

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Prescrit le 21 septembre 2011

Arrêté le 27 mars 2019

Approuvé le 30 novembre 2019

**Révision allégée approuvée
le 20 octobre 2021**

La présente version intègre l'ensemble des éléments de la procédure suivante :

Procédure	Objet de la procédure	Date de l'approbation en Conseil Municipal
Révision « allégée » n°1 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme	Adaptation du STECAL Nt3 Ajustement d'une zone 1AUb	20 octobre 2021

Sommaire

1) Protection du patrimoine arboré.....	4
1. Centre-ville – Nord	4
2. Centre-ville – Sud	5
3. Rivière des Roches - Nord.....	7
4. Rivière des Roches - Sud.....	8
5. Refuge – Libéria.....	9
6. Rivière du Mât les Hauts - Vincenzo.....	10
2) Entrée du centre-ville.....	11
3) Vocation des zones AUec – équipements et activités économiques mixtes	13
4) La valorisation du Domaine de l'Union.....	14
5) La valorisation de la maison Casimir	15
6) Le tourisme de nature à Bellevue les Hauts	16
7) La zone d'activités économiques de Paniandy	21

1) PROTECTION DU PATRIMOINE ARBORE

La commune recèle de nombreux beaux et grands arbres dont les frondaisons contribuent à la qualité du cadre de vie. Ce sont de grands sujets appréciés pour diverses raisons :

- ils sont pourvoyeurs d'une ombre étendue contribuant au confort urbain,
- ils sont généreux (en fleurs colorées, en fruits délicieux),
- ils incarnent des repères spatiaux pour les habitants et visiteurs...
- ... et des repères temporels dans l'année (époque de floraison, de fructification, feuillages caducs...),
- ils disent beaucoup sur l'histoire communale et la vie de quartier,
- ils contribuent à une ambiance de ville jardin.

Ces arbres ont une importance telle que leur disparition affecterait sensiblement le cadre de vie. L'objectif de la présente OAP est donc la préservation des arbres recensés ci-après.

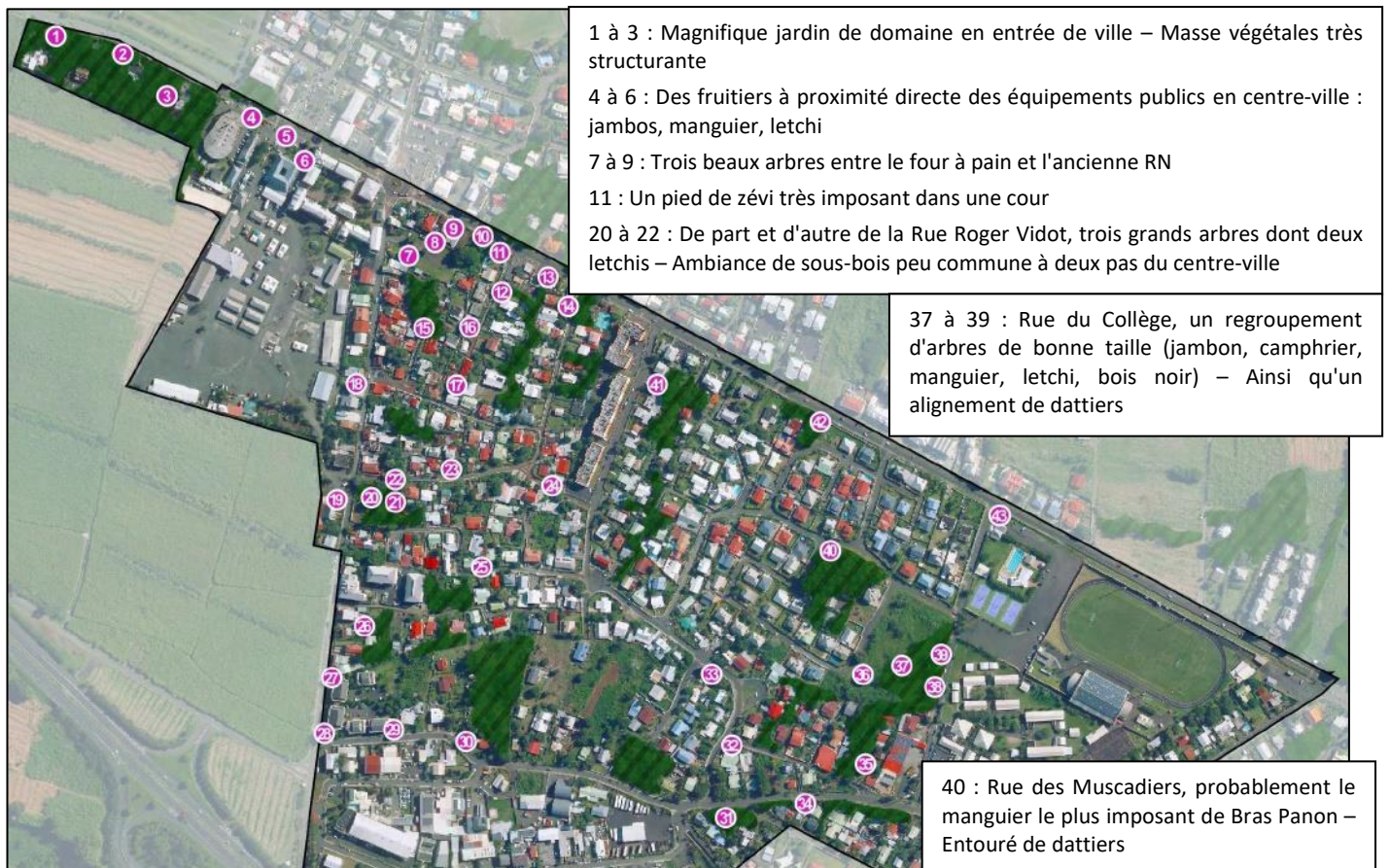
1. CENTRE-VILLE – NORD



- 1 à 4 : des arbres adultes et bien portants en encadrement de la place du marché (manguier, flamboyant et pongame)
- 6 : Araucarias ou sapin, arbres sentinelle au droit de l'école en terrain privé
- 9 et 10 : Quelques arbres de bonne taille en frange de la ZAC Carreau Jardin (camphrier, manguier, bois noir)
- 11 à 14 : Camp Jaquot, un sous-quartier sous la canopée
- 20 et 21 : Camphrier et bois noir de taille respectable en zone AU
- De 23 à 29 : Gros arbres et masses structurantes le long de l'ancienne RN (manguiers, palmiers colonne, letchi, lila d'Inde, sang dragon)
- 28 : Belle haie à proximité d'un vieux verger créole, une opportunité pour un parc urbain



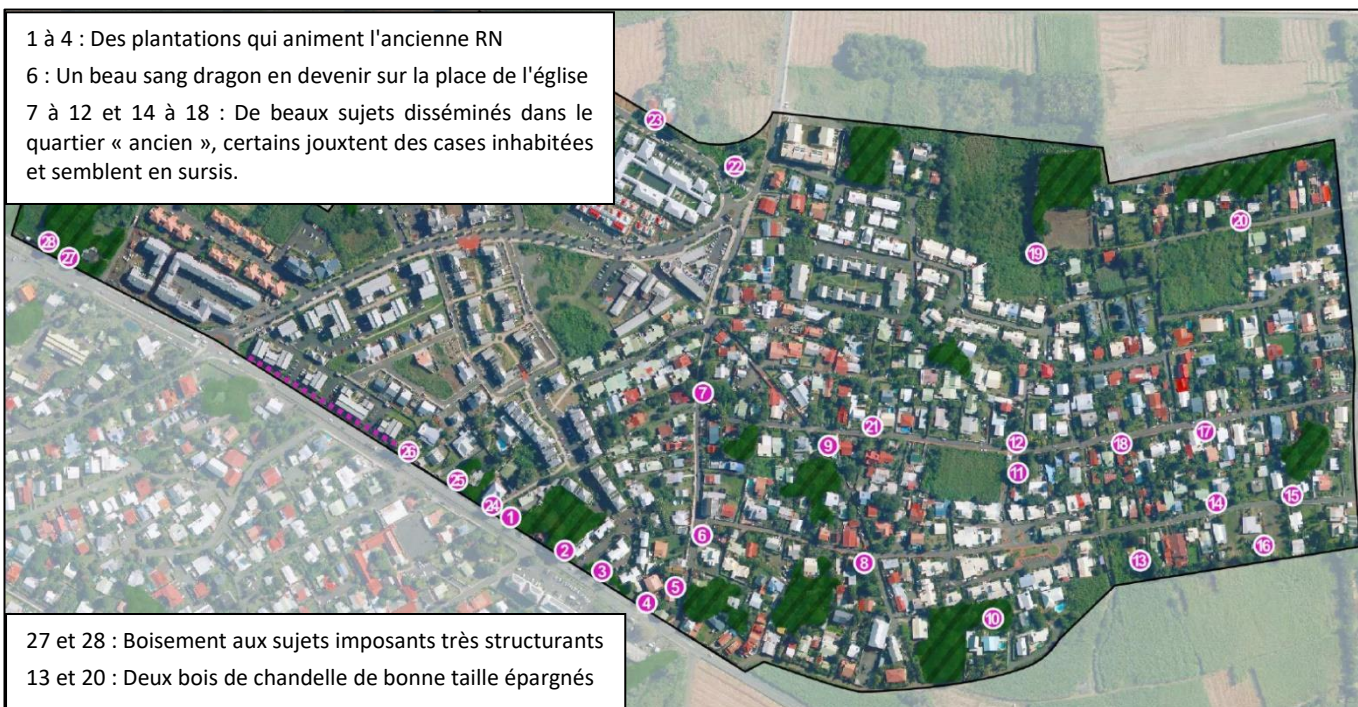
2. CENTRE-VILLE – SUD





3. RIVIERE DES ROCHES - NORD

1 à 4 : Des plantations qui animent l'ancienne RN
 6 : Un beau sang dragon en devenir sur la place de l'église
 7 à 12 et 14 à 18 : De beaux sujets disséminés dans le quartier « ancien », certains jouxtent des cases inhabitées et semblent en sursis.



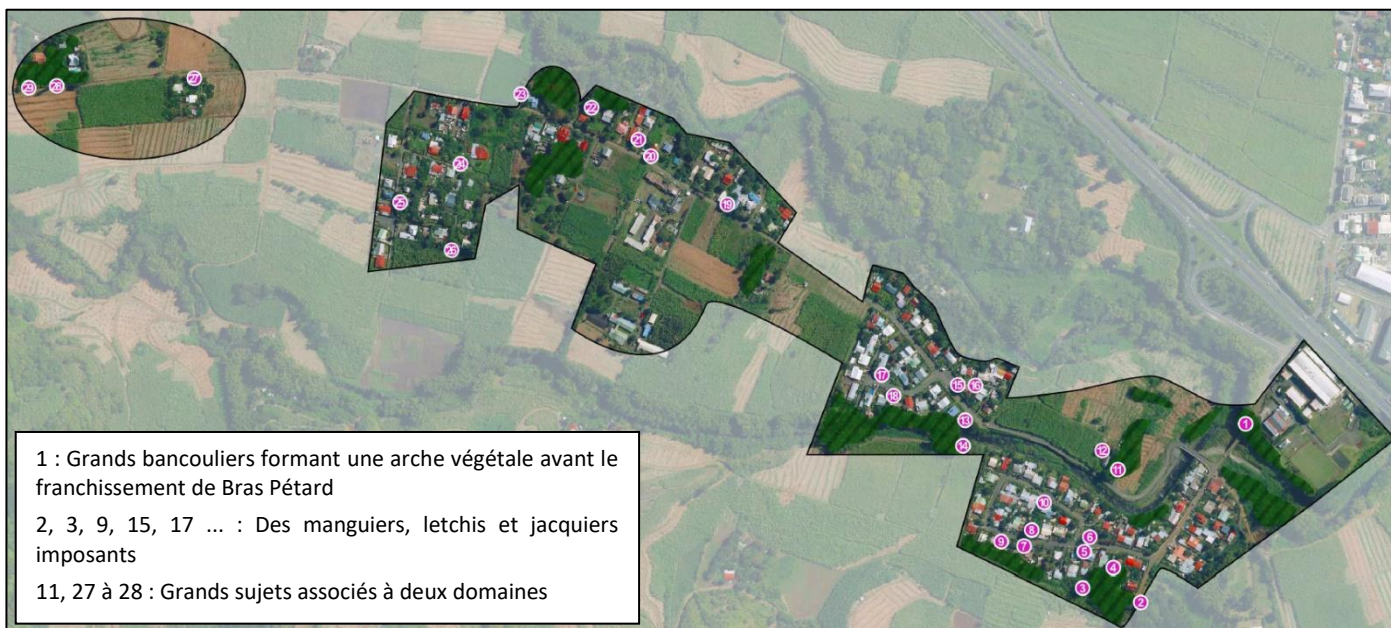
27 et 28 : Boisement aux sujets imposants très structurants
 13 et 20 : Deux bois de chandelle de bonne taille épargnés



4. RIVIERE DES ROCHES - SUD



5. REFUGE – LIBERIA



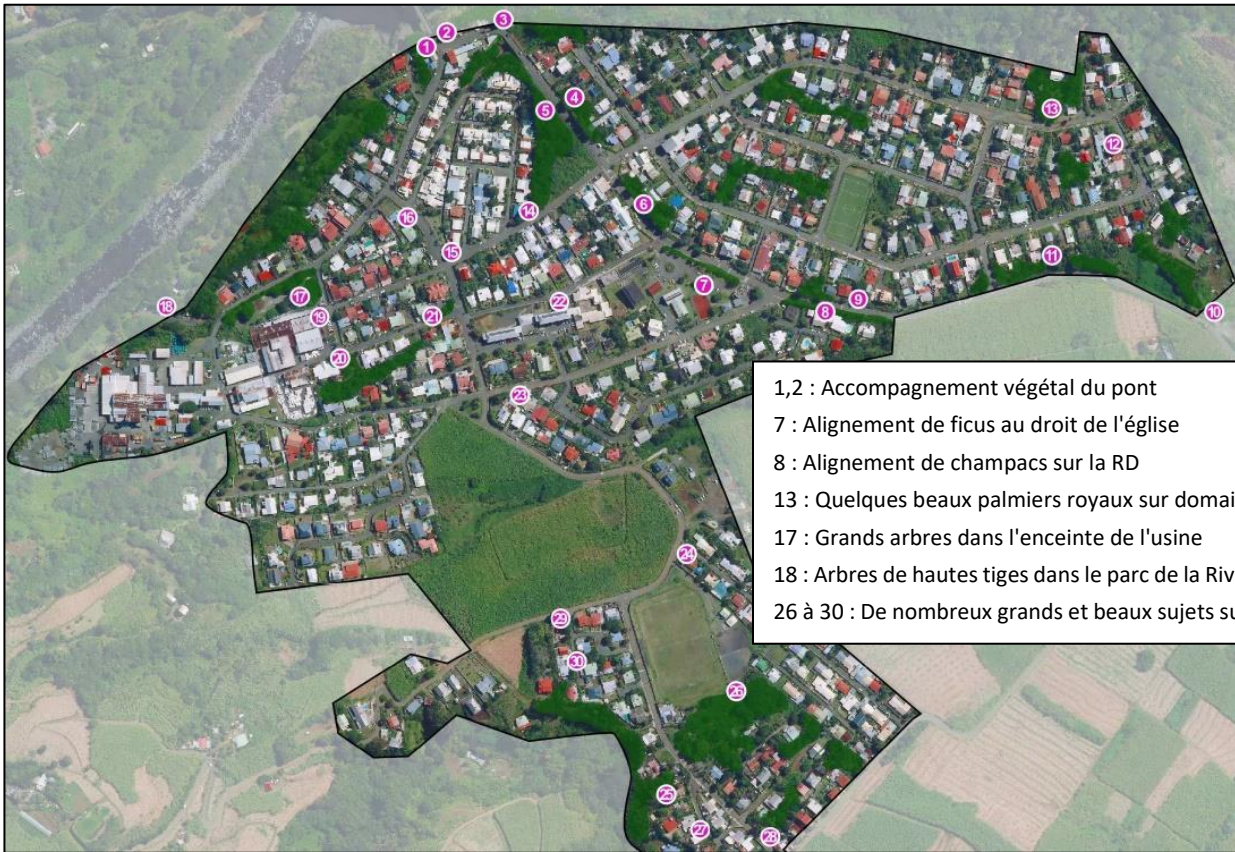
1 : Grands bancouliers formant une arche végétale avant le franchissement de Bras Pétard

2, 3, 9, 15, 17 ... : Des manguiers, letchis et jacquiers imposants

11, 27 à 28 : Grands sujets associés à deux domaines



6. RIVIERE DU MAT LES HAUTS - VINCENDO



1,2 : Accompagnement végétal du pont
 7 : Alignement de ficus au droit de l'église
 8 : Alignement de champacs sur la RD
 13 : Quelques beaux palmiers royaux sur domaine privé
 17 : Grands arbres dans l'enceinte de l'usine
 18 : Arbres de hautes tiges dans le parc de la Rivière du Mât
 26 à 30 : De nombreux grands et beaux sujets sur Vincendo



2) ENTREE DU CENTRE-VILLE

La Ville de Bras-Panon souhaite aménager son entrée ouest du centre-ville par un projet d'envergure. Dans un avenir opérationnel à moyen-long terme, l'aménagement attendu porte sur :

- un programme de logements notamment dans la ZAC Carreau Jardin, avec une densité minimale de 30 logements par hectare. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé TCSP, cette densité minimale est portée à 50 logements/hectare,
- pour garantir la mixité sociale du secteur, il convient de prévoir 50% de logements aidés, avec un maximum de 30% de logements locatifs sociaux et 50% de logements libres
- un centre commercial structurant,
- un complexe cinématographique,
- un centre médical,
- un parc des expositions (transfert du champ de foire actuel),
- des équipements publics (établissement scolaire, gymnase et stade...),
- un centre départemental de secours (SDIS),
- des équipements commerciaux complémentaires,
- un renouvellement urbain sur le champ de foire actuel,
- un lien historique et culturel avec le domaine de l'Union.

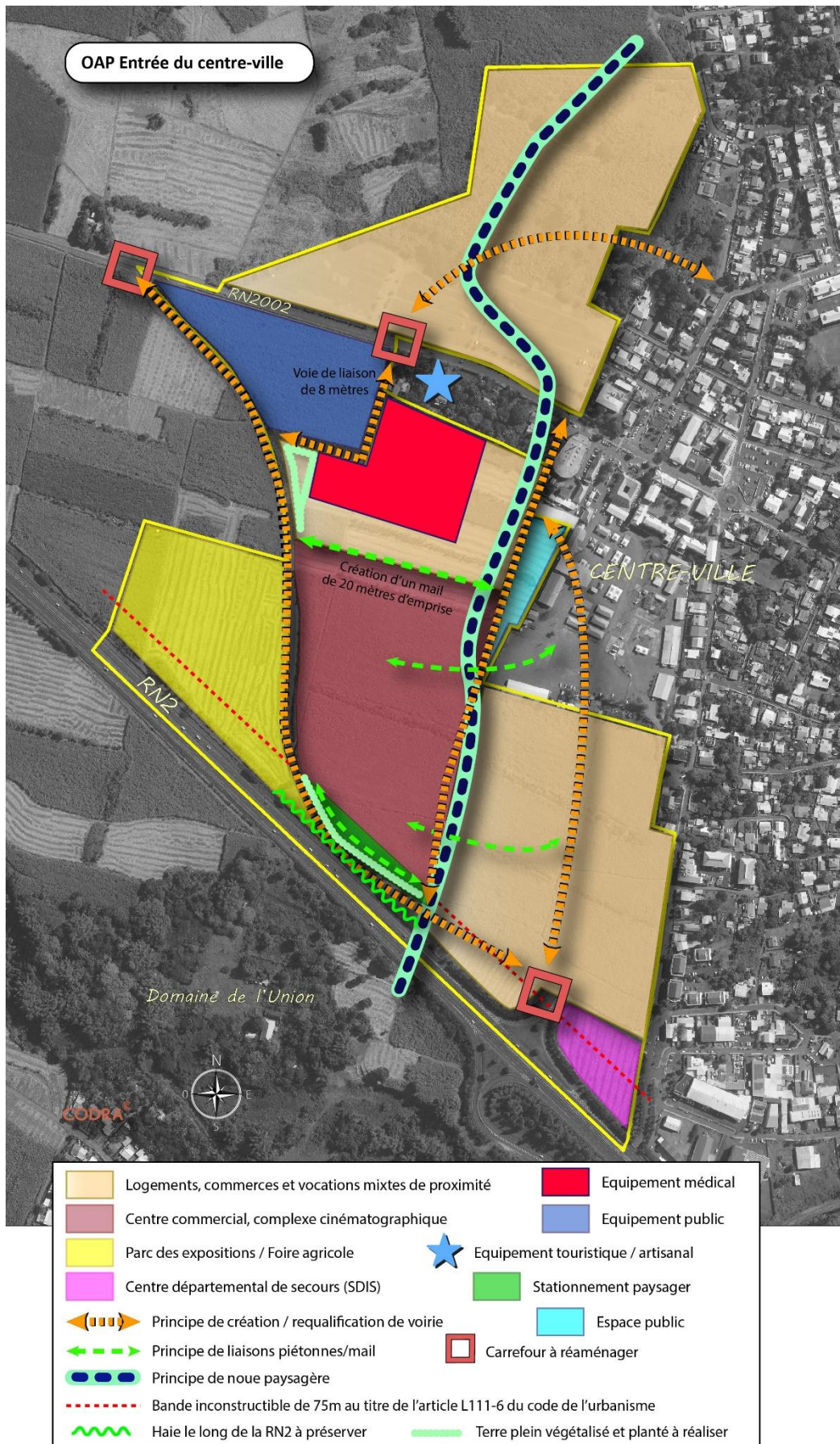
Ce projet fait partie intégrante d'un schéma directeur d'aménagement initié par la Ville de Bras-Panon, dans une démarche de développement de la ville et d'une réflexion pour le devenir d'un cœur économique, social et culturel. Dans une logique de cohérence de l'aménagement du territoire, des voies de desserte sont pensées pour s'intégrer au tissu urbain existant, notamment par la création/requalification de voirie ou de mails afin de permettre un itinéraire de bouclage et la prise en compte du développement de transports en commun.

Concernant l'implantation du projet du centre commercial et du complexe cinématographique, le parti pris d'aménagement intègre plusieurs projets devant réduire les nuisances directes depuis la RN2, et particulièrement limiter les impacts sur le paysage et ceux liés aux nuisances sonores :

- aucune vocation autre que du stationnement paysager ne peut être réalisée dans la limite des 75 mètres le long de la RN2. Toutes les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et de plantation spécifique beaucoup plus important que le reste du parking. En effet, le stationnement doit être perméable et végétalisé, avec 1 arbre planté pour 4 places de stationnement, soit environ un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté à cet usage ;
- prévoir des liaisons piétonnes et paysagères pour relier le centre commercial au centre-ville ;
- les haies existantes situées le long de la RN2 et qui cachent en partie le site d'études depuis la voie, doivent être préservées ;
- le site est ceinturé à l'ouest par une voirie de contournement longeant la RN2, le chemin CFR. La fonction est double : elle permet de contourner le centre-ville de Bras-Panon et éviter son encombrement. Cette voie, faisant déjà écran à la RN2, doit être requalifiée avec un profil étudié pour conceptualiser un espace urbain plus qu'une simple voirie de desserte.
- un terre-plein végétalisé et planté doit être réalisé afin de créer des espaces tampons entre la RN2 et le centre commercial et le centre médical. L'aménagement paysager sur toute la périphérie du parking entre la RN2 et le projet doit être traité comme sur une bande de 10 m de largeur à forte densité de plantations, agissant comme un masque visuel. De plus, entre ce terre-plein végétalisé et le parking de stationnement, un cheminement piéton doit être aménagé.
- une noue paysagère de 25 mètres d'emprise comportant un écran végétal doit parcourir le site et créer également un espace tampon contenant les nuisances sonores. Cela permet par ailleurs de dégager des espaces perméables favorisant une évacuation fluide des eaux.

Par ailleurs, pour l'ensemble du projet de centre commercial et du complexe cinématographique, au moins 30% des places de stationnement sont à réaliser en ouvrage (superstructure et/ou infrastructure).

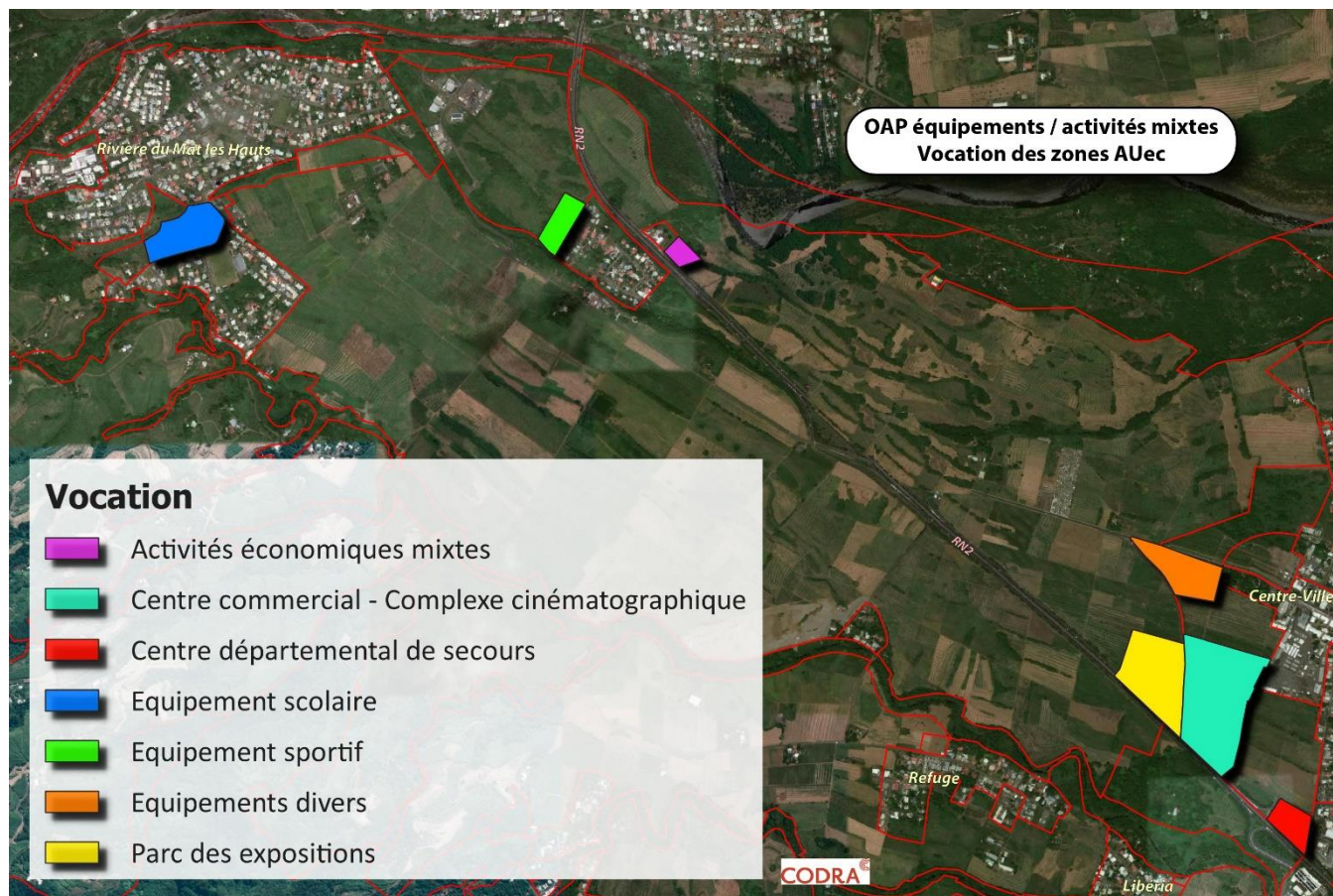
L'aménagement de la zone devra respecter les orientations prescriptives insérées dans le schéma ci-après.



3) VOCATION DES ZONES AUec – EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES

L'évolution démographique et l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune nécessite la réalisation de nouveaux équipements, commerces et services de proximité, ainsi que le développement de l'emploi sur la commune.

De fait, des zones d'extensions AUec sont créées aux documents graphiques du PLU révisé, afin de répondre à ces objectifs. En plus du règlement appliqué à ces zones, cette OAP détermine la vocation de chacun de ces sites.



4) LA VALORISATION DU DOMAINE DE L'UNION

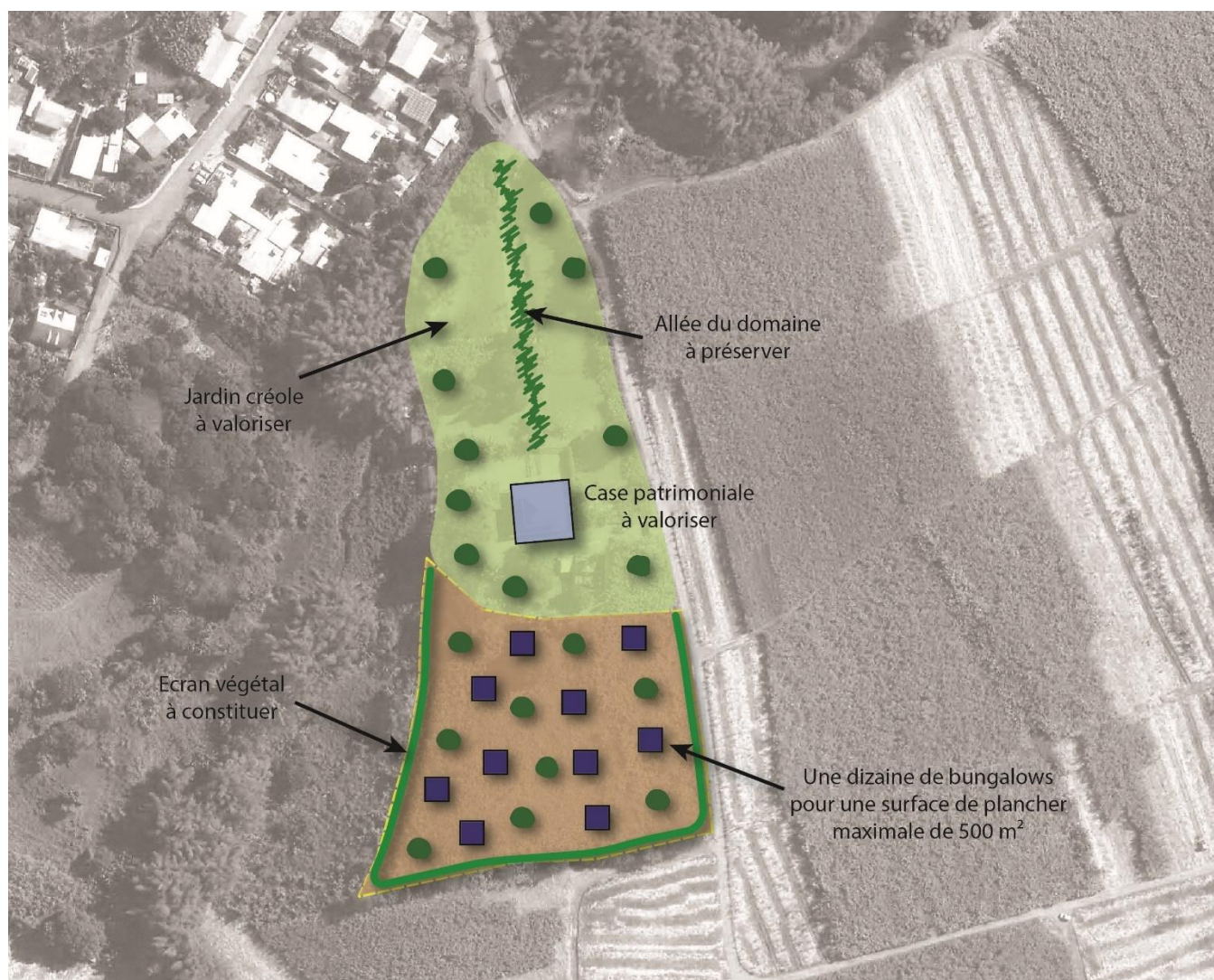
L'Union est un vaste domaine sucrier du XIXème siècle, il comprend : une grande maison de maître, deux anciennes maisons d'employés couvertes de bardeaux, les anciennes écuries, les bâtiments en ruines de l'usine et un temple où les familles panonnaises avaient pendant longtemps coutume de s'y rendre pour prier.



5) LA VALORISATION DE LA MAISON CASIMIR

La maison Casimir doit faire l'objet d'une valorisation touristique. Cette valorisation s'appuie sur trois axes :

- La préservation et la mise en valeur du jardin actuel, au nord de la propriété, avec notamment son allée magistrale,
- La maison Casimir doit être mise en valeur et être le socle de la valorisation touristique du Domaine (accueil, restauration, etc.)
- Au sud du domaine, et à l'arrière de la maison Casimir, un développement d'hébergement touristique avec une dizaine de bungalows pour une surface de plancher maximale de 500 m². Ces structures doivent être intégrés dans un parc arboré cerné d'un écran végétal et paysager.



6) LE TOURISME DE NATURE A BELLEVUE LES HAUTS

Le secteur se situe pratiquement en dessous du Belvédère de l'Eden et de la forêt du Bras des Lianes. Malgré cet attrait, il n'existe pas encore de structure qui puisse offrir aux promeneurs, un agrément supplémentaire susceptible de les retenir un peu plus longtemps sur place, dans un cadre propre, structuré, avec une diversité d'activités ludiques pouvant satisfaire toutes les tranches d'âge d'une famille.

Il n'y a pas encore non plus la possibilité d'offrir le gîte aux véritables amoureux de la nature et des randonneurs matinaux, ni même aux personnes souhaitant simplement profiter des lieux le temps d'un weekend entier. C'est dans la perspective de cet objectif que s'inscrit l'OAP. En plus des dispositions figurant au règlement de la zone naturelle (N) du PLU qui s'imposent au projet, la valorisation naturo-touristique du site repose également sur les éléments orientatif suivants :

1) Garantir la présence de la nature sur site

- Prendre en compte le contexte botanique dans les choix des essences plantées.
- Offrir des zones de forêt endémique et indigène permettant de réinsérer des espèces autrefois présentes, de renforcer la structure végétale du terrain et de sensibiliser le public au patrimoine végétal de l'île. Néanmoins, ces zones doivent respecter les écosystèmes visibles et invisibles actuels et limitées la perturbation de l'équilibre déjà en place.
- Prévoir des espaces dédiés à la culture des arbres et plantes médicinales.
- Mettre en place une végétalisation et un fleurissement des abords dans la mesure du possible, que ce soit le long des exploitations voisines ou de la route de Bellevue les Hauts.

2) Assurer la découverte de la mise en culture et de son utilisation rationnelle au fonctionnement du site

- Exploiter les vergers et une arboriculture fruitière variée favorisant la consommation des fruits sur place et sa valorisation auprès des visiteurs.
- Aménager des espaces potagers pour l'exploitation du site.
- Réserver des espaces dédiés à l'élevage, aux animaux et à la ferme, à la fois dans un but pédagogique et de découverte, mais également afin d'alimenter les repas distribués sur site.
- Accompagner la culture et l'élevage par un laboratoire de transformation fermière, notamment pour la consommation sur site ou la vente à la ferme.

3) Intégrer des accès pragmatiques et des cheminements cohérents avec le contexte naturel

- Concevoir des accès de manière à garantir l'insertion sécurisée et fonctionnelle des véhicules depuis/vers la route de Bellevue les Hauts et les sites touristiques.
- Prévoir des sentiers et itinéraires en sous-bois, permettant notamment la découverte du milieu naturel et rural (vanille, plantes médicinales, espèces endémiques, panoramas...).
- Aménager des cheminements extérieurs reliant les hébergements touristiques et les différentes activités en suivant la pente du terrain naturel tout en minimisant leur impact sur celui-ci. Favoriser dans la mesure du possible des systèmes de passerelles ou pilotis pour palier aux différences de hauteurs lorsque celles-ci sont trop importantes pour suivre le niveau du sol, plutôt que le recours à des remblais ou déblais.
- Privilégier une signalétique du site à travers des supports intégrés au paysage, notamment ouvrages en bois.

4) Réaliser des hébergements touristiques intégrés à l'environnement

- Définir l'implantation des écolodges et des bungalows dans le respect total du milieu existant. Ils doivent s'inscrire dans une écriture contemporaine et locale, adaptée au climat. Les matériaux utilisés tels que le bois et la tôle ondulée en façade répondront à des contraintes écologiques tels que les problématiques de température,

d'humidité et d'écoulement des eaux. Les bungalows pourront être traversant afin de garantir un confort et une ventilation optimale à l'intérieur des pièces.

- Afin de minimiser l'impact des constructions sur le sol et dans la mesure du possible, les bungalows peuvent être réalisés sur pilotis (sans dalle béton posée sur le sol). Ainsi ces constructions ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux de pluies ni à l'infiltration des eaux dans le sol.
- Aménager une aire de camping en s'assurant que chaque emplacement soit composé d'un plancher bois ajouré et légèrement surélevé sur lequel pourra être montée la tente. Au moins un emplacement du camping doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

5) Offrir des espaces de restauration et de ravitaillement

- Concevoir des espaces de restauration intégrés à l'environnement.
- Créer une « halte » sous la forme d'un petit commerce de proximité destiné à offrir un ravitaillement, des rafraichissements, et pouvant être couplé à un point chaud.

6) Harmoniser des aires de jeux et de loisirs adaptés au site

- Garantir des aires de jeux, ouverte aux visiteurs de passage ou séjournant dans les hébergements, conçues sur un sol perméable.
- Aménager les espaces bien-être et de détente en favorisant les matériaux naturels et les aménagements légers (kiosques, pergolas, bancs, tables de pique-nique...).
- Installer potentiellement une tyrolienne au regard de la faisabilité technique et à condition de s'assurer de son intégration paysagère et d'un impact réduit sur l'environnement.

7) Anticiper les aménagements divers nécessaires au fonctionnement du site

- Autoriser une seule habitation de l'exploitant sous réserve de justifier de manière significative la nécessité de sa présence sur place au regard des différentes activités proposées : réglementation du camping, contexte sanitaire et fonctionnel obligeant une importante plage horaire de présence sur les lieux et d'assurer la préparation des équipements du jour suivant, élevage, récolte des fruits/légumes pour le restaurant, préparation avant l'horaire d'accueil des « visiteurs loisirs » etc...
- Equiper le site de bureau d'accueil et de gestion et autres espaces d'attente (auvent, abris...) afin de permettre la réception des visiteurs (touristes, groupes scolaires, groupes de « découverte » ...) en toute sécurité et dans des conditions de confort recevables.
- Prévoir les constructions utiles au volume de stockage et rangement notamment :
 - local agricole : pour abriter tous les matériels et outils ainsi qu'une armoire réglementaire pour le stockage des produits phytosanitaires (mode BIO) ;
 - locaux de diversification touristique : un volume de rangement adapté pour contenir tout le matériel nécessaire et de sécurité (tentes du camping et leurs accessoires mobiliers, équipements collectifs et individuels de loisirs, mobiliers de la zone détente...).
- Répartir les sanitaires sur le site en répondant directement aux besoins propres à chaque nature d'activité.
- Traiter efficacement les déchets en :
 - munissant le site des aménagements nécessaires à la présence de poubelles et du tri sélectif ;
 - en projetant potentiellement une zone de compostage réservée à l'écart des autres activités afin de valoriser l'ensemble des déchets recyclables de l'exploitation.

8) Aménager des aires de stationnement en adéquation avec les besoins

- Anticiper les besoins en parking en tenant compte de la nature des constructions et aménagements et en déterminant le nombre de places en fonction des besoins estimés de manière à éviter tout stationnement le long de la route de Bellevue les Hauts.

- Concevoir des aires de stationnement ne s'opposant pas à leur perméabilité, en dehors des places réservées obligatoirement aux personnes à mobilité réduite.

9) Affirmer une gestion durable de l'eau et de l'énergie

- Tendre vers une autonomie des consommations d'énergie, notamment en permettant l'installation de panneaux photovoltaïques et solaires en toiture ou tout autre aménagement d'énergie renouvelable (éolienne domestique...).
- Dans la mesure du possible :
 - Mettre en place des systèmes de récupération de pluie, comme par exemple la récupération de l'eau des surfaces d'emprises rendues imperméables par les toitures des constructions et aménagements.
 - S'inscrire dans une démarche évitant les ruissellements pouvant être induits par les toitures, de disposer d'une réserve d'eau à meilleur prix pour une irrigation plus planifiée et pour l'usage des toilettes.
- Etudier des principes d'assainissements favorisant les systèmes les plus écologiques et adaptés au projet et au terrain.

10) La spécificité de la construction existante et les conditions d'intervention

Le projet prévoit la réhabilitation de la construction existante au sud-ouest du secteur Nt3. L'OAP soumet néanmoins cette réhabilitation à une double condition :

⇒ Justifier la légalité du bâti ;

⇒ Être en conformité avec le plan de prévention des risques naturels (PPRn) de Bras-Panon.

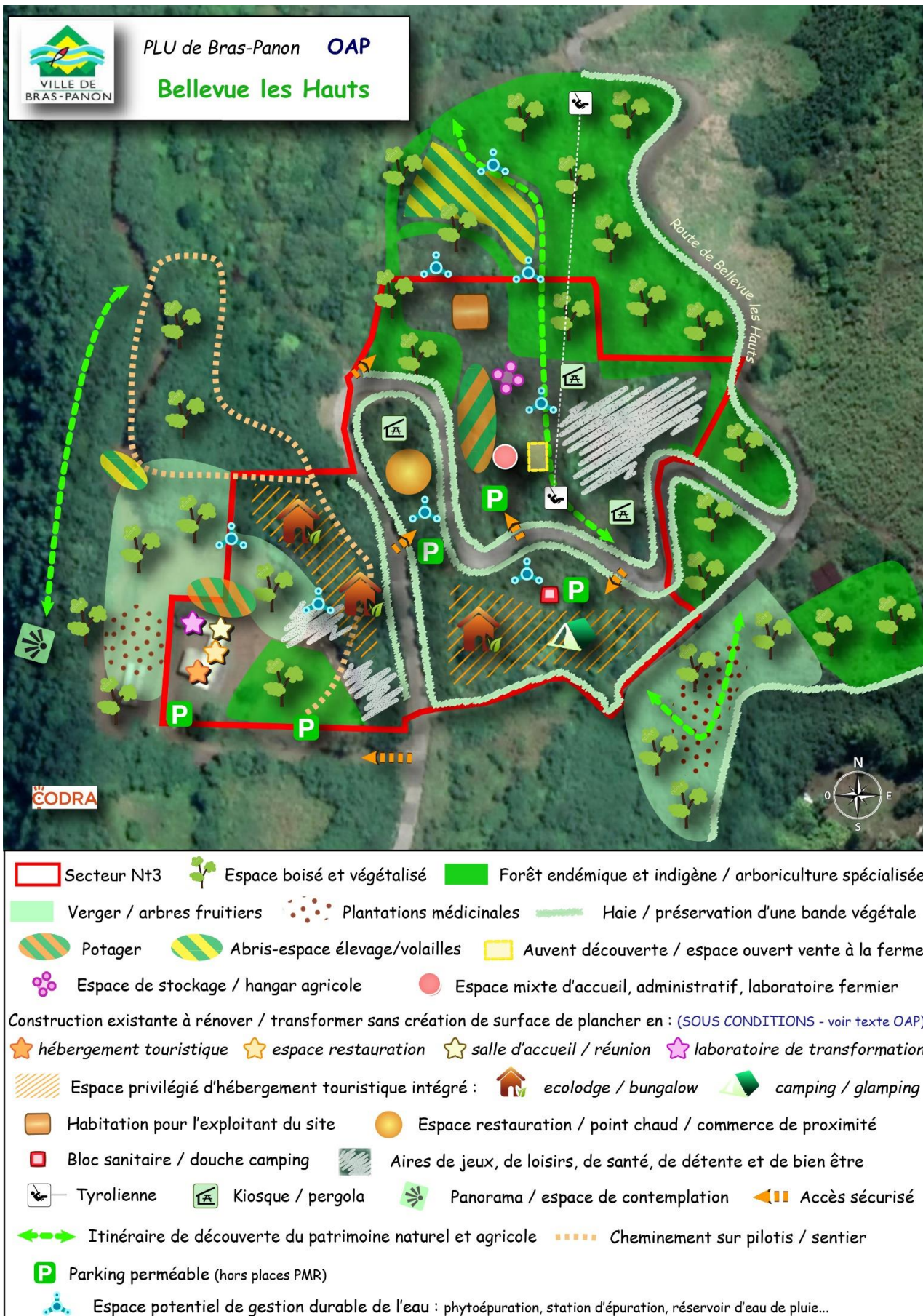
Dans le cas de figure où le PPRn autorise le changement de destination, soit :

- La légalité du bâti est justifiée et la réhabilitation est autorisée sans créer de surface de plancher ;
- La légalité du bâti n'est pas justifiée, le changement de destination de la construction existante est alors considéré comme une surface de plancher nouvellement créée qui ne doit pas dépasser 200m².

Dans le cas de figure où le PPRn n'autorise pas le changement de destination sur la construction existante, légalité du bâti justifiée ou non, l'OAP autorise alors exceptionnellement de positionner les activités prévues initialement au sein de ce bâtiment (hébergement touristique, restauration, accueil, laboratoire de transformation...) ailleurs au sein du secteur Nt3 sous réserve que la construction :

- ne soit pas localisée sein de la zone R1 ou R2 du PPRn
- ne dépasse pas une surface de plancher maximale de 200 m²
- en conformité avec les dispositions règlementaires du PLU et en cohérence avec les orientations de l'OAP, s'implante de manière à préserver les espaces naturels les plus significatifs et s'insère de façon optimale dans l'environnement et le paysage.

Les projets doivent s'inscrire dans le choix d'aménagement suivant :



Les projets doivent s'inscrire en respectant le principe de répartition de surface de plancher suivant :



Numéro	Vocation touristique	Surface de plancher maximale autorisée
①	Espace écolodge / bungalow	400 m ²
②	Espace écolodge / bungalow	40 m ²
③	Bloc sanitaire / douche camping	10 m ²
④	Espace restauration / point chaud	100 m ²
⑤	Accueil / administration / laboratoire	80 m ²
⑥	Espace de stockage pour le tourisme	60m ²
⑦	Habitation pour l'exploitant du site	110 m ²
★	Activités touristiques mixtes (SOUS CONDITIONS - voir texte OAP)	200 m ²

Numéro	Vocation agricole	Surface de plancher maximale autorisée
Ⓐ	Hangar agricole	25 m ²
Ⓑ	Abris élevage	80 m ²

7) LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE PANIANDY

1. QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

1) ORGANISATION DU PLAN DE MASSE

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

↳ Améliorer l'accessibilité de la zone d'activité

Une bonne accessibilité à la zone d'activité est primordiale. L'amélioration de l'accès par la RD48-1 et la création d'accès/sortie depuis la RN2, s'ils sont autorisés, sont nécessaires pour une desserte optimale de la ZAE.

↳ Intégrer la zone d'activité au paysage verdoyant de l'Est (vue depuis la RN2)

Les paysages verdoyants sont exceptionnels depuis la RN2. L'aménagement proposé préserve les structures végétales en place et notamment la haie de bambous. **Une lisière végétale est créée le long de la RN2 qui masquera les constructions attendues derrière un filtre végétal.** Ces constructions étant elles-mêmes situées à 50m min de l'axe de la RN2.

↳ Poursuivre la mise en valeur des abords de la rivière du Mât

Des aménagements ont été réalisés dans le cadre des premiers permis d'aménager le long des berges de la rivière du Mât accueillant kiosques et cheminements piétons. Ces aménagements sont poursuivis. **Ils permettront de souligner la trame bleue et limiteront les pénétrations visuelles sur la ZAE depuis la RN2.**

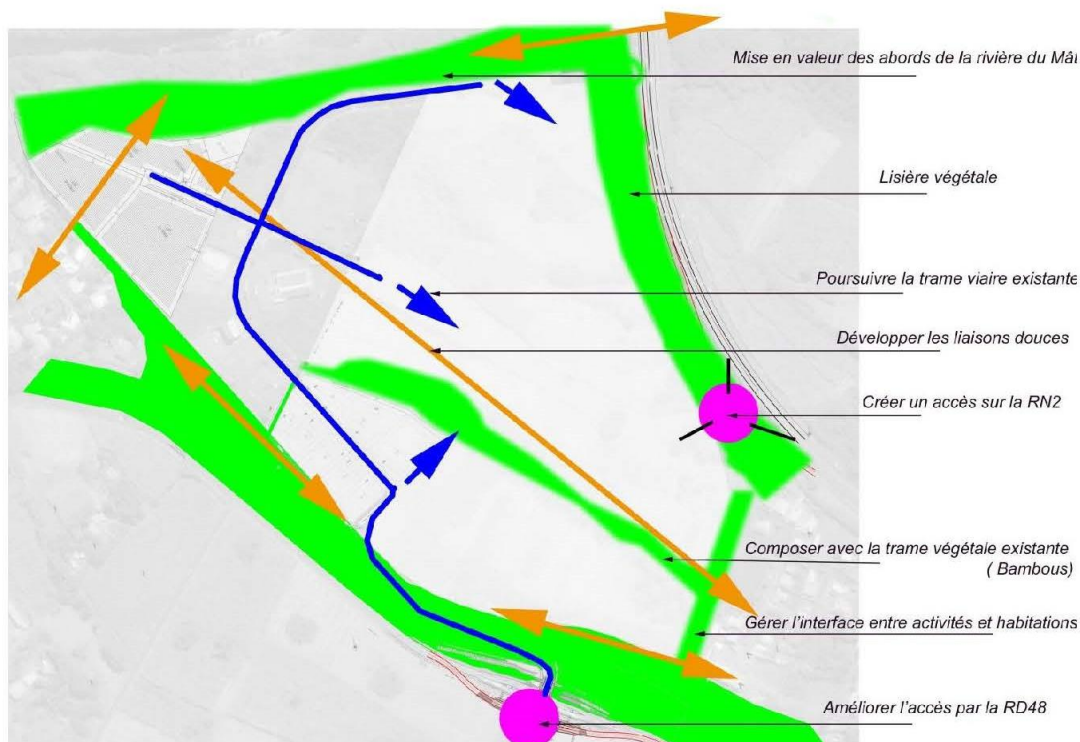
↳ Développer les liaisons douces en particulier entre le hameau Paniandy et la rivière du Mât

Les quartiers d'habitations voisins sont séparés de la rivière par la zone d'activité. L'objectif est d'offrir un maillage piéton confortable permettant de lier les différentes composantes paysagères, les quartiers d'habitations et la ZAE. A terme des circuits plus ambitieux pourraient être réalisés sur l'ensemble des berges et ou sur l'ancien tracé du CFR.

↳ Gérer l'interface entre quartiers d'habitation et activités

Une zone d'équipements et de services est localisée à l'interface entre les secteurs d'habitat et d'activité. Elle a vocation à constituer un espace tampon, mais aussi un lieu de rencontre et d'échanges proposant des équipements et services à l'usage aussi bien des habitants que des utilisateurs de la zone d'activité.

Un accès réservé au VL est aménagé dans le sens entrant dans le village.



2) INTEGRATION DU PROJET AU GRAND PAYSAGE

La lisière s'intègre dans une réflexion paysagère globale de la ZAE.

La ZAE s'organise autour de trois structures végétales dans le sens Nord/Sud :

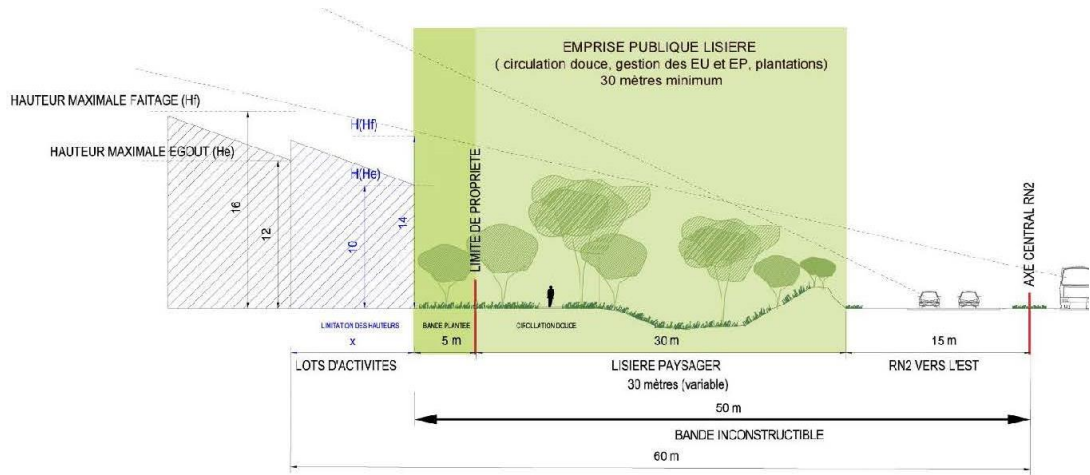
- Le talus végétalisé le long de la RN est conforté ;
- La haie de bambous préservée ;
- La création d'une lisière végétale.

La lisière végétale participe à la valorisation de la façade de la ZAE. Composée d'une prairie plantée d'arbres endémiques et indigènes, elle permet de créer un véritable filtre visuel entre la RN2 et la ZAE.

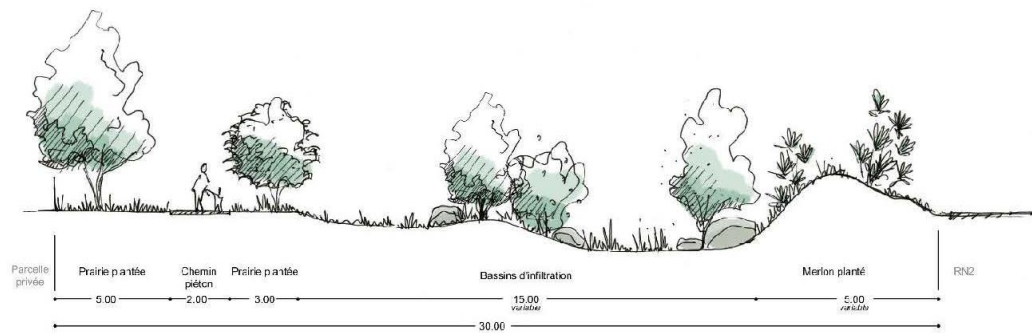
Au-delà de sa nécessité dans l'insertion paysagère de la ZAE, la lisière a d'autres fonctions :

- elle accueille un cheminement piéton, permettant de relier le lotissement de Paniandy aux berges de la rivière du Mât dans une ambiance naturelle,
- elle permet de gérer les eaux pluviales et eaux usées avec un système de bassins plantés.

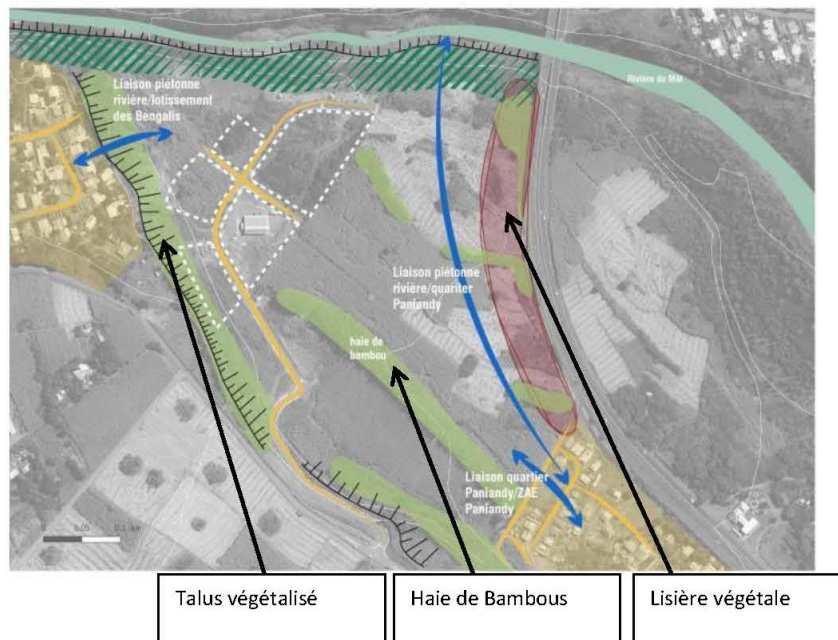
L'emprise de la lisière est inconstructible. Seule la construction d'équipements publics liés à la gestion des eaux pluviales et usées ou aux transports est autorisée.



Localisation de la lisière dans la coupe depuis l'axe de la RN2



Coupe de principe de la lisière paysager (emprise publique)



↳ Gestion des eaux pluviales

La lisière bordant la RN2 sur une profondeur de 50

m par rapport à l'axe de la RN, s'intègre dans une réflexion paysagère globale de la ZAE. Elle permet également l'insertion paysagère d'équipements techniques pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées du projet.

Les eaux pluviales seront dirigées vers des bassins de rétention/infiltration plantés permettant de limiter et temporiser les rejets vers l'exutoire naturel à savoir la rivière du Mât.

Les eaux usées domestiques seront quant à elles traitées et infiltrées à travers des filtres plantés de roseaux à écoulement vertical.

2. QUALITE ARCHITECTURALE

1) IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement du PLU (Article 6):

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie (voie et emprises publiques), avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 5 mètres.

En bordure de la RN2, en limite de la bande paysagère précédemment décrite d'une épaisseur de 45m minimum calculée à partir de l'axe de la RN, les bâtiments observeront donc un recul de 5m dans leur implantation avec les limites du lot considéré.

Dans la zone 1AUe de Paniandy, les constructions de bâtiments d'activité sont interdites dans une bande de 50m calculée depuis l'axe la RN2.

Règlement du PLU (Article 10)::

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faitage.

Dans la zone 1AUe de Paniandy, dans une bande comprise entre 50m et 60m de l'axe de la RN, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 14 mètres au faitage.

2) TRAITEMENT DES CLOTURES

Règlement PLU (article 11)

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les murs pleins sont interdits en limite de l'espace public.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l'urbain et l'agricole.

Dans la zone 1AUe de Paniandy, les clôtures en limite de propriété publique seront doublées de plantations variées.

3) TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Règlement PLU (article 13)

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations avec des espèces indigènes adaptées au contexte bioclimatique, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour trois places de stationnement.

Les espaces extérieurs situés en limite de la lisière devront être plantés sur une épaisseur de 5 mètres.

4) ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET PUBLICITE

Règlement PLU (article 11)

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises implantées, toute publicité ou affichage est interdit. L'indication de la raison sociale ne doit pas dépasser les limites des bâtiments.

Aucune enseigne, pré-enseigne ou publicité ne pourra être implanté dans la bande de 50 mètres depuis l'axe de la RN2.

Les enseignes « lumineuses » sont proscrites.

3. LA GESTION DES NUISANCES

1) NUISANCES PHONIQUES

Aucune habitation n'est présente sur le secteur et ce dernier sera exclusivement dédié à l'activité économique.

La réduction de la bande d'inconstructibilité n'a pas d'incidences sur les nuisances phoniques qui pourraient être portée sur les bâtiments. De plus, l'implantation de grandes parcelles en bordure de la lisière de la RN2 permet d'organiser l'implantation des bâtiments de telle sorte que les locaux accueillant des activités tertiaires ne soient pas exposés directement au bruit généré par la RN2.

Les nuisances phoniques seront pour partie générées par les activités en place.

2) QUALITE DE L'AIR

Nous ne disposons pas de données de l'ORA¹ sur ce secteur. Le poste de mesure le plus proche est implanté sur la commune de Saint Benoit.

Ce secteur est cependant particulièrement bien ventilé puisqu'exposé aux alizées, l'implantation des activités se faisant en général à 50m minimum de l'axe de la RN2, les utilisateurs de la ZAE n'auront pas à souffrir d'une dégradation particulière de la qualité de l'air.

4. SECURITE

La RN2 est une voie à grande circulation bordée par une BAU et une glissière de sécurité continue.

Aucun lot ne bénéficiera d'accès depuis la RN2.

5. CONCLUSION

Le recul des lots à bâtir est généralisé au-delà d'une bande de 50m par rapport à l'axe de la RN2.