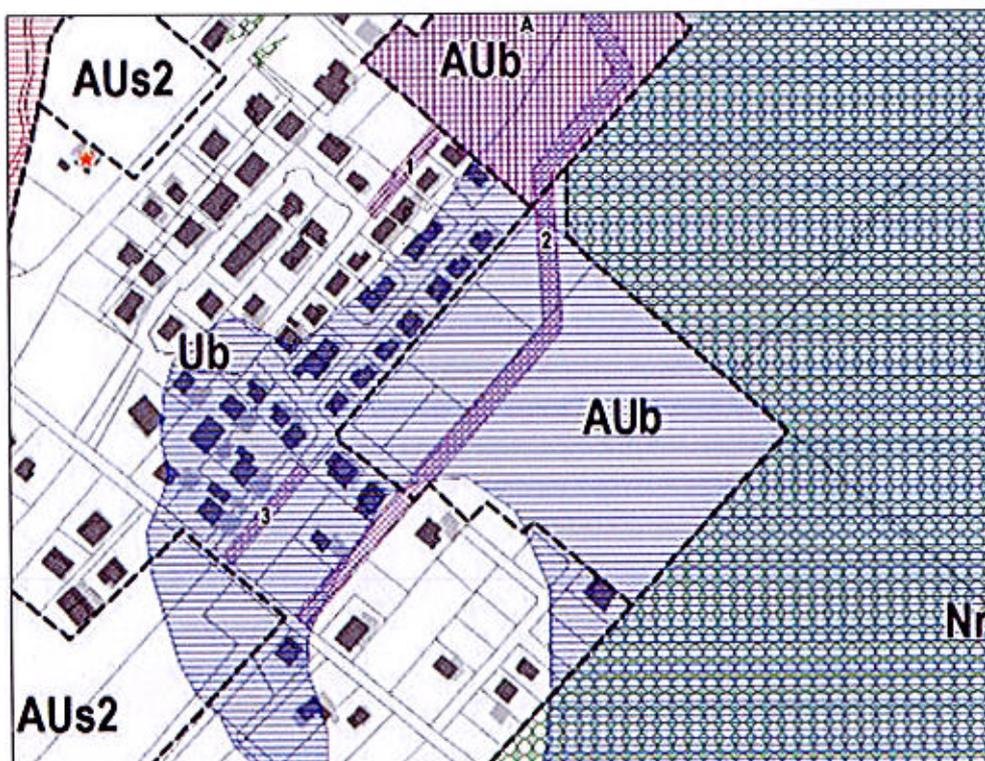


B2 : principe de prescriptions - aléa moyen  
pour les inondations

#### 4.1.3 Le plan de zonage modifié

Il est proposé de **délimiter cette zone de 2,8 hectares en AUb**. La zone AU indiquée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Extrait du plan de zonage du PLU **modifié**



#### 4.2. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Pour appliquer le règlement des zones AU, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes, à savoir **dans ce cas Ub pour AUb**. La zone Ub correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle s'applique aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles. Par conséquent, **le projet est compatible aux occupations et destinations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'avec l'ensemble des règles qui s'y reportent.**

#### 4.2.1 La modification du règlement de la zone Ub

Afin de favoriser l'implantation d'activités de commerce de grande et moyenne surface dans le centre-ville, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ub. Ces modifications concernent les règles des articles 6, 10, 11 et 13.

Les modifications figurent en rouge et surligné.

*PLU en vigueur*

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.2 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait minimal est porté à 5,00 mètres.

#### **6.3 - EXCEPTION**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

*PLU modifié*

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.2 - REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 4,00 et 9,00 mètres.

**Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la distance minimale par rapport à l'alignement est de 4 mètres.**

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait minimal est porté à 5,00 mètres.

**6.3 - EXCEPTION**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies (balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade à l'exception des emmarchements) dans la marge d'isolement par rapport au nu des façades et des toitures sur un débord maximum de 0,40 mètre.
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination, démolition-reconstruction à l'identique) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les conditions de fonctionnement ou normes de sécurité l'imposent, l'alignement ou le retrait libre sont possibles.
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les piscines non couvertes.

*PLU en vigueur*

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - REGLE GENERALE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre.

(etc.)

*PLU modifié*

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - REGLE GENERALE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 9 mètres au faîtage,
- R+1+C

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les bâtiments consacrant au moins 80% de leur rez-de-chaussée au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 1 mètre. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 4 mètres.**

(etc.)

PLU en vigueur

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.3 - TOITURES**

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°.

(...)

### **11.4 – CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

*PLU modifié*

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.3 - TOITURES**

Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7,5° et 45°. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, les pentes de toit sont au minimum de 15%. En outre, les toits terrasses sont autorisés au maximum sur la moitié de l'emprise du bâtiment.**

(...)

**11.4 – CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable qu'en application d'une éventuelle délibération du conseil municipal conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme ; ainsi que dans le périmètre des monuments historiques inscrits ou classés et lorsqu'elle porte sur une parcelle concernée par édifice inventorié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leurs matériaux doivent être choisis en fonction de la construction principale. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.
- Les clôtures doivent comporter des transparences et des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'utilisation de couleurs vives est interdite. De même, les jointements colorés sont interdits dans le cas de murs créoles.
- Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,10 mètres. Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est porté à 2,50 mètres.**
- Les clôtures sur voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. En cas de mur bahut, celui-ci doit avoir une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre, exception faite des terrains en pente pour lesquels cette hauteur peut varier entre 0,30 et 0,90 mètre.
- Les murs bahut peuvent être surmontés de grilles ou de bardages respectant une symétrie verticale.

*PLU en vigueur*

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.3 - ESPACES LIBRES**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

*PLU modifié*

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.3 - ESPACES LIBRES**

Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% doivent être maintenues en espaces libres perméabilisés ou non) sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage.

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. **Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 15%.**

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espaces verts, mais elles n'entrent pas en compte dans la superficie dédiée aux espaces verts.

## 4.2.2 La modification du règlement de la zone Ur

Afin de favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions de la zone Ur. Ces modifications concernent uniquement les règles de hauteur prévues à l'article 10.

Les modifications figurent en rouge et surligné.

*PLU en vigueur*

### **ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - REGLE GENERALE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faîtage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

#### **10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faîtage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faîtage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

*PLU modifié*

**ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - REGLE GENERALE**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 7,00 mètres au faitage,
- R+c

La hauteur maximale absolue des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres.

**10.2 - EXCEPTION**

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

**- dans le cas de construction d'au moins 10 logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, les hauteurs sont portées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faitage. Les constructions sont limitées à R+1+c.**

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et dont les caractéristiques strictement fonctionnelles ou techniques l'imposent, la règle au faitage et à l'égout du toit est majorée de 30%,
- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque d'inondation moyen et délimités aux documents graphiques, il est admis un mètre supplémentaire à l'égout du toit et du faitage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- pour les constructions réalisées sur un vide sanitaire, il est admis 0,80 mètre supplémentaire à l'égout du toit et au faitage afin de permettre la surélévation du plancher bas,
- dans le cas de travaux (extension, changement de destination) réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti.

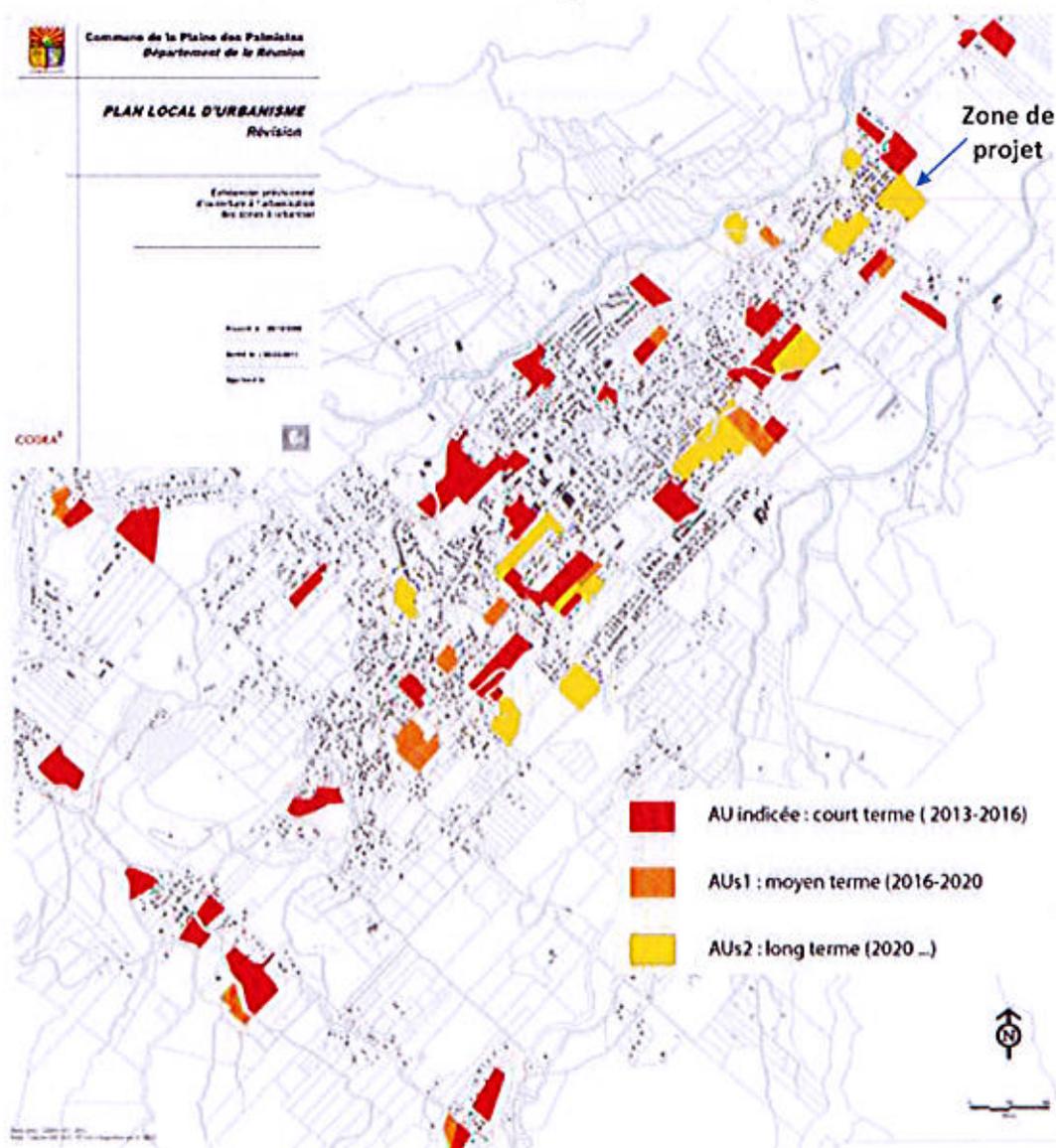
### 4.3. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 4.3.1 Les motifs des changements apportés aux orientations d'aménagement

Une carte d'orientations d'aménagement affiche l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUs2 à long terme, à partir de 2020. S'il s'agit bien d'une carte prévisionnelle, il convient néanmoins de la mettre à jour et d'intégrer la zone du projet en zonage AU indiquée, zone d'ouverture à l'urbanisation à court terme, cohérente au regard du besoin urgent du projet.

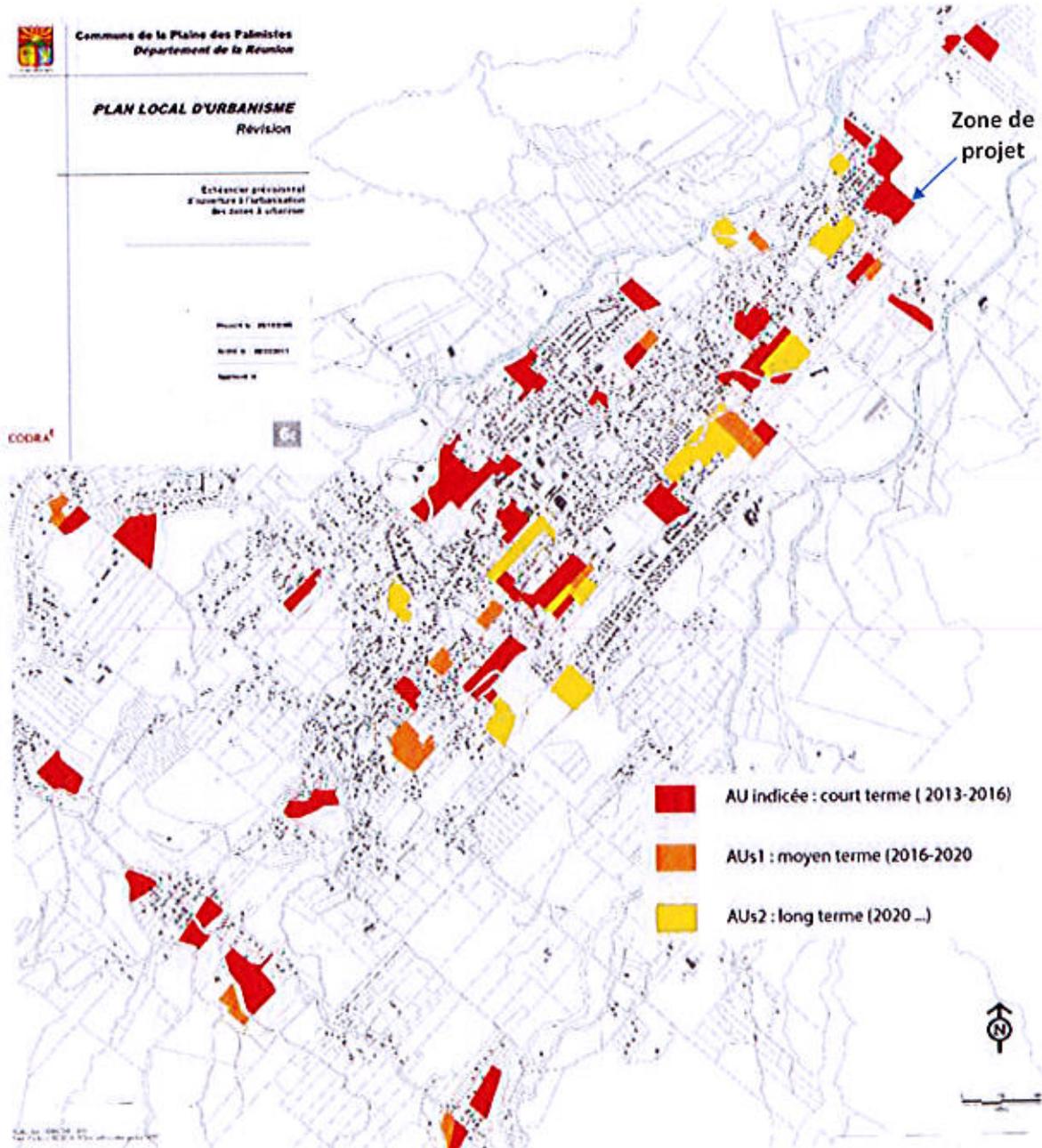
#### 4.3.2 L'orientation d'aménagement actuelle

Extrait de l'orientation d'aménagement du PLU en vigueur



### 4.3.3 L'orientation d'aménagement modifié

#### Extrait de l'orientation d'aménagement du PLU **modifié**



## 4.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

### 4.4.1 Les motifs des changements apportés au rapport de présentation

Le changement apporté au rapport de présentation consiste en une mise à jour du chapitre 3 « *Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement – les Orientations d'aménagement - échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* ».

En effet, dans le cadre de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone du projet plateau vert / logements étant inscrite en zone AUs2 au PLU en vigueur, le rapport de présentation y évoque une urbanisation à long terme, à partir de 2020 (réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU). Il convient donc d'inscrire la zone AUs2 du projet en zone AU dans la carte insérée au rapport de présentation et de mettre à jour les références aux superficies des zones du PLU.

### 4.4.2 Le rapport de présentation actuel

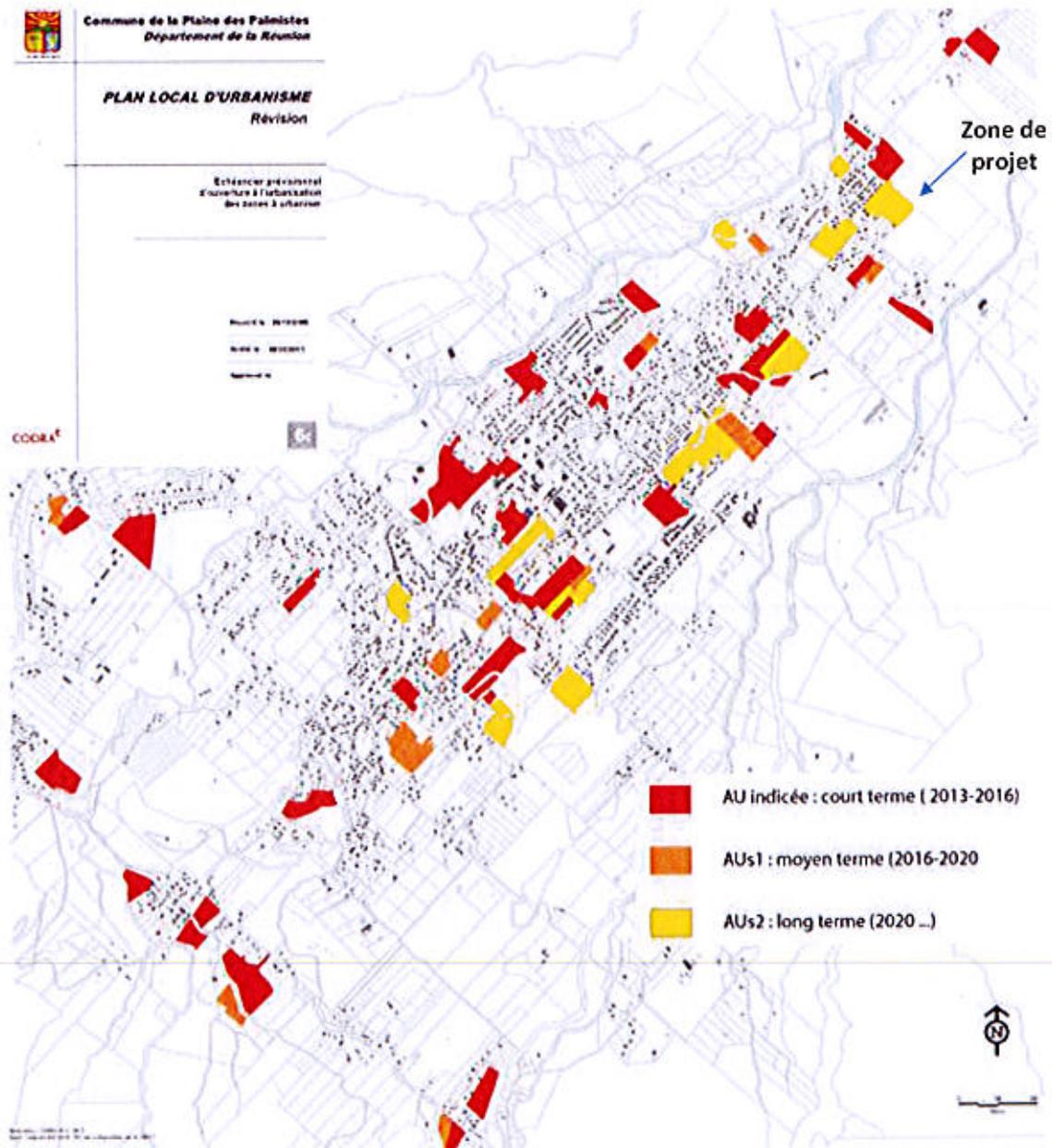
Extrait du chapitre 3 « *Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement* » – « *les Orientations d'aménagement* » - « *échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* » dans le rapport de présentation du PLU en application.

*L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échancier constitue l'un des leviers de la commune pour contrôler le développement de son territoire et s'assurer ainsi des capacités de la commune à recevoir les populations correspondantes. Il s'agit plus particulièrement d'offrir un niveau d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures qui soit à la mesure de la population attendue.*

*L'objectif de 1 900 logements pour les dix prochaines années se concrétisera essentiellement dans les zones AU à 80% et environ 20% en zone urbaine (l'essentiel des dents creuses étant classé en zone à urbaniser).*

*Les zones à urbaniser (AU) sont classées en différentes catégories qui indiquent, pour celles vouées à l'habitat, directement l'objectif de réalisation :*

- *Zone AU indicée (AUb, AUc, AUr) : court terme / réalisation possible immédiatement = 42 ha ; soit 840 logements admissibles assez rapidement.*
- *Zone AUs1 : réalisation 3 à 6 ans après l'approbation du PLU = 11 ha, soit 220 logements à moyen terme.*
- *Zone AUs2 : réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU = 22,6 ha, soit 450 logements à long terme*



Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « Superficies du PLU » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables » dans le rapport de présentation du PLU en application.

<b>PLU 2004</b>	
Types de zones et secteurs	ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>435,0</b>
UA	22,0
UB	15,7
UC	204,5
UR	157,5
UT	31,7
UE	3,6
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>134,5</b>
AU	26,0
Aua	4,3
Aub	4,6
Auc	80,1
Aue	3,0
Aur	12,7
Aut	3,8
<b>Zones agricoles</b>	<b>1466,6</b>
AP	1295,7
AR	170,9
<b>Zones naturelles</b>	<b>6248,0</b>
NN	6151,3
NT	96,7
<b>Périmètre communal</b>	<b>8284,1</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	570

<b>PLU 2013 (approuvé)</b>	
Types de zones et secteurs	ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>478,7</b>
Ua	9,6
Ub	237,9
Uc	88,9
Ur	139,3
Ue	3,0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>89,5</b>
Aub	25,9
Auc	12,6
Aur	12,3
Aue	3,7
AUs1	12,4
AUs2	22,6
<b>Zones agricoles</b>	<b>1043,7</b>
A	911,9
Aco	87,8
Ama	44,0
<b>Zones Naturelles</b>	<b>6679,2</b>
N	552,5
Nr	5281,7
Nco	184,4
Np	619,8
Nto	28,1
Nma	2,4
Nu	10,2
<b>Périmètre communal</b>	<b>8291,0</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	568

#### 4.4.3 Le rapport de présentation modifié

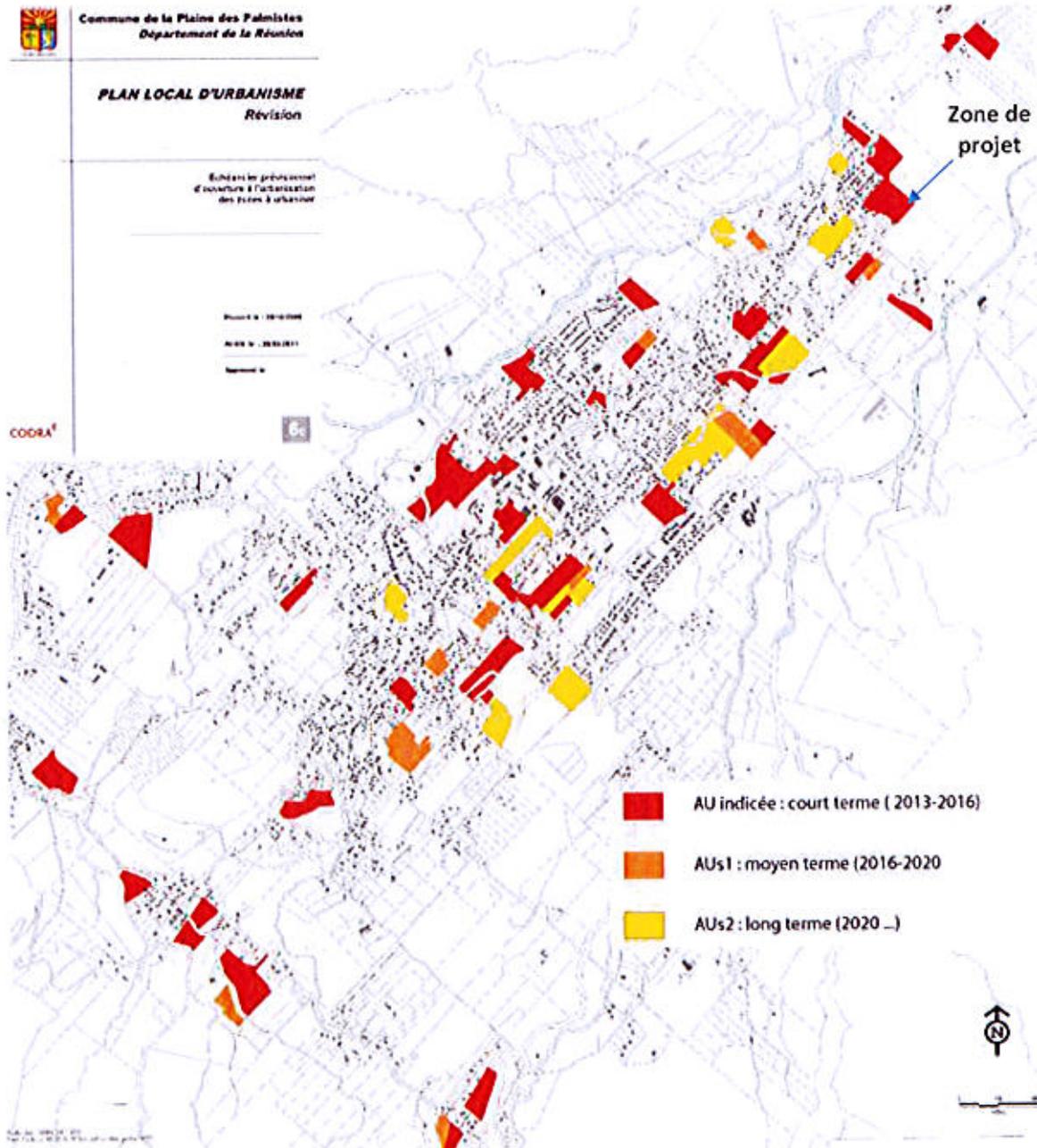
Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « les Orientations d'aménagement » - « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » de la partie 3 « *Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables* » dans le rapport de présentation du PLU **modifié**.

*L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échancier constitue l'un des leviers de la commune pour contrôler le développement de son territoire et s'assurer ainsi des capacités de la commune à recevoir les populations correspondantes. Il s'agit plus particulièrement d'offrir un niveau d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures qui soit à la mesure de la population attendue.*

*L'objectif de 1 900 logements pour les dix prochaines années se concrétisera essentiellement dans les zones AU à 80% et environ 20% en zone urbaine (l'essentiel des dents creuses étant classé en zone à urbaniser).*

*Les zones à urbaniser (AU) sont classées en différentes catégories qui indiquent, pour celles vouées à l'habitat, directement l'objectif de réalisation :*

- *Zone AU indicée (AUb, AUc, AUr) : court terme / réalisation possible immédiatement = **44,8 ha** ; soit 840 logements admissibles assez rapidement.*
- *Zone AU1 : réalisation 3 à 6 ans après l'approbation du PLU = 11 ha, soit 220 logements à moyen terme.*
- *Zone AU2 : réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU = **19,8 ha**, soit 450 logements à long terme.*



Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « Superficies du PLU » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement qui y sont applicables » dans le rapport de présentation du PLU **modifié**.

PLU 2004	
Types de zones et secteurs	ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>435,0</b>
UA	22,0
UB	15,7
UC	204,5
UR	157,5
UT	31,7
UE	3,6
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>134,5</b>
AU	26,0
Aua	4,3
Aub	4,6
Auc	80,1
Aue	3,0
Aur	12,7
Aut	3,8
<b>Zones agricoles</b>	<b>1466,6</b>
AP	1295,7
AR	170,9
<b>Zones naturelles</b>	<b>6248,0</b>
NN	6151,3
NT	96,7
<b>Périmètre communal</b>	<b>8284,1</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	570

PLU 2013 (approuvé)	
Types de zones et secteurs	ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>478,7</b>
Ua	9,6
Ub	237,9
Uc	88,9
Ur	139,3
Ue	3,0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>89,5</b>
Aub	<b>28,7</b>
Auc	12,6
Aur	12,3
Aue	3,7
AUs1	12,4
AUs2	<b>19,8</b>
<b>Zones agricoles</b>	<b>1043,7</b>
A	911,9
Aco	87,8
Ama	44,0
<b>Zones Naturelles</b>	<b>6679,2</b>
N	552,5
Nr	5281,7
Nco	184,4
Np	619,8
Nto	28,1
Nma	2,4
Nu	10,2
<b>Périmètre communal</b>	<b>8291,0</b>
Sous total zones constructibles ou destinées à l'être	568

## 5/ LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

### 5.1. L'HYDRAULIQUE

Le projet d'aménagement se situe dans une zone exposée à un aléa moyen d'inondation. Ce risque d'inondation est lié au faible dimensionnement des ouvrages existants par rapport à l'urbanisation du secteur : caniveaux ou fossés à ciel ouvert passant en servitude, peu de zones de rétention alors que le bassin versant est urbanisé, ce qui génère de faibles temps de concentration.

Toutefois, un ouvrage de rétention (bassin à l'air libre), a été réalisé par la Ville pour temporiser et réguler les écoulements d'eaux pluviales. Le projet permet d'augmenter le stockage et de limiter le risque d'inondation en aval. Ces dispositions ne permettent pas d'améliorer la situation en amont de l'opération, toujours tributaire des réseaux existants et de leur capacité.

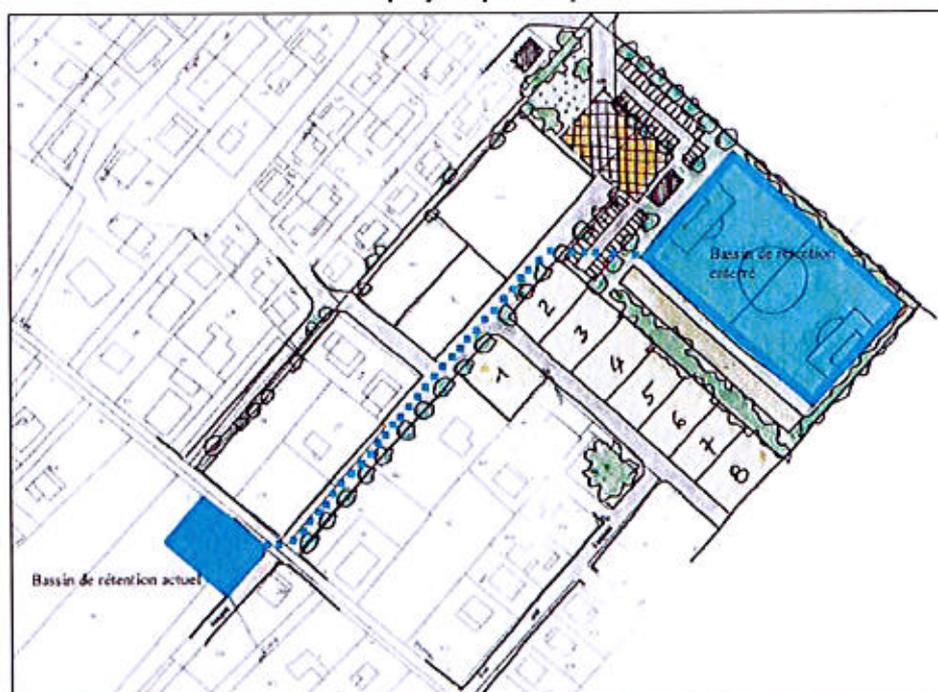
Un nouvel exutoire principal sera donc créé sous la nouvelle voie, en by-passant le bassin actuel. Cet émissaire sera dimensionné en fonction du bassin versant déterminé en amont, pour les pluies Q30. L'aménagement du nouveau bassin de rétention sera réalisé en utilisant les terrassements en déblais/remblais du plateau vert.

La structure de la partie aval du plateau sera constituée d'arches PVC servant au stockage de l'eau.

La réalisation des levés topographiques permettra de caler définitivement l'altimétrie du plateau vert permettant la mise en œuvre, à moindre coût, de cette surélévation. Ce dispositif ne devra pas mettre en cause les conditions d'accès PMR de l'équipement sportif.

Enfin, un exutoire à débit contrôlé permettra la vidange du réservoir tampon en dehors du temps de l'épisode pluvieux. Eventuellement, l'eau provisoirement stockée pourra également être réutilisée pour l'arrosage du plateau vert, si celui-ci bénéficie d'un engazonnement naturel.

### Le projet hydraulique



Source : Création d'un plateau vert (chemin Dureau), étude faisabilité-esquisse, diagnostic, Sodexi Ingénierie, avril 2015

## 5.2. LES RESEAUX DIVERS

Les lotissements en amont de l'opération sont de réalisation relativement récente, et les réseaux y sont de conception moderne. Les travaux d'aménagements devront prévoir l'amenée d'eau nécessaire à la défense incendies de l'équipement public (ERP), et les adductions nécessaires aux logements créés. La vérification auprès d'EDF sera faite pour vérifier les conditions d'alimentations de l'équipement sportif, dont la puissance nécessaire (liée à l'éclairage normalisé des terrains de sports) nécessitera une alimentation de type BT/TC (P>36 kVA).

Enfin, pour les nouvelles constructions, comme pour l'équipement sportif, un système d'assainissement commun ou individuel devra être pris en compte.

## 5.3. LA QUALITE DE L'AIR

La nature du projet (équipements de loisirs et logements) n'engendrera pas d'émission d'odeurs particulières. Elle conduira à une augmentation limitée du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

#### 5.4. LES EMISSIONS SONORES

Les émissions sonores liées au fonctionnement de l'équipement sont limitées. En effet, le plateau vert sera situé en limite d'une zone naturelle non bâtie. De même, espaces publics et placette serviront de zones tampons entre l'équipement et les zones d'habitations.

#### 5.5. LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE

L'étude d'aménagement de la zone vise à assurer la faisabilité opérationnelle et l'intégration des équipements, des abords et des logements dans le tissu urbain et l'environnement existant.

L'orientation Nord-Ouest/Sud-Est du stade en partie aval du site lui permettra de bénéficier d'une meilleure visibilité sur le quartier.

La configuration du lotissement de logements prévu dans le prolongement des terrains des Fanjans favorise la continuité et la cohérence urbaine.

Par ailleurs, le gabarit, les caractéristiques routières et le traitement des abords de la nouvelle voie créée dans le cadre du projet dans le prolongement de la rue Maillot devront contribuer à lui procurer une image urbaine tout en privilégiant la sécurité des riverains et l'intégration paysagère.

De même, l'aménagement d'une placette conduira à l'embellissement du quartier.