



**Commune de La Plaine des Palmistes**

*Département de la Réunion*

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

**Règlement**

**Approuvé le 29 mai 2013**

**Modifié le 11 mars 2019**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
ZONE UA .....	11
ZONE UB .....	23
ZONE Uc .....	35
ZONE UR .....	47
ZONE UE .....	59
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>70</b>
ZONE AU <sub>s</sub> .....	71
ZONE AU <sub>INDICEE</sub> .....	75
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>78</b>
ZONE A .....	79
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>88</b>
ZONE N .....	89
<b>ANNEXES .....</b>	<b>99</b>

# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction au moment de l'arrêt du PLU.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Plaine Des Palmistes, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes.

### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme**

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU.

#### **L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

#### **L'article R.111-4 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

#### **L'article R.111-15 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **L'article R.111-21 du code de l'urbanisme, en vertu duquel :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques**

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le code forestier et de la pêche maritime, le code général de la propriété des personnes publiques et le code du domaine de l'Etat. Un schéma explicatif décrit les servitudes en annexe du règlement.

## **3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme**

Ces périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, sont reportés à titre d'information aux documents graphiques. Il s'agit notamment :

- des zones d'aménagement concerté ;
- des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- des périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

## **4 - La réciprocité d'implantation des constructions**

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

En application de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

### **1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines**

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Dès lors qu'une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Il existe à La Plaine Des Palmistes cinq types de zones urbaines :

- **La zone Ua** : zone mixte qui correspond au cœur du village de La Plaine des Palmistes et regroupe les principaux équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.
- **La zone Ub** : zone mixte qui concerne à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle correspond aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.
- **La zone Uc** : zone mixte qui concerne des espaces de transition entre la zone agglomérée du village et les espaces ruraux ainsi que le quartier de Bras des Calumets. Elle correspond à des espaces urbains de moindre densité, équipés et destinés essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux éventuels équipements et activités compatibles.
- **La zone Ur** : zone mixte qui correspond aux espaces urbains des quartiers ruraux de la Plaine des Palmistes. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Elle concerne notamment la Petite Plaine, Bras Piton et le secteur de la Pyramide.
- **La zone Ue** : zone d'activité économique destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement, de distribution.

## 2 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

Dès lors qu'une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Il existe à La Plaine Des Palmistes deux types de zones à urbaniser :

- **La zone AUs** : zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.
- **La zone AU indicée** : zone qui 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.

## 3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Il existe à La Plaine Des Palmistes **une zone agricole (A)** qui couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend en plus de la zone A, deux secteurs :

- **un secteur Aco** correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricole,
- **un secteur Ama** correspondant à des possibilités d'extractions de matériaux.

#### 4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

Dès lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Il existe à La Plaine Des Palmistes **une zone naturelle (N)** qui couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte en plus de la zone N, six secteurs distincts :

- **Nco** correspondant aux corridors écologiques
- **Nma** couvrant la zone d'extraction de matériaux localisée sur le site de l'Evêché.
- **Np** correspondant à la zone naturelle « pâturée »
- **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité
- **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement.
- **Nu** correspondant aux parcs et espaces verts d'importance, aménagés ou à aménager, situés en milieu urbain ou en bordure de celui-ci.

#### 5 - Le plan local d'urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier. Pour déterminer l'emprise des emplacements réservés destinés à la réalisation ou à l'aménagement de voirie, il convient de prendre en compte l'axe de la voirie existante comme point médian.

En outre, conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines et à urbaniser de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

## **6 - Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés**

Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **7 - Le plan local d'urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme identifie les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **8 - Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléa soumises à des risques naturels**

Le plan local d'urbanisme délimite les zones d'aléas soumises à des risques naturels, secteurs sur lequel s'applique la réglementation du plan de prévention des risques approuvé.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Dans le cas de la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger au règle du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régit ce cas de figure.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES**