



Commune de la Plaine des Palmistes  
*Département de la Réunion*

*PLAN LOCAL D'URBANISME*  
*Révision*

Rapport de présentation

Prescrit le 29/10/2009

Arrêté le 28/03/2012

Approuvé le



# Sommaire

INTRODUCTION .....	5
<b>Partie 1 : Diagnostic du territoire .....</b>	<b>8</b>
<b>1. La plus forte dynamique de population de la Réunion .....</b>	<b>9</b>
1.1. Les facteurs de la croissance démographique .....	10
1.2. Une population jeune .....	11
1.3. Les perspectives de croissance.....	12
<b>2. Un parc immobilier en grande expansion.....</b>	<b>14</b>
2.1. Le parc de logements.....	14
2.2. Un bon niveau de confort .....	15
2.3. Un taux de cohabitation qui diminue .....	16
2.4. Un rythme de construction de plus en plus soutenu .....	17
2.5. Un parc social adapté .....	18
2.6. Une nette diminution de l'insalubrité .....	19
2.7. Les besoins annuels jusqu'en 2020 .....	22
<b>3. Une économie de moins en moins rurale .....</b>	<b>25</b>
3.1. La population active de la Plaine des Palmistes .....	25
3.2. L'emploi à la Plaine des Palmistes .....	26
3.3. Le tissu économique .....	27
3.4. L'activité agricole.....	30
3.5. Un tourisme en développement.....	35
<b>4. Les déplacements .....</b>	<b>37</b>
4.1. Un réseau routier efficace .....	37
4.2. Le stationnement.....	39
4.3. Des circulations douces à améliorer .....	39
4.4. Un réseau de transport en commun perfectible .....	41
<b>5. Les équipements publics .....</b>	<b>43</b>
5.1. Des établissements scolaires qui évoluent .....	43
5.2. Les équipements et activités de soins et de santé .....	48
5.3. Les autres équipements.....	49

<b>6.</b>	<b>Analyse urbaine des quartiers.....</b>	<b>51</b>
	6.1. Secteur de la Pyramide .....	51
	6.2. Premier village.....	53
	6.3 Centre-ville.....	55
	6.4. Deuxième village .....	57
	6.5. Bras des Calumets .....	59
	6.6. Bras Piton .....	61
	6.7. Petite Plaine.....	63
<b>7.</b>	<b>Analyse du tissu urbain .....</b>	<b>66</b>
<b>8.</b>	<b>Potentiel de développement du PLU de 2004.....</b>	<b>73</b>
 <b>Partie 2 : L'état initial de l'environnement .....</b>		<b>74</b>
<b>1.</b>	<b>Le milieu physique .....</b>	<b>75</b>
	1.1. La nature des sols .....	75
	1.2. Un relief accidenté.....	79
	1.3. Hydrographie.....	80
	1.4. Un climat frais et humide d'altitude .....	81
<b>2.</b>	<b>Un patrimoine naturel riche et protégé.....</b>	<b>84</b>
	2.1. Les espaces naturels remarquables .....	84
	2.2. La faune remarquable .....	90
	2.3. Identification d'une trame verte et bleue.....	92
<b>3.</b>	<b>Analyse paysagère .....</b>	<b>104</b>
	3.1. Le grand paysage palmiplois .....	104
	3.2. Les entités paysagères remarquables.....	107
	3.3. Les unités de paysage urbain.....	111
<b>4.</b>	<b>Les ressources en eau potable.....</b>	<b>116</b>
	4.1. Provenance et quantités produites .....	116
	4.2. Qualité de l'eau .....	119
	4.3. Les enjeux liés à l'eau potable .....	120
<b>5.</b>	<b>L'assainissement .....</b>	<b>121</b>
	5.1. L'assainissement non collectif .....	121
	5.2. Les enjeux liés à l'assainissement .....	121
<b>6.</b>	<b>La gestion des déchets .....</b>	<b>122</b>
	6.1. Quantités et collecte de déchets.....	122
	6.2. Le stockage et le traitement des déchets.....	122
	6.3. Les enjeux liés à la collecte et au traitement des déchets.....	123
<b>7.</b>	<b>La production d'énergie renouvelables .....</b>	<b>124</b>
<b>8.</b>	<b>Les réseaux de communication électronique .....</b>	<b>126</b>
	8.1. Les émissions radio .....	126

8.2. La couverture des services fixes ADSL.....	128
<b>9. Les risques naturels.....</b>	<b>130</b>
9.1. Le risque inondation .....	130
9.2 Le risque mouvement de terrain.....	130
9.3. Les enjeux liés au risques naturels.....	130
<b>10. Les risques technologiques et les nuisances .....</b>	<b>131</b>
10.1. Les risques industriels.....	131
10.2. La pollution du milieu naturel.....	131
10.3. Les nuisances sonores et olfactives.....	131
<b>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.....</b>	<b>134</b>
<b>1. Présentation du PADD .....</b>	<b>135</b>
<b>2. Les choix retenus pour établir le PADD et les stratégies opérationnelles qui en découlent.....</b>	<b>139</b>
<b>3. Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement .....</b>	<b>151</b>
Les zones urbaines (U).....	151
Les zones à urbaniser (AU) .....	165
La zone agricole (A) .....	168
Les zones naturelles (N).....	172
Les orientations d'aménagement.....	181
Le non-recours au coefficient d'occupation des sols.....	185
La protection patrimoniale au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme .....	185
Les autres dispositions.....	186
Superficies du PLU .....	191
<b>Partie 4 : Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement. Exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur .....</b>	<b>193</b>
Thème d'analyse 1 : Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020.....	195
Thème d'analyse 2 : une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune .....	196
Thème d'analyse 3 : une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie de qualité.....	198
Thème d'analyse 4 : mettre en place un bouclier environnemental et paysager.....	199
Thème d'analyse 5 : restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole .....	201

## INTRODUCTION

Cette introduction, dont le contenu n'est pas réglementé par les dispositions du code de l'urbanisme, a pour objet de rappeler l'historique des documents d'urbanisme à la Plaine des Palmistes et de présenter la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### L'ORIGINE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Plaine des Palmistes a été prescrite en 1979 et approuvée en 1986. Une première modification est intervenue dans la foulée pour être adoptée en juillet 1988. Une seconde modification a été prescrite en 1988 et approuvée par délibération du conseil municipal en janvier 1989.

Par délibération en date du 4 octobre 1996, la commune a prescrit la révision de son POS pour tenir compte notamment du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret du 6 novembre 1995, mais également des nouvelles orientations communales en matière d'aménagement et de développement.

### LA TRANSFORMATION DU POS EN PLU (2004)

La procédure a ensuite été transformée par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2001 afin de tenir compte du nouveau dispositif juridique de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Ainsi, la commune lançait l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2002, le PLU a été arrêté une première fois puis transmis pour avis aux différentes personnes publiques associées. Ce document a fait l'objet d'un avis défavorable de la part du Sous-préfet, considérant notamment que le dossier arrêté ne respectait pas les prescriptions du projet de Plan de Prévention des Risques.

Ainsi, le projet de PLU a été corrigé et complété pour tenir compte des différentes observations des personnes publiques associées en vue de procéder à son nouvel arrêt par délibération du conseil municipal, le 5 décembre 2003.

Après l'enquête publique et après avoir intégré les principales remarques des personnes publiques associées et avoir ajusté quelques dispositions réglementaires pour tenir compte des observations de la population, le premier PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2004.

### La révision du PLU de 2009 à 2013

Par délibération en date du 29/10/2009 la révision du PLU a été prescrite. CODRA est ensuite désigné comme maître d'œuvre du PLU, suite à une procédure de marché public.

La commune lance en 2010 une étude paysagère et environnementale (groupement Hélios/Cyathea).

Les travaux techniques débutent début en 2010.

Concertation menée avec les personnes publiques associées et consultées :

- Présentation-discussion du diagnostic et des premières orientations le 23/02/2011
- Présentation-discussion des enjeux de développement le 03/05/2012, en présence du directeur de la DEAL (DEAL uniquement)
- Présentation-discussion des enjeux du PADD et 1ers éléments de zonage le 21/07/2011
- Présentation-discussion du projet de PLU le 18/01/2012

Concertation menée avec la population

- Présentation-discussion du diagnostic, des enjeux et des 1ères orientations avec les associations le 16/03/2011
- Présentation-discussion du diagnostic, des enjeux et des 1ères orientations avec les commerçants le 22/07/2011
- Réunion publique avec la population en centre-bourg le 22/07/2011
- Réunion publique avec la population à Bras des Calumets 23/07/2011

- Réunion publique avec la population au 1er village le 24/07/2011
- Réalisation de panneaux d'exposition présentant le projet de PADD
- Parutions diverses dans le journal communal

Le débat au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD s'est tenu le 21/09/2011.

Le PLU a été arrêté le 28 mars 2012 par délibération du conseil municipal. Il a ensuite été transmis aux personnes publiques pour avis. Seuls quatre avis ont été émis à l'issue des trois mois de délais. Il s'agit des avis de l'Etat (favorable sous réserve), de la Chambre d'Agriculture (favorable sous réserve), du Parc National (favorable sous réserve) et de la Région (réservé). Les autres personnes publiques associées ont ainsi émis un avis favorable tacite.

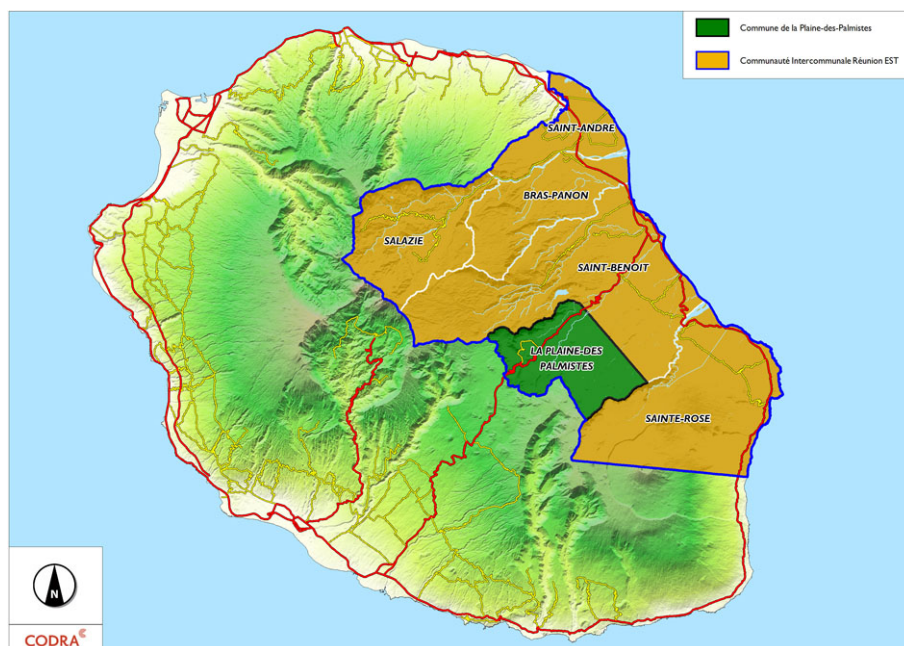
Une enquête publique s'est déroulée du 26 septembre au 26 octobre 2012. Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable principalement motivé par le recul des zones agricoles au bénéfice des zones naturelles.

Plusieurs nouvelles réunions de concertation ont été réalisées entre la fin de l'enquête publique et l'approbation du PLU réunissant la commune et les services de l'Etat (DAAF/DEAL) et la commune et les agriculteurs. Différentes modifications ont ainsi pu être portées au plan visant à prendre en compte les résultats de l'enquête publique et les avis des personnes publiques.

Il est envisagé d'approuver ce PLU au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. En conséquence, il s'agit d'un PLU classique, antérieur à l'application des lois Grenelle.

Par ailleurs, ce PLU se doit d'être compatible avec le SCoT de l'Est approuvé en 2004.

### La Plaine des Palmistes est membre de la CIREST



Le 19 décembre 1996, la Communauté de Communes de l'Est (CCE) est créée pour traiter en priorité le problème de la collecte, du traitement et de l'élimination des déchets sur le territoire intercommunal, qui constitue l'axe principal de la compétence en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement qui comprend en outre la lutte contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores. Elle regroupait les six communes de l'Est : Bras Panon, la Plaine des Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose et Salazie.

Elle acquiert à cette date les autres compétences suivantes :

- **développement économique** : la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire, et toutes les actions de développement économique d'intérêt communautaire.

- **d'aménagement de l'espace communautaire** : la réalisation du Schéma de Cohérence Territorial, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, de **transport** : organisation des transports urbains au sens de la loi d'orientation des transports intérieurs n°82-1153 du 30 décembre 1982
- d'aménagement et équipement de tourisme d'intérêts communautaires : d'actions de promotions de communication et d'animations touristiques ainsi que les programme et projets transversaux du Schéma Touristique d'Aménagement Global de l'Est (STAGE)
- de lutte contre la divagation des animaux (construction et gestion d'une fourrière refuge, capture, mesure d'accompagnement et prévention)

En 2002, la CCE devient la CIREST (Communauté Intercommunale Réunion Est) et élargit ainsi ses compétences en matière :

- **d'équilibre social de l'habitat** sur le territoire communautaire : Programme Local d'Habitat (PLH) ainsi que les politiques du logement d'intérêt communautaire (réserves foncières, logement social, logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier)
- **de politique de la ville** : les dispositifs contractuels de développement urbain, développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire, dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance
- **de voirie et des parcs de stationnement** : la création ou l'aménagement et l'entretien des voiries et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- **d'équipements culturels et sportifs** : la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

**L'émergence de la CIREST en tant que communauté d'agglomération, conduit la commune de La Plaine des Palmistes à déterminer l'aménagement de son territoire au sein d'un ensemble géographique, social, économique et environnemental plus large. Elle doit notamment être compatible avec le SCoT de l'Est et le PLH (...). Le SCoT de l'Est est en cours de révision à la date d'approbation du PLU.**

# Partie 1 : Diagnostic du territoire

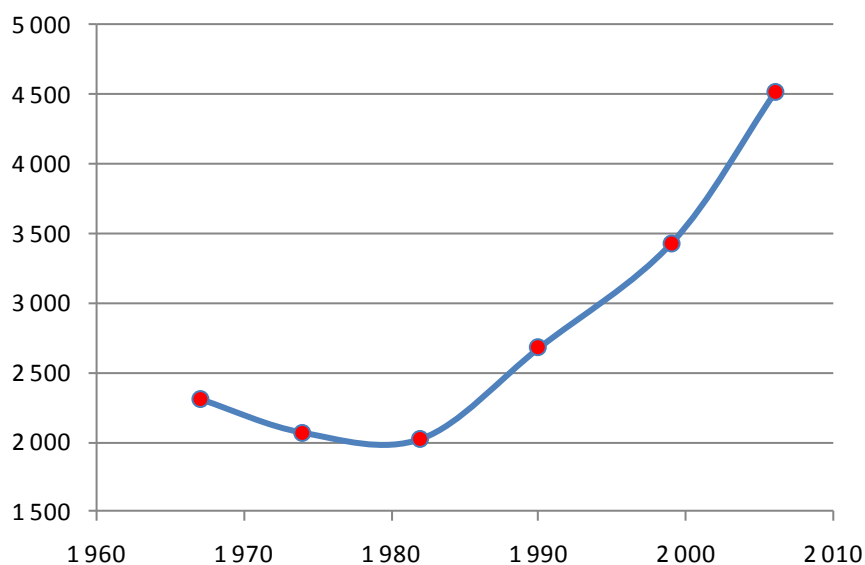
# 1. La plus forte dynamique de population de la Réunion

(Source : INSEE Réunion n°105-01/2009, Résultats du recensement de la population-INSEE-1<sup>er</sup> juillet 2009)

Selon l'INSEE, la commune de la Plaine des Palmistes rassemblait une population de **4 518 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2006. C'est la plus petite commune en nombre d'habitants de la Réunion (0,6% de la population régionale). Le recensement du 1<sup>er</sup> janvier 2007 faisait état d'une population municipale de 4 713 habitants soit 195 habitants supplémentaires en un an.

La Plaine des Palmistes appartient au bassin Est, le moins peuplé des quatre bassins regroupant 14,6% de la population de la Réunion (soit 114 279 habitants). Elle représente 4% de la population de la région Est.

## Evolution de la population de la Plaine des Palmistes (nombre d'habitants)



Source : INSEE 2010

Depuis 1982, la croissance démographique garde un rythme soutenu. Après une augmentation constante de 1982 à 1999, elle s'est décuplée entre 1999 et 2006.

Entre 1999 et 2006, la population a augmenté de 1085 habitants. Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) est de **4%**, c'est le plus élevé du département.

La croissance de la population palmyrainoise est donc largement supérieure à celle de la Réunion (+1,5%) et à celle du bassin Est (+1,7%).

Par extrapolation, la population de la Plaine des Palmistes peut être évaluée à **5 285 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2010, soit un **gain d'environ 170 habitants** par an depuis 1999 porté à 190 habitants ces dernières années.

## 1.1. Les facteurs de la croissance démographique

(Source : Information INSEE Réunion n°105-Janvier 2009)

La croissance de la population dépend de deux composantes : le solde naturel et le solde migratoire.

### Evolution du taux de croissance annuel (TCAM) de la Plaine des Palmistes (%)

Périodes	TCAM	Taux de croissance annuel	
		Du au solde naturel	Du au solde migratoire
1982-1990	2.8	1.6	1.2
1990-1999	2.8	1	1.8
1999-2006	4	1.4	2.6

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, la commune était l'une des moins dynamiques de la Réunion du point de vue de l'accroissement naturel. Entre 1999 et 2006, à l'opposé, La Plaine des Palmistes est l'une des rares communes de la Réunion à voir son taux de solde naturel augmenter (de 1 à 1,4%). Il est ainsi identique à la moyenne régionale (1,4%). Une fécondité plus importante et une mortalité en baisse expliquent cette évolution qui reste cependant liée aux comportements des ménages issus de l'apport migratoire.

La composante due au solde migratoire explique l'augmentation du taux de croissance annuel : il s'agit du taux de solde migratoire le plus élevé de la Réunion (+2,6%).

### Eléments de comparaison de la croissance démographique annuelle dans le bassin Est

	Croissance de 1999 à 2006 (%)	due au solde naturel (%)	due au solde migratoire (%)
Bassin Est	1.7	1.6	0.1
La plaine des Palmistes	4	1.4	2.6
Bras-Panon	1.9	1.3	0.6
Saint-André	2.6	1.7	1
Saint-Benoit	0.7	1.6	-0.9
Sainte-Rose	0.3	1.3	-1
Salazie	-0.7	1.3	-2

Source : INSEE

La Plaine des Palmistes se distingue par son attractivité dans un bassin où l'évolution de la population due au solde migratoire est plutôt faible (0,1%). En comparaison, le solde migratoire des autres communes de l'Est reste bien plus bas (Saint-André 1%, Bras-Panon 0,6%), voir négatif (Saint-Benoît -0,9%, Sainte-Rose -1%)

## 1.2. Une population jeune

(Source : Résultats du recensement de la population- INSEE-1<sup>er</sup> juillet 2009)

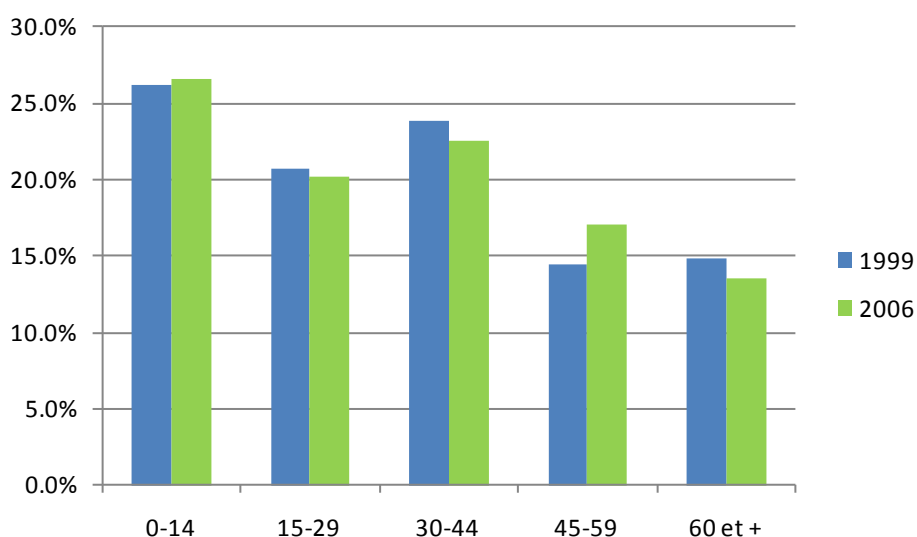
### Répartition de la population par classe d'âge (INSEE-Recensement 2006)

	1 999	%	2 006	%
<b>0-14</b>	900	26.2%	1 203	26.6%
<b>15-29</b>	710	20.7%	912	20.2%
<b>30-44</b>	817	23.8%	1 019	22.6%
<b>45-59</b>	497	14.5%	770	17.0%
<b>60 et +</b>	509	14.8%	614	13.6%
<b>TOTAL</b>	3 433	100.0%	4 518	100.0%

Source : INSEE

En 2006, la population de la Plaine des Palmistes reste jeune avec 26,6% de la population de moins de 15 ans (part sensiblement identique à la moyenne réunionnaise, 26,4%) et 69,7% de moins de 45 ans (72,3% à la Réunion).

### Evolution de la population par classe d'âge (INSEE-Recensement 2006)



Source : INSEE

Entre 1999 et 2006 la population a connu les évolutions suivantes :

- la part des 0-14 ans : + 0,4%

- la part des 15-29 ans : -0,5%
- la part des 30-44 ans : -1,2%
- la part des 45-59 ans : +2,5%
- la part des 60 et + : -1,2%

La tendance est au vieillissement de la population, portée par l'augmentation de la part des 45-59 ans (+2,5%). Cependant, la part des 60 ans et + a diminué (-1,2%) et celle des moins de 15 ans a légèrement augmenté (+0,4%).

Par ailleurs, le taux de natalité constaté sur la période 1999-2007 s'élève à 19,2‰ en progression de 3 points par rapport à la période 1990-1999 (comparable à celui de la Réunion s'élevant à 19,4‰. Ceci traduit un certain dynamisme des nouveaux ménages palmyrsiens qui portent l'augmentation du solde naturel.

### 1.3. Les perspectives de croissance

L'évolution du taux de croissance se décompose en deux facteurs :

- **le solde naturel** : après une diminution de 1990 à 1999, il a tendance à augmenter sur la période 1999-2006 (de 1 à 1.4). Cette tendance peut se maintenir.
- **le solde migratoire** : il est en augmentation constante, et encore plus marqué depuis 1999 (de 1,8 à 2.6). Il dépend de la politique menée par la commune en matière d'accueil des familles. Ces dernières années la politique a été très volontariste en la matière. La tendance actuelle s'inscrit dans la continuité de ce qui a été précédemment observé.

Trois scénarios d'évolution sont envisageables (2010-2020):

- Stagnation du TCAM à **4 %** => population 2020 = **7 824 habitants, avec un gain moyen de 250 habitants/an**. Ce taux est considéré comme le taux plafond.
- Chute du TCAM à un taux similaire à l'évolution de la population réunionnaise de **1,5%** = **6 134 habitants avec un gain moyen de 85 habitants/an**
- Ralentissement modéré du TCAM à **2,7 %** => population 2020 = **6 899 habitants avec un gain moyen de 160 habitants/an**

Hypothèses de croissance	Stagnation	Chute	Ralentissement modéré
TCAM	4%	1.50%	2.70%
Gain annuel moyen en habitants	250 hab/an	85 hab/an	160 hab/an
<b>Population en 2020</b>	<b>7 824</b>	<b>6 134</b>	<b>6 899</b>

Avec une population de près de 5 300 habitants en 2010, soit un gain de 1 850 habitants environ par rapport à 1999, la démographie de la Plaine des Palmistes est l'une des plus dynamiques de la Réunion. Le TCAM de 4% est l'un des plus élevés de la Réunion.

Cette croissance est portée par un très fort apport migratoire (2,6%) et un renouveau du solde naturel (1,4%) qui en est une conséquence.

Dans l'hypothèse du maintien d'une croissance forte (+4% par an) la population approcherait les 8 000 habitants en 2020, soit 2 500 habitants supplémentaires dans la décennie.

## 2. Un parc immobilier en grande expansion

### 2.1. Le parc de logements

#### Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2006

Type de logement	Nombre de logements			Evolution 1999-2006	Taux de croissance annuel moyen	
	En 1990	en 1999	en 2006	Nombre	1990-1999	1999-2006
Résidences principales	775	1085	1528	443	3.8%	<b>5.0%</b>
Résidences secondaires	572	487	613	126	-1.8%	3.3%
Logements vacants	105	285	130	-155	11.7%	-10.6%
<b>Total</b>	<b>1452</b>	<b>1857</b>	<b>2271</b>	<b>414</b>	<b>2.8%</b>	<b>2.9%</b>

Source : INSEE RP 1999-2006

En 2006, la Plaine des Palmistes comptait 2 271 logements, soit 414 de plus qu'en 1999. Dans la continuité de la période intercensitaire précédente, la croissance annuelle est très forte et atteint 2,9%, suite aux orientations prises par la municipalité en matière d'aménagement dans le précédent PLU.

Entre 1 999 et 2 006, le nombre de résidences principales a augmenté de 443 soit une croissance annuelle de 5%, c'est l'un des plus forts taux observés à la Réunion. Entre 2006 et 2007, la situation se confirmait avec 84 résidences principales supplémentaires dans l'année, soit 1 612 résidences principales.

#### Evolution de la part de logements par type entre 1999 et 2006

Type de logement	Part dans le parc immobilier			Part des logements	
	En 1990	En 1999	En 2006	à la Réunion	en métropole
Résidences principales	53.4%	58.4%	67.3%	91.7%	<b>83.9%</b>
Résidences secondaires	39.4%	26.2%	27.0%	1.7%	9.9%
Logements vacants	7.2%	15.3%	5.7%	6.6%	6.3%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Les 1 528 résidences principales représentent 67,3% du parc total de logements en 2006. La part des résidences principales a tendance à augmenter même si elle reste faible par rapport à la moyenne métropolitaine (83,9%) et réunionnaise (91,70%). Cette augmentation est directement liée à la dynamique démographique de la commune. Par extrapolation, le nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> Janvier 2011 est estimé à 1 950 logements (sur la base d'une croissance annuelle de 5%).

La part très élevée des résidences secondaires (27% contre 1,7% à l'échelle de la Réunion) marque une spécificité de la Plaine des Palmistes qui réside dans son caractère de village de changement d'air (fraicheur du climat, environnement...).

La part des logements vacants (5,7% en 2006) diminue fortement au profit, pour l'essentiel, des résidences secondaires.

## 2.2. Un bon niveau de confort

La part du logement individuel est passée de 96,6% en 1999 à 98,7% en 2006, pour atteindre 2 242 logements en 2006. Elle est très élevée par rapport au reste du département (84% à la Réunion).

### Evolution de la taille des logements entre 1999 et 2006

	1 999	%	2 006	%	% en 2006	
					Réunion	Métropole
<b>1 pièce</b>	10	0.9%	4	0.3%	4,3%	6.4%
<b>2 pièces</b>	23	2.1%	44	2.9%	9,8%	12.7%
<b>3 pièces</b>	126	11.6%	220	14.4%	24,2%	22.3%
<b>4 pièces</b>	326	30.0%	544	35.6%	32,1%	27.0%
<b>5 pièces ou plus</b>	600	55.3%	716	46.9%	29,6%	31.7%
<b>Ensemble</b>	<b>1 085</b>	<b>100%</b>	<b>1 528</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Il existe très peu de petits logements de 1 à 2 pièces (3,2% du parc de résidences principales), et leur proportion n'augmente que faiblement. La part de logements de 4 pièces augmente de 5,6% pour passer à 35,6% et dépasse la moyenne réunionnaise (32,1%). Par conséquent, les logements sont relativement grands et compte chacun en moyenne 4,6 pièces, contre 3,9 à l'échelle du département.

### Evolution du niveau d'équipement des résidences principales entre 1999 et 2006

Nombre de résidences principales équipées de	1 999	%	2 006	%
<b>Electricité dans le logement</b>	1 053	97.1%	1 511	98.9%
<b>Eau chaude dans le logement</b>	968	89.2%	1 443	94.4%
<b>Baignoire ou douche et WC à l'intérieur</b>	1 047	96.5%	1 503	98.4%
<b>Chauffe-eau solaire</b>	62	5.7%	395	25.9%
<b>Pièce climatisée</b>	2	0.2%	2	0.1%
<b>Tout à l'égout</b>	1	0%	15	1%
<b>Nombre total de résidences principales</b>	<b>1 085</b>	<b>1</b>	<b>1 528</b>	<b>1</b>

Le niveau de confort a tendance à augmenter. On remarque notamment la percée des chauffe-eau solaires, avec 25,9% des foyers équipés contre 23,4 % à la Réunion.

## 2.3. Un taux de cohabitation qui diminue

*Définition INSEE : un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne*

	01/01/1999	01/01/2006
<b>Nombre d'habitants</b>	3433	4518
<b>Nombre de ménages</b>	1085	1528
<b>Nombre de personnes par ménage</b>	3.16	2.96

Source : Résultats du recensement de la population- INSEE-1<sup>er</sup> juillet 2009

Le nombre de ménages a augmenté de 32% entre 1999 et 2006 pour atteindre 1 528 (+ 443 ménages). Cette augmentation est poussée par différents facteurs :

- Une croissance démographique très élevée
- L'augmentation de l'espérance de vie : les personnes âgées vivent plus longtemps et beaucoup d'entre-elles vivent seules (disparition du conjoint ...)
- Une tendance au desserrement des ménages (émergence des familles monoparentales, réponse adaptée aux besoins de décohabitation...)

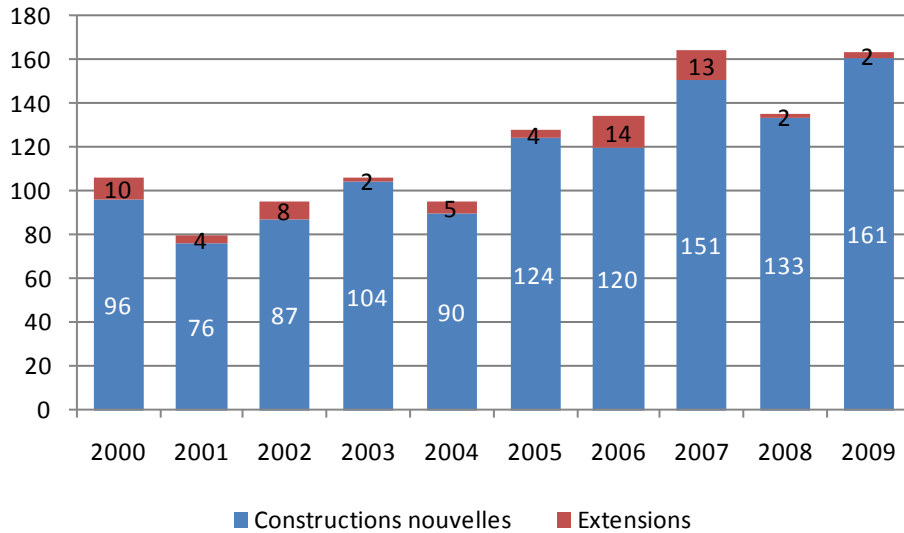
La diminution du nombre de personnes par ménage, à moins de 3 personnes par ménage en 2006, a tendance à se stabiliser (-0,96%/an entre 1990 et 1999, -0,89%/an entre 1999 et 2006).

Le nombre de personnes par ménage est identique à celui mesuré à l'échelle de la Réunion (2,96) mais reste bien supérieur à la moyenne métropolitaine (2,3).

Cette évolution est en rapport direct avec une forte augmentation du nombre de logements et donc des besoins grandissant pour les années à venir.

## 2.4. Un rythme de construction de plus en plus soutenu

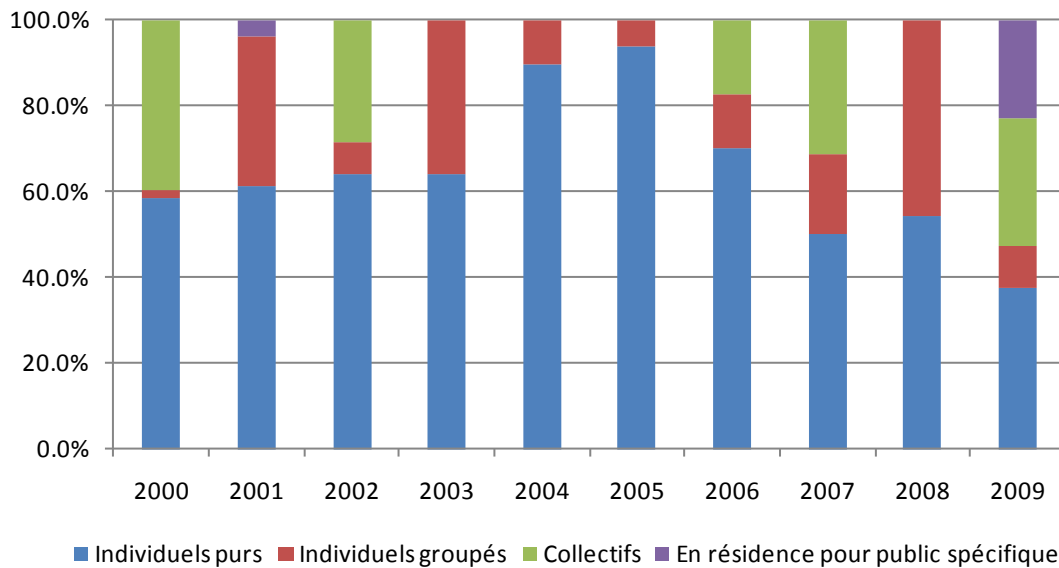
### Nombre de logements autorisés par an



Source : Données SITADEL 2

Entre le 1er Janvier 1999 et le 31 décembre 2009, environ 1 200 logements ont été autorisés à la Plaine des Palmistes, soit une moyenne de 121 logements par an dont 95% de constructions nouvelles (114). Le rythme de construction reste assez irrégulier. La tendance globale reste à l'augmentation du nombre annuel de constructions.

### Caractéristiques des logements autorisés depuis 2000



Source : SITADEL 2

*Définition : Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits pour une occupation par un public très ciblé (personnes âgées, étudiants, touristes, bénéficiaires de logements sociaux, personnes handicapées).*

La part du logement individuel pur a tendance à diminuer fortement, elle est de l'ordre de 35% en 2009 contre 58% en 2000. Parallèlement, celle du collectif augmente est d'environ 30% en 2009. Bien que la part du logement collectif reste inférieure à la moyenne réunionnaise (46,5% en 2009), la croissance de cette part pour une commune rurale comme la Plaine des Palmistes est significative et témoigne de la recherche de l'optimisation foncière et d'une amorce de densification.

## 2.5. Un parc social adapté

### Le parc de logements aidés

Le nombre de logements locatifs sociaux est très faible avec au total seulement 62 logements locatifs sociaux recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit 3,9% environ du parc de résidences principales (source CDH 2008). Ils se répartissent de la manière suivante :

- 44 logements réalisés par la SHLMR dont 40 livrés en 2002 et 4 avant 1990.
- 18 logements livrés par la SEMAC en 2007

Ce parc locatif social de 62 logements comprend :

Type de logements	T3	T4	T5
Nb de logements	32	25	5

Source : DDE 974 et ARMOS PLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009

Par ailleurs, 49 logements aidés en accession ont aussi été réalisés répartis comme suit :

	Existant
LES	27
PTZ	22

Source : Mairie Plaine des Palmistes – Mai 2010

### Les besoins en logements aidés

#### Le PLH de la CIREST pour la période 2004-2010 :

Après analyse des besoins de la commune en logement, le PLH Intercommunal de 2004 a fixé comme objectif une production globale de 500 logements sur 5 ans, soit **100 par an**, dont **60 logements aidés** (60% de la production), répartis annuellement comme suit :

- 20 LLS/LLTS
- 30 LES
- 10 PTZ.

Le PLH est en cours de révision.

#### Le contrat d'objectifs fonciers pour la période 2008-2013

Au regard des besoins en logements des habitants de La Plaine des Palmistes, de la dynamique constatée sur les cinq dernières années et des capacités d'urbanisation du territoire, la commune et l'État considèrent qu'il est nécessaire de produire **360 logements aidés sur 6 ans**, soit 60 logements aidés par an. Ces besoins ont été établis en adaptant la répartition par produit des objectifs du PLH.

La répartition de ces logements par produit se décline de la manière suivante :

- 150 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS)
- 210 logements en accession sociale (LES, PTZ, PSLA).

### Les logements aidés programmés ou en cours de réalisation

Nom des opérations	Opérateur	Nb et type de logements
RHI 1 <sup>er</sup> village	Bourbon Bois	23 LES
	SEMAC	28 LLTS
		23 LLS
Tendrépine	SIDR	24 LLS
Cascade Biberon	SHLMR	66 LLTS
Cœur de ville	SIDR	34 LLTS
Petite Plaine - SOBEFI	SHLMR	48 LLTS (VEFA)
Villa Frémicourt	SIDR	23 PSLA (VEFA)
<b>TOTAL log aidés</b>		<b>269</b>
<b>TOTAL log locatifs sociaux</b>		<b>223</b>

Source : (PPA juillet 2009 et mise à jour 2010 par la commune de la Plaine des Palmistes)

L'opération RHI du 1<sup>er</sup> Village est en cours de réalisation. Celle de la Cascade Biberon est en cours d'instruction. La commune est désormais soumise aux exigences de la loi DALO et doit développer une offre en logements locatifs sociaux égale à 20% de son parc de résidences principales, soit un minimum de 370 logements pour 2010.

L'écart entre le parc existant et le parc imposé par la loi DALO s'élève à 308 logements. La programmation prévue pour les prochaines années permettra de réduire l'écart à 85 logements.

## 2.6. Une nette diminution de l'insalubrité

Au dernier recensement des zones d'habitat précaire et insalubre réalisé en 2008 par l'AGORAH, la commune de la Plaine des Palmistes comptait 199 bâtiments insalubres dont 35 abandonnés.

Ces logements se répartissaient de la façon suivante sur le territoire communal

Nom des sites	Nb de bâtiments insalubres	%
1er village	56	28.0%
Les Sables	45	23.0%
2ème village - Bras Creux	61	31.0%
Bras des Calumets	6	3.0%
Bras Piton	6	3.0%
Petite Plaine	25	13%
<b>Total pour la commune</b>	<b>199</b>	<b>1</b>

L'insalubrité demeure importante mais elle s'est cependant nettement améliorée depuis une décennie. En effet, en 1999, l'AGORAH avait recensé 398 maisons insalubres ce qui représentait 21, 4% du parc de logements. Aujourd'hui, l'habitat insalubre représente seulement 8,8 % du parc de logements.

### Diagnostic de l'insalubrité

Etat de la construction		Type d'habitat		Type de travaux à prévoir	
Très Mauvais	Mauvais	Groupé	Diffus	Amélioration	Destruction/
123	76	42	157	63	136
62%	38%	21%	79%	32%	68%

D'une façon générale le traitement de l'insalubrité apparaîtra difficile à mettre en œuvre dans la mesure où l'essentiel des maisons est en très mauvais état, nécessite une destruction ou une amélioration lourde et se trouve plutôt dispersé sur le territoire communal.

Concernant la réglementation du PLU de 2004, la répartition de l'habitat insalubre se décompose :

- 81% en zone urbaine
- 15 % en zone agricole
- 4% en zone naturelle

Par ailleurs, 14% des constructions se situent en zone inconstructible du fait notamment des risques naturels.

### Les opérations en cours

L'opération RHI du 1<sup>er</sup> village est en cours de réalisation avec 23 LLS, 28 LLTS et 23 LES. La SEMAC est chargée de l'aménagement et pour partie de la construction des nouveaux logements.

Le nombre de résidences principales est passé de 1085 à 1528 entre 1999 et 2006 et atteindrait aujourd'hui 1857 logements. Cette augmentation annuelle de 5 % est éminemment liée à la croissance démographique. Il s'agit presque exclusivement de logements individuels.

Les résidences secondaires constituent aujourd'hui encore une part importante du parc de logements avec un taux de 27% et un nombre croissant depuis 1999.

Le nombre de logements insalubres a été divisé par deux en 10 ans, il reste aujourd'hui environ 200 bâtiments concernés.

La commune dispose de peu de logements locatifs sociaux et devra progressivement combler son retard. La programmation 2010-2013 doit déjà permettre de couvrir 72% des besoins.

## 2.7. Les besoins annuels jusqu'en 2020

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- les besoins des ménages en résidences principales : c'est le résultat le plus direct de l'accroissement démographique et concomitamment de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage),
- les besoins du marché : c'est la traduction de l'évolution des logements vacants nécessaires à la fluidité du marché et celle des résidences secondaires, sur la base des taux de 2006,
- les besoins du parc : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Au préalable, il faut souligner que cette programmation s'entend tous types de logements confondus : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif, issus de la réhabilitation d'un parc précédemment vacant, etc.

### Les besoins liés à l'évolution démographique

Les besoins liés à l'évolution démographique reposent sur le rythme de croissance et la taille des ménages.

- Selon l'hypothèse de stagnation de la croissance, la population continuera de croître à un rythme de 4% par an. Ainsi, la population constatée au 1<sup>er</sup> Janvier 2010 à 5 285 habitants devrait atteindre 7 824 habitants en 2020.
- Selon l'hypothèse de chute du TCAM, la croissance diminuerait à un rythme de 1,5% par an. Ainsi, la population constatée au 1<sup>er</sup> Janvier 2010 à 5 285 habitants devrait atteindre 6 134 habitants en 2020.
- Selon l'hypothèse de ralentissement modéré de la croissance, la croissance serait de l'ordre de 2,7%. Ainsi, la population devrait atteindre 6 899 habitants en 2020.

La taille des ménages a diminué de 1% par an sur la période 1999-2006 atteignant 2,96 personnes en 2006. On considère que cette diminution se poursuit, soit, 2,56 pers/log en 2020 (moyenne bien supérieure à la moyenne métropolitaine).

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique, sachant que le parc de résidences principales est estimé à 1 857 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont pour l'horizon 2020 :

Selon hypothèse « stagnation »

$$\frac{7\,824}{2,56} - 1\,857 = 120 \text{ logements}$$

10 ans

Selon hypothèse « chute »

$$\frac{6\,134}{2,56} - 1\,857 = 54 \text{ logements}$$

10 ans

Selon hypothèse « ralentissement modéré »

$$\frac{6\,899}{2,56} - 1\,857 = 84 \text{ logements}$$

10 ans

## Les besoins pour la fluidité du parc

Le cumul des parts des résidences secondaires et des logements vacants correspond à 32,7% du parc total en 2006. Le principe est de maintenir, dans la production future, un volume de logements qui contribuera à favoriser la fluidité sur le marché. Ainsi, il convient de prévoir pour l'horizon 2020 :

Pour 2020, selon hypothèse «stagnation de la croissance», sur la base de 110 logements nouveaux par an

$$\frac{120}{\text{-----}} \quad \times \quad 32,7\% \quad = \quad \frac{39 \text{ logements}}{\text{-----}}$$

Pour 2020, selon hypothèse «chute de la croissance», sur la base de 46 logements nouveaux par an

$$\frac{54}{\text{-----}} \quad \times \quad 32,7\% \quad = \quad \frac{18 \text{ logements}}{\text{-----}}$$

Pour 2020, selon hypothèse «ralentissement modéré», sur la base de 74 logements nouveaux par an

$$\frac{84}{\text{-----}} \quad \times \quad 32,7\% \quad = \quad \frac{28 \text{ logements}}{\text{-----}}$$

## Les besoins liés au renouvellement du parc

Le renouvellement du parc immobilier correspond aux logements construits pour remplacer le parc ancien vétuste (rénovation, résorption d'habitat insalubre), ayant changé d'affectation ou soumis à un risque naturel élevé.

Parc de logements total au 1 <sup>er</sup> janvier 2006	-	Parc de logements total au 1 <sup>er</sup> janvier 1999	=	Variation du parc
2 271	-	1 857	=	414

Nombre de logements construits après 1999	-	Variation du parc entre 1999 et 2006	=	Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
597*	-	414	=	183

*\*estimation basée sur l'hypothèse que 80% des 746 logements autorisés entre 01/01/99 et 01/01/2006 ont été réalisés.*

Du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 17 % des 1 085 résidences principales existantes en 1999 ont été renouvelées (représentant 183 logements), soit un renouvellement annuel de l'ordre de 2,3% représentant environ 25 logements construits par an, pour remplacer le parc ancien ou ayant changé d'affectation.

Nous considérons que ce taux diminuera légèrement au cours de la prochaine décennie pour atteindre environ 2% (construction de plus en plus durables, réduction forte de l'habitat insalubre entre 1999 et 2008).

Il convient de prévoir pour 2020 :

$$\frac{1\,528}{\text{-----}} \quad \times \quad 2\% \quad = \quad \frac{31 \text{ logements}}{\text{-----}}$$

## La synthèse des besoins

L'analyse de ces besoins s'exprime uniquement en termes quantitatifs. Il est évident que la caractéristique des logements (tailles, logements collectifs ou individuels, logements sociaux, en accession ou en location, etc.) devra tenir compte des besoins exprimés par la population.

Hypothèses de croissance	Stagnation	Chute	Ralentissement modéré
Besoins liés à l'évolution démographique	120	54	84
Réserve pour la fluidité du parc	39	18	28
Besoins liés au renouvellement du parc	31	31	31
<b>TOTAL</b>	<b>190</b>	<b>103</b>	<b>143</b>

L'objectif à retenir dans le cas d'une hypothèse du maintien d'une croissance forte doit viser la réalisation d'environ 190 logements nouveaux par an. Cela correspond à un besoin global de près de 1 900 logements pour la période 2010-2020.

## 3. Une économie de moins en moins rurale

### 3.1. La population active de la Plaine des Palmistes

#### Une part active grandissante dans la population communale

	Population totale	Population active	% de la population totale	Actifs sans emploi	% de la population active
<b>1999</b>	3 434	1 372	40%	458	33%
<b>2007</b>	4 713	1 956	42%	600	31%

Source : INSEE RGP 2007

En 2007, la Plaine des Palmistes comptait 1 956 actifs, soit 584 actifs de plus depuis 1999 (+ 43 %). La part de la population active par rapport à la population totale a légèrement augmenté par rapport à 1999 ce qui témoigne d'un taux d'actifs plus important dans les populations nouvellement accueillies. A l'inverse, la part d'actifs sans emploi a diminué de 2 points pour atteindre 31% en 2007. Elle est légèrement inférieure à la moyenne départementale : 33 %.

Seuls 35,5% des foyers étaient imposables à la Plaine des Palmistes en 2006, contre 38,7 % à la Réunion.

#### Les catégories socioprofessionnelles

	1999	% en 1999	2007	% en 2007	% à la Réunion
<b>TOTAL</b>	<b>914</b>	<b>100%</b>	<b>1 355</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Agriculteurs exploitants</b>	49	5%	50	4%	3%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprises</b>	82	9%	105	8%	7%
<b>Cadres supérieurs</b>	32	4%	63	5%	10%
<b>Profession intermédiaire</b>	164	18%	282	21%	23%
<b>Employés</b>	299	33%	539	40%	35%
<b>Ouvriers</b>	288	32%	316	23%	23%

Source : INSEE RGP 2007

Au sein de la Réunion, la Plaine des Palmistes présente un profil plutôt rural mais qui s'estompe avec une proportion d'agriculteurs exploitants à peine au-dessus de la moyenne réunionnaise en 2007. Il est par ailleurs probable que ces dernières années le nombre d'agriculteurs à temps plein ait diminué.

On notera plus particulièrement :

- Une nette surreprésentation des employés qui sont en forte progression (+ 240 personnes).
- Une nette sous-représentation des cadres qui seraient jusqu' à 2 fois moins nombreux en proportion qu'à la Réunion. Leur effectif a cependant quasiment doublé.

Au final, ce sont les catégories « profession intermédiaire » et « employés » qui apportent 80% des actifs supplémentaires.

## 3.2. L'emploi à la Plaine des Palmistes

### Une offre en emplois portée par le secteur public

Définitions :

**Appareil productif** : agriculture, industrie, services aux entreprises, logistique, et plus généralement établissements dont l'activité économique est orientée vers les marchés extérieurs au territoire local.

**Economie résidentielle** : services à la population dès lors qu'ils ne sont pas rendus par la « sphère publique ». Elle inclut le commerce de détail, la restauration, l'hôtellerie ainsi que le secteur de la construction et des établissements publics à caractère industriel et commercial comme la Poste.

**Fonction publique** : les administrations de l'Etat, les collectivités territoriales les établissements publics à caractère administratifs (hôpitaux, université...)

	Appareil productif	Economie résidentielle	Fonction publique	TOTAL
La Plaine des Palmistes	39	202	318	559
	7%	36%	57%	100%
CIREST	3 020	8065	9 007	20 092
	15%	40%	45%	100%
Réunion	53 065	84391	74 488	211 944
	25%	40%	35%	100%

Source : TER 2008-2009 / INSEE

La prédominance des emplois publics est très marquée à la Plaine des Palmistes puisque la fonction publique emploie 57% des salariés, répartis principalement dans la mairie et les établissements scolaires. L'appareil productif est peu développé (7%) et correspond majoritairement à l'activité agricole.

Par ailleurs, en 2007, 50,8% des travailleurs travaillaient dans la commune contre 63,5% en 2007. La commune devient en conséquence de plus en plus « résidentielle ».

### La situation de l'emploi

#### Part de chômeurs dans la population active

	1 999	2007
La Plaine des Palmistes	33,2	27,9
CIREST	45,3	35,5
La Réunion	41,7	32,7

Source : INSEE RGP 2007 -chômage au sens du recensement

Le taux de chômage a diminué de plus de 5 points entre 1999 et 2007 et demeure largement inférieur aux taux de la CIREST (-7,6 points) et au taux réunionnais (-4,8 points). La situation était déjà similaire en 1999 mais avec des écarts plus creusés. Le taux de chômage reste globalement élevé mais bien en deçà de taux moyens constatés ailleurs dans l'île. Ceci peut notamment s'expliquer par une part moins importante des 15-29 ans au sein de la population palmyrainoise, génération la plus touchée par le chômage au niveau départemental.

	Demandeurs d'emplois au 31/12/2008										
	Total	- de 25 ans		25-49 ans		50 ans et +		Hommes		Femmes	
<b>La Plaine des Palmistes</b>	397	77	19%	279	70%	41	10%	192	48%	203	51%
<b>Est</b>	8 941	1 793	20%	6 150	69%	998	11%	4 407	49%	4 532	51%
<b>Réunion</b>	81 608	15 376	19%	56 971	70%	9 261	11%	39 739	49%	41 869	51%

Source : INSEE

Le nombre de demandeurs d'emploi au sens du Bureau International du Travail s'élevait à 397 personnes en 2008. Le profil des demandeurs d'emplois à la Plaine des Palmistes est similaire à celui de la région Est et de la Réunion. La Plaine des Palmistes regroupe un peu plus de 4% des chômeurs de la Région Est, proportion identique pour sa population.

L'emploi à la Plaine des Palmistes est largement porté par la fonction publique. La population active présente un profil plus rural qu'en moyenne à la Réunion mais cela s'estompe. Le taux de chômage reste élevé mais bien inférieur aux moyennes départementale et micro-régionale. Les apports migratoires améliorent le taux d'activité de la population. Un travailleur sur deux travaille en dehors de la commune.

### 3.3. Le tissu économique

Une dynamique d'entreprises portée par les services

#### Evolution du parc d'entreprises palmyraines entre 2001 et 2008

		Industrie	%	Construction	%	Commerces	%	Transports	%	Services	%	Total
		2001	La Plaine des Palmistes	18	16%	25	22%	24	21%	7	6%	40
	Est	354	12%	512	17%	900	30%	220	7%	1050	35%	3036
2004	La Plaine des Palmistes	16	13%	31	24%	34	27%	7	5%	40	31%	128
	Est	267	8%	602	18%	1136	33%	219	6%	1172	35%	3396
2008	La Plaine des Palmistes	23	15%	37	24%	33	21%	5	3%	57	37%	155
	Est	406	11%	749	20%	1078	28%	214	6%	1393	36%	3840

Source : TER, INSEE REE Sirène (secteur marchand uniquement)

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2008, la Plaine des Palmistes présentait un petit parc d'entreprises regroupant 4% des entreprises de l'Est (proportion similaire au poids de population). Le nombre d'entreprises a cependant connu une forte croissance de 8% par rapport à 2006 (+4% en 2005), tout comme dans l'Est (+9,5%) et à la Réunion (+7,4%). Entre 2001 et 2008, le parc d'entreprises a ainsi cru de 36% à la Plaine des Palmistes contre 26% dans l'Est. Cette augmentation est notamment portée par la croissance des services (+42%) qui accompagne la croissance urbaine. A l'inverse, le secteur des transports (transports routiers, taxi) est en constante diminution depuis 2001 (-29%) avec seulement 5 entreprises (3% du parc des entreprises en 2007).

Le nombre de commerces est par ailleurs resté stable et apparaît en proportion très inférieure à ce que l'on observe en moyenne dans l'Est.

Le secteur tertiaire demeure prépondérant (61% du parc) mais reste en proportion plus faible que dans l'Est. A l'opposé, le secteur secondaire (39% du parc) y est plus important.

Environ 30% des entreprises de la Plaine des Palmistes sont âgées de plus de 10 ans. Ce taux est sensiblement égal à la moyenne départementale (31,5%).

### Nombre de salariés par établissement actifs au 31/12/2006

Nombre de salariés	Nombre d'entreprises	Secteur
Aucun	121	Industrie, construction, commerces, services
1 à 9 salariés	52	Industrie, construction, commerces, services
10 à 19 salariés	8	Services
20 à 49 salariés	3	Services
50 salariés ou plus	1	Services

Source : INSEE, CLAP, secteur marchand et non marchand

Plus de 65% des entreprises n'embauchent pas de salariés, ce taux est supérieur à la moyenne réunionnaise (60%). Le secteur des services apparaît comme le secteur économique fort de la commune car il rassemble toutes les entreprises ou établissements de plus de 10 salariés. Cependant, la sphère publique représente ici l'essentiel des établissements de plus de 10 salariés.

### Un tissu commercial peu développé

En 2010, 114 unités de commerces et d'industrie étaient inscrites au fichier de la CCIR. Cela représente 3,5% des entreprises de la CIREST. Entre 2007 et 2010, ce parc a augmenté de 22,5%, ce qui reste modéré par rapport à la dynamique du bassin Est (+42%).

### Répartition des unités référencées par secteur d'activité

	Unité référencée	La Plaine des Palmistes	%	% CIREST
<b>Industrie</b>	<i>Cultures, élevages, pêche, carrières, transformation agroalimentaire, activités manufacturières, production et distribution d'électricité, récupération de déchets, industriels, imprimerie, construction</i>	<b>32</b>	28.1%	3.6%
<b>Commerces</b>	<i>automobiles, commerces de gros, commerce de détail</i>	<b>46</b>	40.4%	4.0%
<b>Services</b>	<i>transports et entreposage, hébergement et restauration, informatique, activités financières et d'assurance, activités immobilières, santé, arts et spectacles,</i>	<b>36</b>	31.6%	3.0%
<b>Total</b>		<b>114</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.5%</b>

Source : CCIR Juin 2010

Les activités de commerce sont les plus représentées, en particulier le commerce de détail (type alimentation générale). Les activités de services regroupent ensuite 31,6% des entreprises de la Plaine des Palmistes, dont

une majorité de restaurants. Enfin, le secteur industriel, principalement la construction, rassemble 28,1% des entreprises référencées.

### Répartition des commerces et services par type

Secteur d'activité	Nombre	%
Supérette	1	2.9%
Alimentaire	6	17.6%
Equipement de la personne	1	2.9%
Equipement de la maison	4	11.8%
Culture et loisirs	1	2.9%
Santé et beauté	3	8.8%
Distribution automobile	4	11.8%
Services aux particuliers	9	26.5%
Cafés, hotels, restaurants	7	20.6%
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>100.0%</b>

Source : pages jaunes juin 2010

Les services marchands aux particuliers (coiffeur, auto-école, fleuristes...) sont les plus représentés à la Plaine des Palmistes (26,5%) tout comme les activités de la restauration ou de l'hôtellerie (20,6%). Viennent ensuite les établissements de réparation et services automobile et l'équipement du foyer (quincaillerie, horticulture...) (11,8%).

Les commerces sont majoritairement regroupés dans le centre-ville et le deuxième village, en particulier à proximité de la route nationale (rue de la République). Un marché forain est également tenu chaque dimanche en centre-ville. Le pôle commercial annoncé au centre-ville dans le précédent PLU n'a pas été mis en œuvre. Par ailleurs, de la délocalisation de la station-service en entrée de village, question posée également dans le précédent PLU n'a pas été résolue.

On notera que les commerces de proximité sont rares dans les écarts. Seul Bras des Calumets dispose d'un commerce de fruits et légumes et d'un restaurant.

On notera l'absence de supermarché. Si jusqu'à présent le poids de population n'en justifiait pas l'implantation, les perspectives démographiques actuelles nécessitent de l'envisager.

L'offre reste globalement insuffisante mais conforme à celle d'un village rural. Elle satisfait les besoins d'appoint quotidien mais les habitants ont tendance à se rendre à Saint-Benoît ou au Tampon pour effectuer leurs achats principaux.

### Un artisanat porté par le bâtiment

En 2010, 91 entreprises étaient inscrites au répertoire de la chambre des métiers et de l'artisanat. Le tissu artisanal représente un chiffre d'affaires d'environ 9 millions d'euros.

Secteur d'activité	Entreprises artisanales	Nombre	%
<b>Alimentation</b>	<i>Boulangerie, pâtisserie, boucherie charcuterie...</i>	<b>9</b>	<b>10%</b>
<b>Production</b>	<i>Bois, métaux ...</i>	<b>22</b>	<b>24%</b>
<b>Bâtiment</b>	<i>Gros œuvre, bois, travaux publics...</i>	<b>43</b>	<b>47%</b>
<b>Services</b>	<i>Automobile, transport, soins de la personne, fleuristerie ...</i>	<b>17</b>	<b>19%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>91</b>	<b>100%</b>

Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat 2010

Le bâtiment, avec 47% des entreprises artisanales, demeure la principale activité artisanale de la Plaine des Palmistes. Viennent ensuite les secteurs de la production (24%) et des services (19%). Le nombre total d'entreprises artisanales a augmenté de 8% entre 2005 et 2009.

La zone d'activité située à l'entrée de la commune dans le secteur de la Pyramide s'étend sur une superficie de 1,3 ha divisée en 16 lots. Entièrement commercialisés ou loués depuis 1997, on ne recense cependant sur place que quelques établissements dont un garage et une entreprise du bâtiment. La crise financière de ces dernières années semble avoir ralenti les investissements. Cette zone d'activité est par ailleurs concernée par le projet d'arrêté de protection de biotope prévu pour la Pandanaie. C'est pourquoi, l'extension prévue dans le précédent PLU devra être modifiée si nécessaire, afin de préserver la qualité écologique du site.

#### Le zonage d'activité économique du PLU de 2004

La zone Ue (urbaine économique) et son extension AUe prévue au PLU de 2004 à proximité de la Pyramide seront revues en raison de l'application de l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie (APB). La zone à urbaniser à vocation agroalimentaire de Bras des Calumets n'a pas été aménagée. L'ensemble des zones urbaines permettent l'implantation de commerces, services ou des activités artisanales lorsqu'elles ne constituent aucune gêne pour le voisinage. Globalement l'économie résidentielle a toujours trouvé sa place au sein du tissu urbain existant.

**Le tissu commercial apparaît peu développé et probablement peu en phase avec le poids de population d'aujourd'hui. L'accompagnement de la croissance démographique passera nécessairement par l'installation de petits commerces de proximité supplémentaires (équipement de la personne notamment) et l'implantation d'une moyenne surface commerciale.**

### 3.4. L'activité agricole

Le chapitre suivant présente une vision évolutive de l'agriculture à la Plaine des Palmistes fondée sur trois sources d'informations :

- le Recensement Général Agricole 2000

- une étude réalisée en septembre 2010 par la commune et basée sur un travail d'enquête réalisé auprès de 46 agriculteurs : « L'agriculture sur le territoire de la Plaine des Palmistes » de Justine Lanquetin (élève ingénieur agricole).
- Le Recensement Général Agricole de 2010 (diagnostic DAAF de février 212)

### La conquête agricole de la Plaine des Palmistes

La Plaine des Palmistes fut colonisée suite à l'abolition de l'esclavage et à l'attribution de concessions aux affranchis et aux sans-terres par le gouvernement. Des cultures vivrières sont alors expérimentées mais offrent de mauvais résultats à cause d'un sol peu fertile.

Dans les années 1960, des plantations de thé sont exploitées, ce qui donne lieu à la création d'une coopérative et l'ouverture d'une usine en 1962. Cette culture périlitera rapidement face à la concurrence internationale et l'usine fermera ses portes en 1972.

Depuis les années 1980, l'implantation d'élevages (majoritairement vaches laitières) a donné lieu à la création de pâturages. Dans les années 2000, la production de goyavier s'est développée devenant l'un des emblèmes communaux.

### Les exploitations agricoles palmiplainoises

En 2000, La Plaine des Palmistes comptait 83 exploitations agricoles, contre 72 en 1989, ce qui représentait une augmentation de 15%, grâce au dynamisme de la filière élevage.

En 2010, l'étude agricole communale ne recensait que 46 exploitations « temps plein », notamment à cause de l'abandon de nombreux élevages bovins suite à la crise sanitaire. Le RGA de 2010 faisait lui état de 106 exploitations mais représentant seulement 45 UTA (unité de travail annuel), ce dernier chiffre étant en diminution de 50% depuis 2000.

Ainsi, bien que le nombre d'exploitations ait augmenté de 27% entre 2000 et 2010, le nombre d'UTA a été divisé par deux, traduisant finalement une diminution de l'activité agricole en termes d'emploi. Beaucoup d'agriculteurs, le sont aujourd'hui à 2<sup>ème</sup> titre, c'est-à-dire qu'ils sont pluriactifs et occupent donc un autre emploi.

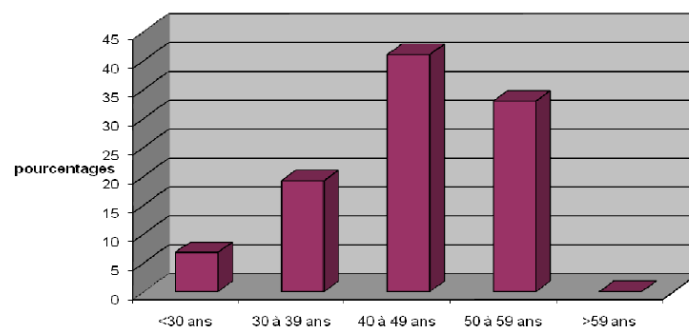
#### *Une population agricole vieillissante et peu renouvelée*

En 2000, en plus des 84 chefs d'exploitations, 15 employés agricoles et une population familiale de 307 personnes (soit 18 unités de travail agricole) travaillaient dans les exploitations agricoles de la commune.

55 % des exploitants n'avaient reçu aucune formation contre 70% au niveau départemental.

La population agricole est vieillissante : près de 30% des exploitants avaient plus de 50 ans en 2000. En 2010, ils sont plus de 30% à avoir plus de 50 ans et plus de 70% plus de 40 ans.

En 2010, il n'y a pas plus d'exploitants agricoles « temps plein » âgés de moins de 30 ans qu'en 2000. Il n'est pas rare que les départs en retraite s'accompagnent d'abandons d'exploitations ; la relève n'a donc été que très peu assurée depuis 2000.



Source : Etude agricole 2010

Une surface agricole utile (SAU) majoritairement en herbe

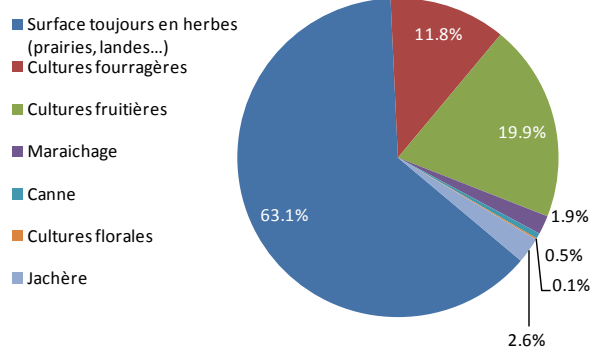
### La situation en 2000

En 2000, la surface agricole utile totale couvrait 738 ha.

- 80% des exploitations étaient en faire valoir direct contre 70% à la Réunion
- 56% des exploitations pratiquaient l'élevage bovin, dont 45% bovin lait.
- 36% des exploitations cultivaient des légumes et 24 % des fruits.

### Répartition de la surface agricole utile en 2000

Cultures principales	Superficie (ha)
Surface toujours en herbes (prairies, landes...)	466
Cultures fourragères	87
Cultures fruitières	147
Maraichage	14
Canne	4
Cultures florales	1
Jachère	19
<b>TOTAL</b>	<b>738</b>



Source : RGA 2000

466 ha (soit 63% de la SAU) étaient des surfaces toujours en herbe, utiles à l'alimentation des troupeaux.

Les cultures fruitières étaient les plus répandues avec 147 ha (19,9%). La filière fruit, et en particulier la culture de goyavier, a fait l'objet de programme d'expérimentation et de développement.

La vente directe est pratiquée au sein du monde agricole, en particulier la cueillette de goyaviers et la vente de volailles/lapins.

### La situation en 2010 (RGA, source DAAF)

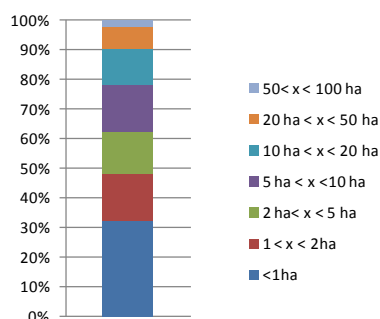
En 2010, la surface agricole utile totale couvrait 515 ha soit une diminution de 30% en 10 ans.

Aujourd'hui les superficies agricoles se ventilent en :

- 28 ha de cultures fourragères
- 362 ha de prairies
- 17 ha de légumes et tubercules
- 82 ha de cultures fruitières

- 26 ha en canne ou cultures diverses, jachères...

### Proportion du nombre d'exploitations agricoles en fonction de leur superficie



Source RGA 2000

En 2000, la taille moyenne des exploitations était de 8,8 ha (contre 5,6 ha pour la moyenne départementale) en raison d'une majorité d'exploitations tournée vers l'élevage bovin nécessitant des pâturages. Près d'une exploitation sur deux disposait cependant de moins de 2 ha de terres.

En 2010, la taille moyenne des exploitations s'établissait à 4,85 ha en raison notamment de l'augmentation de l'activité élevage hors sols (volailles essentiellement). 54 exploitations étaient classées « petite exploitation » et 52 exploitation étaient classées « moyenne exploitation par la DAAF en 2010.

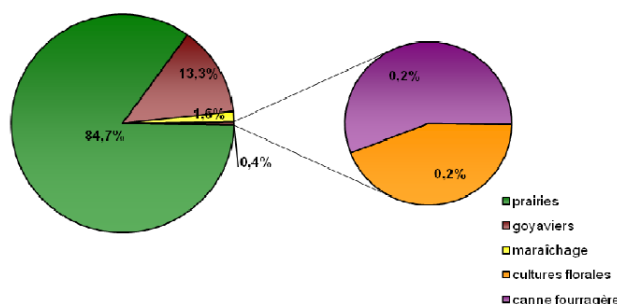
### En 2010 : l'espace agricole à reconquérir

En 2010, 67% des exploitations sont en mode de faire-valoir direct. Cette augmentation du fermage suppose une plus grande fragilité des exploitations. La part importante des pluriactifs montre aussi une certaine réticence à s'investir pleinement dans l'agriculture.

En 2010, 56% de la SAU est recouverte de friches. Ce chiffre est à nuancer car il comprend :

- des surfaces envahies de goyaviers destinés à être mis en valeur mais non entretenus pour l'instant par manque de temps,
- d'anciennes prairies laissées à l'abandon après la crise sanitaire (IBR) qui a entraîné la disparition de nombreux élevages. Les anciens éleveurs ont tous une volonté de reconversion et un projet de remise en valeur de leurs terres,
- des friches situées aux abords de ravines ou dans des zones difficiles d'accès et donc inexploitable.

### Utilisation de la surface agricole utile en 2010



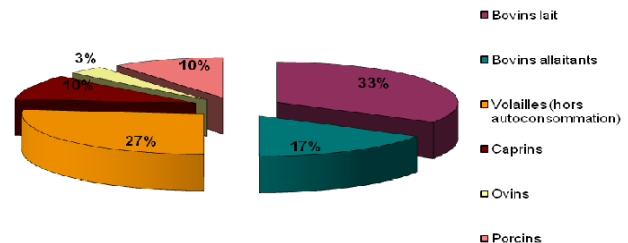
Source : Etude agricole 2010

Malgré la crise qu'a subie l'élevage, l'utilisation de la SAU reste dominée par les prairies qui en occupent 84,7%. 13,3% de la SAU est consacrée à la culture de goyavier (en forte hausse par rapport à 2000) qui devient une des activités principales des exploitations de la commune.

Le maraichage demeure peu représenté couvrant 1,6% de la SAU, avec cependant un développement récent des cultures sous serres à noter.

### Typologie des élevage de la Plaine des Palmistes

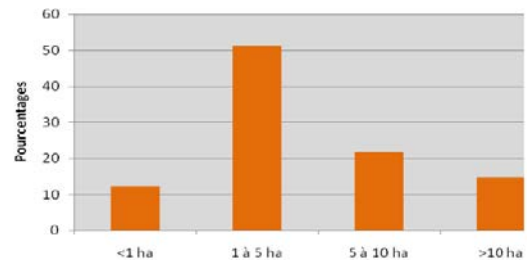
Un élevage sur deux est un élevage bovin. Regroupant 33% des élevages, l'activité dominante reste l'élevage laitier bien qu'affaibli par les problèmes passés et actuels. L'élevage de volaille se développe fortement et représente 27% du total.



### Taille des exploitations de la Plaine des Palmistes

En 2010, la taille moyenne des exploitations diminue à 6 ha mais reste supérieure à la moyenne départementale (4,7 ha).

51 % des exploitations disposent de 1 à 5 ha de surface agricole utile. 22 % des exploitations sont de taille moyenne de 5 à 10 ha). En ce qui concerne les très petites et les grandes exploitations, celles-ci sont présentes en proportions non négligeables avec respectivement 12 et 15% des exploitations recensées.



Source : Etude Agricole 2010

A noter que 34 % des agriculteurs sont à la recherche de surfaces agricoles ; la majorité cultive le goyavier.

#### Quel avenir pour l'agriculture de la Plaine des Palmistes ?

La majorité des exploitants agricoles (61%) ne sait pas qui reprendra l'exploitation et de nombreuses structures ont donc un avenir incertain. De plus, 9% des exploitations sont assurées de disparaître dans les années à venir. Seuls 30 % des exploitants agricoles connaissent leur successeur. Toutefois, ce chiffre est à relativiser car de nombreux exploitants misent sur la reprise par leurs enfants, ces derniers n'ayant pas encore le projet de succéder à leurs parents.

A l'avenir, les agriculteurs de la Plaine des Palmistes semblent vouloir se tourner vers une agriculture de qualité qui participerait à l'attractivité de la commune.

#### Le zonage agricole du PLU de 2004

La zone agricole est bien conservée et globalement peu mitée. Pour les deux types de zone agricole (AP : pastoralisme et AR : secteurs ruraux classiques) des ajustements apparaissent nécessaires. EN effet, nombre de ces espaces sont, a priori, concernés par de l'habitat patrimonial en matière de biodiversité.

A l'Est du bourg, la zone agricole est potentiellement concernée à hauteur d'une centaine d'hectares par l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie (étude DIREN en cours) et devra être modifiée en conséquence.

L'agriculture de la Plaine des Palmistes autrefois dominée par les éleveurs bovins, a été affaiblie par les crises sanitaires récentes. Avec une perte de 30% de SAU entre 2000 et 2010, la Plaine des Palmistes figurent parmi les 3 communes dont la perte de SAU a été la plus importante à la Réunion. Son avenir repose sur une démarche de qualité, une orientation vers l'élevage, notamment de volailles et une stratégie de diversification des exploitations via le goyavier ou l'agrotourisme mais aussi sur la reconquête des friches agricoles.

### 3.5. Un tourisme en développement

#### L'offre en hébergement et restauration touristique

Hébergement touristique	Nb. établis.	Nb. lits
Hôtel	1	19
Meublés et gîtes	12	119
Chambres d'hôtes	5	32
Gîte de montagne	2	48
Camping	1	28
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>246</b>

Source : Domaine des tourelles 2010

Avec un total de 246 lits, la Plaine des Palmistes concentre environ 20% de l'offre touristique du bassin Est. De plus, la commune compte de nombreuses résidences secondaires (27% du parc immobilier).

Les différents hébergements sont répartis de façon diffuse au sein du tissu urbain du bourg, voire même dans les écarts pour les gîtes et le camping.

Un centre agro-touristique d'une capacité de 40 lits est en cours de construction à proximité du site de la Cascade Biberon.

La Plaine des Palmistes compte également 10 établissements de restauration.

#### Un tourisme de pleine nature

La Plaine des Palmistes présente les attraits touristiques d'un village rural au cœur d'une nature exceptionnelle. Son calme et le climat tempéré en font un lieu de villégiature très apprécié les week-ends des habitants des secteurs urbains du littoral.

Des sites naturels de qualité se situent à proximité immédiate du village : la cascade biberon est facilement accessible par un sentier récemment réaménagé ; le piton des songes offre une vue panoramique sur toute la Plaine (...). Plusieurs aires de pique-nique sont installées à la Petite Plaine, au Piton rond, ainsi qu'à Bras Piton (départ du sentier du Piton Textor).

La pratique de la randonnée est une activité phare, la plaine des Palmistes étant le point de départ de sentiers aux difficultés variées qui permettent de découvrir cascades et pitons :

- Sentier de la Cascade Biberon : le sentier préexistant est en cours d'aménagement afin de faciliter l'accès et la qualité de l'accueil touristique sur le site de la Cascade Biberon.
- Sentier botanique de la Petite Plaine

- Sentier du Piton Rond
- Sentier du Piton Textor
- Sentier du Piton de l'Eau
- Sentier du GR R2 en direction de la Plaine des Sables
- Sentier de Bras Cabot (actuellement fermé par arrêté préfectoral)

La Plaine des Palmistes est également un lieu de pratique du VTT. Au sein du bourg, un parcours de découverte à vélo est en cours de réflexion.

La route touristique dite route des Remparts est opérationnelle et permet de relier le secteur de la Pyramide au Deuxième village en longeant le rempart Nord, et en passant par le départ du sentier de la cascade Biberon. L'aménagement des deux entrées de village, tout comme celui des délaissés de la RN3, prévu dans le précédent PLU n'ont pas été réalisés. Toutefois, l'aménagement de l'entrée Ouest, au pied du Piton des Songes, est en cours d'étude par la CIREST. L'entrée Est sera elle marquée par l'instauration d'un arrêté de protection du biotope de la Pandanaie primaire et pourra être valorisée sur ce thème.

### Des équipements d'envergure régionale

En matière d'équipement, le domaine des Tourelles, situé au cœur du village, abrite l'office du tourisme et le siège du secteur Est du Parc National. Propriété du Conseil Général, cette villa datée de 1927 a fait l'objet d'une rénovation en 1990.

Toujours en cœur de village, La Plaine des Palmistes accueillera en 2013-2014 le futur siège du Parc National. L'aménagement du Jardin des Capricornes par la CIREST, parc d'une superficie de 3,5 ha situé à proximité, est en cours d'étude.

L'étude de structuration de bourg en cours dressera un état des lieux précis du tourisme à la Plaine des Palmistes et viendra utilement compléter et préciser ce diagnostic.

## 4. Les déplacements

### 4.1. Un réseau routier efficace

Le réseau viaire de la Plaine des Palmistes s'organise de la manière suivante.

#### Le réseau primaire, la RN3

Le réseau primaire est représenté par la RN3 qui traverse le village sur un axe Nord-est / Sud-ouest. Il s'agit d'une voie rectiligne jusqu'au second village puis qui se transforme en voie sinueuse dès lors que l'on entame l'ascension vers le col de Bellevue. La RN3 se compose d'une voie à double sens qui organise le réseau viaire en « arêtes de poisson » dès lors que l'on entre dans la commune. L'entrée Est du village est marquée par une allée de platanes qui accompagne sa traversée.

Le trafic Journalier Moyen Annuel (TMJA) avait doublé entre 1999 et 2008 sur l'ensemble de la RN3. Ces évolutions de trafic importantes avaient deux facteurs explicatifs :

- la forte dynamique urbaine de ces dernières années (augmentations importante de la population et du nombre de logements)
- l'utilisation de la route des Plaines comme alternative à la RN1 souvent congestionnée.

La fermeture de la RN2 entre sainte-Rose et Saint-Philippe lors des épisodes d'éruption volcanique peuvent aussi ponctuellement venir gonfler le trafic sur la RN3 (report).

Depuis la livraison de la route des tamarins, le trafic a considérablement diminué sur l'ensemble de la RN3 (-20,6 % environ).

Aujourd'hui le tronçon compris entre Saint-Benoît et la Plaine des Palmistes supporte un trafic estimé à 7 700 véhicules jour, soit un retour à la situation de 2005. Le tronçon compris entre le bourg de la Plaine des Palmistes et le col de Bellevue supporte lui un trafic mesuré à 4 839 véhicules/jour, soit un retour à la situation des années 2000-2001. Cette récente évolution apporte une « bouffée d'oxygène » à la commune.

Années	RN3 - Saint-Benoît Plaine des Palmistes (estimation)		RN3 - Plaine des Plamistes Plaine des Cafres (mesure)		Route départementale 55	
	Véh.jour	TCAM	Véh.jour	TCAM	Véh.jour	TCAM
1999	4500	8.3%	2700	10.4%	800	12.6%
2002	6971		5159		1560	
2005	7900		5709		1629	
2008	9200		6603		nc	-
2009	7700	-16.3%	4839	-26.7%		

Source : DDE et DRR 974

Le trafic des samedis et vieilles de fête reste similaire à celui des jours ouvrables. Par contre, le trafic est plus important les dimanches et jours fériés sur le tronçon compris entre la Plaine des Palmistes et La Plaine des Cafres. Cette différence s'élève à + 43% mais doit être nuancée, compte-tenu de la position de la station de

comptage au niveau de la Plaine des Cafres. Il n'en demeure pas moins que la section de RN3 à la Plaine des Palmistes a une fonction de loisirs importante (Plaine des Palmistes, forêt de Bébou-Bélouve, accès Piton de la Fournaise et Plaine des Cafres par l'Est...). Le maintien d'un trafic au moins équivalent à celui de la semaine (ce qui est le cas) suffit à conclure à l'attractivité touristique du territoire et de ses environs.

### Le réseau secondaire, les lignes 500

Le réseau secondaire de la Plaine des Palmistes a historiquement suivi l'implantation des concessions et la mise en valeur du territoire. Il est caractérisé par un tracé de voies internes tous les 500 mètres. Ce sont des voies perpendiculaires à la voie principale prenant naissance tous les 500 mètres et qui s'identifient par des lignes allant de la ligne 0 à la ligne 4000. Chaque ligne représente une rue la plupart du temps.

Le réseau secondaire est également constitué du chemin de la Petite Plaine (RD55) qui permet d'accéder au hameau du même nom. C'est une voie entretenue, accessible depuis la RN3, relie la route forestière de Bébou/Bélouve. Sur cette route départementale, le trafic a doublé entre 1999 et 2005.

Par ailleurs une voie de contournement au nord de l'agglomération, au-delà de la ravine sèche, relie l'entrée de ville est au secteur de la Petite Plaine. Sa vocation est essentiellement agrotouristique.

### Le réseau tertiaire

Le réseau tertiaire est constitué par l'ensemble des voies internes du tissu urbain. Ce sont des voies récentes, souvent de petite taille et goudronnées. Elles desservent les lotissements qui se sont développés à l'écart de la RN3. D'autres voies bétonnées permettent d'accéder à certaines habitations implantées sur des espaces agricoles.

### Le projet d'aménagement de la RN3

La RN3 relie Saint-Benoît à Saint-Pierre en traversant les communes de la Plaine des Palmistes et du Tampon. Inscrite en tant que voie primaire avec projet prioritaire au Schéma d'Aménagement Régional, elle doit assurer le développement de la liaison entre les microrégions Sud d'une part, et Est, voire Nord d'autre part.

Cette route nationale a davantage assuré jusqu'à ce jour le développement de l'habitat et des activités (principalement agricoles) des bas vers les hauts sur chaque planèze, qu'un rôle de liaison entre deux microrégions. Les difficultés croissantes de transport sur l'île de la Réunion soulignées dans le schéma régional des déplacements, liées à des contraintes de relief induisant des coûts d'aménagement élevés, font de l'optimisation de cet itinéraire un enjeu régional en tant que complément possible aux seules liaisons Nord/Sud via l'Ouest.

La Plaine des Palmistes est concernée par l'amélioration de la RN 3 et de son tronçon situé entre le Bras des Calumets et la Plaine des Cafres (Rampes de Bellevue) et la création d'une voie d'évitement de l'agglomération à plus ou moins long terme. Le souhait des pouvoirs publics (État, DDE et Région) est de voir la liaison Saint-Pierre / Saint-Denis via Saint-Benoît par les Plaines devenir une alternative à la RN 1, tout en affirmant la volonté de rééquilibrage territorial en faveur du Sud, de l'Est et des Hauts de ces micro-régions en général.

Concernant directement la Plaine des Palmistes, cette future RN3, consiste en :

- Une amélioration du franchissement du col et des rampes de Bellevue
- La réalisation d'un boulevard de délestage en partie est de l'agglomération de la Plaine des Palmistes.

## 4.2. Le stationnement

De manière générale, la commune de la Plaine des Palmistes ne connaît pas de graves dysfonctionnements en matière de stationnement. La principale aire de stationnement se situe aux abords de la Mairie, c'est un vaste parking qui permet d'accéder facilement aux commerces implantés à proximité. En outre, l'aménagement des délaissés de la RN3 assure des aires de stationnement tout le long de la traversée de la commune, répondant ainsi aux besoins de stationnements des visiteurs. Aujourd'hui, la capacité totale atteint environ 200 places de stationnement public aménagées sur l'ensemble de la commune.

## 4.3. Des circulations douces à améliorer

### Les déplacements cyclables et piétonniers

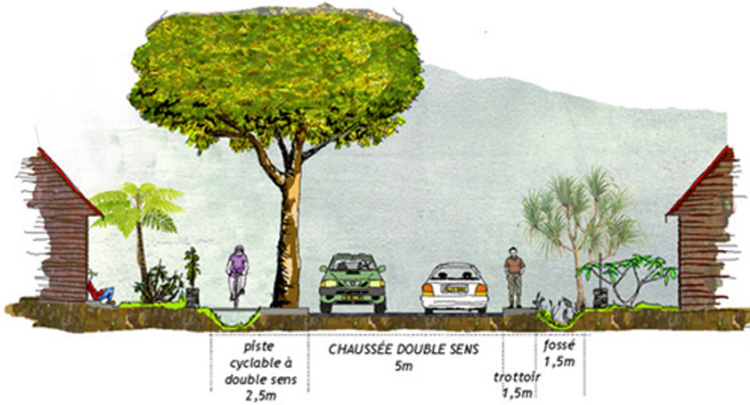
En règle générale le réseau de voirie primaire et secondaire est aujourd'hui équipé d'au moins un trottoir et souvent de trottoirs bilatéraux.

Il existe aujourd'hui quelques aménagements cyclables sur le territoire communal en lien avec la mise en œuvre du schéma vélos. Il s'agit de l'aménagement de la rue du Père Couppy, rue de la Croix rouge, et diverses rues aux alentours du collège.



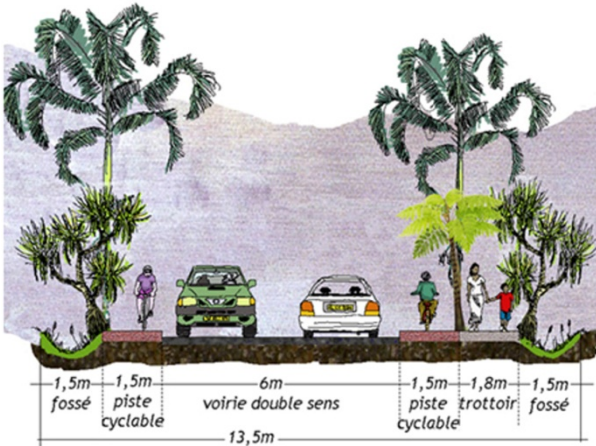
La commune a réalisé un schéma de déplacements vélo (réalisé par LEU Réunion) afin d'identifier les besoins et l'organisation d'un tel réseau. Le plan d'actions validé en 2007 prévoit des aménagements du réseau primaire (la RN3 et ses abords et le boulevard de délestage) et des aménagements du réseau secondaire (les lignes 500) ainsi que des jonctions avec les pistes VTT.

Principes pour la RN3 :



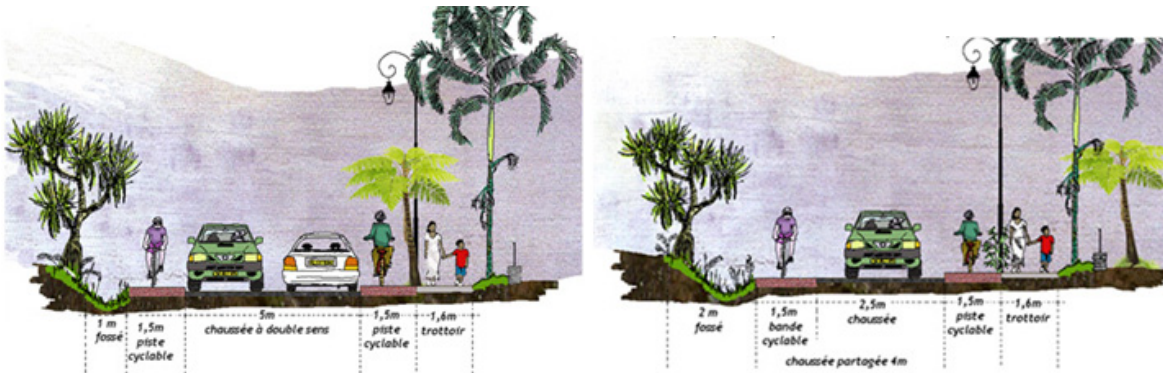
- Piste cyclable à double sens côté ouest
- Piétons sur trottoir unilatéral côté est
- Plateaux surélevés aux carrefours avec les lignes 500
- Utilisation des délaissés de RN3

Principes pour le boulevard de délestage :



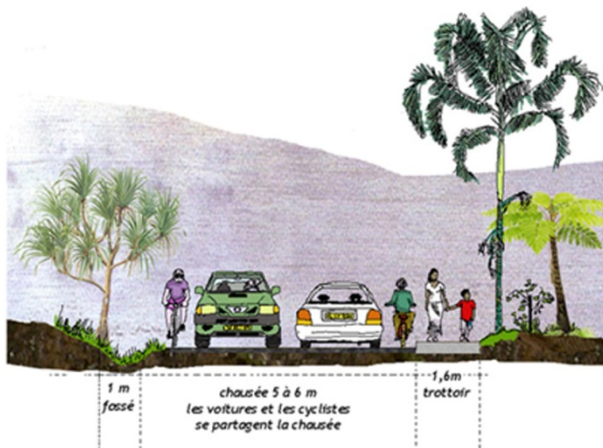
- Pistes cyclables bilatérales
- Piétons sur trottoir unilatéral

Principes pour les lignes 500 :



- Chaussée à double sens : piste cyclable bilatérale et piétons sur trottoir unilatéral
- Chaussée à sens unique : une bande cyclable dans le sens de circulation motorisée (chaussée partagée) et une piste cyclable dans l'autre sens et piétons sur trottoir unilatéral

Principes pour le réseau tertiaire :



- Chaussée partagée

## 4.4. Un réseau de transport en commun perfectible

### Le réseau interurbain « Cars Jaunes »

La ligne H du réseau départemental « Cars Jaunes » qui relie Saint-Pierre à Saint-Benoît dessert la Plaine des Palmistes. Elle comprend douze arrêts entre le secteur de la Pyramide et Bras Calumets, ce qui couvre bien l'ensemble du secteur aggloméré. Par contre la fréquence reste faible avec 3 rotations en semaine et 2 rotations les dimanches et jours fériés.

### Le réseau urbain « Alizé »

Trois lignes du réseau urbain géré par la CIREST via la régie des transports de l'Est desservent la Plaine des Palmistes.

Deux lignes relient la Plaine des Palmistes à Saint-Benoît en desservant différents quartiers de la Plaine. Il s'agit de :

- **Ligne 64 Piton des Songes – Mairie de la Plaine des Palmistes** : deux rotations par jour en semaine et deux rotations entre La Plaine des Palmistes et Saint-Benoît le dimanche.
- **Ligne 65 Rue Bertin –Mairie de la Plaine des Palmistes –Saint-Benoît** : quatre rotations par jour en semaine

Enfin, **la ligne 66** est une boucle interne à la commune qui relie la Mairie, Bras Piton, Rue Bertin et La Petite Plaine. Elle propose cinq trajets par jour en semaine et trois trajets le dimanche.

La fréquentation moyenne s'élève à environ 5 voyages/ an/habitant ce qui est très faible. La fréquentation du réseau alizée reste globalement très faible.

Le projet PDU de la CIREST prévoit :

- De conserver le principe des lignes régulières pour les liaisons La Plaine des Palmistes - Saint-Benoît :
  - refonte des lignes 64 et 65 en une seule et même ligne régulière
  - maintien de l'amplitude horaire du service offert par les lignes 64 et 65.
  - et renforcement important de la fréquence
- De remplacer la ligne 66 par un dispositif de transport à la demande

Le réseau apparaît bien hiérarchisé et adapté au type de trafic. L'ouverture de la route des Tamarins en 2009 a soulagé la RN3 d'une partie de son trafic. Les modes doux trouvent une place de plus en plus prépondérante en lien avec la mise en œuvre du schéma vélo et diverses réalisations. Les transports en commun restent peu développés, plus particulièrement en direction du Tampon.

## 5. Les équipements publics

### 5.1. Des établissements scolaires qui évoluent

#### Les établissements du 1<sup>er</sup> degré

Il existe une école maternelle et une école élémentaire sur le territoire communal. Elles sont situées rue Louis Carron, en centre-bourg.

#### *Evolution des effectifs scolaires de La Plaine des Palmistes*

Etablissements de La Plaine des Palmistes	2001-2002			2005-2006			2009-2010		
	Elèves	Divisions	El/div	Elèves	Divisions	El/div	Elèves	Divisions	El/div
Ecole élémentaire Claire Hénou	318	13	24,5	378	15	25,2	442	18	24,6
Ecole maternelle " Les Myosotis"	197	7	28,1	230	9	25,6	283	10	28,3
<b>Total global</b>	<b>515</b>	<b>20</b>	<b>25,8</b>	<b>608</b>	<b>24</b>	<b>25,3</b>	<b>725</b>	<b>28</b>	<b>25,9</b>

Source : Académie de la Réunion 2009

Les effectifs scolaires augmentent constamment. Entre 2001 et 2009, l'effectif a cru d'environ 41%, soit un taux de croissance annuel moyen de 4,4% (taux médian entre le TCAM démographique et celui de l'habitat). Le nombre d'enfants par division apparaît relativement stable et situé en dessous des normes maximales du ministère (27 élèves/division en élémentaire et 30 élèves/division en maternelle).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le nombre d'enfants scolarisés par ménage (résidence principale) s'élève à :

- 0,24 élèves de classe élémentaire. Cela correspond à un taux quasiment plancher d'un tissu urbain composé d'habitat individuel comportant une majorité de logements anciens. Le taux plancher s'établira à environ 0,23 élèves par ménage.
- 0,15 élèves de classe maternelle. Cela correspond à un taux quasiment plancher d'un tissu urbain composé d'habitat individuel comportant une majorité de logements anciens. Le taux plancher s'établira à environ 0,13 élèves par ménage.

Sur la base de 84 nouvelles résidences principales construites et occupées chaque année (cf. scénario de développement modéré), le nombre d'élèves supplémentaires a été estimé :

### Besoins générés par l'urbanisation future

Effectifs générés par les logements existants au 31 décembre 2009 tissu mixte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Résidences principales au 1er janvier	1857	1857	1857	1857	1857	1857	1857	1857	1857	1857	1857
<i>Taux maternelle</i>	0,15	0,15	0,14	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Elèves en maternelle	279	279	260	260	260	241	241	241	241	241	241
<i>Taux élémentaire</i>	0,24	0,24	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Elèves en élémentaire	446	446	427	427	427	427	427	427	427	427	427

### Scénario 1 : croissance élevée des effectifs

Effectifs générés par l'urbanisation nouvelle entre 2010 et 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nouvelles résidences principales	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
<b>Logements individuels et groupés</b>	<b>84</b>	<b>168</b>	<b>252</b>	<b>336</b>	<b>420</b>	<b>504</b>	<b>588</b>	<b>672</b>	<b>756</b>	<b>840</b>	<b>924</b>
<i>Taux maternelle</i>	0,37	0,39	0,4	0,39	0,37	0,35	0,33	0,3	0,28	0,25	0,24
Elèves en maternelle	31	66	101	131	155	176	194	202	212	210	222
<i>Taux élémentaire</i>	0,49	0,52	0,53	0,54	0,54	0,53	0,52	0,5	0,47	0,45	0,43
Elèves en élémentaire	41	87	134	181	227	267	306	336	355	378	397
<b>TOTAL élèves 1er degré</b>	<b>72</b>	<b>153</b>	<b>234</b>	<b>312</b>	<b>382</b>	<b>444</b>	<b>500</b>	<b>538</b>	<b>567</b>	<b>588</b>	<b>619</b>

Méthode de programmation basée sur des ratios évolutifs selon l'âge des urbanisations

### Scénario 2 : croissance modérée des effectifs

Effectifs générés par l'urbanisation nouvelle entre 2010 et 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nouvelles résidences principales	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
<b>Logements individuels et groupés</b>	<b>84</b>	<b>168</b>	<b>252</b>	<b>336</b>	<b>420</b>	<b>504</b>	<b>588</b>	<b>672</b>	<b>756</b>	<b>840</b>	<b>924</b>
<i>Taux maternelle</i>	0,26	0,28	0,3	0,29	0,28	0,26	0,24	0,22	0,2	0,18	0,17
Elèves en maternelle	22	47	76	97	118	131	141	148	151	151	157
<i>Taux élémentaire</i>	0,38	0,4	0,42	0,43	0,43	0,42	0,4	0,38	0,36	0,34	0,32
Elèves en élémentaire	32	67	106	144	181	212	235	255	272	286	296
<b>TOTAL élèves 1er degré</b>	<b>54</b>	<b>114</b>	<b>181</b>	<b>242</b>	<b>298</b>	<b>343</b>	<b>376</b>	<b>403</b>	<b>423</b>	<b>437</b>	<b>453</b>

En 2020, la commune comptera entre 450 et 620 élèves supplémentaires par rapport à la rentrée 2009. La tendance récente montre que l'hypothèse 450 semble se confirmer.

Afin de satisfaire les besoins de scolarisation issus des ménages préexistants et des nouveaux ménages, il y a lieu de prévoir :

**Hypothèse basse** (Effectifs scolaire du scénario modéré avec ratios communaux)

Effectifs totaux pour l'ensemble de la commune toute urbanisation confondue (ancienne et nouvelle)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL maternelles	300	326	336	357	378	372	383	389	393	393	398
TOTAL élémentaires	478	513	533	572	608	639	662	682	699	713	723
Dont CLIS (1%)	8	8	9	9	10	10	10	11	11	11	11
TOTAL élèves 1er degré	778	838	869	929	985	1011	1045	1072	1092	1105	1121
<b>Besoins totaux pour le secteur</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Divisions maternelles	11	12	12	13	14	14	14	14	15	15	15
Divisions élémentaires	19	21	21	23	24	26	26	27	28	29	29
CLIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Nb total de divisions</b>	<b>31,2</b>	<b>33,6</b>	<b>34,7</b>	<b>37,1</b>	<b>39,3</b>	<b>40,3</b>	<b>41,7</b>	<b>42,7</b>	<b>43,5</b>	<b>44,0</b>	<b>44,7</b>

Nb de divisions estimées sur la base des ratios communaux : 25 élèves/division en élémentaire et 27 élèves/division en maternelle)

**Hypothèse moyenne** (Effectifs scolaires du scénario croissance élevée avec ratios du ministère)

Effectifs totaux pour l'ensemble de la commune toute urbanisation confondue (ancienne et nouvelle)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL maternelles	310	344	361	391	415	418	435	443	453	451	463
TOTAL élémentaires	487	533	561	609	654	694	733	763	782	805	824
Dont CLIS (1%)	8	9	9	10	11	11	12	12	12	13	13
TOTAL élèves 1er degré	796	877	921	1000	1069	1112	1168	1206	1236	1257	1288
<b>Besoins totaux pour le secteur</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Divisions maternelles	10	11	12	13	14	14	15	15	15	15	15
Divisions élémentaires	18	20	21	23	24	26	27	28	29	30	31
CLIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Nb total de divisions</b>	<b>29,4</b>	<b>32,2</b>	<b>33,8</b>	<b>36,6</b>	<b>39,1</b>	<b>40,6</b>	<b>42,7</b>	<b>44,0</b>	<b>45,1</b>	<b>45,9</b>	<b>47,0</b>

Nb de divisions estimées sur la base des ratios du ministère : 27 élèves/division en élémentaire et 30 élèves/division en maternelle)

Selon l'hypothèse basse, pour la rentrée 2020, 45 classes seront nécessaires pour accueillir les effectifs scolaires communaux ce qui représente 17 classes supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

La Commune de la Plaine des Palmistes a toujours anticipé les besoins en équipements scolaires. La programmation communale prévoit :

- l'ouverture de 3 classes supplémentaires à la rentrée 2010 (classes temporaires)
- l'ouverture d'une nouvelle école de 10 classes (1<sup>er</sup> village) en 2012

Ainsi, sur les 19 classes à programmer d'ici à 2020, la commune a déjà anticipé la création de 10 nouvelles classes à court terme.

La troisième école devrait être réalisée à plus long terme sur le second village ou éventuellement à Bras des Calumets. Il conviendra d'y prévoir un minimum de 7 classes.

## Les établissements du 2nd degré

La commune comprend un seul collège, le collège Gaston Crochet. Les lycéens sont scolarisés en majorité à Saint-Benoît.

### Evolution des effectifs du collège

Evolution des effectifs	2001-2002			2005-2006			2009-2010		
	Elèves	Divisions	El/div	Elèves	Divisions	El/div	Elèves	Divisions	El/div
Collège Gaston Crochet	281	12	23,4	280	12	23,3	314	14	22,4

Source : Académie de la Réunion 2009

Les effectifs du collège ont nettement augmenté ces dernières années (+ 12,1%) alors que la tendance départementale entre 2004 et 2009 est à la baisse (-0,9%). Cette particularité des effectifs communaux est assurément à mettre en relation avec l'importante croissance démographique communale.

Avec une moyenne à peine supérieure à 22 élèves par classe, la capacité d'accueil théorique reste élevée comparée à la norme du ministère (27 élèves maximum par classe).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le nombre collégiens scolarisés par ménage (résidence principale) s'élève à 0,17. Ce taux s'apparente quasiment au taux plancher d'un tissu urbain composé d'habitat individuel comportant une majorité de logements anciens (0,15).

L'urbanisation future telle qu'elle est envisagée au travers ce PLU devrait générer un besoin relativement important estimé à :

### Besoins générés par l'urbanisation future

#### Scénario 1 : croissance élevée des effectifs

Effectifs générés par l'urbanisation nouvelle entre 2010 et 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nouvelles résidences principales	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
Logements individuels et groupés	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
Taux de collégiens	0,23	0,25	0,26	0,27	0,29	0,3	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32
<b>Nb de collégiens</b>	<b>19</b>	<b>42</b>	<b>66</b>	<b>91</b>	<b>122</b>	<b>151</b>	<b>182</b>	<b>208</b>	<b>242</b>	<b>269</b>	<b>296</b>

(Méthode de programmation basée sur des ratios évolutifs selon l'âge des urbanisations)

#### Scénario 2 : croissance modérée des effectifs

Effectifs générés par l'urbanisation nouvelle entre 2010 et 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nouvelles résidences principales	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
Logements individuels et groupés	84	168	252	336	420	504	588	672	756	840	924
Taux de collégiens	0,18	0,2	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,256	0,25	0,25	0,24
<b>Nb de collégiens</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>97</b>	<b>121</b>	<b>147</b>	<b>172</b>	<b>189</b>	<b>210</b>	<b>222</b>

Au global, urbanisations existantes et futures confondues, les besoins s'élèvent à :

**Hypothèse basse** (Effectifs scolaire du scénario modéré avec ratios communaux)

Effectifs totaux pour l'ensemble de la commune toute urbanisation confondue (ancienne et nouvelle)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL collégiens	331	349	369	371	394	418	426	451	468	489	500
Besoins totaux pour le secteur	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nb total de divisions	12,3	12,9	13,7	13,7	14,6	15,5	15,8	16,7	17,3	18,1	18,5

*Nb de divisions estimées sur la base du ratio communal : 24 élèves/division*

**Hypothèse moyenne** (Effectifs scolaires du scénario croissance élevée avec ratio du ministère)

Effectifs totaux pour l'ensemble de la commune toute urbanisation confondue (ancienne et nouvelle)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL collégiens	335	358	381	388	419	448	461	487	520	547	574
Besoins totaux pour le secteur	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nb total de divisions	12,4	13,2	14,1	14,4	15,5	16,6	17,1	18,0	19,3	20,3	21,3

*Nb de divisions estimées sur la base du ratio du ministère : 27 élèves/division*

**19 à 22 classes devraient être nécessaires pour répondre aux besoins de la commune en 2020, soit 5 à 8 classes supplémentaires par rapport à la situation actuelle. L'extension du collège actuel ou la construction d'un nouvel établissement devra être envisagée.**

La croissance démographique et celle de l'habitat engendrent des besoins importants en matière d'équipements scolaires. Aujourd'hui, l'équipement de la commune s'adapte à la population scolaire par la mise en place de classes temporaires. Afin de répondre aux enjeux générés par le maintien d'un taux de croissance démographique élevé, la commune de la Plaine des Palmistes prévoit l'ouverture de classes supplémentaires en 1er degré (2011-2012). L'extension du collège doit par ailleurs être rapidement envisagée.

## 5.2. Les équipements et activités de soins et de santé

### La démographie médicale en 2010

Type de professionnel	Nb de libéraux*	Moyenne	Moyenne Réunion
Médecins généralistes	4	1 pour 1320 hab	1 pour 935 hab
Kinésithérapeutes	2	1 pour 2650 hab	1 pour 935 hab
Infirmiers libéraux	6	1 pour 880 hab	1 pour 662 hab
Pharmaciens d'officine	1	1 pour 5300 hab	1 pour 2800 hab

\*Exercice libéral ou faisant partie d'un cabinet libéral

Source : TER 2008-2009 pour les moyennes régionales et enquête CODRA au 10/05/2010 pour les moyennes palmyriennes.

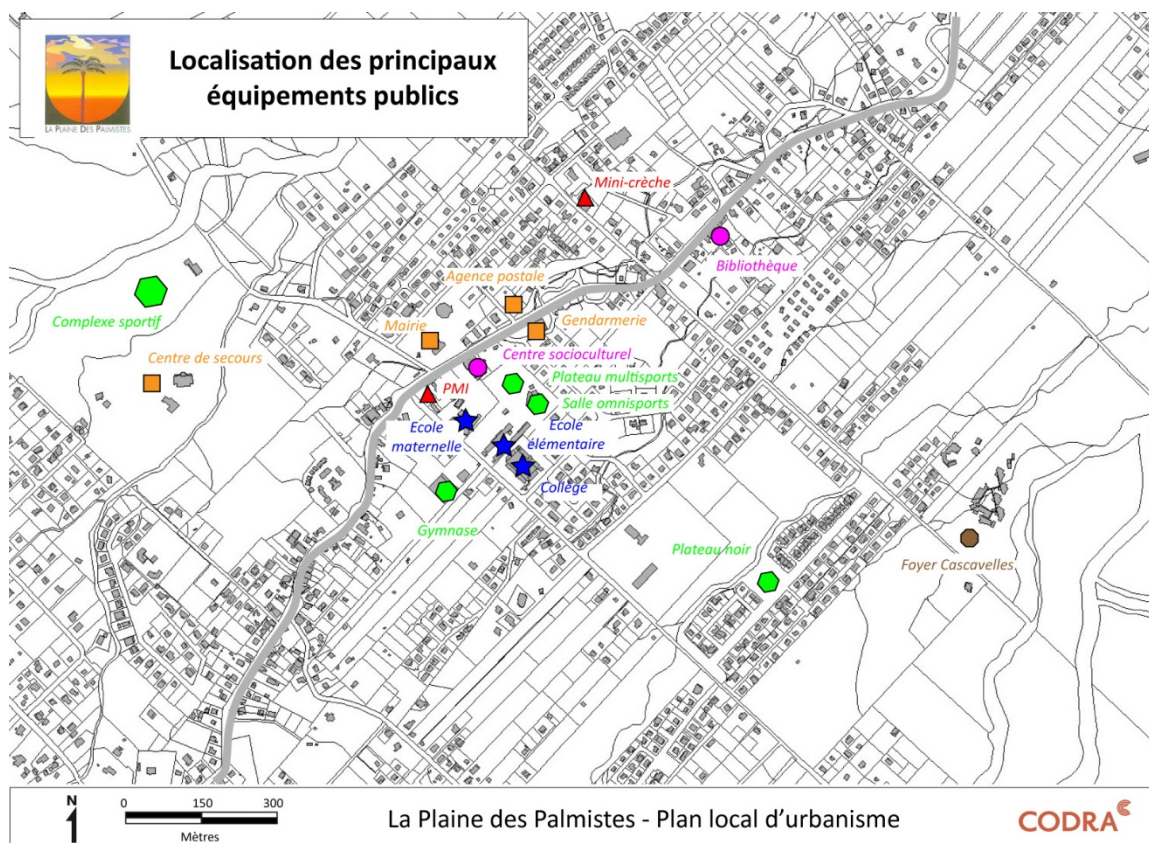
La démographie médicale demeure peu dynamique en comparaison à la croissance urbaine que connaît la commune. On peut constater, à ce jour, un déficit pour l'ensemble des professions médicales et paramédicales. La poursuite de la croissance urbaine (8000 habitants environ en 2020) devrait nécessiter :

### Estimation des besoins supplémentaire d'ici 2020

Type de professionnel	Déficit 2010	Besoins supplémentaires 2020	Besoins totaux
Médecins généralistes	1,5	2,5	4
Kinésithérapeutes	3,5	2,5	6
Infirmiers	2	3,5	5,5
Pharmaciens d'officine	1	1	2

Entre 2010 et 2020, la commune pourrait accueillir 17 professionnels de santé libéraux supplémentaires afin de combler son déficit et d'accompagner la croissance. Il apparaît nécessaire de réfléchir dès à présent à l'organisation d'une offre foncière ou immobilière adaptée à ce type de profession (cabinet médical, pharmacie).

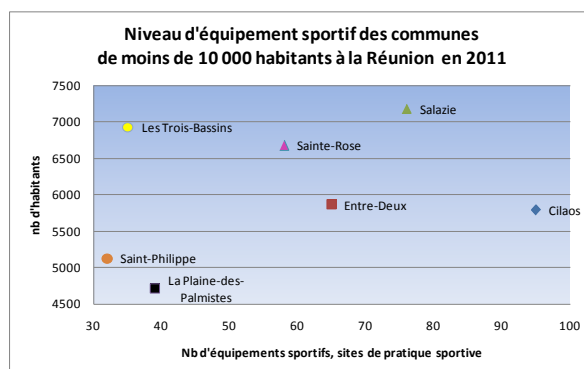
## 5.3. Les autres équipements



### Equipements sportifs

- Complexe sportif Adrien Robert : stade, tribune, piste d'athlétisme (Avenue du stade)
- Gymnase communal (rue Caron)
- Salle omnisports (Place du Champ de Foire)
- Plateau noir avec aire de jeux pour enfants
- Plateau noir multisports (Place du Champ de Foire)

Equipements sportifs des communes de moins de 10 000 hab				
2011	Nb total d'équipements	% Réunion	Population légale 2007	E/pop pour 10 000
Cilaos	95	3%	5796	164
Entre-Deux	65	2%	5868	111
Salazie	76	3%	7181	106
Sainte-Rose	58	2%	6680	87
La Plaine-des-Palmistes	39	1%	4713	83
Saint-Philippe	32	1%	5129	62
Les Trois-Bassins	35	1%	6929	51



Le ministère des sports recensait en 2011 39 équipements sportifs ou sites de pratique sportive à la Plaine des Palmistes. Le taux d'équipement de la commune est l'un des plus élevés de la Réunion avec 8,3 équipements ou sites pour 1000 habitants (5<sup>ème</sup> commune de la Réunion).

Parmi les plus petites communes de la Réunion, la Plaine des Palmistes apparaît mieux équipée que Saint-Philippe et Trois Bassins mais largement en dessous de l'équipement des bourgs de Cilaos ou de l'Entre-Deux.

### Equipements culturels et associatifs

- Centre d'animation socioculturel : espace multimédia, salle de spectacle, cyberbase (rue de la République)
- Bibliothèque municipale (rue de la République)
- Maison de quartier de Bras des Calumets
- Maison de quartier des Eucalyptus (C.A.S.E.)
- Maison de quartier de la rue Dureau
- Maison de quartier de la zone (secteur Pyramide)
- Salle des fêtes

### Equipements administratifs et divers

- Mairie (centre-ville)
- Gendarmerie
- Agence postale (centre-ville)
- Centre de secours (rue Arzal)
- (Projet) cuisine centrale (mise en service 2011)

### Equipements petite enfance

- Mini-crèche « Les Fanjans » (rue Aimée Payet)
- Service de protection maternelle et infantile (rue Louis Caron)
- (Projet) crèche de 40 places (ouverture 2011- 2012)

### Equipements hospitaliers et assimilés

- Centre d'accueil spécialisé et médicalisé pour autistes « Foyer Cascavelles »

**Le niveau d'équipement est conforme à ce que l'on peut attendre d'une petite commune rurale d'environ 5000 habitants. Les écarts sont par contre défavorisés puisque l'ensemble des équipements est actuellement concentré en centre-ville. Les projets en cours viendront parfaire le niveau d'équipement communal. Le développement de petits équipements de proximité à l'occasion de nouveaux projets urbains structurants constitue le principal enjeu.**

## 6. Analyse urbaine des quartiers

### 6.1. Secteur de la Pyramide

#### Evolution du quartier

Ce secteur a subi peu d'évolution récente, hormis au sein de la zone d'activité économique.

Bien qu'elle soit entièrement commercialisée, la zone d'activité économique peine à se concrétiser. Sa zone d'extension prévue n'a pas été consommée.

La coupure d'urbanisation a été maintenue entre le secteur de la Pyramide et le Premier Village.

#### Questionnement / enjeux

Le secteur de développement économique est en partie couvert par une Pandanaie assez bien conservée. Il est concerné par un projet d'instauration d'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) en cours d'élaboration par la DIREN. Cet APPB sera finalisé en 2010 et créera alors une contrainte supra-communale qui limitera le projet d'extension de la zone d'activité économique.



*Zone d'activité économique*



*Pandanaie*

Le zonage du PLU doit donc évoluer pour intégrer l'APB :

- ⇒ Prise en compte du périmètre du futur arrêté de protection de biotope et classement approprié
- ⇒ Diminution du potentiel de développement urbain. La zone de développement économique devra évoluer par rapport à son enveloppe actuelle.
- ⇒ Un sentier d'interprétation pourrait être aménagé afin de communiquer sur le caractère exceptionnel de cette Pandanaie unique au monde.

D'autre part, on peut se poser la question du maintien des deux autres zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUCe) et touristique (AUte) puisque ce site d'entrée de ville devrait être dédié à la valorisation touristique de la Pandanaie.

**Bien qu'elle soit entièrement commercialisée, la zone d'activité économique peine à se concrétiser. Sa zone d'extension prévue n'a pas été consommée.**

**La mise en œuvre de l'arrêté de protection de biotope constitue l'enjeu majeur de préservation de la qualité environnementale de ce quartier situé en entrée Est du village.**

## Secteur de la Pyramide



## 6.2. Premier village

### Evolution du quartier

Le développement urbain concentré au sein de la zone urbaine réglementaire montre une tendance à la densification du bourg. Les zones à urbaniser ont globalement été peu consommées sauf pour la zone à urbaniser centrale (AUa) qui correspond à la RHI Premier Village dont le chantier est en cours. Un projet d'école y est également prévu. Une zone à urbaniser (AUce) a fait l'objet d'un permis de lotir (17 parcelles) mais reste sans construction apparente pour l'instant.

Il n'existe toujours pas de centralité évidente. Le premier village ne présente à l'heure actuelle aucun équipement et que peu de commerces. La centralité devrait se développer progressivement autour de la RHI et de l'école bientôt construites.

Aussi, peu d'efforts ont été fournis au niveau de la voirie : la voie de délestage n'a pas été réalisée et pour cause, les zones AU traversées n'ont pas été mises en œuvre. Le long de la RN3, le carrefour n'a pas été sécurisé et les délaissés n'ont pas été qualifiés.

La coupure d'urbanisation (ou aération urbaine) entre le premier village et le cœur de village, déjà très théorique, apparaît de moins en moins évidente en raison notamment de la construction d'une opération de logements pour personnes âgées. Cette opération vient, en sortie du premier village/entrée du centre-ville renforcer le caractère urbain du bourg. Lorsque les constructions de la zone AU lotie auront pris forme, il n'y aura plus de véritable démarcation entre le premier village et le centre-ville.

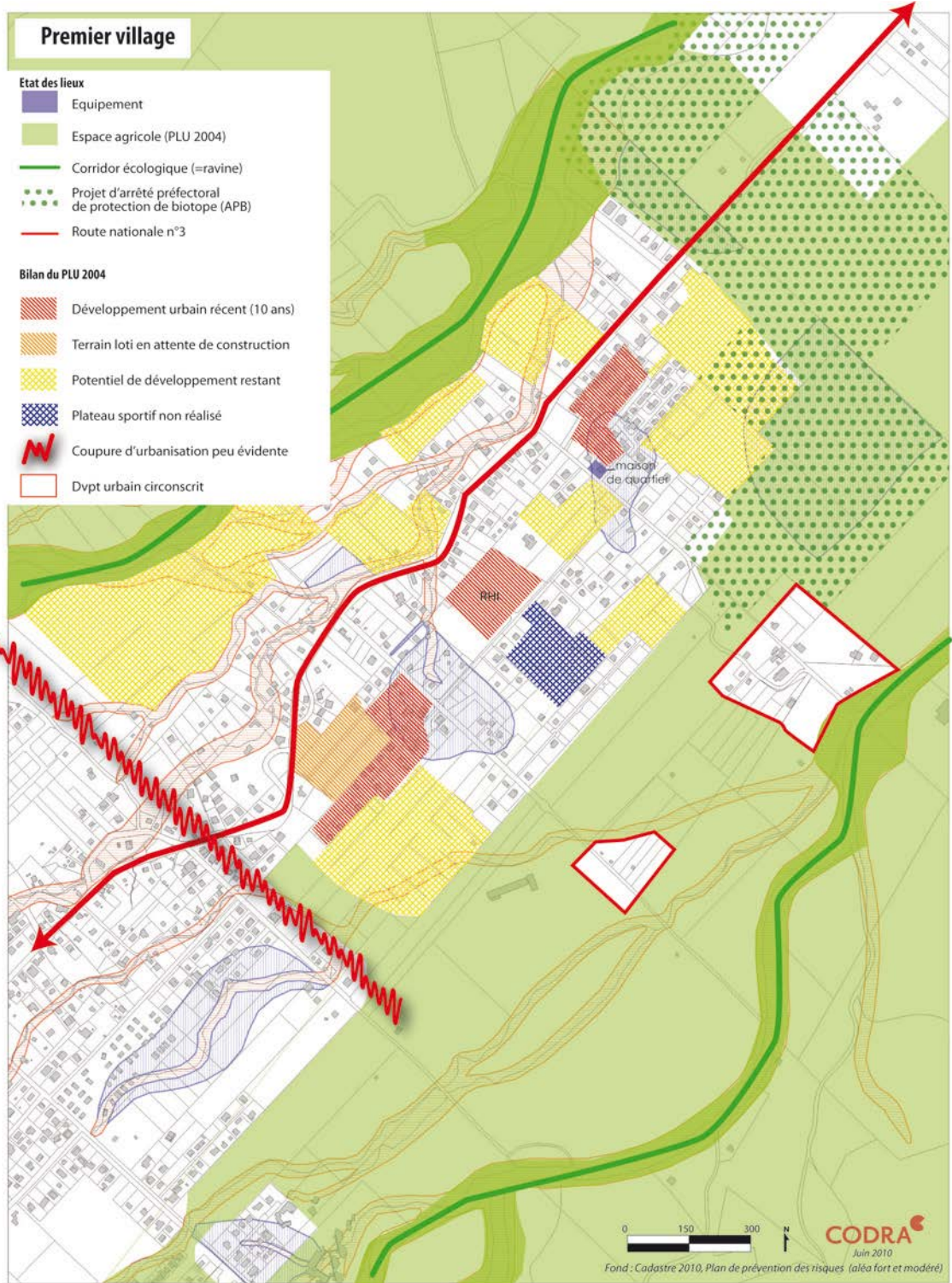
La délimitation des satellites ruraux (zone URA) a été respectée. Ces espaces demeurent aérés, aucune construction majeure récente n'est identifiée.

### Questionnement / enjeux

Au sud, les zones AU et AP de pastoralisme chevauchent le périmètre de l'arrêté de protection de biotope. Il y aura nécessité de prendre en compte le périmètre de l'APB le cas échéant.

Les zones à urbaniser encore vierges sont nombreuses. Globalement celles situées au nord de la RN3 sont des propriétés publiques ou maîtrisées par des SEM. Au sud, ce sont des propriétés privées.

**L'ensemble des espaces nécessaires au développement sont ouverts à l'urbanisation. Cependant, l'absence de centralité évidente et de structuration viaire ainsi que la disparition progressive de la coupure d'urbanisation avec le cœur du village rendent difficile la lecture de ce quartier. Le développement et la structuration de ce quartier restent à mettre en œuvre.**



## 6.3 Centre-ville

### Evolution du quartier

#### *Développement urbain :*

Les dents creuses et la zone à urbaniser (AUC) les plus proches du cœur de village ont été construites au nord de la route nationale et à la frange sud. Ailleurs, le tissu urbain a peu évolué. L'accroche urbaine nord prévue s'est concrétisée par une opération mixte alternant différentes formes urbaines et notamment un petit collectif avec des commerces en rez-de-chaussée.

Afin de renforcer la centralité du centre-ville, plusieurs équipements ont été réalisés : cyber base, salle omnisport, gymnase, restaurant scolaire (en cours de construction - livraison 2011.) Toutefois, il n'existe toujours pas de structuration commerciale pérenne autour de l'hôtel de ville mais plutôt des équipements temporaires sous chapiteau (snacks peu valorisants).

#### *Equipements :*

- Déchetterie réalisée
- Pôle d'équipement sportif et de loisirs en partie réalisé : stade, aménagement parking, salle Guy Agénor, salle des fêtes. Il manque notamment la piscine, des vestiaires et un nouveau gymnase.
- Aire de manifestation non réalisée
- Lycée spécialisé non réalisé.

#### *Tourisme :*

- Place du souvenir aménagée et développement de commerces touristiques.
- Le sentier de la cascade Biberon a été aménagé. Il manque l'aménagement du point de départ.
- Projet de pôle d'équipement touristique en cours d'étude.

#### *Voirie :*

La voie de délestage prévue au nord est quasiment opérationnelle mais il manque la jonction entre la rue du Père Couppy et la rue du stade. Au Sud, l'aménagement de la voie de délestage a été amorcé notamment par la rue de la Croix Rouge qui inclut des circulations douces.

### Questionnement / enjeux

Le foyer pour autistes « Cascavelles » a été construit en zone agricole.

Il existe encore de nombreuses zones à urbaniser vierges.

Au nord du domaine des Tourelles, la zone à urbaniser devrait évoluer vers une zone naturelle pour accueillir le jardin des Capricornes en lien avec l'installation du siège du Parc National. C'est aujourd'hui une propriété du Département de la Réunion.

Au sud de la RN, la zone vouée à la réalisation d'un lycée des métiers de la forêt (site de la Croix Rouge) est un foncier du Département de la Réunion.

Le reste des zones vierges est constitué de propriétés privées.

**Le centre-ville connaît un certain dynamisme urbain en lien avec sa densification, la réalisation d'équipements structurants et la poursuite de sa structuration viaire. Les projets en cours d'études à vocation touristique viendront renforcer la centralité touristique. Le potentiel de développement urbain reste encore important et l'aménagement urbain de ce quartier doit se poursuivre au sud par la mise en œuvre des zones à urbaniser existantes.**



## 6.4. Deuxième village

---

### Evolution du quartier

#### *Développement urbain*

Il n'a pas eu que très peu développement urbain récent. Aucune des zones à urbaniser prévues pour le logement et les équipements (plateaux sportifs, école) n'a été mise en œuvre. Seules deux zones à urbaniser en entrée et sortie du deuxième village ont été loties mais restent en attente de construction (rue Théo Marianne et premières rampes de la RN3).

L'aménagement de la place du petit four accompagné d'un snack et d'une boulangerie permet une amorce de centralité. Cependant, la centralité voulue par le zonage du PLU de 2004 ne correspond pas vraiment à celle du quartier qui semble en réalité située plus au nord vers la ligne 2 500 et les commerces.

La station-service est toujours en place et n'a pas été délocalisée. Ce projet n'est visiblement plus d'actualité. L'aération urbaine entre le centre-ville et le deuxième village est peu pertinente et non visible sur le terrain. L'aménagement de la parcelle communale à la jonction des deux principes d'aération reste à réaliser (cf. étude paysagère).

#### *Voirie*

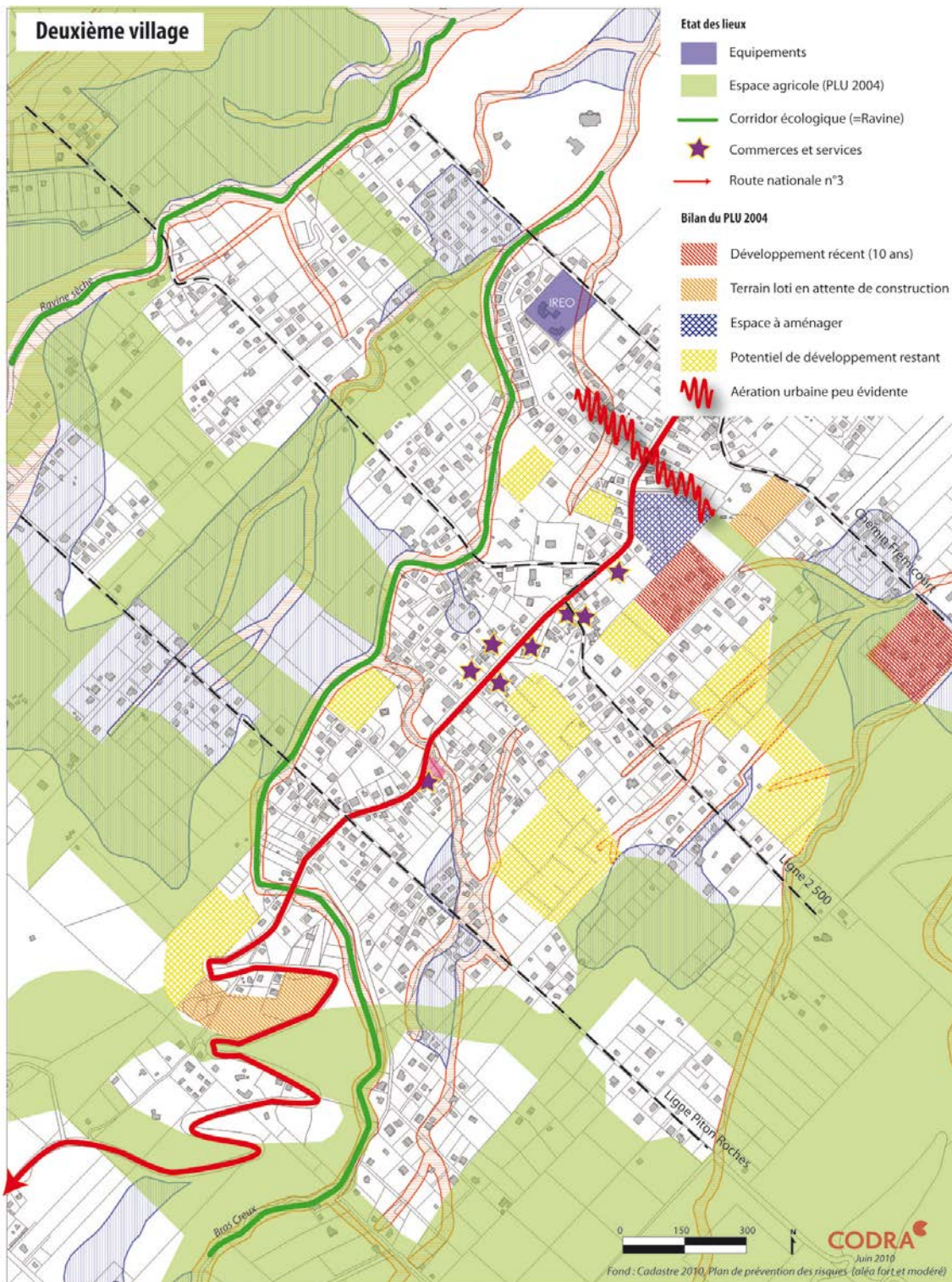
Le boulevard urbain, comme alternative à la RN3, n'a pas été mis en œuvre et pour cause les zones AU n'ont pas été aménagées sauf sur la section de la rue Théo Marianne.

La ceinture routière du cœur du deuxième village n'a pas été réalisée et semble peu probable.

### Questionnement / enjeux

Il reste un potentiel de développement important (équipement et habitat). Les zones à urbaniser encore vierges sont nombreuses. Celles situées au nord de la RN3 sont des propriétés publiques. Celles situées au sud demeurent privées.

**L'absence de structuration viaire et d'équipements publics rendent difficile la lecture de ce quartier. Les espaces nécessaires à son développement sont ouverts à l'urbanisation. La présence de deux zones à urbaniser loties mais non construites témoignent d'un marché local peu tendu (cf crise financière de 2008) auquel le développement de l'urbanisation reste conditionné.**



## 6.5. Bras des Calumets

---

### Evolution du quartier

#### *Développement urbain :*

Les quelques poches de développement récent restent sans grande conséquence sur l'organisation du tissu urbain. Les zones AU n'ont pas été consommées et laissent un fort potentiel de développement.

En matière économique, la zone d'activité à vocation agroalimentaire prévue n'a pas été mise en œuvre.

Enfin, en matière d'équipement, le plateau sportif prévu n'a pas été réalisé.

La zone agricole (AR) située de part et d'autre de la ligne 4000 semble peu pertinente compte tenu d'un tissu urbain similaire à la zone urbaine adjacente.

#### *Tourisme*

Le site naturel du Piton des Songes est bien entretenu et préservé mais n'a pas fait l'objet de mise en valeur particulière.

L'espace d'accueil devant marquer l'entrée du village le long de la Route Nationale 3 a été étudié mais reste en attente d'une subvention régionale (appel à projet lancé par la Région en 2009).

#### *Voirie*

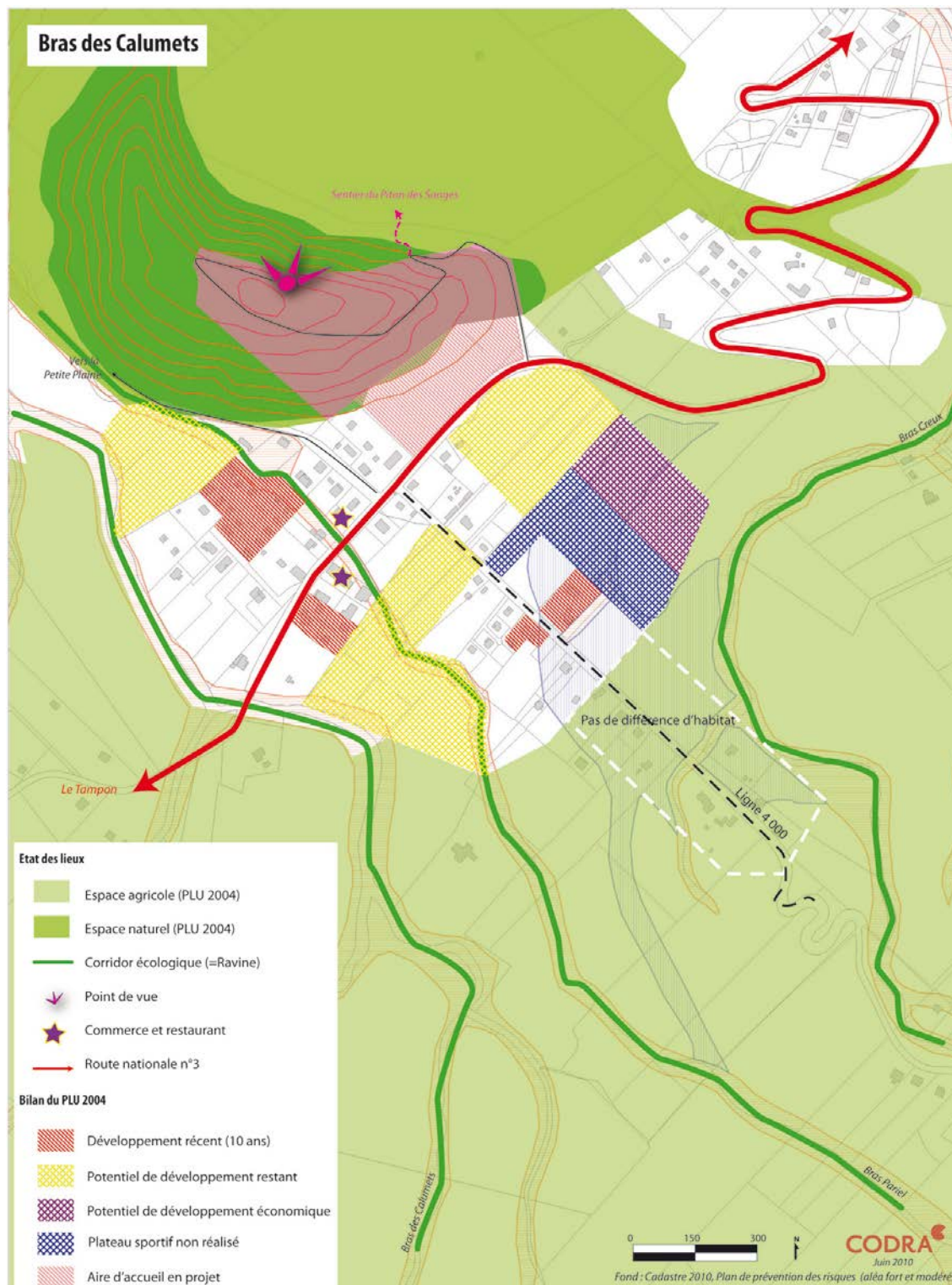
L'aire de stationnement au pied du Piton des Songes est opérationnelle.

Le carrefour de la ligne 4 000 n'a pas été aménagé tout comme la Rue Hervé D'Hort, permettant de relier la Petite Plaine qui reste impraticable en voiture.

Le principe de franchissement des rampes de Bellevue n'a pas été concrétisé (projet RN3).

### Questionnement / enjeux

**Les zones à urbaniser vierges sont nombreuses et ont une superficie très importante comparée au tissu urbain existant. Seule la zone à urbaniser située au nord de la RN est une propriété publique.**



## 6.6. Bras Piton

---

### Evolution du quartier

L'urbanisation se renforce légèrement à proximité de la ravine Bras Piton (logements construits en 2000). Ce phénomène devrait se poursuivre avec la commercialisation des parcelles loties en 2009 où ne figurent cependant toujours aucune construction au 20 mai 2010.

Les coupures vertes ont été conservées entre les différentes poches bâties.

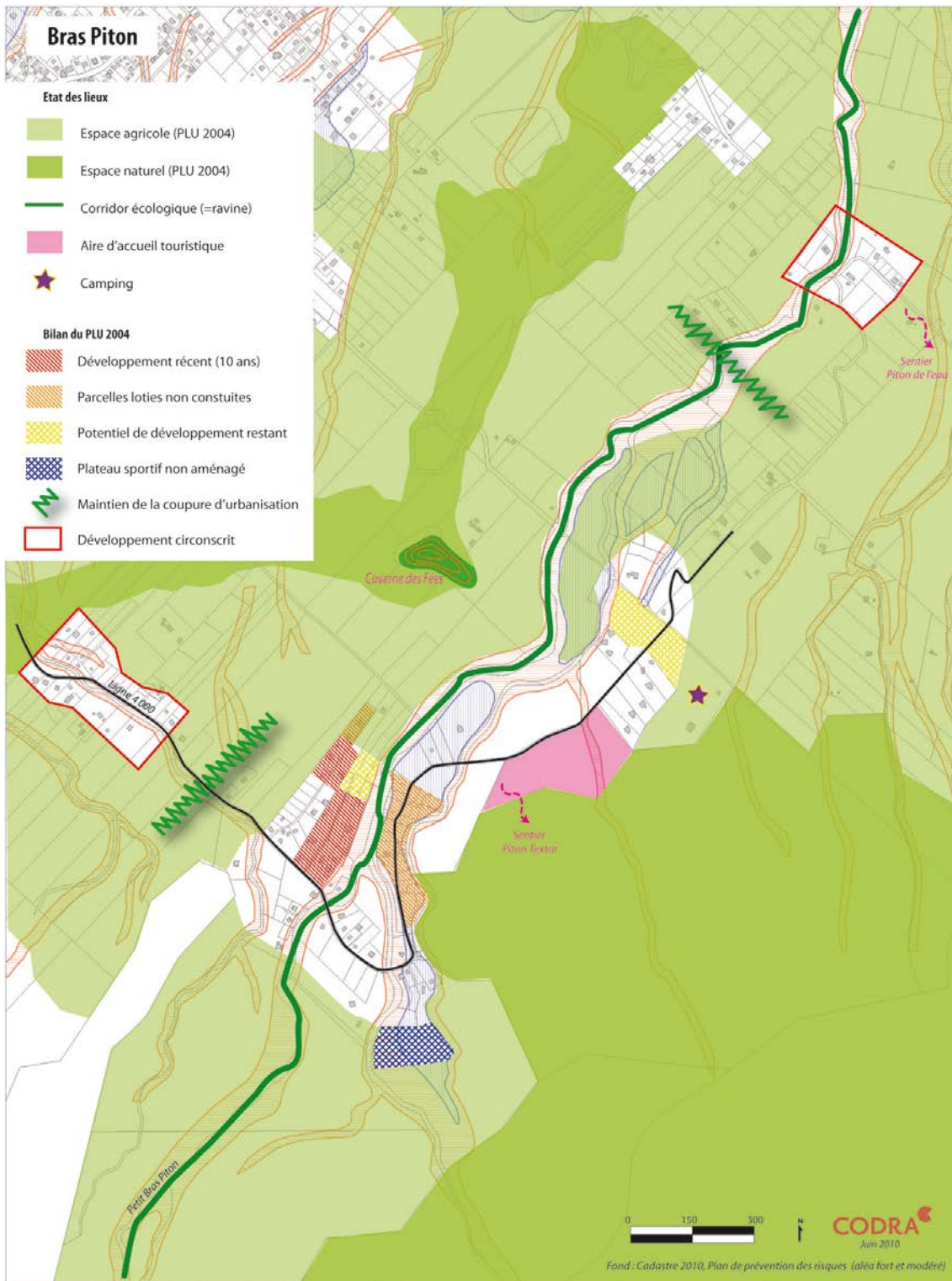
Le plateau sportif prévu n'a pas été aménagé.

Les aménagements des aires de pique-nique étaient déjà opérationnels lors du précédent PLU. Un camping privé s'est installé à proximité.

La liaison routière alternative au volcan n'a pas été réalisée. L'itinéraire de Bras Piton non plus.

### Questionnement / enjeux

**Il n'y a pas de véritable enjeu quant au développement urbain de ce quartier. La réalisation du plateau sportif et le « remplissage » des zones loties constituent une première série d'objectifs à atteindre.**



## 6.7. Petite Plaine

---

### Evolution du quartier

Les quelques poches de développement récent restent sans grande conséquence sur l'organisation du tissu urbain. L'urbanisation est bien contenue. Les opérations de logements n'ont pas été réalisées ; le potentiel de développement reste donc intact. Un développement récent peut cependant être observé au sein de la zone agricole à proximité des remparts.

Les coupures naturelles sont plutôt bien préservées.

Les équipements et aménagement prévus non pas été réalisés :

- Pas de traitement du carrefour RD55/RF.
- Pas de maison d'interprétation.
- Pas de plateau sportif
- Pas de retenue d'eau sur Bras Noir.

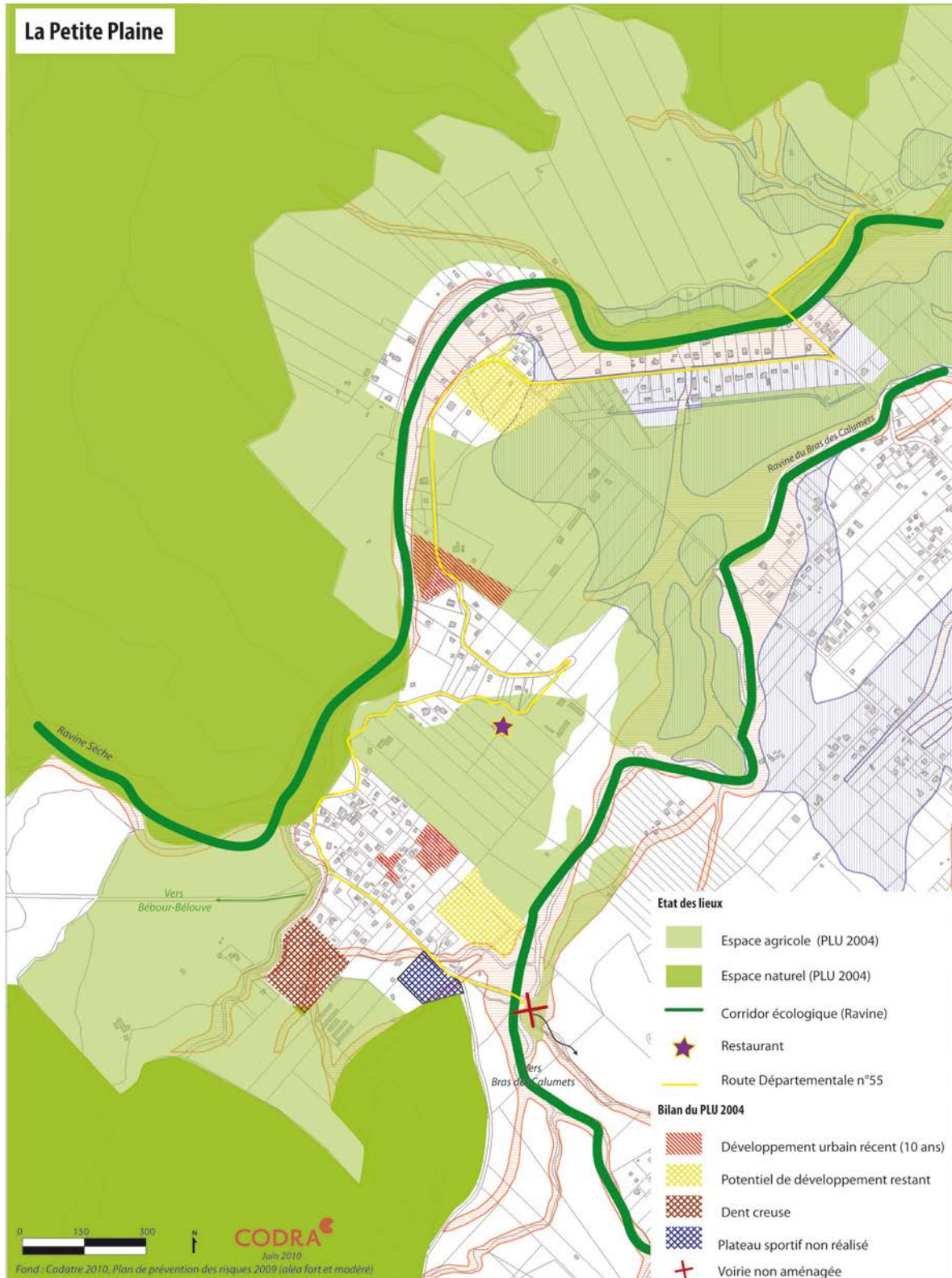
Situé sur la route forestière de Bébour dans un cadre rural bien préservé, l'intérêt touristique de ce quartier est évident mais aucune centralité touristique n'a été renforcée.

La zone à urbaniser située au sud est une propriété communale.

### Questionnement / enjeux

**Le développement urbain envisagé est modeste et semble adapté au quartier qui mériterait un renforcement touristique et économique.**

# La Petite Plaine



## Synthèse de l'évolution des quartiers entre 2004 et 2010

### - Des écarts ruraux à l'urbanisation contenue

Les écarts (Bras des Calumets, Bras Piton, Petite Plaine) n'ont pas connu de fort développement urbain ni touristique, à l'exception d'un lotissement aménagé à Bras Piton qui reste sans construction apparente. Ils conservent donc leur ambiance villageoise très rurale.

Les espaces de développement urbain et économique prévus au PLU ainsi que les potentiels d'aménagement de lieux d'accueil touristique restent disponibles.

L'urbanisation est bien contenue au sein de l'enveloppe urbaine et aucun phénomène de mitage en frange n'est véritablement constaté. Les coupures vertes entre espaces agglomérés ont été maintenues.

### - Le village (Premier village, centre-ville, deuxième village)


Le cœur de village s'est particulièrement développé en matière d'habitat et d'équipement. L'habitat individuel domine mais des formes de type petit collectif ou individuel groupé (jusqu'à R+1+C) apparaissent. De plus, la centralité du cœur de ville est confortée par l'implantation de nouveaux équipements (gymnase, restaurant scolaire). Enfin, une trame viaire incluant les modes de déplacements doux structure progressivement le quartier. Dans le cœur de village, des potentialités de développement dans l'épaisseur du tissu urbain demeurent, plus particulièrement au sud.

A l'inverse, la dynamique de développement du premier et du deuxième village est plus modeste alors que le PLU de 2004 prévoit de larges espaces de développement. Par conséquent, leur potentiel de développement reste très important en matière d'habitat, mais aussi d'équipement et de voirie. Au premier village, cette dynamique est amorcée grâce à la mise en œuvre d'une opération RHI et de la construction prochaine d'une école.

D'un point de vue d'ensemble, les coupures vertes entre ces trois villages, déjà peu marquées et très théoriques lors de l'élaboration du PLU de 2004, sont aujourd'hui quasiment effacées.

## 7. Analyse du tissu urbain

Cette partie du diagnostic a pour objectif de présenter une analyse de différentes entités du tissu urbain palmyrien. Six types de tissu ont pu être distingués. Leurs caractéristiques principales sont décrites et permettent ainsi de comparer les différents secteurs urbains de la commune et d'esquisser une analyse critique du zonage actuel (PLU de 2004).

<b>Opération d'ensemble récente</b>		
		
<i>Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)</i>	<i>Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)</i>	
<b>Forme urbaine :</b> habitat individuel dominant (lots + individuel groupé) et petit collectif		
<b>Densité moyenne :</b> 10 log/ha		
<b>Densité du bâti :</b> 12%		
<b>Hauteur des constructions :</b> R à R+1+C		
<b>Emprise au sol des constructions (max) :</b> 35 %		
<b>Superficie moyenne des parcelles / variation :</b> 600 m <sup>2</sup> [400-800m <sup>2</sup> ]		
<b>Classement au PLU de 2004 :</b> zone UC (zone urbaine périphérique à vocation résidentielle)		
<b>Divers :</b> espaces publics aménagés avec circulations douces et espaces verts et de jeux. Présence de commerces en rez-de-chaussée des petits collectifs. Retrait systématique des constructions par rapport à l'espace public. Trame globalement orthogonale. Constructions de bonne qualité.		
		

## Tissu traditionnel autour de la RN3



Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)



Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)

**Forme urbaine :** habitat individuel

**Densité moyenne :** 8 log/ha

**Densité du bâti :** 10 %

**Hauteur des constructions :** R à R+1

**Emprise au sol des constructions (max) :** 60 % (80% isolé)

**Superficie moyenne des parcelles / variation :** 1 000 m<sup>2</sup> [250 - 2 500 m<sup>2</sup>]

**Classement au PLU de 2004 :** zones UA/UB/UC/UT (zone urbaine des centralités, zone urbaine de transition, zone urbaine résidentielle, zone urbaine des carrefours touristiques)

**Divers :** Présence de commerces. Patrimoine bâti très présent (cases traditionnelles et plus). Absence d'alignement sauf pour les boutiques à l'angle des rues. Trottoirs présents mais discontinus. Espace public aménagé. Rares opérations d'ensemble. Constructions d'état très variable (dégradé à bon état).



## Quartier ancien organisé



Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)



Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)

**Forme urbaine :** habitat individuel

**Densité moyenne :** 5 log/ha

**Densité du bâti :** 7-8%

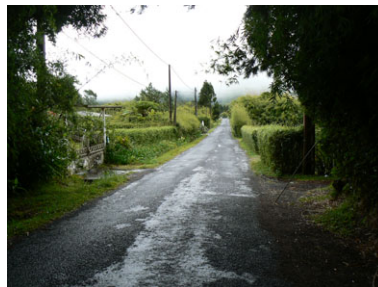
**Hauteur des constructions :** R à R+C (R+1 isolé)

**Emprise au sol des constructions (max) :** 25 %

**Superficie moyenne des parcelles / variation :** 1 500 m<sup>2</sup> [500-3000 m<sup>2</sup>]

**Classement au PLU de 2004 :** zone URa (quartiers ruraux)

**Divers :** Absence d'espace public aménagé et de trottoirs. Aspect très rural, habitat plutôt ancien mais rarement patrimonial et plutôt en bon état. Haies de bambous omniprésentes donnant une ambiance paysagère assez singulière. Retrait systématique des constructions par rapport aux voies et limites. Trame orthogonale.



## Lotissement dense des années 1990



Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)



Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)

**Forme urbaine :** habitat individuel classique et mitoyen

**Densité moyenne :** 15-16 log/ha

**Densité du bâti :** 17 %

**Hauteur des constructions :** R à R+1

**Emprise au sol des constructions (max) :** 55 %

**Superficie moyenne des parcelles / variation :** 430 m<sup>2</sup> [250 - 600 m<sup>2</sup>]

**Classement au PLU de 2004 :** zone UCs (zone urbaine des lotissements anciens excentrés)

**Divers :** voirie et espaces verts généreux avec aire de jeux. Retrait des constructions par rapport à la voie. Constructions de qualité moyenne à bonne, ponctuellement dégradée. Trame plutôt orthogonale.



## Centralité - équipements



Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)



Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)

**Forme urbaine :** habitat individuel

**Densité du bâti :** 12 %

**Hauteur des constructions :** R+1+C et 10 m maximum pour les équipements

**Emprise au sol des constructions (max) :** très variable de 15 à 95%

**Superficie moyenne des parcelles / variation :** 1000 m<sup>2</sup> [400 – 20 000 m<sup>2</sup>]

**Classement au PLU de 2004 :** zones UA / UB / UT (zone urbaine des centralités, zone urbaine de transition, zone urbaine des centralités touristiques)

**Divers :** patrimoine bâti présent (cases traditionnelles), trottoirs et espaces publics aménagés. Retrait des constructions par rapport aux voies.



## Quartier rural - écart



Extrait de l'orthophoto IGN 2008 (CIREST)



Extrait PCN DGI 2010 (CIREST)

**Forme urbaine :** habitat individuel

**Densité moyenne :** 4 log/ha

**Densité du bâti :** 5-6 %

**Hauteur des constructions :** R à R+C (R+1 isolé)

**Emprise au sol des constructions (max) :** 25 %

**Superficie moyenne des parcelles / variation :** 2 250 m<sup>2</sup> [1 000 - 5 000 m<sup>2</sup>]

**Classement au PLU de 2004 :** zone URa (quartiers ruraux)

**Divers :** Absence d'espace public aménagé et de trottoirs. Aspect très rural, habitat plutôt récent et dispersé d'état plutôt bon ou moyen. Petit patrimoine rare et clairsemé. Quelques opérations d'ensemble de type lotissement. Retrait systématique des constructions par rapport aux voies et limites.



#### **Pour l'ensemble de la commune :**

- Un tissu urbain globalement peu charnu,
- Une trame viaire historique (ligne 500 et RN3) qui a conduit à une trame viaire et parcellaire souvent orthogonales, principe systématiquement repris dans les nouvelles opérations,
- Peu de variation de la hauteur des constructions en dehors des équipements spécifiques,
- Une densité globalement faible (8 logements/hectare) correspondant à une commune rurale et qui varie peu au sein de la zone agglomérée (5 à 16 log/ha) selon les secteurs,
- Variation importante des dimensions et superficie des parcelles avec en général de grandes parcelles.

#### **Les différents tissus urbains observés témoignent de la présence :**

- De secteurs ruraux bâtis constituant soit des écarts à l'agglomération, soit des secteurs particuliers de l'agglomération palmyrainoise. Ils correspondent bien à la zone urbaine UR et sont relativement homogène en termes de densité, hauteur, emprise au sol...
- D'une zone urbaine mixte à dominante résidentielle qui couvre l'essentiel du territoire urbain et comprend des opérations récentes, des lotissements plus anciens et une urbanisation ancienne et patrimoniale de part et d'autre de la RN3 ainsi que l'essentiel des petits commerces. Elle est aujourd'hui classée en différents types de zone bien qu'il n'y ait pas de différence très marquée. La densité peut différer (8 à 16 log/ha) mais reste globalement faible. La hauteur des constructions diffère peu. Seule l'emprise au sol des constructions peut varier considérablement avec des maxima de 35 % à ponctuellement 80%.
- D'une zone urbaine centrale regroupant la majorité des équipements et des services ainsi que quelques commerces. C'est essentiellement la disponibilité de l'espace public et la hauteur des équipements spécifiques qui marquent une différence avec la zone urbaine voisine.

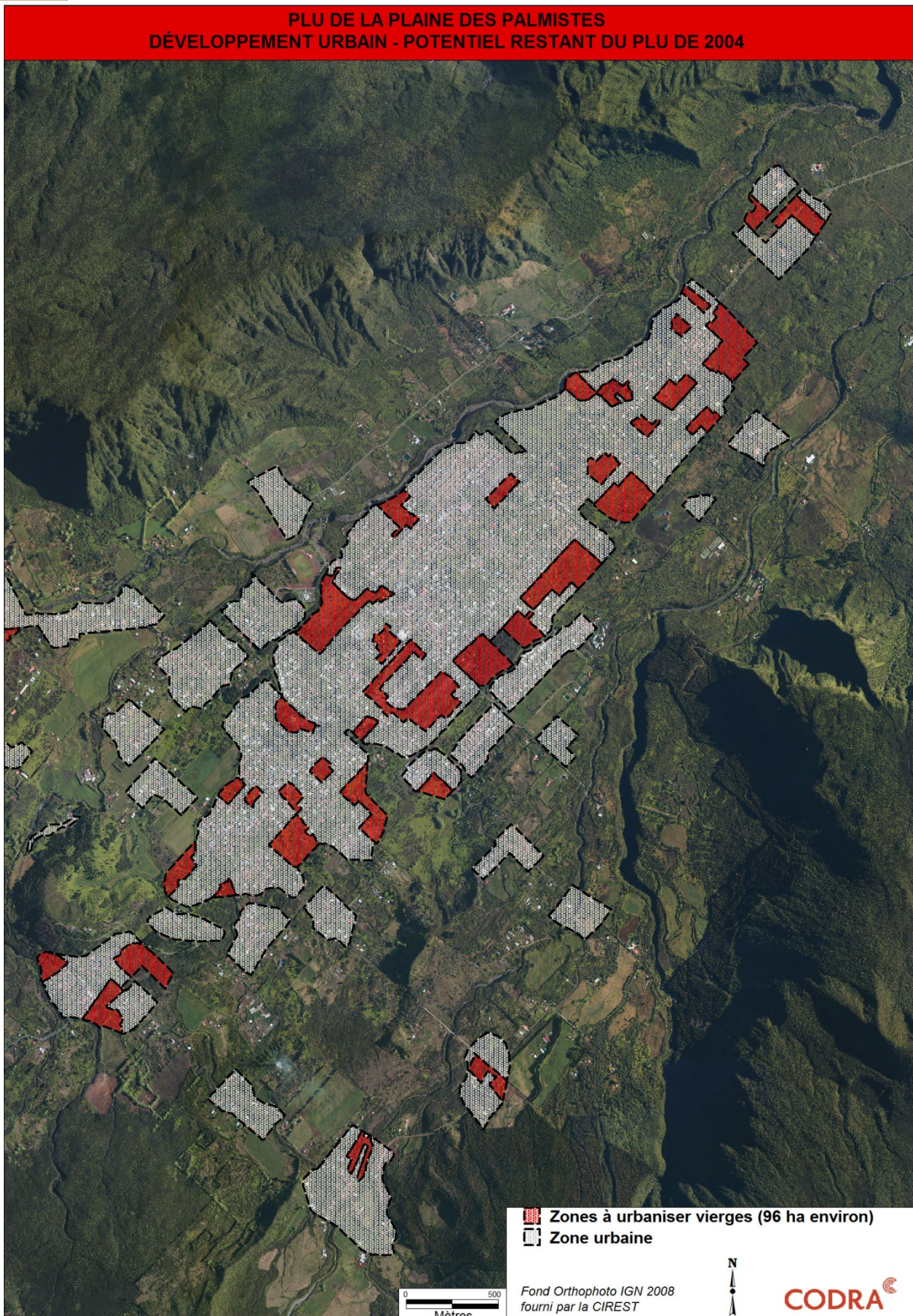
#### **Synthèse concernant le zones urbaines du PLU de 2004 :**

En dehors du cas spécifique de la zone urbaine à vocation économique (UE), le zonage du PLU de 2004 distingue cinq types de zone urbaine et de nombreux sous-secteurs. Ces distinctions (11 secteurs différents) sont souvent peu lisibles sur le terrain. La volonté du PLU de 2004 de compartimenter la zone urbaine afin d'organiser un tissu urbain avec densité hiérarchisée apparaît théoriquement louable mais en décalage avec la lecture urbaine du tissu préexistant :

- La zone urbaine UB dite de transition entre UC et UA n'est pas évidente. Or certaines différences réglementaires sont assez marquées. La règle de hauteur par exemple passe de R+C en UC à R+1 en UB puis à R+2 en UA, en quelques dizaines de mètres par endroit. Ces dernières années ces dispositions sont apparues difficiles à gérer pour la commune.
- Certaines zones UT, dont la destination ne se différencie des zones UA, UB et UC que par l'exclusion des constructions à destination artisanale, sont aussi très théoriques. Seul le secteur du Domaine des Tourelles semble globalement pertinent. Les zones UT correspondant à des carrefours touristiques « théoriques » ne paraissent pas pertinentes dans le cas d'un village rural dont l'offre touristique en hébergement et restauration est plutôt diffuse.

Par contre, les zones UR apparaissent globalement cohérentes.

## 8. Potentiel de développement du PLU de 2004



## Partie 2 : L'état initial de l'environnement

# 1. Le milieu physique

## 1.1 La nature des sols

La situation de la Plaine des Palmistes à cheval sur les deux massifs volcaniques principaux de l'île influence largement son contexte géologique.

### La géologie

La Plaine des Palmistes appartient aux « hautes plaines » creusées dans les formations mixtes du Piton des Neiges et du Piton de la Fournaise.

« C'est probablement la phase II de l'activité du Piton de la Fournaise qui a vu l'effondrement donnant naissance à la Plaine des Palmistes. Ainsi le « fond » de la Plaine des Palmistes (Grand Fond et Fond de Bras Piton) est rempli de basaltes de la phase II, « ante-effondrement » à la base et « post-effondrement » (discordance) au sommet, les dernières coulées ayant dévalé les escarpements curvilignes polylobés.

Durant la phase d'activité IV (entre 12 000 et 8 000 ans), des remplissages hors-caldera dévalent de la Plaine des Palmistes jusqu'à la mer. Ce sont des coulées basaltiques alternant coulées « aa » et « pahoehoe ». Ce sont les coulées les plus récentes sur l'axe Plaine des Cafres - Plaine des Palmistes. »

Des horizons de « tuf » (roche poreuse formée de scories volcaniques cimentées) à différentes profondeurs témoignent des différentes phases d'activité géologique :

- ✗ une série de coulées plus récentes, issues des pitons adventifs de l'unité de la Plaine des Cafres, venue combler partiellement cette première vallée,
- ✗ les pitons de la plaine formés d'amas de scories basaltiques. De certains, comme de Piton Rond par exemple, sont extraits des matériaux tout venant. D'autres, comme le Piton des Fées et sa caverne, constituent de véritables curiosités géologiques.

### La pédologie

Les sols de la Plaine des Palmistes sont constitués par des andosols perhydratés, désaturés. Ils se caractérisent par une très forte humidité constante (grande capacité de rétention de l'eau) et une teneur élevée en aluminium échangeable, source de toxicité et de déséquilibre pour les plantes. Ils sont par ailleurs très acides (pH inférieur à 4,5 en surface), ce qui constitue une autre contrainte pour les végétaux.

Ces sols sont généralement peu épais sauf au niveau de la Petite Plaine où ils peuvent atteindre 150 centimètres. Ailleurs, ils dépassent rarement les 50 centimètres avec des affleurements basaltiques (« grattons »). La vocation de ces formations est la prairie d'élevage (pâturage ou fauche) en kikuyu, graminée et légumineuse tempérée.

En conclusion, les sols sont gorgés d'eau, vulnérables à l'érosion (sur en pentes fortes) et de faible épaisseur : ils sont peu propices à la culture.

### Les espaces de carrières

Les matériaux constituant les pitons offre des ressources en scories basaltiques. L'exploitation de ces scories est envisageable pour des utilisations telles que l'empierrement de chemin, les aménagements paysagers, les assainissements autonomes ou semi-collectifs ou les matériaux de construction (expérimentation). A l'échelle



### Les carrières



Espaces - carrières (1999)



Espaces potentiels de ressources (2009)



Carrières actives

### Les grands chantiers



Tracé de la future route du Littoral



Tracé du Tram Train



Tracé de la route des Tamarins

### Données environnementales :



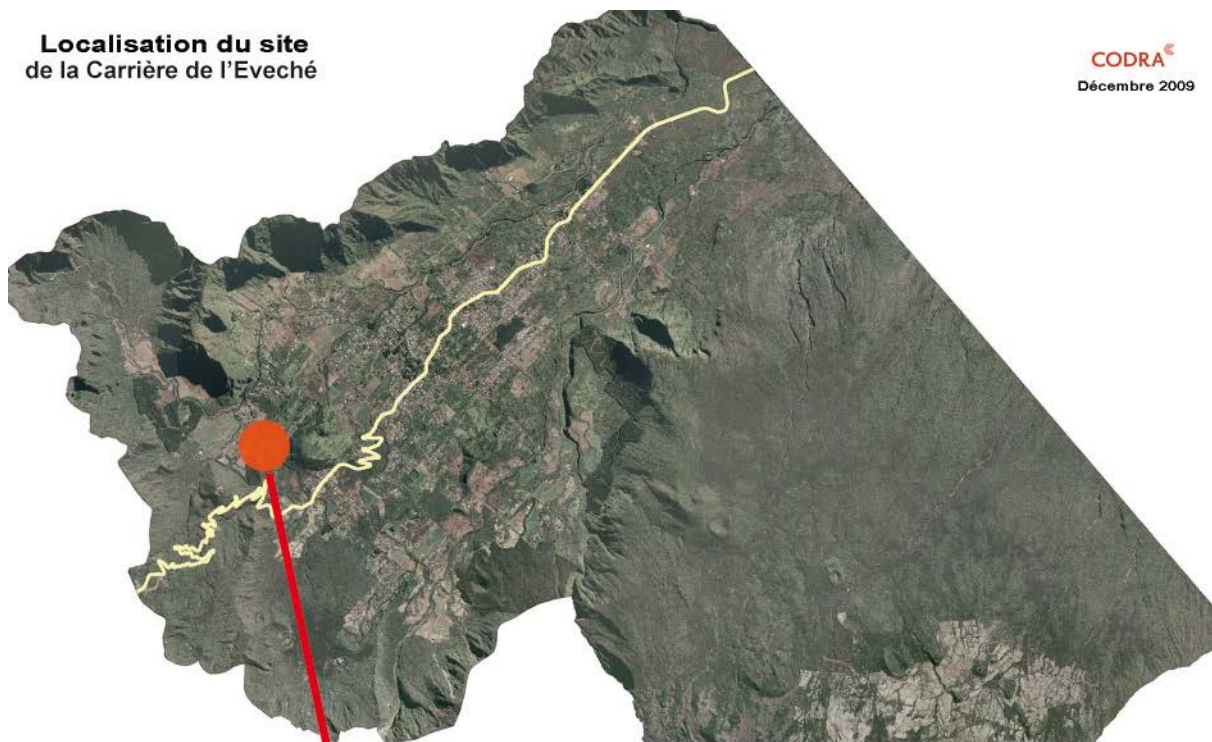
Données de classe 2 :

- Aire d'adhésion au Parc national
- Périmètres irrigués non équipés
- Périmètres irrigués équipés Piton Défaud à Saint-Paul et Pierrefond à Saint-Pierre
- Zones rouges des PPR inondation et mouvements de terra
- Zones bleues des PPR inondation et mouvements de terrai
- Espaces agricoles de référence
- Coupures urbaines
- Périmètres de protection éloignée des captage en eau potable (ou ZSR)
- ZNIEFF de type 2
- Aires d'alimentation des captages stratégiques

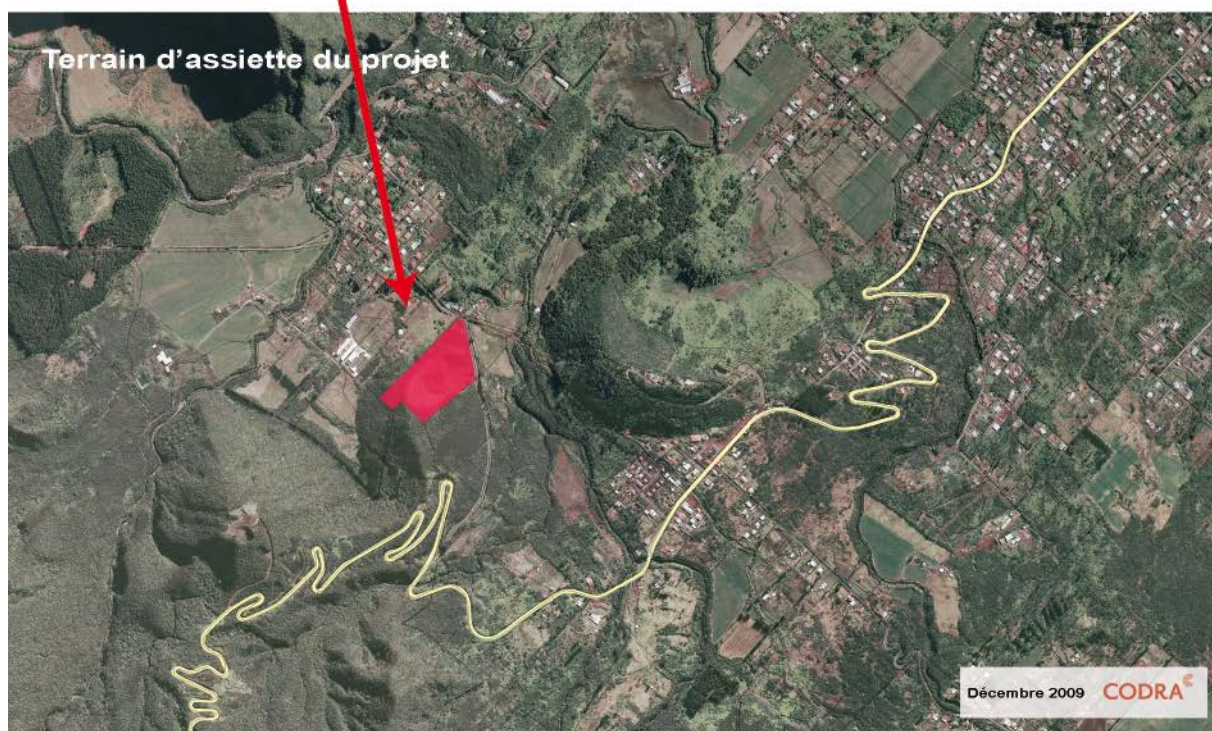
*Source : Extrait du Schéma départemental des carrières – Carte des sensibilités des carrières et des espaces carrières*

**Localisation du site  
de la Carrière de l'Eveché**

**CODRA**<sup>®</sup>  
Décembre 2009



**Terrain d'assiette du projet**



Source : Extrait du dossier de révision simplifiée du Plan local d'urbanisme, approuvée le 23/09/10

## 1.2. Un relief accidenté

Le relief structure fortement le territoire de la Plaine des Palmistes. La plaine apparaît comme un cirque ouvert vers le Nord-est sur l'horizon et sur la mer, délimité par des reliefs importants sur tout son pourtour. Son centre est un vaste plateau incliné.

### Les reliefs

Les reliefs se composent des remparts et des pitons culminant entre 1.300 et 1.700 mètres.

**Les remparts** dessinent une forme de fer à cheval autour de la plaine. Leurs pentes, supérieures à 25% et fréquemment à 50%, n'autorisent aucune activité humaine et sont occupés par la forêt. Ils constituent une limite visuelle et, par leur homogénéité, forment une entité paysagère à part entière. Trois entités distinguent :

- le rempart Nord, contrefort du massif de l'îlet Patience (1.300 m en moyenne). Le col de Bébour (1414 m) marque la limite avec le rempart Sud-ouest,
- au Sud-ouest, la rampe de la Grande Montée jusqu'au col de Bellevue (1.606 m) constitue la frontière naturelle avec la Plaine des Cafres,
- le rempart Sud-est, marqué par le Morne Saint-François (1283 m) et le Piton des Cabris (1723 m), se poursuit en un vaste plateau jusqu'au rempart de la Rivière de l'Est.

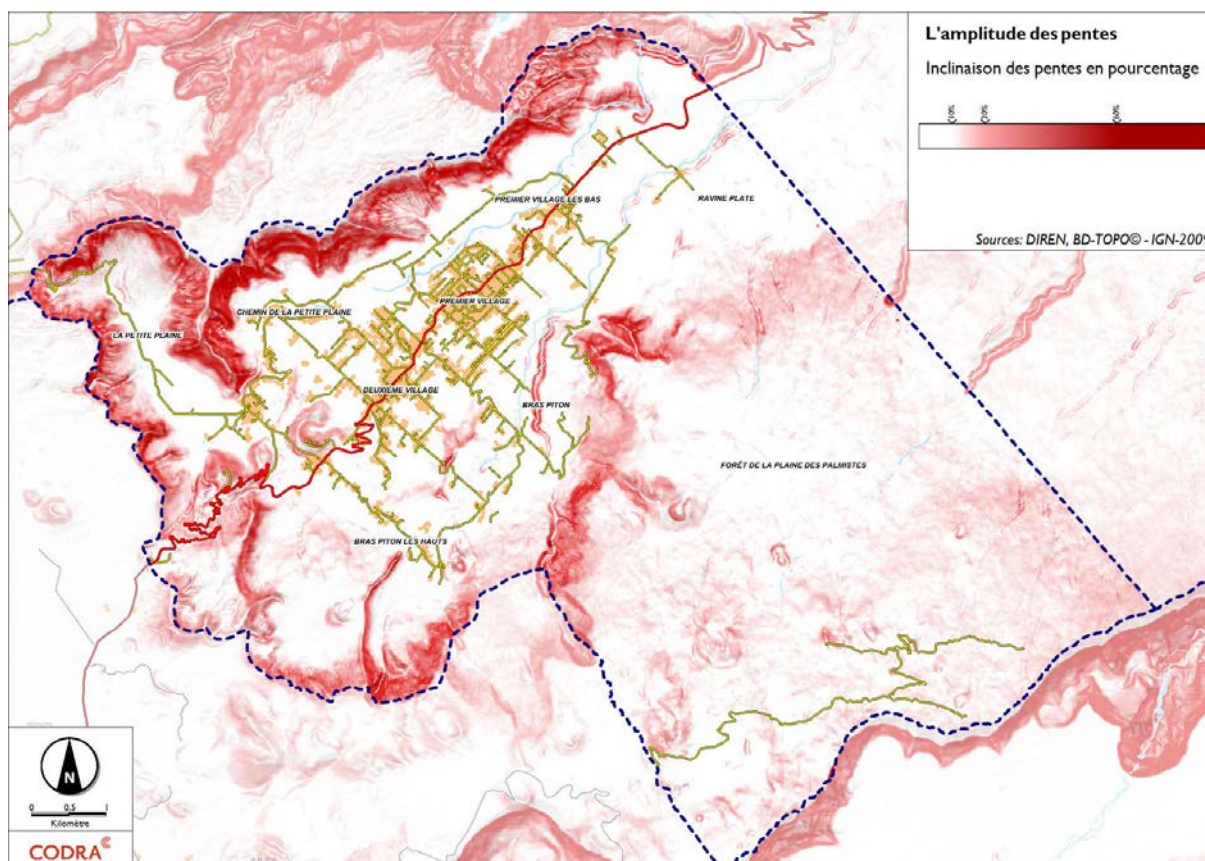
**Les pitons** constituent des repères visuels dans le paysage, plus ou moins détachés des reliefs des remparts. Les principaux sont : Piton Carron (920 m), Morne de Saint-François (1.283 m), Piton des Roches (1 272 m), Piton des Songes (1 270 m), Piton des Fées (1 312 m), Piton Doré (1 297 m), Piton de l'Eau (1 881 m).

### La plaine

Les remparts enchâssent un grand plateau incliné, situé entre 800 et 1.000 mètres. L'analyse des pentes met en évidence deux espaces :

- la vaste plaine principale légèrement ondulée : ses pentes sont faibles, inférieures à 9%. Elle s'ouvre sur des plaines et plateaux secondaires plus restreints : la Petite Plaine, le plateau des Calumets.
- sur les franges extérieures de la plaine principale, les coteaux montent en direction des remparts. Leurs pentes, de 10% à 25%, en font des espaces sensibles sur le plan paysager.

Les coteaux les plus étendus se situent sur les contreforts sud de la commune, autour du Piton des Roches et du Piton des Fées, et le long de la ligne 4.000 au Bras des Calumets et au Bras Piton.



### 1.3. Hydrographie

#### Les eaux superficielles

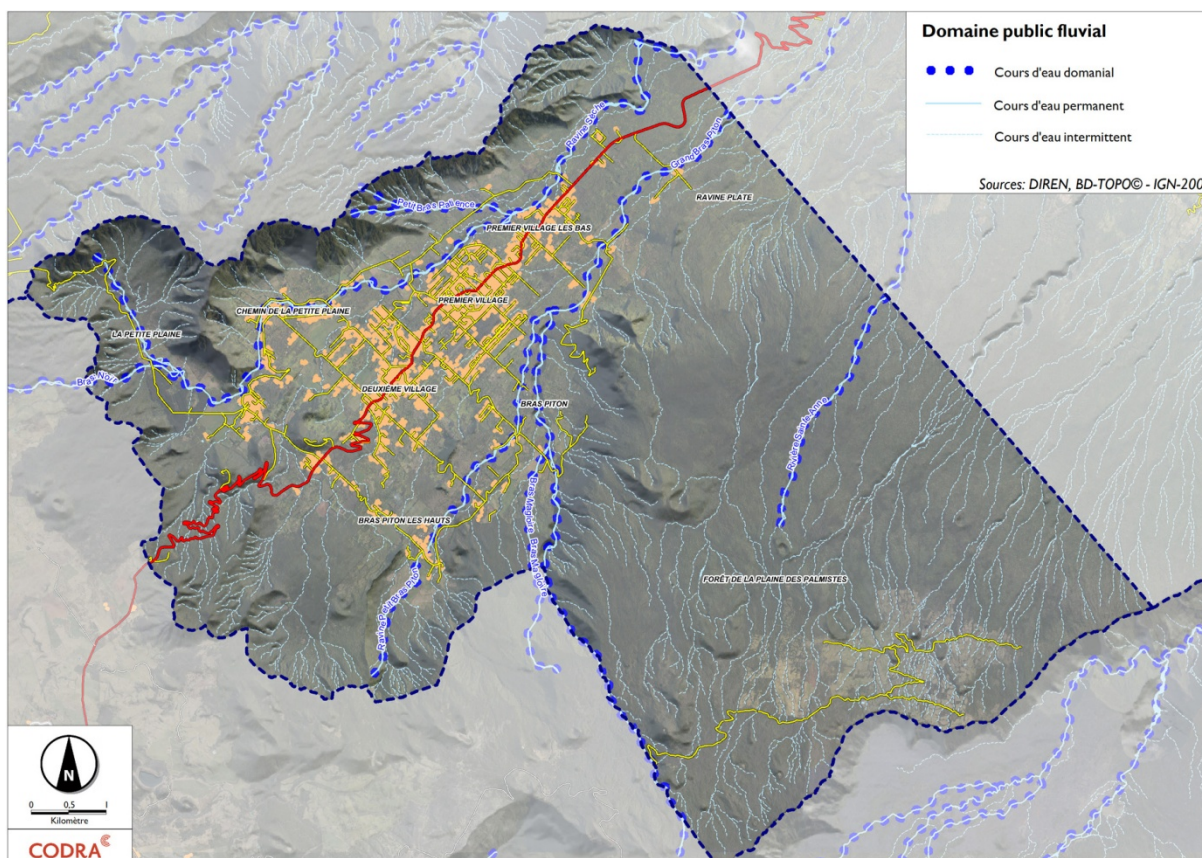
Le territoire de la Plaine des Palmistes ne comprend aucune rivière pérenne.

Le réseau hydrographique est constitué de plusieurs ravines et affluents, dont les deux principales sont :

- la Ravine Sèche au Nord, alimentée par le Petit Bras Patience et le Bras Noir
- le Grand Bras Piton plus au Sud, qui se jette dans la Ravine Sèche à l'aval.

La Ravine Sèche s'écoule enfin dans l'océan sur le territoire de la commune de Saint-Benoît.

Ces ravines sont orientées le long d'un axe sud-ouest/nord-est. Elles possèdent toutes deux une multitude d'affluents. Elles collectent les précipitations de la plaine et sont en eaux exclusivement en période cyclonique ou dépressionnaire. Leur débit torrentiel en période de pluie favorise le risque d'inondation pesant sur l'agglomération, implantée entre les deux ravines principales. Les deux ravines constituent un corridor écologique majeur. (cf. Etude paysagère et environnementale).



Deux zones humides d'une valeur hydrologique importante sont identifiées :

- **la Pandanaie** d'une valeur patrimoniale très importante. Elles sont alimentées par des sources, les eaux de crues des ravines (Ravine Saint François, Ravine Plate, Grand Bras Piton, Ravine Bras sec), la pluie et la nappe souterraine perchée.
- **la mare de cratère du piton de l'eau** située à 1900 m d'altitude : cette zone humide est alimentée de façon intermittente par les ravines (Ravine Plate, Ravine du Petit Saint Pierre, Ravine de la Boucherie notamment), les eaux de crues et les pluies abondantes.

Ces zones humides présentent un caractère intéressant au titre de la biodiversité et sont inventoriées par la DIREN en 2009 (cf. partie espaces naturels remarquables).

### Les ressources souterraines

La commune de la Plaine des Palmistes se situe sur un aquifère stratégique identifié par le SDAGE 2010 : la nappe souterraine de la Plaine des Palmistes. Cette nappe perchée affleure localement (zone humide de la Pandanaie).

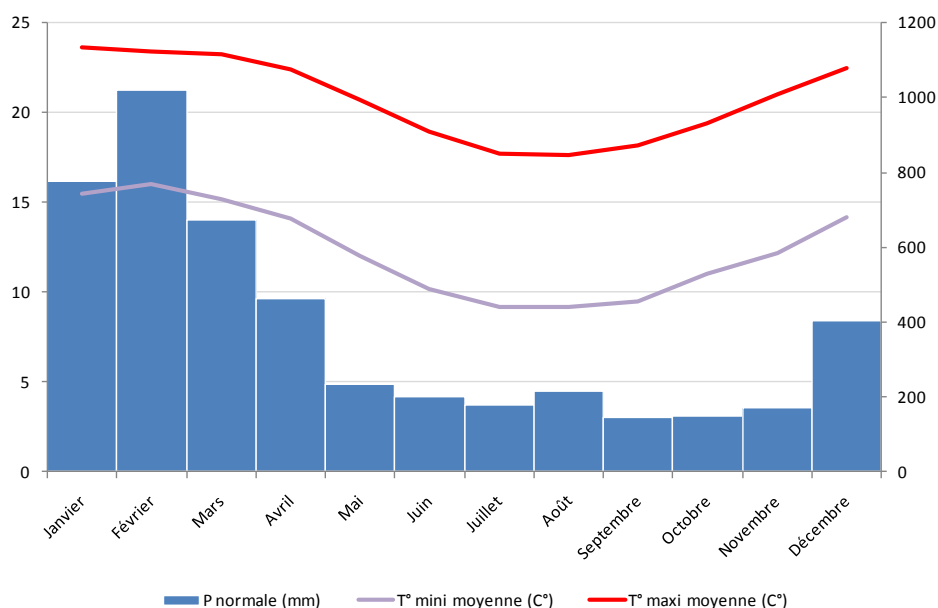
## 1.4. Un climat frais et humide d'altitude

### Les caractéristiques du climat

Station d'altitude moyenne, la Plaine des Palmistes bénéficie d'un microclimat frais et humide.

La pluviométrie est abondante et comprise entre 4 000 et 5 000 mm d'eau par an : il pleut en moyenne 4 634 mm/an (normales 1971/2000). Les pluies sont inégalement réparties dans l'année : le mois de février est le plus arrosé avec un maximum de 1020 mm et celui de septembre le plus « sec » avec un minimum de 146 mm.

**La Plaine des Palmistes - Station Météo France -Altitude 1025 m**  
(données : normales 1971-2000)



Source : Météo France – Bilan climatologique 2006

Les températures subissent l'effet de l'altitude et les moyennes ne sont jamais supérieures à 21°C. Les mois les plus frais sont ceux de juin, juillet et août : les températures moyennes minimales avoisinent les 9°, alors que les maximales ne dépassent pas les 19°C. Les minimums absolus peuvent atteindre 6°C l'hiver, et la température peut rester inférieure à 10°C durant presque 20 jours en juillet et août. Les mois les plus chauds sont décembre, janvier et février : la moyenne des maximales atteint 24°C. L'amplitude thermique annuelle atteint 18°C.

La Plaine des Palmistes est localisée dans la région des Hauts de l'île où règne une forte nébulosité. C'est pourquoi l'ensoleillement demeure faible, compris entre 1 500 et 1 750 heures par an soit un peu plus de 4 heures par jour. A titre de comparaison, la moyenne d'ensoleillement sur le littoral de l'Est est d'environ 6 heures par jour (station météo France de Menciol-175m d'altitude).

La pluviométrie importante et les faibles insulations sont à l'origine d'une hygrométrie élevée : 80% en moyenne dans l'année. L'eau et l'humidité règnent ainsi sur le territoire communal :

- d'abord sous forme de nuages souvent accrochés aux remparts et aux pitons,
- ensuite sous forme de pluies qui conduisent fréquemment au gonflement brutal de l'écoulement des ravines.

Les vents sont issus des régimes d'alizés de secteur Est, mais déviés par les couloirs montagneux des massifs du Piton des Neiges et du Piton de la Fournaise, selon un axe nord-est/sud-ouest, le même que celui de la RN3.

### Recommandations pour un habitat bioclimatique

La Plaine des Palmistes se situe dans la zone 4 « Zone d'altitude » identifié par l'outil PERENE (Optimisation de la conception thermique et énergétique des bâtiments à la Réunion). Cette zone présente les caractéristiques climatiques suivantes (extrait PERENE) :

- Température moyenne journalière calculée sur l'année inférieure à 17°C et l'extrême chaude de 23.4°C.
- Cumul d'ensoleillement journalier moyen inférieur à 4 300Wh/m2/jour sauf pour les zones sommitales non habitées où l'ensoleillement peut atteindre plus de 4600Wh/m2/jour.
- Vent moyen journalier inférieur à 4m/s la plupart du temps (84% pour la Plaine des Palmistes). Prédominance du régime de brises.

	Insolation moyenne (Heure)	Rayonnement Global (cumul jour Wh/m2)	Rayonnement Diffus (cumul jour Wh/m2)	Température (°C)			Humidité Relative (%)			Intensité du vent moyenne (m/s)
				Moy	Min	Max	Moy	Min	Max	
Journée moyenne saison humide : ETE	7	5247	1754	16.3	12.1	24.3	86	65	95	2.6
Journée moyenne saison sèche: HIVER	5	4200	1400	11.7	1.3	14.8	95	86	99	2

Les principales recommandations en matière de construction et de bâti sont :

<b>Environnement autour du bâtiment, implantation sur le site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment.</li> <li>• Végétaliser le sol (pelouse, arbustes...) aux abords du bâtiment sur une bande d'au moins trois mètres de large ou prévoir un écran solaire végétal situé au-dessus du sol</li> </ul>
<b>Recommandations thermiques (attention à la condensation)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la condensation : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ prévoir une isolation des toitures (toiture terrasse : 7cm, toiture tôle : 8cm+faux plafond) et des murs : 5 cm</li> <li>○ Pour les ouvertures, double vitrage obligatoire, menuiserie dotées d'entrée d'air.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser la ventilation naturelle des bâtiments : prévoir une protection solaire mobile des baies et fenêtres, les baies doivent être manœuvrables au moins à 50%</li> <li>• Ventilation mécanique contrôlée obligatoire (renouvellement de l'air hygiénique neuf pour les bâtiments tertiaires)</li> </ul>
<b>Recommandations énergétiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégié l'éclairage intérieur naturel, éclairage extérieur par LED</li> <li>• Eau chaude : chauffe-eau solaire, chauffe-eau électrique asservi sur les heures creuses,</li> <li>• Chauffage : isolation thermique efficace, équipements énergétiques performants, thermostat d'ambiance, programmation des périodes de chauffage</li> </ul>

**Le relief de la Plaine des Palmistes est singulier : une vaste plaine entaillée de ravines et encerclée de remparts boisés. Perchée à plus de 1 000 mètres d'altitude sur la façade de la Réunion exposée au vent, la commune de la Plaine des Palmistes bénéficie d'un climat frais et humide. Les sols sont peu propices à la mise en culture des espaces agricoles.**

## 2. Un patrimoine naturel riche et protégé

### 2.1. Les espaces naturels remarquables

#### Les inventaires

##### Les ZNIEFF

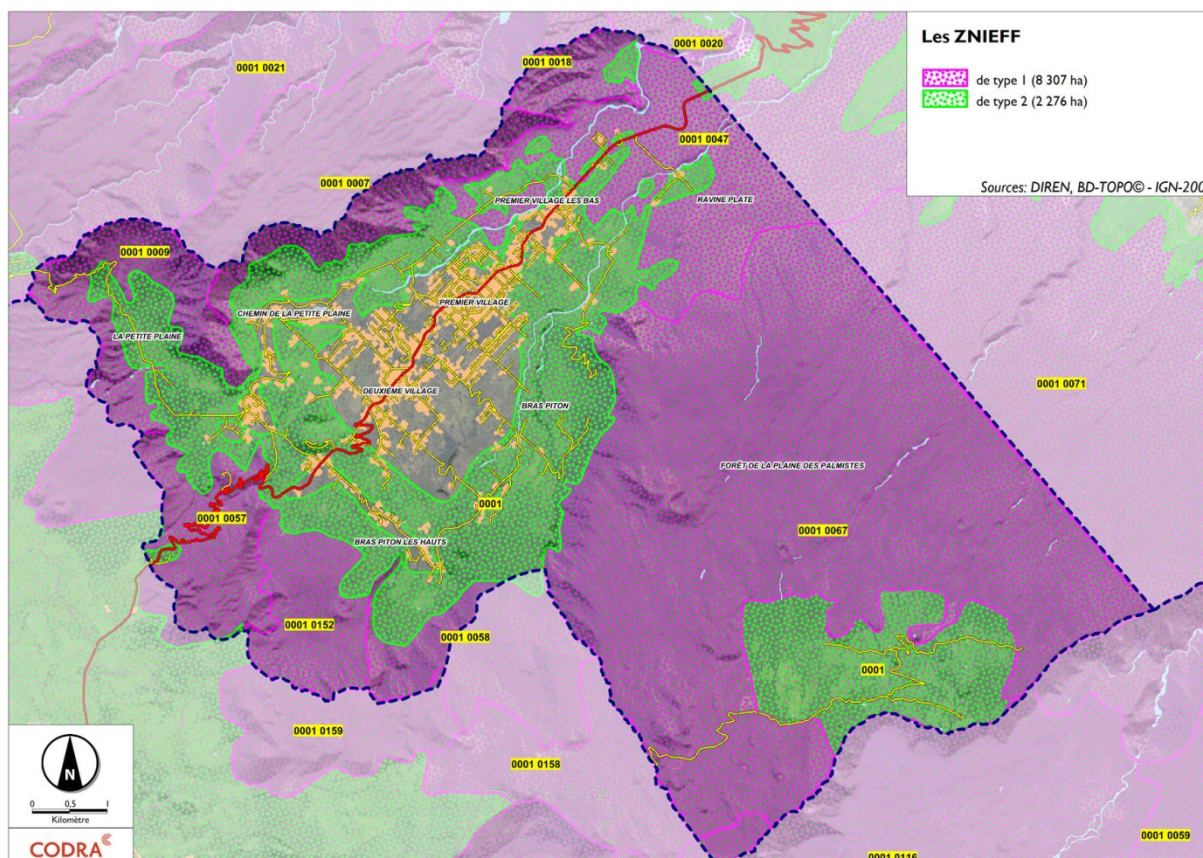
La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un inventaire qui localise, cartographie et identifie les zones naturelles présentant un intérêt écologique, floristique et faunistique, reposant soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. Il existe deux types de ZNIEFF :

- **la ZNIEFF de type I** est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.
- **La ZNIEFF de type II** couvre des zones partiellement riches sur le plan écologique, milieu naturel formant un ou plusieurs grands ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Ces zones se distinguent par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

Le territoire de la Plaine des Palmistes est couvert par huit ZNIEFF de type 1 et la ZNIEFF de type 2 des Hauts de la Réunion.

ZNIEFF de type I		Description écologique
0001 - 0047	Plaine des Palmistes-St François les Hauts	Fourrés perhumides à pandanus
0001 – 0009	Petite Plaine des Palmistes	Forêt de bois de couleur des Hauts et avoune, nombreux oiseaux forestiers
0001 – 0007	Ilet Patience-Rempart Nord de la Plaine des Palmistes	Alternance forêt de bois de couleurs des Hauts dans les vallées et végétation éricoïde sur les crêtes, passereaux indigènes forestiers
0001 – 0057	Col de Bellevue - La Grande Montée	Forêt mésotherme de bois de couleur des Hauts, passereaux endémiques forestiers
0001 – 0058	Sentier du Textor - Piton de Caille	Forêt mésotherme avec gradation de la végétation, de 1500 à 2000 m, passereaux forestiers endémiques
0001 – 0018	Mornes de l'Etang	Forêt de bois de couleur des Hauts, avifaune nombreuse et diversifiée
0001 - 0067	Hauts de la Plaine des Palmistes-Piton de l'Eau	Végétation éricoïde de haute altitude, forêt de bois de couleur des hauts, fourrés perhumides à pandanus, passereaux endémiques forestiers
0001 - 0152	Grand Fond (Plaine des Palmistes)	Forêt de Bois de couleur des Hauts, forêt de montagnes, formations éricoïdes
ZNIEFF de type 2		
0001	Hauts de la Réunion	

Le classement ZNIEFF d'une zone ne lui confère aucune protection réglementaire. Par contre, la nécessité de consulter l'inventaire ZNIEFF lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 du ministre de l'Environnement.



### Les zones humides de la Réunion

L'inventaire patrimonial des zones humides de la Réunion réalisé en 2009 par la DIREN a identifié deux zones humides remarquables sur le territoire de la Plaines des Palmistes :

#### Complexe marécageux de pandanaies (altitude : 790 m)

590 ha dont 585 de milieux humides

Végétation marécageuse de moyenne altitude composée d'une mosaïque d'habitats arbustifs et herbacés très originaux dont les fourrés à pandanus.

Milieu à très haute valeur patrimoniale unique au monde, réservoir de biodiversité floristique et faunistique (reproduction d'insecte et avifaune endémique)

Zone très bien conservée en son centre et en sa partie sud-est, dégradée au plus près des zones anthropiques

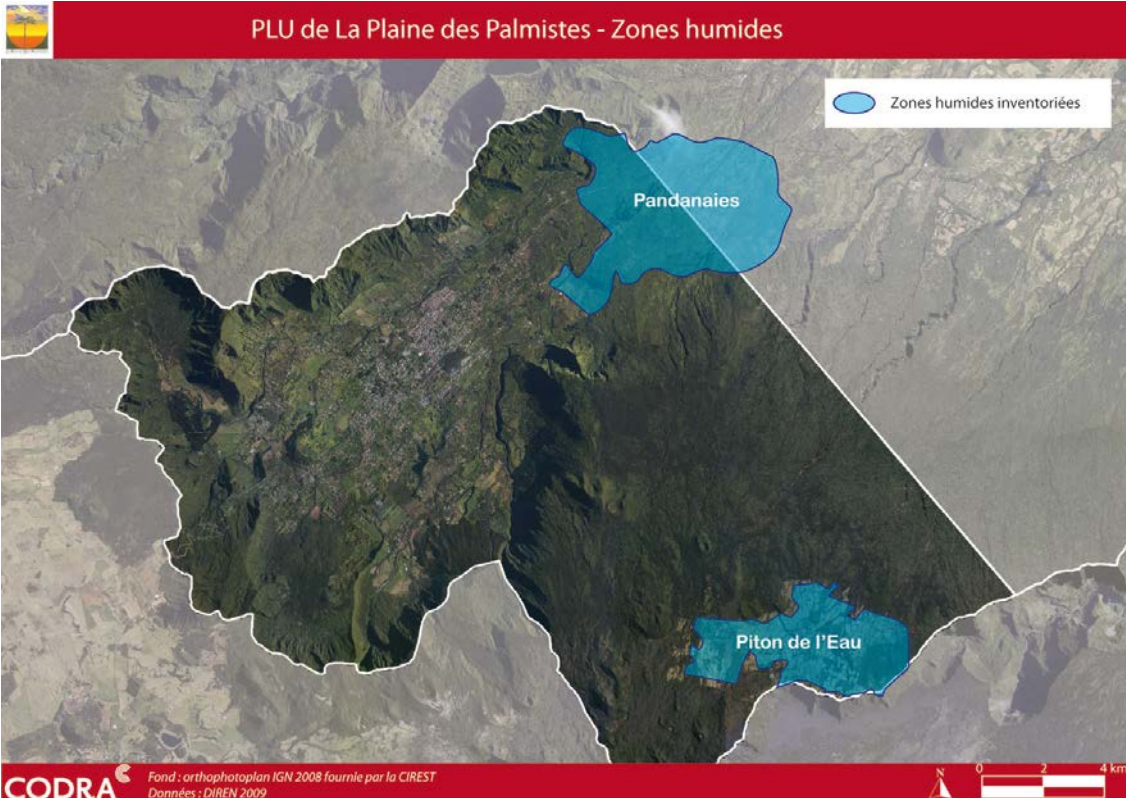
#### Piton de l'eau (altitude : 1930 m)

429 ha dont 60 ha de milieux humides

Pelouses humides altimontaines dégradées et prairies humides de kikuyu (exotique) destinées au pâturage et insérées au sein de fourrés éricoïdes d'altitude.

Milieu à valeur socioéconomique importante en raison d'un espace agricole pastoral dominant

Zone fortement anthropisée, tendance à sa banalisation du fait de l'envahissement par des espèces exotiques et le piétinement.



## Les espaces naturels protégés de la Plaine des Palmistes

### *Le Parc National de la Réunion*

Le Parc National de la Réunion a été créé par le décret n°2007-296 du 5 mars 2007 qui fixe les limites du cœur et de la périphérie du Parc. Il englobe les espaces dont l'intérêt écologique est le plus élevé et qui nécessitent un effort de préservation maximal. Le cœur du Parc englobe la quasi-totalité de la surface recensée en ZNIEFF. Il constitue une servitude d'utilité publique (cf. plans annexe du dossier de PLU). 68% du territoire communal, soit 5 650 hectares, est classé dans le cœur du Parc National réparti comme suit :

- 5 066 hectares de cœur naturel correspondant essentiellement aux zones naturelles situées sur les remparts qui encadrent la commune et aux milieux naturels situés au Sud-Est de la commune allant jusqu'aux remparts de la rivière de l'Est. Le cœur naturel entoure ainsi les zones habitées et cultivées du village. Les deux grandes continuités écologiques en amont (secteur de la grande Montée / Col de Bellevue) et en aval de la commune (secteur de la Pandanaie) sont elles aussi classées en cœur de parc. Leur rôle écologique est fondamental, tant à l'échelle de la commune qu'à l'échelle de l'île ; elles permettent notamment des échanges entre les deux grandes entités écologiques que sont le Piton des Neiges et le Piton de la Fournaise.
- 584 hectares de cœur cultivé concernant deux zones : 1/ 559 hectares concernés par des activités d'élevage dans le secteur du Piton de l'Eau et correspondant à cinq concessions sur du foncier départemento-domaniale ; 2/ une zone de 25 hectares anciennement cultivée en thé, située au Piton Camp de Tête.

En 2013-2014, la commune accueillera la future « Maison du Parc » qui comprendra le siège, l'antenne du secteur Est ainsi qu'un lieu d'accueil du public.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2010, les « Pitons, Cirques et Remparts » de la Réunion sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour la commune de la Plaine des Palmistes, la zone du Bien coïncide avec le périmètre du cœur

du Parc National. De plus, le reste de la commune correspond à l'une des trois « zone tampon » du Bien. La commune a souhaité au travers ce classement (formalisé par DCM du 5 février 2009) contribuer à la préservation de l'intégrité du Bien inscrit au patrimoine UNESCO et notamment à celle de son esthétisme et de son intégrité paysagère. Le caractère exceptionnel de la Pandanaie des Hauts de l'Est avait notamment été souligné par l'UICN en 2009. Depuis, ce milieu humide a été intégré à la zone tampon du Bien et est protégé par arrêté préfectoral (chapitre suivant).

### *L'arrêté préfectoral de protection de biotope*

Situé à cheval sur la commune de Saint-Benoît et la Plaine des Palmistes, la Pandanaie des Hauts de l'Est est caractérisée par la présence de fourrés perhumides à *Pandanus montanus* sur des sols en pente faibles, gorgés d'eau. Quelques habitats similaires sont observés de par le monde mais jamais à une altitude aussi élevée. La Pandanaie comporte en outre de nombreuses espèces protégées au titre de l'arrêté ministériel du 17 Février 1989.

Ce milieu est menacé par l'action de l'homme : défrichement liés au pastoralisme et à l'urbanisation. C'est pourquoi, ce milieu naturel unique au monde doit faire l'objet de mesure de protection. Pour de petits espaces, la protection des habitats remarquables peut s'appuyer sur un arrêté préfectoral de protection de biotope défini par les articles R411-15, R411-16 et R417. Cette procédure est encadrée par le décret n°77-1295 du 25 novembre 1977.

L'arrêté de biotope est désormais approuvé. Son application imposera sur tout le périmètre de la Pandanaie :

- l'interdiction de toute urbanisation ou du milieu
- l'interdiction de toute activité agricole et forestière sauf sur la parcelle 406AX0031 cultivée.
- l'interdiction de circulation des véhicules à moteur.

### *Les espaces naturels sensibles*

Le Conseil Général de la Réunion mène une politique d'acquisition des espaces naturels sensibles. Trois espaces sont situés sur le territoire de la Plaine des Palmistes.

#### **Bras des Calumets (40 ha)**

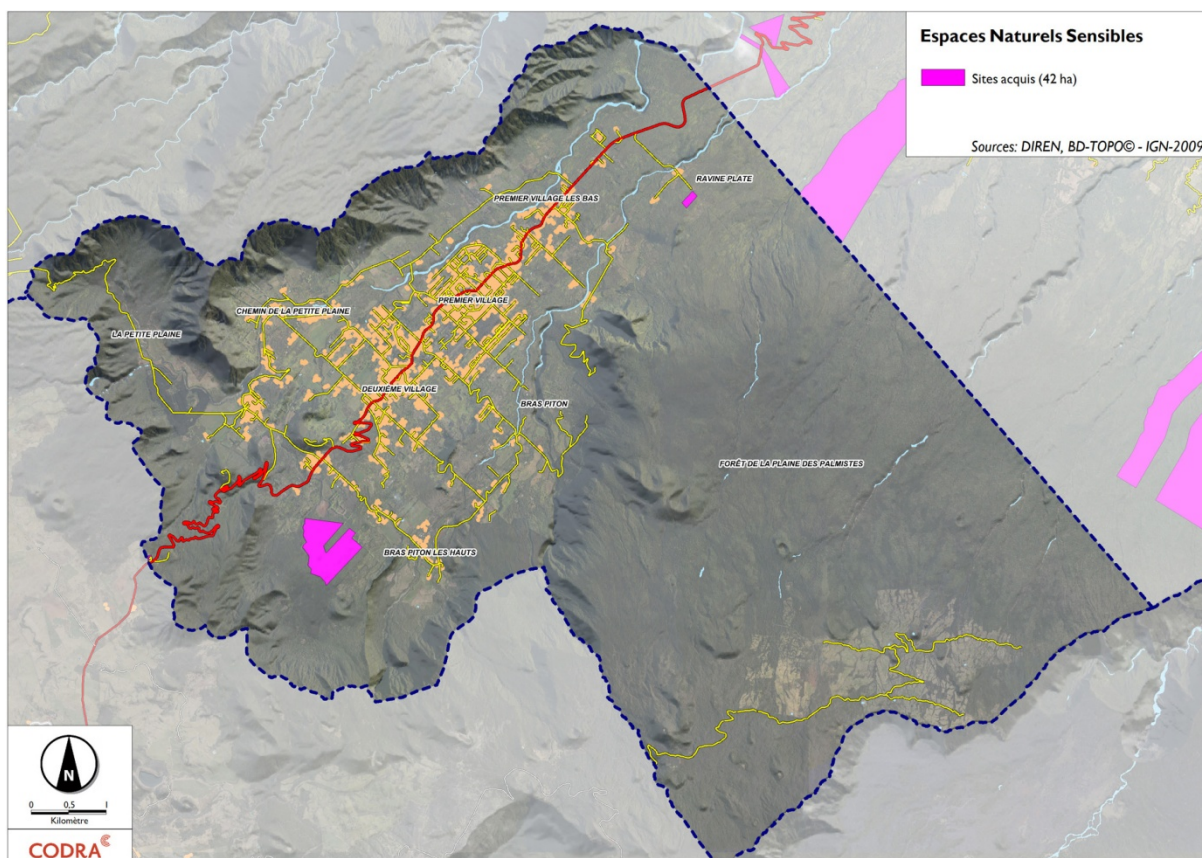
Fourrés à branles, à *Pandanus montanus* et espèces végétales caractéristiques de la forêt de bois de couleur des hauts (bois maigre, bois d'osto, tan rouge, des mahots, fleur jaune,...)  
En partie haute, ces terrains jouxtent le cœur du Parc National. La plus grande partie du site appartient à la ZNIEFF de type I de Grand Fond.

#### **Col de Bellevue (0,4 ha)**

Cette parcelle est située au sein d'un paysage de qualité comprise dans la ZNIEFF de type 2 des Hauts de la Réunion. Sa situation particulière, en limite de la forêt Départemento-domaniale et en contrebas du col, au début du sentier du Piton des Songes, lui confère un intérêt stratégique pour des aménagements d'accueil du public.

#### **Ravine Plate (2 ha)**

Appartient à a ZNIEFF de type 2 de Saint-François les Hauts.



### *Le domaine public fluvial*

L'arrêté préfectoral n°06-4709 du 26 décembre 2006 relatif à l'identification et la gestion du Domaine Public Fluvial (DPF) de l'Etat à la Réunion est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2007. Il détermine les cours d'eau et plans d'eau appartenant au domaine public fluvial, précise les obligations incombant au propriétaire de DPF et charge la DDE de la gestion du DPF.

Pour la commune de la Plaine des Palmistes, le DPF est constitué des ravines suivantes :

La ravine sèche et ses affluents :

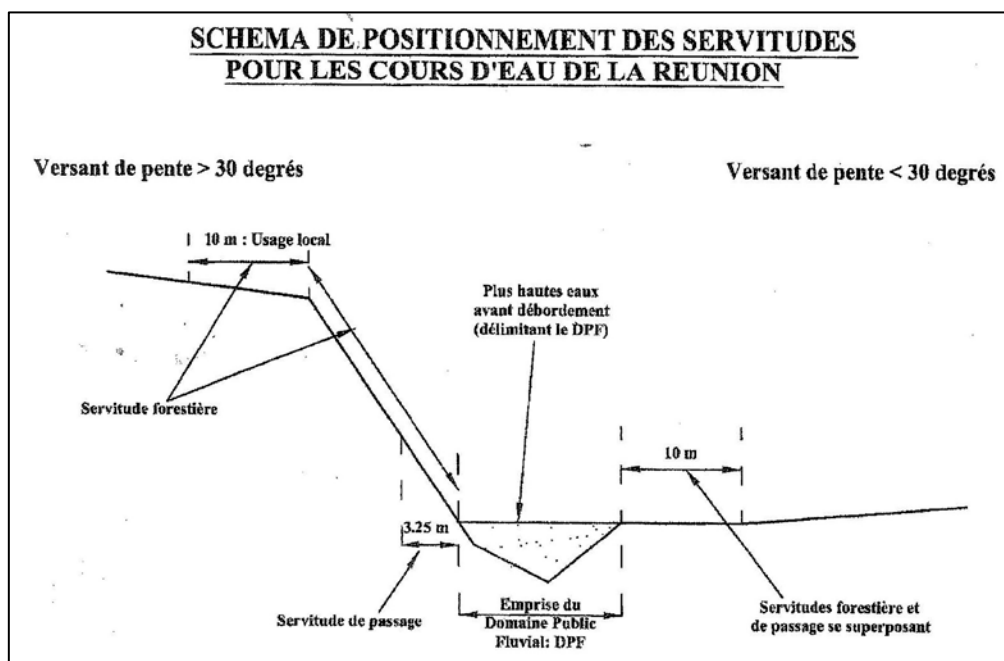
- Petit Bras Patience
- Bras Noir

Le Grand Bras Piton et ses affluents :

- Ravine petit bras Piton
- Bras Magloire

La Ravine Sainte-Anne qui prend sa source à la Plaine des Palmistes et s'écoule ensuite sur le territoire de Saint-Benoît.

Les propriétaires riverains de ces rivières sont tenus de laisser libre un espace de 10m de largeur le long du bord pour permettre le passage des personnels administratifs, (art. L 521-3 du Code Général de la propriété des personnes publiques). Il est par ailleurs interdit d'exploiter ou de défricher les versants de ces rivières et ravines dont la pente est supérieure ou égale à 30 grades.



En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage.

En vertu de l'article L.174-2 du Code Forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains ci-après et d'y faire paître :

- Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ;
- Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ;
- Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ;
- Les dunes littorales

Les dispositions de l'article L.174-2 du code forestier s'appliquent (en application de l'article R.174-2 du Code Forestier)

1° En ce qui concerne les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes :

- a) Aux pentes d'encaissement et à une zone de 100 mètres au-dessus des pentes d'encaissement :
  - du cirque de Salazie, à partir d'une ligne Sud-Est-Nord-Ouest passant par le confluent du Bras de Caverne et la rivière du Mât ;
  - du cirque de Cilaos à partir d'une ligne Sud-Est-Nord-Ouest passant par le confluent du Petit Bras et du Bras de Cilaos ;
  - du cirque de Mafate à partir d'une ligne Nord-Sud passant par le confluent du Bras de Sainte-Suzanne et de la rivière des Galets ;
  - du cirque de la plaine des Palmistes, dans les limites du plan dressé pour les concessions ;
  - du cirque du Grand-Brûlé, pour la totalité de l'enclos du Volcan ;
- b) Aux pitons et aux mornes dans le tiers supérieur de leur hauteur ;

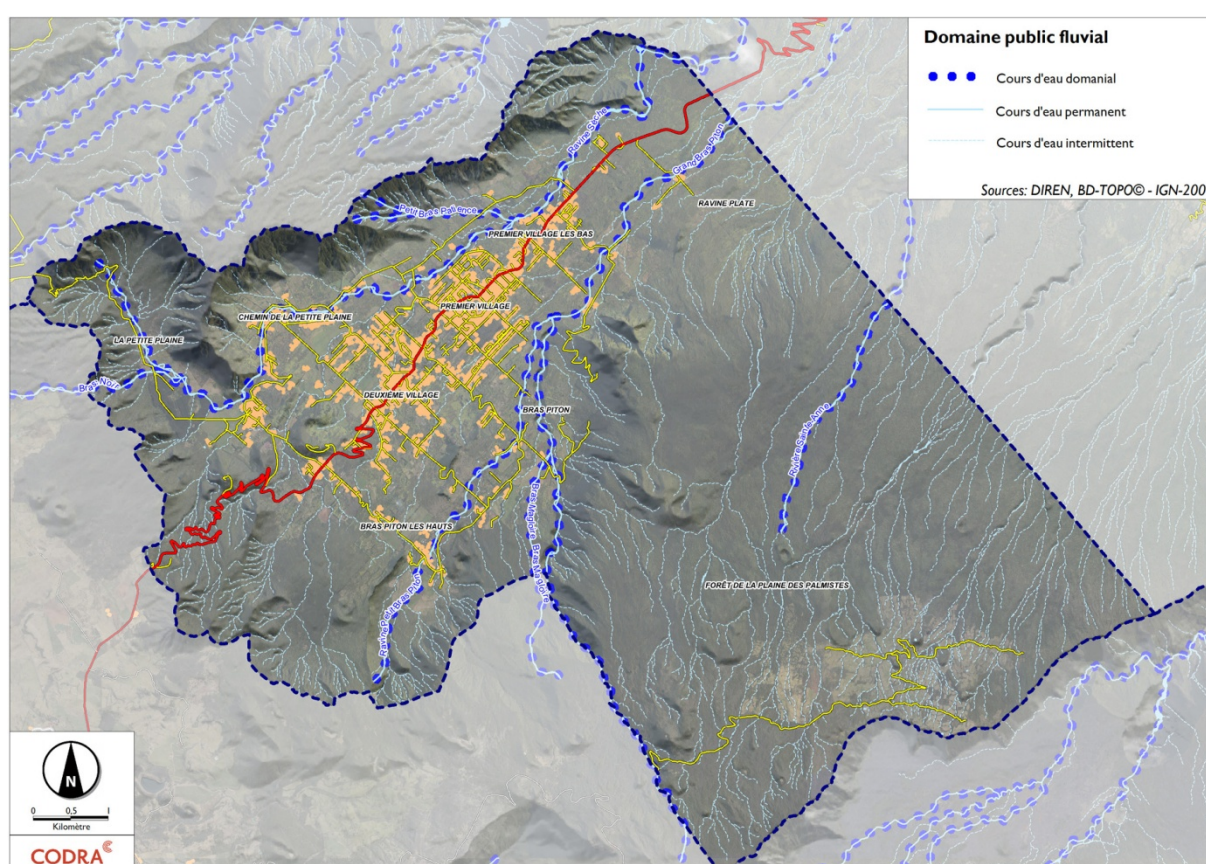
2° En ce qui concerne les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents, aux pentes supérieures ou égales à 30 grades ;

3° En ce qui concerne les abords des sources et captages d'eau ou des réservoirs d'eau naturels ;

a) Aux abords des sources ou des captages d'eau, dans un rayon de 100 mètres, et au bord des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Toutefois, dans les agglomérations, cette limite de 10 mètres pourra être diminuée sur autorisation du préfet, après avis du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt et du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Cette autorisation pourra être subordonnée à l'exécution de travaux de défense par le propriétaire ;

b) Aux périmètres des réservoirs naturels, tels que bassins, mares, étangs, sur une largeur minimale de 50 mètres, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux ;

4° En ce qui concerne les dunes littorales, aux dunes sur une largeur de 200 mètres à partir de la laisse de la plus haute mer.



## 2.2. La faune remarquable

Sur le territoire de la Plaine des Palmistes, plusieurs sites présentent un intérêt pour la faune, en particulier la reproduction de l'avifaune :

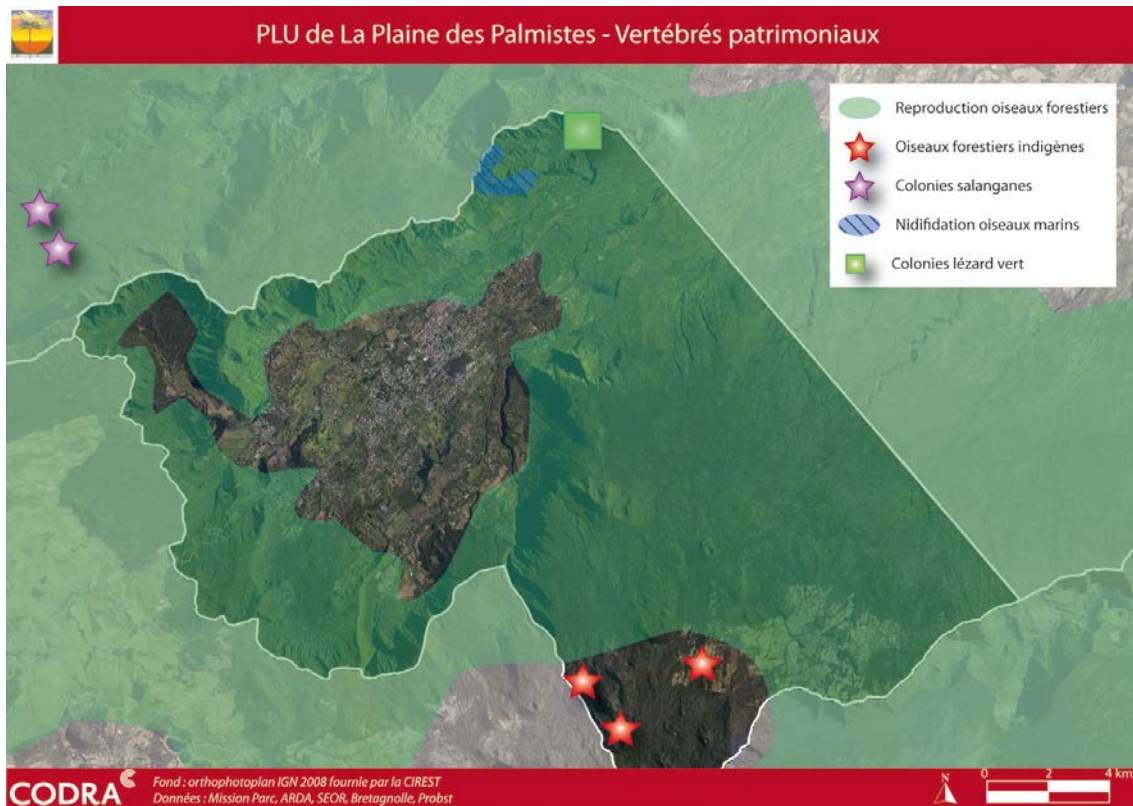
- des espaces de nidification d'oiseaux marins (Mornes de l'Etang)
- la majorité de la zone forestière comme lieu de reproduction des oiseaux forestiers

On note plus particulièrement la présence d'espèces indigènes :

- des oiseaux forestiers indigènes dans la forêt domaniale du Piton Textor

- des salanganes dans la forêt en direction de Bébour-Bélouve
- Le lézard vert des hauts (*Phelsuma borbonica*), reptile endémique de la Réunion de la famille des *geckonidae* peut être observé à proximité des Mornes de l'étang.

Toutes les espèces indigènes de vertébrés terrestres sont protégées.



La biodiversité de la Plaine des Palmistes est d'une richesse exceptionnelle. Elle fait l'objet d'une attention forte et bénéficie de nombreuses mesures de protection. La dernière en date est l'arrêté de protection de biotope protégeant la Pandanaie, milieu naturel unique au monde.

## 2.3. Identification d'une trame verte et bleue

---

### 2.3.1. Trame verte et bleue : analyse des enjeux à l'échelle du territoire

***D'après étude écologique et paysagère Hélios Cyathea 2011***

#### *Les corridors et les continuités écologiques*

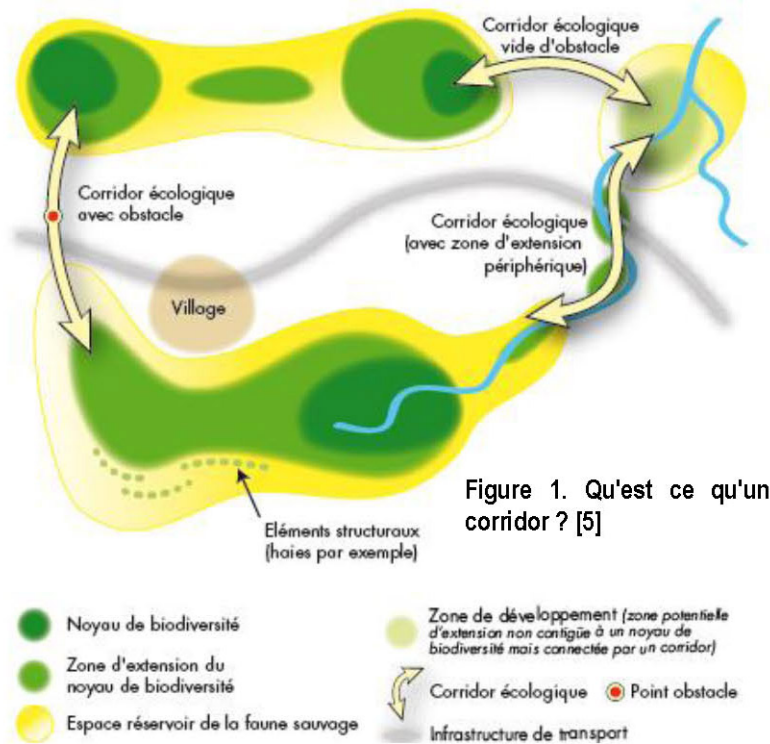
##### *Enjeux globaux*

Les corridors écologiques constituent des éléments vitaux pour la biodiversité. Ils permettent de relier entre eux des habitats réservoirs de faune et de mélanger génétiquement des populations. Les préserver revient à augmenter le nombre d'habitats présents sur un territoire et donc à augmenter le nombre d'espèces. Ces trois volets (nombre d'espèces, nombre d'habitats et diversité génétique) représentent les trois échelons de la diversité biologique.

En favorisant les déplacements de la faune et de la flore, les corridors écologiques contribuent grandement au bon fonctionnement des écosystèmes. En l'absence de corridors, les phénomènes suivants risquent de se produire :

- les animaux ne disposent plus d'un territoire suffisant pour se nourrir. Ceci génère une surexploitation du milieu, des conflits avec les intérêts humains et la disparition de certaines espèces au profit d'autres qui risquent alors de proliférer, aggravant la situation actuelle ;
- les populations (animales et végétales), isolées les unes des autres, se reproduisent entre elles. La consanguinité qui en résulte, diminue leur potentiel reproducteur, augmente l'expression des tares génétiques. La variabilité génétique, gage d'une bonne adaptabilité aux changements, décroît également.

Par ailleurs, l'existence d'une trame naturelle joue un rôle important dans la régulation des phénomènes physiques et naturels, notamment dans le cycle de l'eau, dans la captation de polluants et dans la prévention de certains risques naturels (inondations, glissements de terrain) et à leur capacité d'évolution dans un contexte de changement climatique.



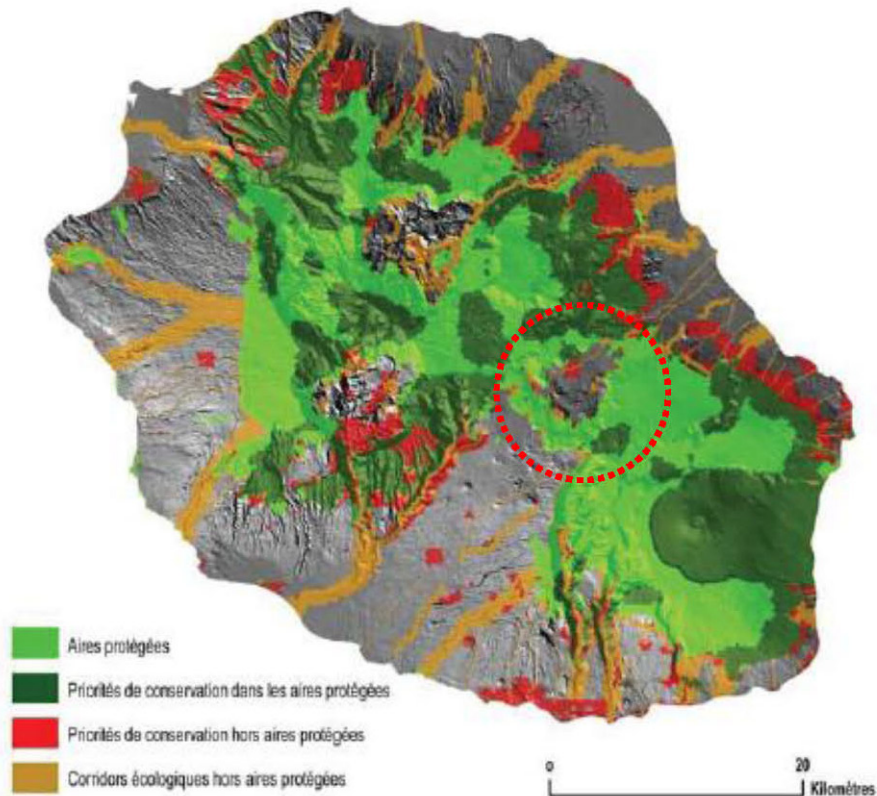
### Enjeux sur la Plaine des Palmistes

La Plaine des Palmistes possède un patrimoine de biodiversité majeur à l'échelle de l'île de la Réunion comme à l'échelle de la planète. En témoigne la Pandanaie, milieu original unique au monde présentant un taux d'espèces indigènes avoisinant les 60%.

La commune présente de larges surfaces de forêts de bois de couleur des hauts (forêt mésotherme hygrophile encore peu artificialisées et peu fragmentées (mis à part le pâturage extensif sur le secteur du Piton de l'eau), à l'interface entre les massifs d'altitude de l'île et le littoral. Ces grands secteurs présentant une fonctionnalité écologique peu perturbée par l'Homme se localisent principalement dans la moitié Est de la commune (Parc National) et plus généralement sur les reliefs (pentes et remparts) qui délimitent la commune de l'Ouest au Nord.

A l'instar de la Pandanaie, la biodiversité sur les remparts et les versants de forêts hygrophiles est extrêmement riche et présente un taux d'endémicité et d'indigénat largement supérieur aux milieux que l'on retrouve sur les plaines surplombant le littoral à l'Est comme à l'Ouest.

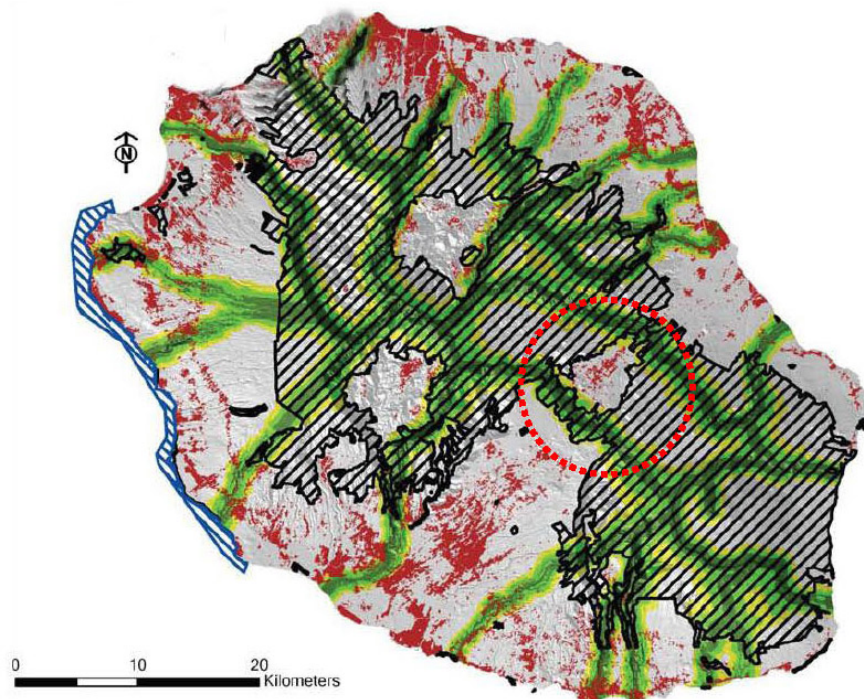
La figure suivante présente les zones prioritaires de conservation à la Réunion. Cette analyse géographique a été réalisée en prenant en compte la biodiversité, la mise en place et la gestion des aires protégées et les coûts liés à la restauration (espèces envahissantes, maîtrise du foncier, coûts de la restauration, pressions extérieures). Le territoire de la Plaine des Palmistes s'étend en grande partie sur des aires protégées (Parc National de la Réunion essentiellement).



L'analyse permet de mettre en évidence des zones prioritaires de conservation (zones en rouge et vert foncé) : il s'agit principalement de la Pandanaie, à l'entrée de la commune et d'une zone située au pied du rempart de l'Ilet Patience, pour laquelle les critères pris en compte dans l'analyse ont mis en évidence son rôle pour la fonctionnalité écologique du secteur. Le bloc Est de la commune étant peu fragmentée et peu artificialisé, qui plus est protégé, ne ressort pas dans les enjeux de conservation de la commune.

### **Les grands corridors de la trame verte**

Les 23 principaux corridors de la Réunion sont présentés sur la figure suivante (en vert). Ces corridors sont issues d'une analyse cartographique combinant les composantes de la biodiversité (faune, flore, habitats) et les contraintes liées à sa conservation (gradients altitudinaux, interface marin-terrestre, limites des grandes unités topographiques, interface entre les macro habitats de la Réunion et corridors associés aux rivières).



La Plaine des Palmistes se trouve enclavée au sein de 2 corridors majeurs qui traversent le territoire du nord-ouest au sud-ouest. Ces corridors principaux se situent logiquement dans les zones protégées du territoire, les mieux préservées aussi. Ces couloirs nécessaires au maintien de la biodiversité et à la bonne fonctionnalité écologique des milieux naturels constituent un enjeu majeur pour la non-fragmentation des milieux sur le territoire de la commune.

#### **Les grands corridors de la trame bleue**

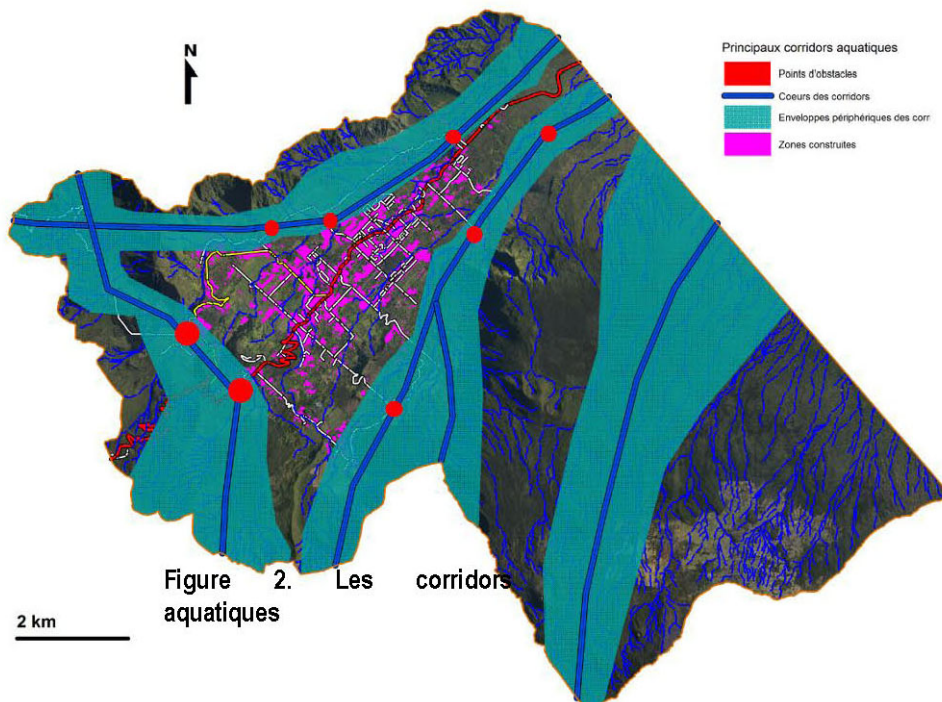
Concernant les corridors aquatiques, les rivières les plus concernées dans le cadre des surfaces aménageables du territoire sont la Ravine Sèche et la Ravine Grand Bras Piton, cette dernière étant pérenne. De nombreuses zones humides sont identifiées dans les nombreuses ravines intermittentes - compte-tenu de la dalle basaltique imperméable affleurante - lesquelles abritent de nombreuses vasques d'eau dormante temporaires et permanentes.



**Photo 1. Le faciès basaltique de la Ravine Sèche abrite de nombreuses vasques d'eau dormante.**

Ces milieux lenticques constituent des zones d'alimentation pour la faune (oiseaux forestiers, chiroptères, reptiles...) et permettent la réalisation des différentes phases larvaires aquatiques pour l'entomofaune (libellules et demoiselles notamment). La Pandanaie (cf. ci-après) constitue une zone humide à part entière.

La tâche urbaine semble enclavée entre 3 des 4 principaux corridors aquatiques de la commune, distribués principalement sud-ouest/nord-ouest, comme le montre la figure suivante (Source Cyathea) :



Le patrimoine naturel aquatique de La Réunion est menacé par la pollution les prélèvements d'eau excessifs et l'artificialisation des milieux, comme le rappelle le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion. Les objectifs du SDAGE orientent ainsi vers le rétablissement de la continuité écologique des cours d'eau.

### Les zones humides

Une étude commandée par la DIREN en 2009 [7], a permis de mettre en évidence une trentaine de zones humides à la Réunion.

A la Plaine des Palmistes, l'étude met en évidence le complexe marécageux à Pandanaie lié à la présence d'une nappe perchée. Il est constitué d'une mosaïque de formations végétales variées, distribuées en fonction de la microtopographie, et de leurs tolérances respectives aux différents degrés d'engorgement des sols en eau. Ce complexe marécageux de moyenne altitude constitue un réservoir de biodiversité principalement pour ce qui est de la flore et des habitats, pour certains uniques au monde, mais aussi pour la faune qu'elle recèle.

### 2.3.2. Identification et cartographie des espaces naturels

Les milieux naturels peuvent être appréhendés en fonction de leurs valeurs écologiques intrinsèques. Pour cela il est généralement question de distinguer les milieux naturels remarquables, qui sont les sites avérés de richesse patrimoniale (faune, flore, habitats) constituant des réservoirs ou noyaux de biodiversité, de la nature dite ordinaire.

Il s'agit ici d'identifier et de caractériser toutes les surfaces non construites sur la commune et de hiérarchiser ces espaces selon l'échelle suivante :

- Les espaces réservoir de biodiversité : ces surfaces correspondent principalement au périmètre des aires protégées (Parc National de la Réunion), des aires répertoriées en ZNIEFF de type I et des zones récemment inventoriées.
- Les espaces tampon, faisant le lien entre les réservoirs de biodiversité et les zones de nature ordinaire ou les zones urbanisées. Ce sont principalement des zones boisées.

- Les espaces de nature ordinaire : ceci inclut les espaces agricoles, les jardins, les espaces verts communaux, les zones de friches à l'abandon.

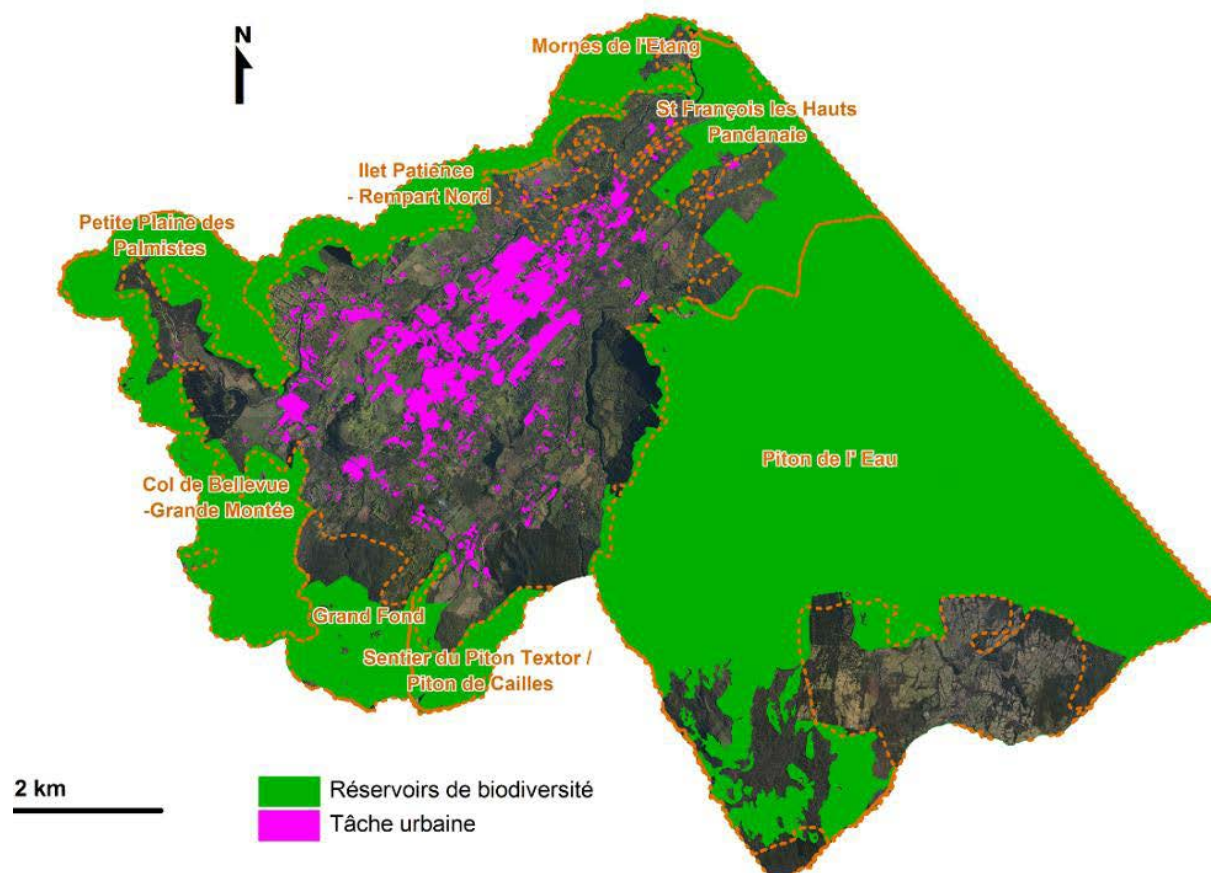
### Les réservoirs de biodiversité

L'ensemble des réservoirs de biodiversité sont des zones de nature « extraordinaire », très accueillants et très perméables pour la faune et la flore. Ce sont des concentrations d'habitats favorables aux espèces animales et végétales. Ces ensembles doivent être peu ou pas fragmentés.

Sur la commune, ils peuvent être distingués en 8 grands ensembles propres :

- Le secteur Piton de l'Eau, le plus important, constituant recouvrant quasiment la moitié Est de la commune pour 31.6 km<sup>2</sup>.
- Le secteur de la Pandanaie (Saint François les Hauts), à l'entrée Nord-Est du village, pour 6.5 km<sup>2</sup>.
- Le secteur du Morne de l'Etang, au Nord, pour 1.3 km<sup>2</sup>.
- Le rempart Nord (Ilet Patience), pour 2.2 km<sup>2</sup>.
- Le secteur de la Petite Plaine, sur la pointe Nord-Ouest de la commune, pour 3.3 km<sup>2</sup>.
- Le secteur de la Grande Montée (Col de Bellevue) pour 3.1 km<sup>2</sup>.
- Le secteur de Grand Fond, à l'est du col de Bellevue, pour 2.8 km<sup>2</sup>.
- Le secteur Piton Textor /Piton Cailles, en continuité avec le précédent, pour 1.2 km<sup>2</sup>.

La figure suivante localise les différents réservoirs de biodiversité de la Plaine des Palmistes. Ces espaces représentent 47.8 km<sup>2</sup>.

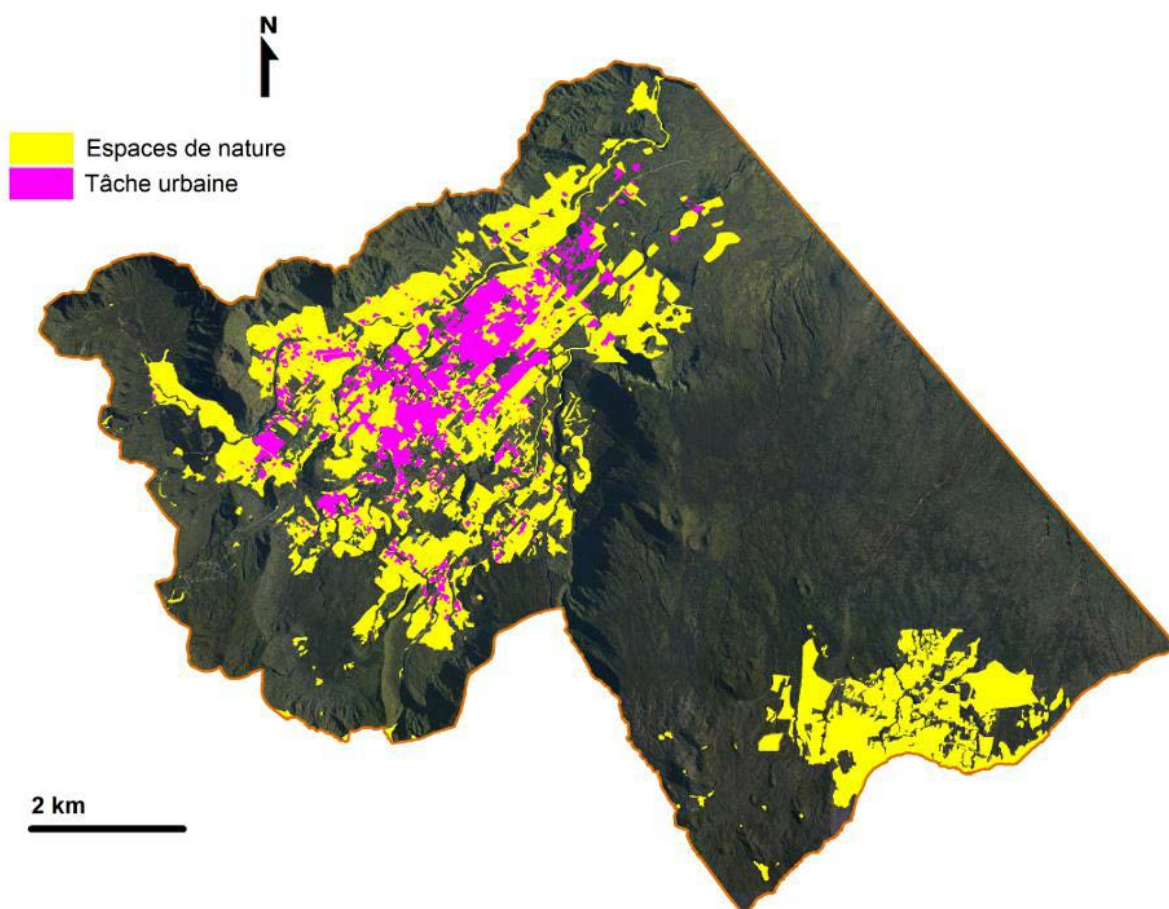


### Les espaces de nature ordinaire

La nature ordinaire se définit spatialement par différence avec les milieux remarquables. Il n'en reste pas moins que ces milieux, même si ils offrent des valeurs écologiques intrinsèques plus faibles, peuvent remplir de nombreuses fonctions environnementales. La première d'entre-elles est la fonction de continuité écologique.

Les milieux naturels ordinaires peuvent en effet en fonction de leur « potentiel d'accueil » et de leur « perméabilité » constituer des espaces de déplacement pour les espèces animales et végétales. Par ailleurs, au même titre que certains milieux remarquables, la nature ordinaire peut jouer un rôle dans la régulation de phénomènes physiques et naturels : dépollution, régulation climatique, stockage de carbone, régulation des régimes hydrauliques.

Sur le territoire de la Plaine des Palmistes, ces espaces de nature ordinaire sont principalement les espaces agricoles extensifs et intensifs, les espaces verts communaux, les jardins, les zones de friches (...) Ces espaces représentent 13.9 km<sup>2</sup>.

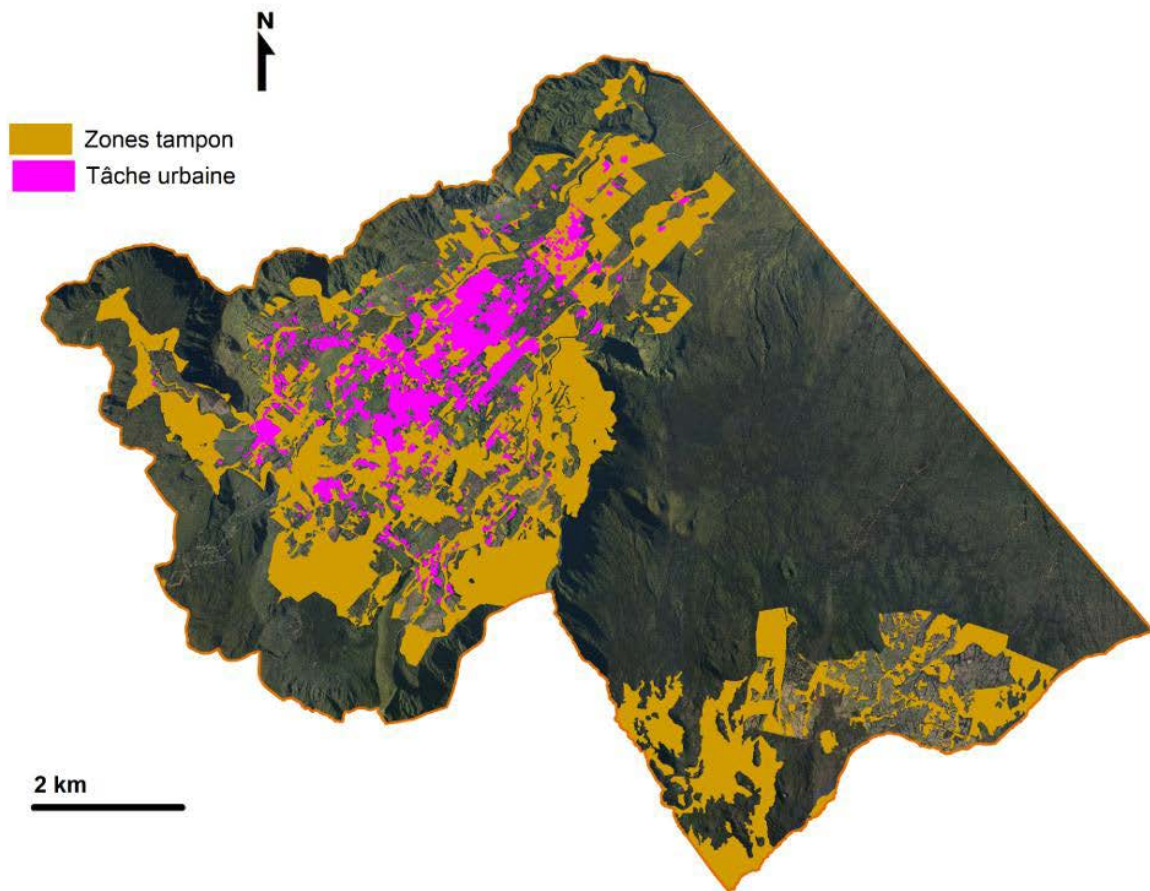


### Les espaces tampon

Ce sont les zones intermédiaires entre les espaces de nature ordinaire et les réservoirs de biodiversité. Par exemple les boisements naturels isolés dans l'urbanisation où des surfaces de pandanaies dégradées en périphérie de la RN remplissent de telles fonctions.

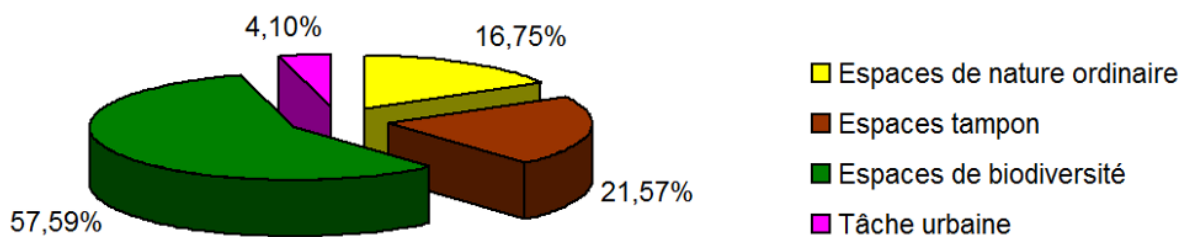
Ils peuvent être assimilés partiellement au zonage de la ZNIEFF de type II "Hauts de la Réunion" dans sa partie Plaine des Palmistes. Ces zones tampons constituent par ailleurs les espaces résiduels après soustraction

cartographique et orthophotographique des aires protégées et des aires de nature ordinaire, analyse complétée par des prospections de terrain menées début août 2010, principalement dans les zones urbanisées de la commune. Ces espaces représentent 17.9 km<sup>2</sup>.



### Conclusion

Finalement, le territoire de la Plaine des Palmistes peut être découpé selon le graphique suivant :



### 2.3.3. Identification des principaux corridors écologiques

Le travail technique réalisé précédemment a permis de définir les réservoirs de biodiversité, les espaces de nature ordinaire, les zones tampon, les principaux corridors aquatiques et une actualisation de la tâche urbaine (2008). A partir de ces éléments, il apparaît des ruptures physiques, des rétrécissements quand on procède à des zooms sur la carte.

D'un point de vue global, le village de la Plaine des Palmistes se trouve enclavée au milieu d'une immense zone de biodiversité (près de 58% de la superficie communale), majoritairement représentée par la forêt de bois de couleur des Hauts avec ses variations (la Pandanaie, les milieux à avoune sur crêtes de remparts (...)).

Les principaux corridors ont été dessinés sur le territoire en prenant en compte, d'une part, les transitions entre les différents compartiments de biodiversité (nature ordinaire, tampons, cœurs de biodiversité) et d'autre part, les cours d'eau, pour la plupart intermittents, véritables voies privilégiées pour le transfert de biodiversité.

### Les principaux corridors et leurs enjeux

Les corridors identifiés sur la carte suivante sont étroitement liés à la promiscuité, l'abondance et l'empreinte topographique marquée des nombreux cours d'eau sur la commune (thalwegs intermittents principalement). **Du fait, il résulte un lien fort entre la trame verte et bleue.**

Par ailleurs, l'identification des corridors a également été guidée par les cheminements naturels qui subsistent aux abords et dans le tissu urbain. Ces cheminements ont pu être mis en évidence par le croisement de l'analyse cartographique, de la bibliographie, la connaissance des milieux naturels réunionnais par les bureaux d'études auteurs de cette analyse et de visites de terrains.

A ce stade, l'analyse vise à déterminer les éléments majeurs de continuités écologiques à préserver dans le cadre du PLU. **La contrepartie est que les corridors identifiés ici sont approximativement liés au processus de dispersion de la biodiversité et laissent la porte ouverte à une interprétation subjective.**

### Analyse globale

D'une manière générale, force est de constater que **le territoire non protégé de la Plaine des Palmistes laisse une large place aux espaces naturels**, qu'ils soient de nature ordinaire ou présentant un intérêt remarquable : de larges pans de forêt de bois de couleur remarquablement préservés parsèment la partie Sud du territoire et la Pandanaie reste très présente depuis le centre-ville jusqu'aux zones urbanisées des abords de la commune.

Même si le "vert" est prédominant dans l'ensemble du village, nous noterons une absence d'organisation de cette nature dans la ville et plus spécifiquement par rapport à la problématique des corridors écologiques. Nous pouvons **noter près d'une quinzaine d'interruptions franches** centrées majoritairement autour de la tâche urbaine. Il semble donc que **la problématique des corridors et des continuités écologiques ne soit actuellement pas suffisamment prise en compte dans les projets d'aménagement** de la commune.

Les **principaux corridors écologiques** se dessinent finalement tout **autour de la tâche urbaine**, celle-ci pouvant être définie par l'association du Premier Village, du Centre Bourg et du Deuxième Village principalement. Des corridors écologiques structurants traversant la tâche urbaine subsistent par ailleurs, même si les obstacles (routes secondaires, nationales, fronts d'urbanisation, resserrements de l'urbanisation) semblent les freiner plus ou moins fortement. Une attention particulière doit être portée sur ces corridors traversants présentant un intérêt majeur pour les transferts de biodiversité entre les réservoirs nord/nord-ouest et sud/sud-est.

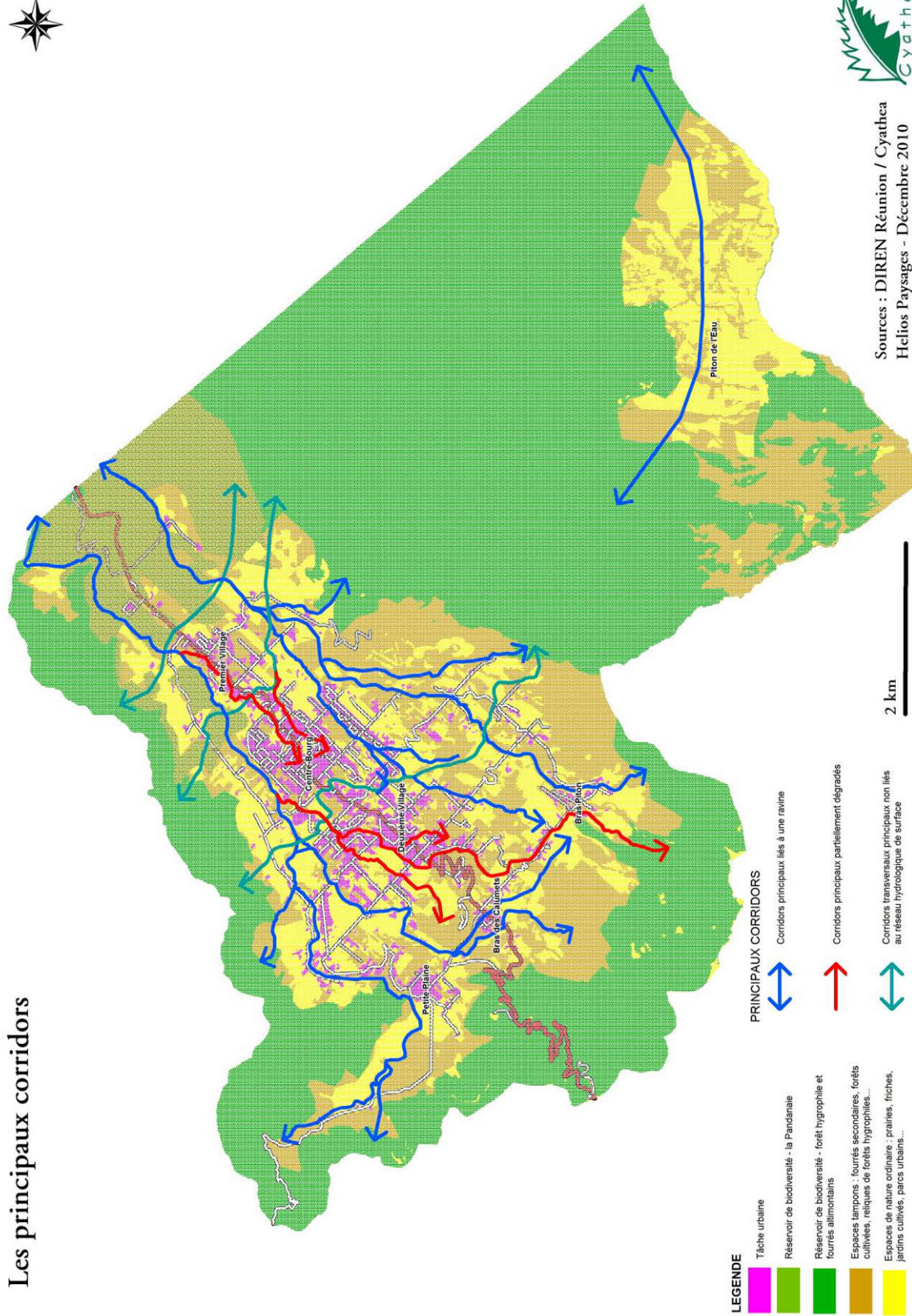
**La sous unité que forment la Petite Plaine, le Bras des Calumets et le Bras Piton** est nettement plus perméable à la biodiversité ; l'habitat et les aménagements sont peu denses et laissent une large place aux espaces naturels. Nous notons dans ces secteurs **une menace grandissante liée aux espèces envahissantes** : *bambous, goyaviers, vigne marronne, longose, acacias, lisandras, bringelliers marrons, bois de Noël, califons...*

Une réflexion est menée pour préserver les continuités écologiques à moyen et long terme dans ces secteurs et pour permettre de freiner la banalisation à outrance des espaces naturels tampons. Ceci pourra passer par la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique dans le PLU (Ncorridor par exemple).

Finalement, même si les principaux cours d'eau (Ravine Sèche, Ravine Grand Bras Piton) structurent les continuités écologiques à l'Est et à l'Ouest de la tâche urbaine, il est nécessaire de maintenir des corridors transversaux qui permettent à la faune et à la flore de transiter à travers le tissu urbain. Ceci passe par un renforcement des espaces boisés denses continus.

En conclusion, nous attirerons l'attention sur **le patrimoine naturel hors norme présent sur la Plaine des Palmistes**. En effet, la commune doit faire face, plus qu'ailleurs, à la problématique de la conservation, du maintien et de l'amélioration de la biodiversité sur son territoire. Une étude de la SREPEN montre que la Pandanaie, milieu endémique unique au monde et à la Réunion, a vu sa surface régressée drastiquement entre 2004 et 2009. Au-delà du maintien des continuités écologiques sur le territoire aménagé de la commune, il convient donc de rappeler ici **que l'attention doit être portée en premier lieu sur la préservation de la biodiversité** en place, afin que cette dernière puisse continuer à s'exprimer et évoluer parallèlement au développement. Cette problématique doit être non seulement assumée par les gestionnaires des espaces protégés (Parc National) mais également par les communes qui ont un rôle majeur à jouer.

# Les principaux corridors



## Les enjeux

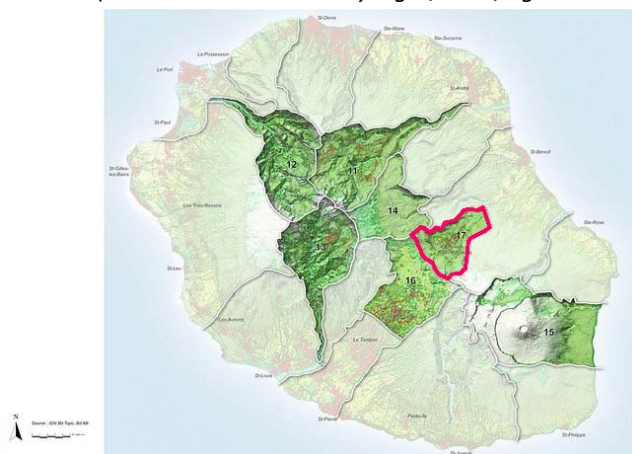
Constat		Enjeux	Menaces sur les corridors et la biodiversité		
Corridors et continuités écologiques	Malgré une nature omniprésente dans la tâche urbaine du centre-ville, un manque de cohésion et de continuité fait défaut pour garantir le fonctionnement des corridors traversants	Restaurer, améliorer les corridors structurants est/ouest et nord/sud, à travers le tissu urbain. Ceci peut passer par la mise en place d'un zonage spécifique au PLU		Une banalisation des espaces tampon par les espèces exotiques envahissantes	Intégrer la problématique des invasions biologiques et ses impacts sur les réservoirs de biodiversité dans la politique d'aménagement de la commune.
	Une déconnexion marquée entre les réservoirs de biodiversité nord-ouest et sud-est			Mitige de l'espace et destructions anarchiques de milieux naturels d'intérêt majeur	Intégrer les enjeux écologiques de manière systématique dans les projets de développement. Programmer le développement de la commune en cohérence avec le maintien des continuités écologiques
	Le territoire présente encore une bonne perméabilité à la biodiversité sur ses abords	Maintenir et structurer ces corridors. Ceci peut passer par la mise en place d'un zonage spécifique au PLU			
Réservoirs de biodiversité	La Pandanaie, milieu unique au monde, est largement menacée au sein du territoire et aux abords des aires protégées. De même, la forêt de bois de couleur des hauts est présente dans la ville, notamment dans sa partie sud/sud-ouest.	Intégrer ce réservoir de biodiversité dans le PLU. Zonage EBC ou autre zonage spécifique mettant sous d'oche les espaces de pandanaie en lien avec les corridors écologiques.			

### 3. Analyse paysagère

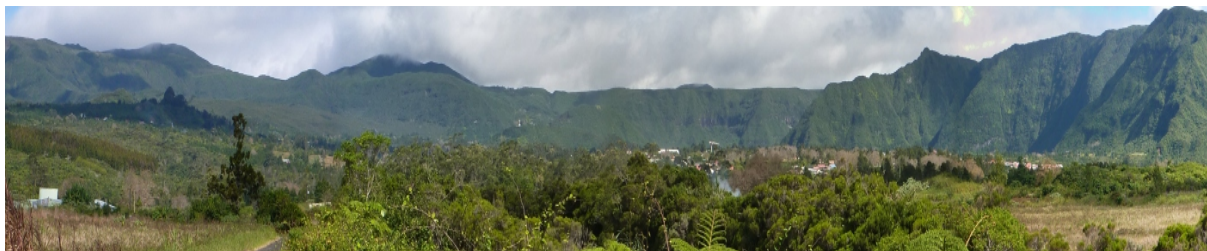
#### 3.1. Le grand paysage palmiplainois

##### Un paysage de l'intérieur

Situé au cœur de l'île, à mi-chemin entre Saint Benoît et la Plaine des Cafres, le territoire de la Plaine des Palmistes est composé d'une grande plaine inclinée implantée entre 800 et 1000m d'altitude ceinturée par des remparts s'élevant entre 1300 et 1700m. La plaine des Palmistes assure avec la Plaine des Cafres la couture géographique entre le massif du Piton des Neiges et celui de la Fournaise et constitue un " paysage de l'intérieur" "Les grands paysages de La Réunion intérieure sont ceux des grands cirques, du massif du volcan, des hautes plaines. Les unités sont facilement discernables par les cassures de pentes souvent spectaculaires qui les séparent brutalement les unes des autres. Les paysages de la Réunion intérieure sont ceux qui rendent l'île subjectivement grande malgré sa taille objectivement réduite : ils abstraient le regard de l'océan, leurs reliefs englobent l'observateur au point de lui faire oublier l'insularité de l'île ; et ils agrandissent l'île en allongeant les temps de parcours". (Extrait de l'Atlas des Paysages/2010/Agence Folléa-Gautier, paysagistes)



Carte extraite de l'Atlas des Paysages/Paysages intérieurs - 2010/Agence Folléa-Gautier, paysagistes



La Plaine des Palmistes, un paysage intérieur ceinturé par ses remparts et ses coteaux boisés- Vue sur le rempart Sud

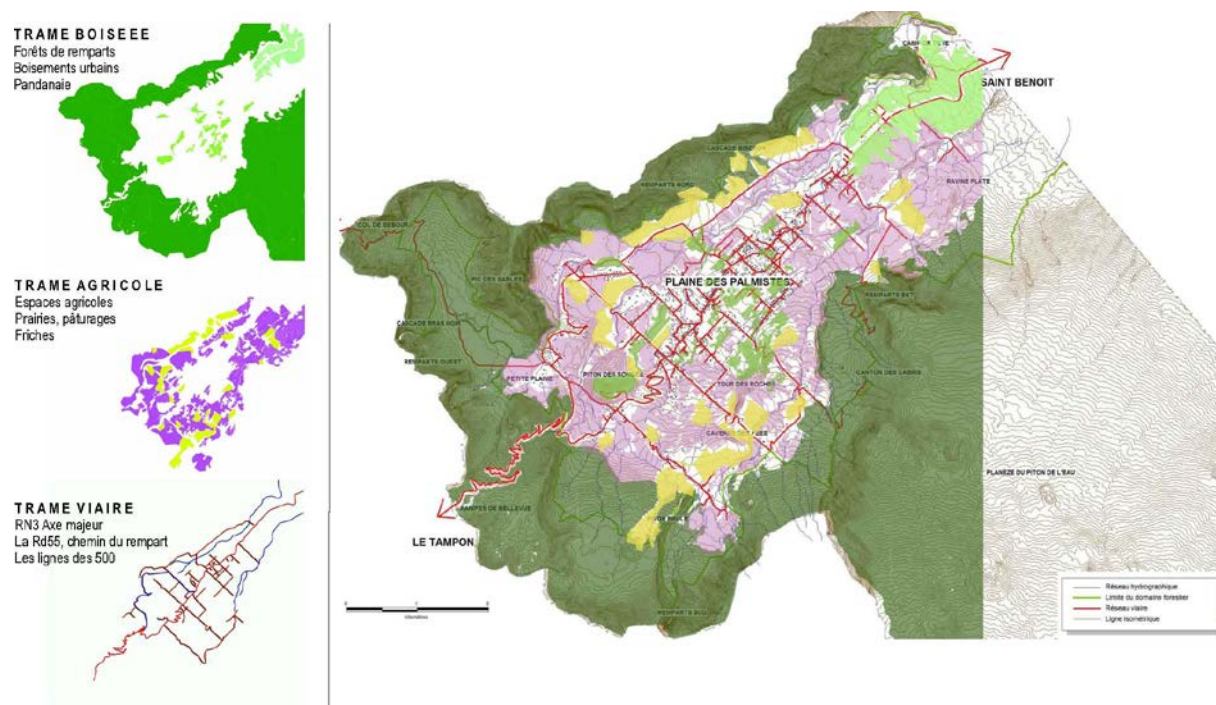


La Plaine des Palmistes, un paysage de l'intérieur ouvert sur le littoral, vue depuis la Rn3, la grande Montée



La Plaine des Palmistes, un paysage intérieur ceinturé par ses remparts et ses coteaux boisés- Vue sur le rempart Nord

## Unité et mosaïque



La Plaine des Palmistes se définit au premier regard comme une seule unité qui embrasse un large paysage formant une seule grande entité délimitée. Cette grande unité est traversée par un axe structurant majeur : la RN3 qui constitue l'axe de découverte principal de ce territoire et l'épine dorsale de la trame bâtie.



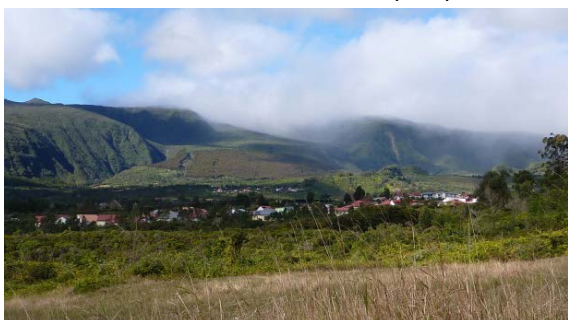
*La Rn3, l'épine dorsale historique de l'urbanisation du territoire*

La structure du bourg découle d'un tracé d'urbanisme rigoureux illustré par un carroyage militaire (plan de 1864 des archives départementales), formé de lignes perpendiculaires tracées tous les 500 m de part et d'autre de la route structurante (aujourd'hui RN 3). Le territoire habité s'est à l'origine densifié et disséminé le long de ces lignes. L'habitat est donc historiquement caractérisé par cette implantation en "chapelets" qui n'a pas favorisé de réelle centralité ni de densité urbaine significative.



*Les lignes des 500 marquent des axes secondaires et des fuyantes vers les remparts*

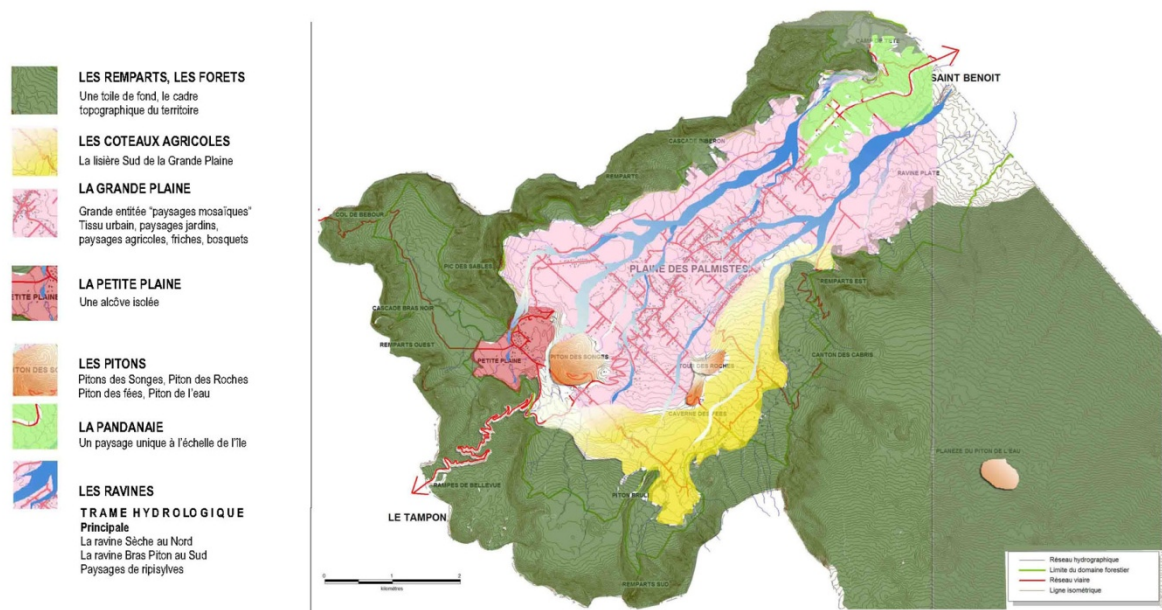
Le parcours attentif du territoire de la Plaine des Palmistes permet d'appréhender des paysages mosaïques. Ce territoire se compose en effet de plusieurs grands espaces: une basse plaine occupée par une Pandanaie, une grande plaine agricole occupée par des prairies, des pâturages ou des friches, une plaine urbaine accueillant le cœur de l'espace construit divisé en trois polarités, des écarts habités, des pitons repères, des remparts, des coteaux boisés et des fils d'eau marqués par les ravines et leurs affluents qui sillonnent le territoire.



*Le territoire est composé d'espaces mosaïques où les espaces agricoles constituent l'ossature du paysage communal*

## 3.2. Les entités paysagères remarquables

### Illustration cartographique des entités paysagères remarquables



### Les remparts, limites visuelles

Le territoire est ceinturé par des remparts qui définissent des limites visuelles importantes et qui constituent à eux seuls une entité paysagère structurant le territoire communal. Ces remparts boisés culminent entre 1300 et 1700m et présentent une forte pente variant de 25 à 50%.

#### *Le rempart Nord*

Ce rempart marque le contrefort du massif de l'îlet Patience (1.300 mètres en moyenne). C'est un rempart homogène couvert par la forêt primaire qui offre des pentes importantes et qui accueille notamment dans un plissement la cascade Biberon, un site pittoresque et touristique remarquable.

#### *Le rempart Sud*

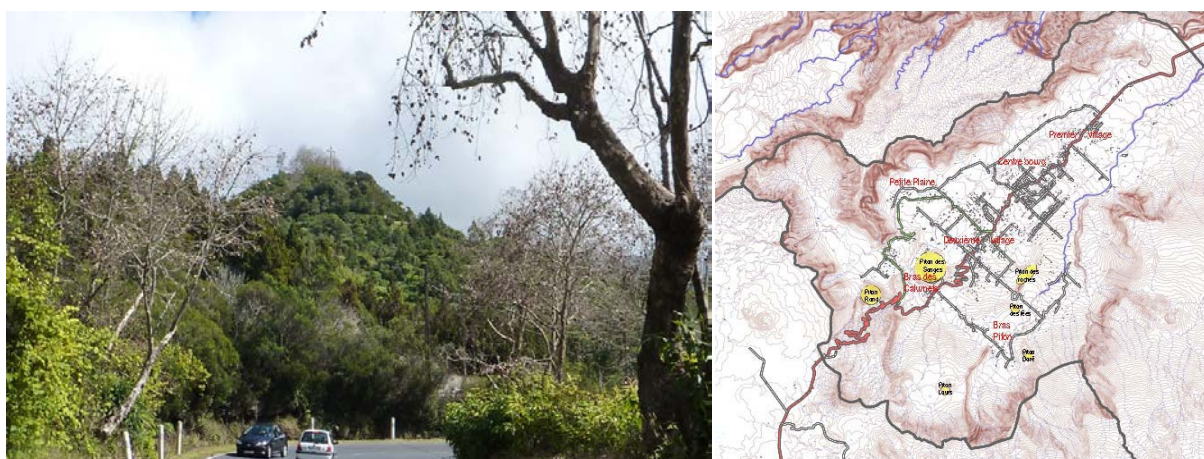
Le rempart Sud est marqué par le massif du Morne de Saint François et le Piton des Cabris. Couvert par la forêt primaire en partie haute, des parcelles de boisements de cryptomerias marquent à mi pente des repères par leurs couleurs et leurs limites formelles. Le relief est escarpé mais ses contreforts sont marqués par des pentes plus douces que le rempart Nord. Le rempart Sud Est définie, lui, la limite visuelle toile de fond du cirque perçu en venant de l'Est. Le rempart de la grande montée en direction du Col de Bellevue marque la barrière géographique avec la Plaine des Cafres.

#### *Les pitons, des points repères*

La commune accueille des pitons qui quand ils sont isolés marquent des repères importants dans le paysage. Parmi eux, le piton des Songes (1270m) est celui qui constitue le piton phare du paysage grâce à la croix blanche de son sommet. Le piton des Roches (1272m), le piton des fées (1312m) et le gros piton Rond (1421m) ponctuent également la découverte du territoire. Le piton de l'Eau est lui isolé sur la planète, il n'est pas visible depuis la grande plaine.



Vue panoramique depuis le site de la pyramide



Découverte du Piton des Songes en arrivant sur Bras des Calumets Le relief des remparts structure le paysage et les pitons ponctuent le paysage



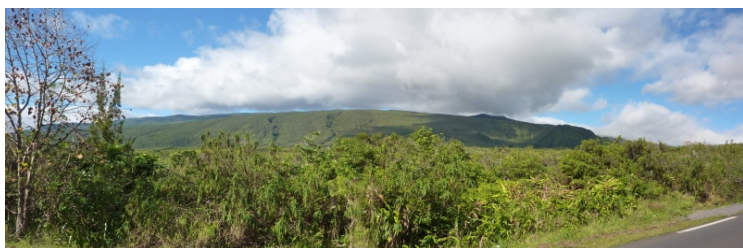
Vue panoramique depuis le piton des Songes

## La plaine et ses composantes

La plaine est marquée par des espaces ouverts occupés par des paysages différenciés. On découvre des grands espaces de Pandanaie en venant de l'Est, et très vite la vocation agricole est illustrée par des espaces de prairies et de friches plus ou moins isolés au gré des reliefs et des ravines.

### *La découverte de la Pandanaie*

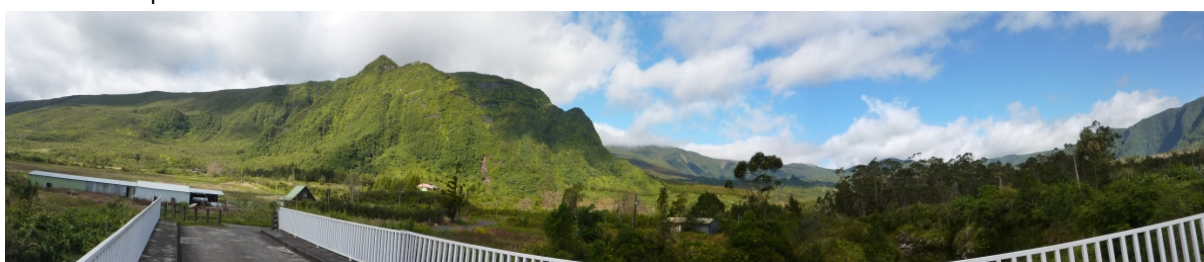
La Pandanaie constitue un grand paysage spécifique marqué par la présence de vacoas des Hauts (*Pandanus montanus*). Cette formation végétale constituée de fourrés humides présente des intérêts hydrologiques, floristiques et énergétiques qu'une étude réalisée par la SREPEN a permis de mettre en avant afin de proposer des zonages de protection en vue de définir des arrêtés de biotope.



*Vue panoramique sur la Pandanaie - Le vacoa des Hauts, Pandanus utilis*

### *Les grandes prairies ouvertes*

L'ensemble du territoire est ponctué de vastes espaces agricoles de type prairies. Deux grands secteurs sont identifiables. L'un est situé autour du chemin de l'Ambulance et du grand Bras Patience, l'autre est implanté au pied du Morne de Saint François le long du chemin Dureau à proximité du Grand Bras Piton. Ces grands espaces de prairies sont marqués par des habitats isolés associant souvent des bâtiments agricoles et ponctuellement des serres de production.



*Près du Morne de Saint François, à proximité du Grand Bras Piton: des grands espaces de prairies ponctués par un habitat isolé*

### *Les prairies bocagères*

Identifiables par des alignements d'arbres qui définissent une structure parcellaire spécifique, ce type de prairies est implanté au pied des remparts Nord, entre la ravine Sèche et la rue des remparts. Particulièrement diffus, l'habitat est ici aussi très isolé. Au pied du rempart, des espaces de prairies ont parfois laissé place à des exploitations de goyaviers.



*Le long du chemin de l'Ambulance, des grandes prairies s'ouvrent sur des vues vers le bourg ou les remparts. Ponctuellement des exploitations de goyaviers occupent le pied de rempart Nord*



*Vue panoramique depuis le chemin Frémicourt- La structure bocagère des prairies - Un habitat isolé ponctue le pied du rempart*

### **Les coteaux agricoles**

Ces espaces sont situés sur les contreforts des remparts Sud et sont installés sur des pentes variant de 10 à 25%. Localisés autour du Piton des Roches, du Piton des fées et le long de la ligne 4000 au niveau du Bras de

Calumets et du Bras Piton, ces espaces ouverts sont voués aux pâturages quand ils ne sont pas abandonnés et deviennent des grands espaces en friches sur les parties les moins pentues. En pied de rempart, les coteaux restent pentus et difficiles d'accès, ils sont donc occupés par les boisements. A une portée moins importante que les remparts, les coteaux définissent également des espaces paysagers sensibles qui s'ouvrent à une grande lisibilité.



Vue panoramique sur les coteaux agricoles depuis la ligne des 4000

## Les ravines

Une ravine se définit par une incision linéaire créée par le ruissellement concentré des eaux sur un versant et peut constituer des réseaux et rejoindre le réseau hydrographique jusqu'à l'océan. Le territoire de la Plaine des Palmistes est traversé par deux grandes ravines principales: la ravine Sèche et ses affluents qui sillonnent la partie Nord du territoire et la ravine du Bras Piton et ses affluents qui sont concentrés au pied du rempart Sud. Ces ravines ne marquent pas des sillons profonds qui créent des barrières physiques découpant le territoire. Elles participent à délimiter des zones entre espaces agricoles et espaces bâtis, elles sont facilement franchissables par des ouvrages existants et les affluents sont traversés par de nombreux radiers. En milieu urbanisé, les affluents sont parfois canalisés par des canaux bétonnés ou aménagés en supports de liaisons douces comme la ravine Ste Agathe au niveau du bourg. Ces continuités paysagères inscrites dans le territoire établissent un lien permanent étroit et fort entre le grand paysage des Hauts et l'océan.



Aux abords du Piton des fées, entre pâturages et friches... Les ravines en milieu urbain: les cours d'eau participent à des parcours piétons, ici la Ravine Saint Agathe, un chenal bétonné



Vue sur la Ravine Sèche - vue sur la ravine Sainte-Agathe, section "naturelle" - vue sur la Ravine Bras Piton  
En milieu plus naturel, la ravine offre des ripisylves qui marquent des lignes végétales repères dans le paysage

## Les enjeux

A l'échelle des grandes entités identifiées, des enjeux paysagers importants sont à retenir :

- L'ensemble **des remparts** du territoire principalement occupés par la forêt primaire sont des éléments de structure du paysage qui de par leur pente accentuée sont préservés de toute urbanisation, ils doivent être également **préservés de toute déforestation**.
- **Les pitons** marquent des repères visuels singuliers qui ponctuent la plaine. Comme les remparts, leur visibilité en fait des points sensibles à préserver. Pour la plupart boisés, ces pics à l'exception du Piton des Songes ne sont pas valorisés. L'aménagement d'espaces à vocation touristique qui participeraient à leur valorisation à travers un circuit sur l'ensemble de la commune est un **enjeu paysager à considérer**.

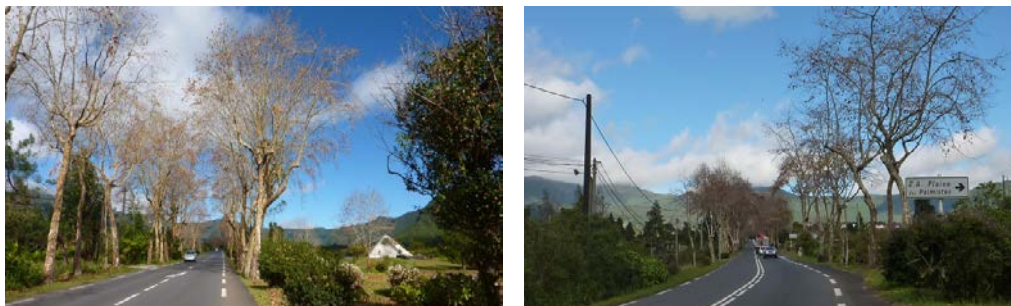
- Les espaces agricoles constituent l'ossature paysagère de la commune. Parmi ces espaces, on compte de nombreux espaces en **friches** qui s'ouvrent à la reconquête des branles pour les plus anciennes ou à l'envahissement des pestes végétales pour les plus récentes. Liées à l'appauvrissement du sol après exploitation ou liées aux difficultés d'accès, ces terrains doivent constituer la cible d'un **traitement différencié à l'égard de leur recolonisation végétale**. Elles constituent des zones sensibles en terme paysager et peuvent présenter des intérêts écologiques quand elles sont repeuplées. Les **grands espaces ouverts** de prairies marquent des espaces de recul à l'égard des remparts. Ils définissent des seuils à l'égard de l'urbanisation et participent surtout à l'identité du territoire, **une identité à préserver et à encourager**. La zone de **prairie bocagère** située au pied du rempart Nord définie par son réseau d'alignements d'arbre est **une spécificité à préserver**.
- **Les coteaux agricoles** sont implantés en pied de remparts Sud et sont occupés par des espaces agricoles voués aux pâturages. Toile de fond boisée quand ils s'inscrivent dans les pentes les plus importantes, les coteaux assurent aussi des transitions entre les remparts et la plaine agricole. De par leur lisibilité, ils constituent **des espaces paysagers sensibles à préserver**.
- **Les ravines (Ravine Sèche et Ravine du Bras Piton)** du territoire ne marquent pas de grandes entailles dans le paysage mais elles offrent un réseau d'affluents important. La végétation caractéristique des ripisylves souligne des courbes végétales qui sont des repères et définissent des corridors écologiques. En milieu urbain, ces cours et ces fils d'eau doivent participer à la qualité paysagère du paysage communal. A travers ces ravines et affluents, l'eau dans la ville doit faire l'objet **d'une volonté de préservation et d'aménagements**.
- **La Pandanaie** : située dans la basse plaine, cette entité végétale spécifique définie par la présence de vacoas des Hauts (*Pandanus montanus*) fait l'objet d'une ZNIEFF de type I. Les conclusions de l'étude réalisée par la SREPEN définissent l'ensemble des intérêts écologiques de ce milieu et présentent des zonages relatifs à des volontés de préservation et de sauvegarde. Cette entité paysagère participe à la singularité du paysage de la Plaine et doit donc s'inscrire comme **une entité à préserver**.

### 3.3. Les unités de paysage urbain

#### Les pôles urbains : premier village, centre-ville et deuxième village

##### *Le secteur de la Pyramide*

Par leur port et leur voûte majestueuse, des alignements de platanes implantés en frange de RN marquent ici un repère et créent un effet de porte d'entrée. Identifié comme un secteur d'activités économiques implanté à l'écart de la RN, ce secteur marque l'entrée Est de la commune caractérisée par les premières habitations en frange de route, des fossés enherbés et des arbres d'alignement. Implantée à proximité du rempart Nord, la zone artisanale demeure peu perceptible depuis la route. Ce secteur d'entrée offre dans son épaisseur un grand espace paysager qui accueille la Pyramide au cœur d'une zone de Pandanaie. Des kiosques et des aires de pique niques ponctuent cet aménagement qui offre en plus d'une vue panoramique sur le cirque de la Plaine et des points de départs piétons pour découvrir la Pandanaie.



*Les alignements de platanes créent des effets de porte.*

*L'espace paysager de la Pyramide est un point de découverte pour la Pandanaïe*

### *Le village du Bas*

Entre le secteur de la Pyramide et le Premier village, quelques habitations ponctuent l'axe routier de manière discontinue et sont souvent en retrait le long de la RN noyée dans des espaces jardins. Le village du Bas définit une **zone de transition avant de découvrir le premier village** au tissu plus structuré.



*Le premier village du Bas, un habitat intégré derrière des écrans jardins.*

*Le parc de la Pyramide est un espace d'accueil du public*

### *Le Premier village*

Ce secteur est caractérisé par un **chapelet continu d'habitations** le long de la RN. **Aucun espace central fédérateur n'existe**. A sa sortie, des ouvertures depuis la route permettent d'appréhender l'épaississement de son tissu urbain. Des alignements de platanes créent des épaisseurs et ponctuent les franges alors que le **paysage des jardins** constitue des **écrans souvent opaques** et linéaires qui accompagnent les fossés enherbés.



*Densification ponctuelle au 1er village : l'écran jardin semble disparaître  
Entre le 1er village et le centre-bourg, une coupure verte reste perceptible*

### *Le centre bourg*

Le centre bourg est défini autour du pôle administratif de l'hôtel de ville. La ravine Sèche contient l'urbanisation Nord alors que la limite urbaine Sud demeure floue, la ravine Bras Piton puis la ravine Bras Michel semblent définir une limite qui disparaît ensuite. Concentré historiquement le long de l'axe viaire, l'habitat offre des espaces jardins qui débordent sur l'espace rue. Des platanes en alignement ou en bosquets participent à l'identité paysagère de l'entrée de bourg. Le seuil du bourg est marqué par la disparition des fossés enherbés et l'apparition des trottoirs qui structurent l'espace de la rue. Des espaces plantés et des places minérales sont greffés dans l'épaisseur de l'axe routier et sont concentrés autour de la mairie. Ils participent à la qualification paysagère du bourg lui offrant une image aérée et qualitative mais ces espaces restent peu valorisés et ne font pas l'objet d'une trame à l'échelle du quartier.



*L'apparition des trottoirs marque l'entrée du centre-ville. Des bosquets de cryptomerias et de platanes qualifient l'entrée Le Domaine des Tourelles, une accroche paysagère qualitative*

Dans l'épaisseur Nord, le secteur récent de la Renaissance offre des espaces paysagers au cœur du tissu urbain densifié qui assurent des coulées vertes mais elles demeurent isolées du centre. Depuis ce secteur, les points de vue sur la cascade Biberon sont très rapprochés et un sentier d'accès y est aménagé. A proximité du complexe sportif, des espaces de détente définissent également des petites alcôves piquenique près de la ravine Sèche mais ils ne sont pas reliés aux parcs paysagers du bourg. Bordant la ravine Ste Agathe, un petit parc de jeux avec des kiosques offre un espace de repos sous les platanes. Le Domaine des Tourelles est un pôle touristique majeur, ouvert sur un jardin d'agrément il qui constitue un élément de repère architectural singulier dans le paysage du bourg.



*Autour de l'hôtel de ville, les espaces paysagers sont concentrés : place Charles de Gaulle, square P. Verguin et jardin du clocher*

On constate que **le centre-ville concentre dans son bourg et dans ses épaisseurs de nombreux espaces publics paysagers de qualité mais ils demeurent éclatés et souvent peu valorisés. Les alignements de platanes sont des éléments forts et identitaires du paysage palmyrainois à préserver.**



*Le parc des platanes ouvert sur le rempart Nord Des espaces de détente aux abords de la ravine Sèche De nouveaux espaces paysagers à relier avec le centre bourg*

### *Le Deuxième village*

Ce secteur s'est développé le long de l'axe routier et s'épaissit jusqu'aux ravines. **La coupure urbaine avec le centre bourg n'existe pas.** Des délaissés routiers ponctués pour certains de platanes marquent sa traversée alors que la végétation des jardins débordent, les haies se multiplient et deviennent même de vrais écrans compacts le long des lignes. Ces structures végétales clôturent les parcelles, renforcent les perspectives vers les remparts mais limitent également les transparences vers les jardins et l'aération du quartier.

*Les ripisylves liées à la ravine Sèche*

*Les ripisylves liées à la ravine Bras Piton limitent la franche urbaine au Nord limitent la franche urbaine au Nord*



*Vue du Piton des Songes, au premier plan le Deuxième village Le tissu urbain marque un continuum, des platanes ponctuent Le deuxième village se développe dans l'épaisseur des lignes l'axe routier mais il n'y a pas d'effet de porte Les haies compactes renforcent ici les perspectives vers le rempart.*

**Le deuxième village n'accueille pas d'espace central fédérateur.**

## Les hameaux excentrés : Petite Plaine Bras Piton et Bras des Calumets

### *La Petite Plaine*

Ce secteur est implanté au cœur d'un **mini cirque** entre le Piton des Songes et les contreforts du rempart Nord qui mènent vers Bébour. Cette entité présente la particularité de par son retrait de n'être perçue dans sa globalité que depuis le col de Bellevue ou depuis le sommet du Piton des Songes. Cette configuration en fait un **secteur paysager très sensible**. Accessible depuis le chemin des remparts (Rd55), le paysage de la Petite Plaine est caractérisé par sa **vocation agricole marquée par des prairies et des pâturages** confinés en pieds de remparts. Les habitations demeurent concentrées. Quelques exploitations de goyaviers sont installées le long de l'axe routier et en particulier à l'entrée de la route de Bélouve. La Petite Plaine offre aussi au-delà de son image agricole une spécificité en accueillant un boisement à l'entrée de la route qui conduit vers Bélouve. Cette **forêt de cryptomerias** définit un espace ludique avec des aires de pique-nique dont l'**impact paysager** est de par son ambiance sombre et rigide **très fort**. Le long de la Rd55, une carrière ponctue le paysage, la reforestation de ses abords doit être encouragée. S'il ne présente pas de centre fédérateur, ce secteur offre une réelle coupure d'urbanisation à l'égard du bourg.



*La Rd55 constitue une boucle au pied des remparts Des écrans de bambous participent à l'identité de la Rd55 Entre le rempart Nord et le Piton des Songes: la Petite Plaine. Alignements de platanes et haies de bambous la qualifient L'habitat reste dissimulé dans le premier secteur de la RD Un mini cirque à l'écart du centre bourg*



*Le long de la RD 55, une carrière d'exploitation à intégrer la forêt de la Petite Plaine masque l'accès vers le col de Bébour Les prairie et l'habitat agricole, ici au pied du piton rond*

### *Bras Piton*

Installé au pied du rempart Sud, le secteur de Bras Piton est **adossé aux paysages de coteaux boisés** et s'ouvre sur les espaces dégagés de prairies faisant face aux remparts Nord. A l'extrémité de la ligne des 4000 en partie haute, son implantation est perceptible depuis de nombreux points de vue. Sa découverte depuis le sommet du

Piton des songes permet d'appréhender sa **sensibilité paysagère au sein du paysage de la commune**. L'habitat est concentré dans un tissu contenu. Comme la Petite Plaine, Bras Piton est situé à l'orée d'un **boisement de cryptomerias** qui offre des espaces de pique-nique aménagés et également des départs de sentiers de randonnée vers le Piton Textor ou le Piton de l'eau. **Le Piton des fées** et son pendant **le Piton des Roches** marquent ici des repères visuels et participent à l'identité de ce quartier. Des densifications urbaines sont actuellement en cours, une nouvelle trame viaire a été récemment créée et des impasses s'orientent vers les pieds de remparts. Ce secteur ne présente pas de centralité mais une petite extension urbaine à la jonction de la rue Emile Evan à Bernard Ginet.

*Bras Piton au pied du coteau boisé*



*Vue sur Bras Piton depuis la Rd55. Des nouvelles voies en pied de coteau boisé. Le Piton des fées et le Piton des Roches*



*La forêt de cryptomerias marque la lisière de Bras Piton. Points de départ vers des sentiers de randonnée, ici Piton Textor*

### *Bras des Calumets*

Porte d'entrée de la Plaine des Palmistes, ce secteur est le premier hameau urbanisé que l'on découvre en arrivant depuis les rampes de Bellevue. Ces rampes d'entrée sont marquées par des alignements de **platanes singuliers à préserver** et par la découverte progressive du Piton des Songes. Implanté au pied du Piton des Songes, ce secteur présente un tissu bâti concentré ceinturé par des espaces à vocation agricole de type prairies et pâturages. **Le Piton des Songes** marque **un espace public paysager et touristique phare préserver et valoriser**, un chemin de croix et en particulier une croix blanche à son sommet lui permet d'être un repère visuel majeur au sein du territoire. Accessible en voiture, une plate-forme permet d'appréhender une vue panoramique jusqu'au littoral.



## 4. Les ressources en eau potable

### 4.1. Provenance et quantités produites

*(Extrait du rapport sur la qualité de l'eau 2008)*

#### Les ressources en eau

9 captages gravitaires alimentent deux unités de distributions sur le territoire communal :

#### **VILLE : UD 648 : Unité de Distribution 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> village, Petite Plaine et Bras des Calumets**

1 - Le captage de Bras Noir (2 sources) à **1300 et 1400 m d'altitude**

2 - Le captage de Bayonne (2 sources) à **1310 et 1350m d'altitude**

3 - Le captage de Cresson (3 sources) à **1400 m d'altitude**

4 - Le captage de Bras Magasin (1 source) à **1660 m d'altitude**

5 - Les captages de Bras-d'Annette (4 sources) à **1250 m d'altitude**

#### **BRAS PITON : UD 33 : Unité de Distribution de Bras Piton**

6 - Le captage Geneviève (2 sources) à **1630 et 1660 m d'altitude**

7 - Le captage Ti-Bac (1 source) à **1630 m d'altitude**

8 - Le captage Gilbert (1 source) à **1620 m d'altitude**

9 - Le captage Hilarion (2 sources – abandonnées par le service mais utilisées par les riverains) à **1700 m d'altitude**

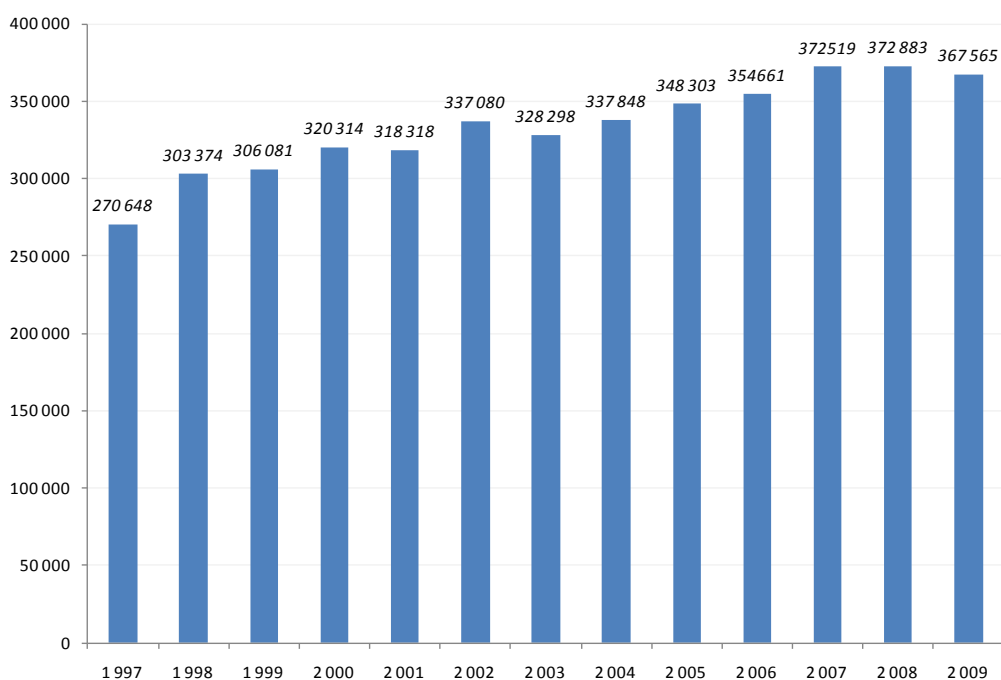
De plus, la mise en service d'un forage situé à Bras Piton est opérationnelle depuis juin 2011. Les quantités produites permettent d'envisager un développement important de la commune.

#### La production d'eau potable

Pour l'année 2008, la quantité prélevée dans le milieu est évaluée à 675 000 m<sup>3</sup>.

## La consommation d'eau potable

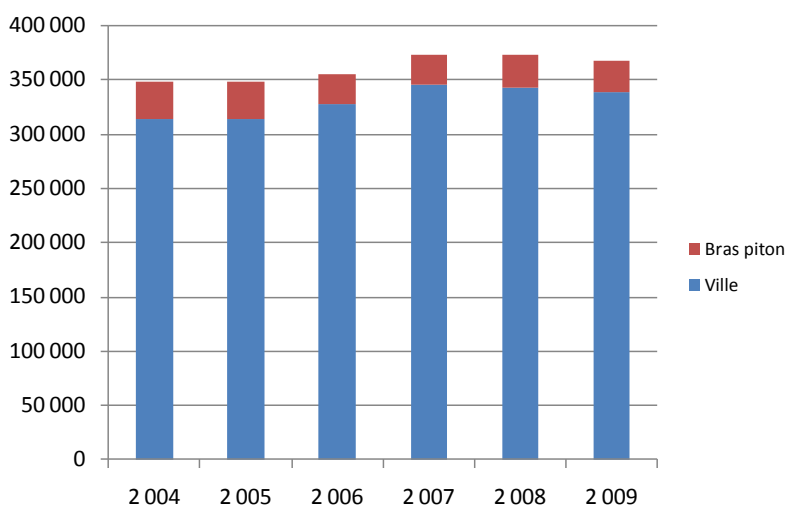
### Evolution du volume consommé (en m<sup>3</sup>) entre 1997 et 2009



Source : Mairie Plaine des Palmistes 2010

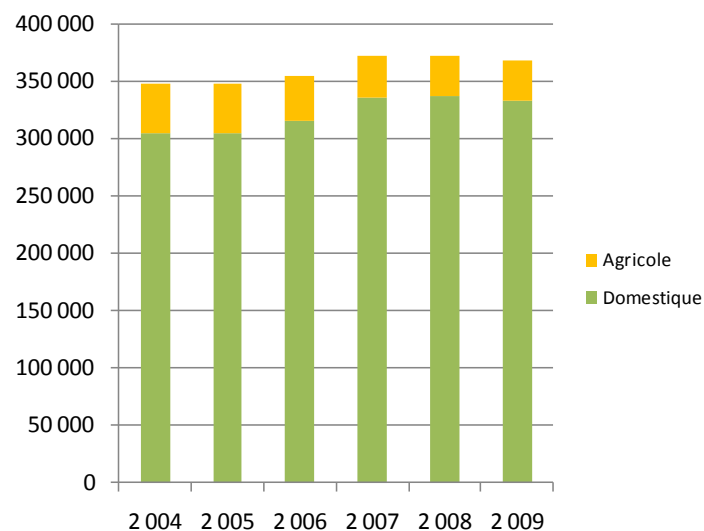
Un volume de 367 565 m<sup>3</sup> d'eau a été consommé en 2009. Il est variable d'une année sur l'autre mais tend globalement à la hausse : en moyenne la consommation d'eau a augmenté de 2,6% par an entre 1997 et 2009. Cette croissance est sensiblement inférieure à l'augmentation de la population qui culmine à 4% entre 1999 et 2006.

### Typologie de la consommation



Source : Mairie Plaine des Palmistes 2010

En 2009, l'unité de distribution du centre-ville fournissait 92% de l'eau consommée. Cette part est relativement stable depuis 2006.



Source : Mairie Plaine des Palmistes 2010

L'usage agricole concernait 9% de la consommation d'eau, contre 91% pour les usages domestiques. Le part agricole dans la consommation totale atteignait 12,5% en 2004, elle a donc tendance à diminuer

#### Evolution de la consommation domestique journalière moyenne de la population

	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009
Population (habitants)	4 143	4 325	4 518	4 699	4 887	5 082
<b>Consommation journalière (L/j/hab)</b>	<b>201</b>	<b>193</b>	<b>191</b>	<b>196</b>	<b>189</b>	<b>180</b>

Source : Mairie Plaine des Palmistes 2010-Estimation de Population CODRA sur la base d'une croissance démographique de 4% entre 1999 et 2006

La consommation domestique journalière était de 180L/habitant en 2008. Elle a varié entre 2004 et 2008, mais tend globalement à diminuer de -2,2%/an. Ceci s'explique par une croissance démographique plus forte que celle de la consommation en eau.

### Indicateurs techniques

#### Rendement

Sur la base d'un volume produit de 675 000 m<sup>3</sup> et d'un volume de 372 883 m<sup>3</sup> consommé en 2008, le rendement peut être estimé à 55%.

#### Capacité de stockage

Trois réservoirs totalisent une capacité de stockage de 2 500m<sup>3</sup>. La capacité de consommation est estimée à 1000 m<sup>3</sup>/jour. La capacité de stockage est donc suffisante car elle correspond à 2,5 jours de consommation d'eau, soit plus d'une journée de stockage (norme minimale acceptable).

## 4.2. Qualité de l'eau

---

### Contrôles sanitaires

La qualité de l'eau est contrôlée par la DRASS de la Réunion.

*Extrait du Rapport sur la qualité de l'eau 2008 :*

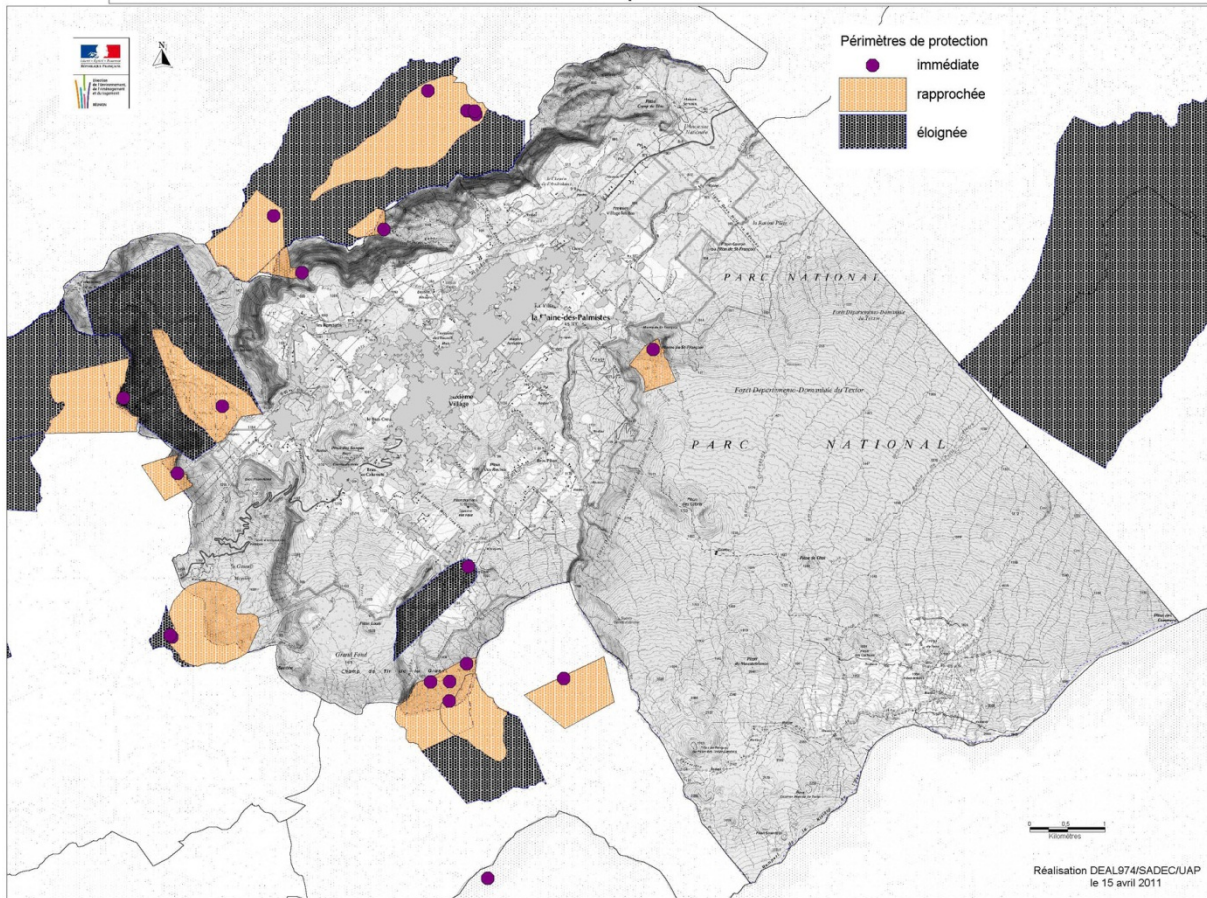
« En 2008, 24 analyses ont été réalisées sur les paramètres bactériologiques et physico-chimiques, sur les installations de captage, de production ou de distribution d'eau potable. Le bilan général fait ressortir 100% de conformité pour le réseau de distribution de Bras Piton et 80% de conformité pour le réseau de distribution « Ville » (ce qui correspond à un résultat conforme aux demandes de la réglementation).

L'eau distribuée a été ponctuellement non conforme en raison de la turbidité. Toutefois, au cours des épisodes particulièrement pluvieux, des restrictions d'usages ont été prescrites sur ce réseau (communiqué radio, coupure d'eau, contrôle de chloration sur différents points du réseau). »

### Périmètres de protection

Au vu des éléments d'information ayant pu être recueillis, il s'avère que 5 captages décrits ci-après ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'instauration :

- Bras Pariel arrêté préfectoral n° 905/SG/DICV/3 du 19/04/1996
- Bras d'Annette 2 arrêté préfectoral n° 905/SG/DICV/3 du 19/04/1996
- Bras d'Annette 1 affl riv.D arrêté préfectoral n° 905/SG/DICV/3 du 19/04/1996
- Bras d'Annette 1 affl riv.G arrêté préfectoral n° 905/SG/DICV/3 du 19/04/1996
- Forage Bras Piton arrêté préfectoral n°2010-3048/SG/DRCTCV du 24/12/2010



Malgré une augmentation constante de la consommation en eau, la ressource actuelle en eau est suffisante et de bonne qualité. Le forage de Bras Piton permet désormais à la commune de prévoir un développement démographique et urbain important. De plus, le rendement des installations doit être amélioré en vue d'atteindre l'objectif de 75% fixé par le SDAGE.

### 4.3. Les enjeux liés à l'eau potable

**La mise en service du nouveau forage de Bras Piton** permet de sécuriser l'approvisionnement en eau par le recours à une nouvelle ressource souterraine. Sa capacité de production estimée au moins à 50M<sup>3</sup>/h permettra de couvrir au moins le tiers des besoins communaux (environ 400 000m<sup>3</sup>/an).

**La sécurisation des captages exploités :** Suite à l'ouverture du forage, une sélection devra être opérée parmi les différents captages afin d'en fermer certains pour recentrer la production et engager les procédures de protection de captage manquantes.

## 5. L'assainissement

### 5.1. L'assainissement non collectif

---

Le zonage d'assainissement des eaux usées recommande le recours à l'assainissement autonome ou semi-collectif sur l'ensemble du territoire de la Plaine des Palmistes.

En application de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, le Service Public d'Assainissement Non Collectif a été créé par délibération du conseil municipal du 12 février 2008. Il assure le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs (conception et réalisation de systèmes neufs, suivi du bon fonctionnement d'installations existantes). L'action du SPANC est aujourd'hui concentrée sur le contrôle des équipements neufs.

Le type de traitement des eaux usées préconisé est l'installation d'un filtre à sable vertical drainé en complément d'une fosse septique. Il concerne l'assainissement autonome des habitations individuelles mais aussi l'assainissement semi-collectif utilisé pour les opérations de logements collectifs et équipement public comme par exemple la future cantine scolaire.

**L'ensemble du territoire de la Plaine des Palmistes fait l'objet d'un assainissement autonome ou semi-collectif. Le SPANC a été créé le 12 Février 2008 pour en assurer le suivi.**

### 5.2. Les enjeux liés à l'assainissement

---

Dans les années à venir, l'action du SPANC se concentrera la mise aux normes de l'assainissement des habitations existantes et leur contrôle ainsi que sur le maintien du bon fonctionnement des installations groupées.

## 6. La gestion des déchets

La CIREST est compétente en lieu et place de ses communes adhérentes en matière de gestion des déchets. Elle assure l'organisation de la collecte ainsi que l'acheminement des déchets vers les centres de traitement. Les marchés de délégation de service public de collecte ont été renouvelés en janvier 2010.

### 6.1. Quantités et collecte de déchets

#### La collecte

Pour l'année 2010, la collecte des déchets est réalisée à la fréquence suivante :

- Ordures ménagères : une fois par semaine l'hiver, deux fois par semaine l'été de novembre à avril)
- Tri sélectif (depuis Juin 2010) : Deux fois par mois
- Déchets verts : une fois par mois
- Encombrants : une fois par mois

De plus, les 45 bornes d'apport volontaires de verre réparties sur tout le territoire communal sont vidées une fois par mois.

Les déchets verts, cartons ou encombrants (bois, gravats, métaux) peuvent être apportés de façon volontaire à la déchetterie situé au centre-ville.

Enfin, dans un objectif de réduction des déchets, 971 bacs à compost individuels ont été distribués.

#### Les quantités collectées

	TONNAGE COLLECTE (T)	
	2 008	2 009
Ordures ménagères	1 572	1 516
Encombrants	141	49
<b>Total</b>	<b>1 713</b>	<b>1 565</b>

Source : CIREST 2010

Le volume d'ordures ménagères collecté en 2009 à la Plaine des Palmistes était de 1 516T soit environ 298 kg/habitant.

A l'échelle de la CIREST, la collecte via les bornes d'apport volontaires de verre, papier-journaux était d'environ 6,45kg/hab. Depuis Juin 2010, la mise en place progressive du bas jaune sur le territoire palmisplinois a permis de collecter 56T d'emballages recyclables (entre juin et septembre 2010).

### 6.2. Le stockage et le traitement des déchets

Les ordures ménagères et les encombrants sont éliminés par enfouissement au centre d'enfouissement technique de Sainte-Suzanne.

S'ils sont suffisamment propres, les déchets verts sont également acheminés vers la Plate-forme de compostage de Sainte-Rose, appartenant à la CIREST et exploitée par la STAR). Sinon vers le CET de Sainte-Suzanne.

Les emballages ménagers recyclables tout comme les cartons collectés en déchetterie sont traités au centre de tri de la CINOR situé à Sainte-Marie (Val OI à La Mare). Les ferrailles mais aussi les métaux, piles et batterie collectés en déchetterie sont acheminés également à Sainte-Marie vers le Centre de récupération des métaux de la Mare.

Le verre collecté aux particuliers ainsi que les métaux collectés en déchetterie sont acheminés au centre de traitement de déchets issus de collecte sélective (bois, ferrailles, verre) au Port (société Métal Réunion).

Les véhicules hors d'usages sont traités par la société de déconstruction des véhicules à Saint-Paul. Les huiles de vidange sont traitées à Saint-Paul.

Les déchets d'équipements électriques et électroniques sont valorisés à Saint-André (REV).

Les déchets demeurent globalement peu valorisés : le taux de valorisation est de seulement 5,8% à l'échelle de la CIREST.

**En 2009, plus de 1500T d'ordures ménagères ont été collectées sur le territoire de la Plaine des Palmistes. La mise en place récente de la collecte en porte-à-porte des emballages recyclables permettra de limiter le volume de déchets non triés.**

### 6.3. Les enjeux liés à la collecte et au traitement des déchets

En 2020, la production de déchets peut être estimée à environ 2 400 Tonnes (ordures ménagères, encombrants et recyclables). (Estimation sur la base d'une production annuelle d'environ 300 kg de déchets par habitant, et d'une population d'environ 7 800 habitants en 2020)

Les enjeux sont donc liés à la réduction à la source de la production de déchets et au traitement final, enjeu d'intérêt supra-communal. (Plan Départemental D'Élimination des déchets ménagers et assimilés en cours d'élaboration).

## 7. La production d'énergie renouvelables

### La production d'énergie solaire

On distingue deux types de production d'énergie solaire :

- le solaire thermique (chauffe-eau solaire) développé dès les années 1990, il convertit le rayonnement solaire en chaleur et sert à la production d'eau chaude.
- le photovoltaïque convertit le rayonnement solaire en électricité, il a connu un réel essor dans les années 2000. On distingue les systèmes photovoltaïques connectés au réseau électrique, et ceux en site isolé.

La Plaine des Palmistes reçoit un rayonnement global annuel moyen de 1600 à 1700 kWh/m<sup>2</sup> (contre 1700 à 1 800 sur le littoral Est). A l'échelle de l'île de la Réunion, l'ensoleillement global varie de 1100 et 2100 kWh/m<sup>2</sup>/an.

#### Nombre d'installations de chauffe-eau solaires thermiques individuelles, collectifs réalisées entre 2001 et 2006

	Chauffe-eau solaire individuel			Chauffe-eau solaire collectif			Total		
	Nombre d'installations	Surface m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup> /1000 hab	Nombre d'installations	Surface m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup> /1000 hab	Nombre d'installations	Surface m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup> /1000 hab
La Plaine des Palmistes	377	1 848	407	0	0	0	377	1 848	407
CIREST	6 260	28 736	248	12	2 013	17	6 272	30 749	266

Source : Observatoire de l'énergie Réunion – ARER 2008

Avec 377 chauffe-eau solaires individuels, La Plaine des Palmistes présente le plus faible nombre d'installations thermiques réalisées entre 2001 et 2006 sur le territoire de la CIREST. Cependant, ramené au nombre d'habitants, elle devient la première commune de la CIREST avec 407m<sup>2</sup> de surface de capteur pour 1000 habitants, et la troisième commune à l'échelle de la Réunion après Cilaos (530m<sup>2</sup>) et l'Entre-Deux (490m<sup>2</sup>). Selon l'ARER, un chauffe-eau solaire permet d'économiser annuellement 375kWh par m<sup>2</sup> de capteurs. Les 1 848 m<sup>2</sup> de capteurs ont donc permis une économie annuelle d'électricité de 693 000 kWh. En considérant que la consommation électrique évitée par le solaire thermique vient en remplacement de la production diesel donc le coefficient est de 650g/kWh, les chauffe-eau solaire ont donc permis d'éviter l'émission d'environ 1T de CO<sub>2</sub>.

#### Répartition des installations photovoltaïques en site isolé réalisées entre 1995 et 2006

	Nombre d'installations	Surface des capteurs m <sup>2</sup>	Puissance des capteurs Wc
La Plaine des Palmistes	4	44	4 446
CIREST	83	1 038	104 446

Source : Observatoire de l'énergie Réunion – ARER 2008

Avec seulement 4 446 WC<sup>1</sup>, La Plaine des Palmistes produit relativement peu d'électricité photovoltaïque en site isolé. Les installations en site isolé concernent principalement des habitations ne pouvant être raccordées au réseau : située en bout de réseau ou isolées sur des terres agricoles.

De plus, aucun système photovoltaïque relié au réseau n'a été réalisé entre 2002 et 2006 (comme à Sainte-Rose et Cilaos).

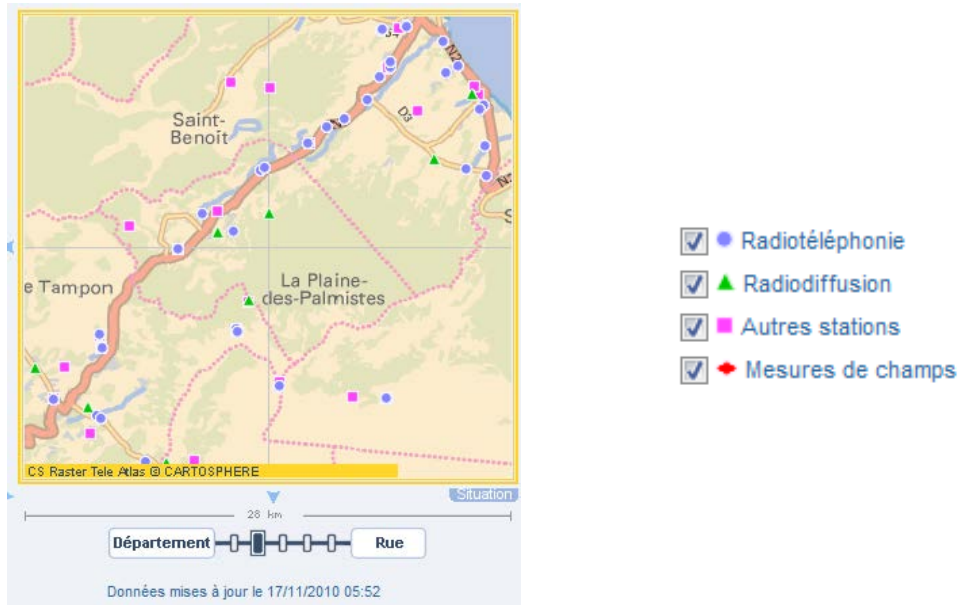
---

<sup>1</sup> WC = Watt-Crête, unité de puissance utilisée pour caractériser la puissance réelle d'une installation photovoltaïque

## 8. Les réseaux de communication électronique

### 8.1. Les émissions radio

#### Localisation des stations radioélectriques



Source : Agence Nationale des Fréquences Radio, consultation du site internet [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr) le 17/11/2010

Une station est composée d'un ou plusieurs émetteurs ou récepteurs.

La radiotéléphonie (●) correspond aux « antennes relais » du téléphone mobile. À la radiodiffusion (▲) sont rattachés les émetteurs de télévision et les émetteurs de radios FM et de radios qui diffusent sur les ondes courtes, moyennes. Les autres stations (■) regroupent un ensemble hétérogène allant des stations de réseaux radioélectriques privés aux radars météo, par exemple.

Un grand nombre de réseaux radio sont représentés sur le territoire de la Plaine des Palmistes. Ce dernier abrite en effet dix stations de radiotéléphonie (exploitées par trois opérateurs différents), trois stations du faisceau hertzien, une antenne de réseau privé et deux antennes de radiodiffusion FM.

Numéro	Exploitant	Adresse	Date d'accord d'utilisation	Système	Fréquences	Hauteur maxi des antennes/sol
<b>Antennes de radiotéléphonie</b>						
615277	Orange	Rue des Gaménolés	13/11/2009	GSM 900/GSM 1800	935 à 960 MHz 890 à 915 MHz 1805 à 1880 MHz 1710 à 1785 MHz	14m
615280	Orange	Rue des Gaménolés	14/11/2009	UMTS	1964.9 à 1979.7 MHz 1910.1 à 1915.1 MHz 2154.9 à 2169.7 MHz	14 m
206152	Orange	56 avenue Eudoxie Nongé	08/06/2001	GSM 900	941.4 à 945.4 MHz 896.4 à 900.4 MHz	16 m
392778	Orange	Reservoirs piton des songes	13/01/2006	GSM900/GSM1800 GSM900	890.1 à 902.5 MHz 1808.1 à 1831.9 MHz 1713.1 à 1736.9 MHz 935.1 à 947.5 MHz 890.1 à 902.5 MHz 935.1 à 947.5 MHz	6m
385892	SFR	14 rue de la République	02/12/2005	GSM 900 FH	902.6 à 914.8 MHz 947.6 à 959.8 MHz 12.75 à 13.25 GHz	22 m
625323	SFR	15 rue de la République	18/12/2009	UMTS	1964.9 à 1974.7 MHz 2154.9 à 2164.7 MHz	22 m
198063	SFR	Reservoir piton des songes	06/10/2000	GSM900 FH	902.6 à 914.8 MHz 947.6 à 959.8 MHz 19.3 à 19.7 GHz	5m
625327	SFR	Reservoirs piton des songes	18/12/2009	UMTS	1964.9 à 1974.7 MHz 2154.9 à 2164.7 MHz	5m
436127	Outremer Telecom	13 Zone artisanale	02/02/2007	FH GSM 900	12.75 à 13.25 GHz 890 à 915 MHz 935 à 960 MHz	14 m
436510	Outremer Telecom	Château d'eau, route des Plaines Piton des Songes	02/04/2007	FH GSM 900	12.75 à 13.25 GHz 890 à 915 MHz 935 à 960 MHz	6m
<b>Autres antennes</b>						
332452	France Telecom	Réservoir Piton des songes	12/12/2003	FH	12.75 à 13.25 GHz	8m
76714	France Telecom	Rue de la République	23/04/2010	FH	18.6 à 18.8 GHz 17.7 à 18.1 GHz 8400 à 8500 MHz 8175 à 8215 MHz 12.75 à 13.25 GHz	9m
79775	France Telecom	La Petite Plaine	13/06/1997	FH	458.2125 à 468.4 MHz	nc
449088	Réseau privé	Piton des songes	13/04/2007	PMR	169.4 à 173.5 MHz 163 à 168.9 MHz	5m
<b>Antennes de radiodiffusion</b>						
202600	Site privé	Chemin Saint- Ange Velia	02/02/2001	FM	87.5 à 108 MHz	nc
315500	Site privé	Chemin Frémicourt	25/04/2003	FM	87.5 à 108 MHz	6m

**Glossaire :**

**FH** (faisceau hertzien) : système de radiocommunication qui transporte à distance toutes sortes d'informations.

**PMR** (Professional mobile radio) : réseau indépendant, radio mobiles professionnels.  
Exemple : Réseaux de taxis, de bus, d'ambulance, de pompiers...

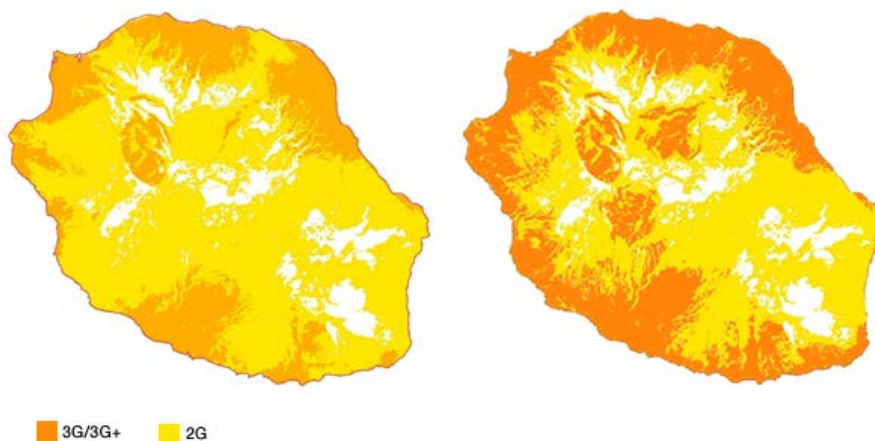
**GSM** (Global System for Mobile communication) : norme mondiale pour un système radio cellulaire mobile pouvant fonctionner dans toute l'Europe sur 900 MHz et 1 800 MHz.

**UMTS** (Universal Mobile Telecommunications System) : norme de radiotéléphone de troisième génération (post GSM) destiné à fournir des services large bande multimédia à travers des réseaux mobiles : vidéo interactive, accès à Internet, transmission de données à grande vitesse.

### Carte de couverture 2G et 3G

▣ carte technique mai 2010

▣ carte technique fin 2010



mai 2010	fin 2010
% de la population couverte :	% de la population couverte :
99% en 2G (voix et GPRS/EDGE)	99% en 2G (voix et GPRS/EDGE)
80% en 3G/3G+	95% en 3G/3G+

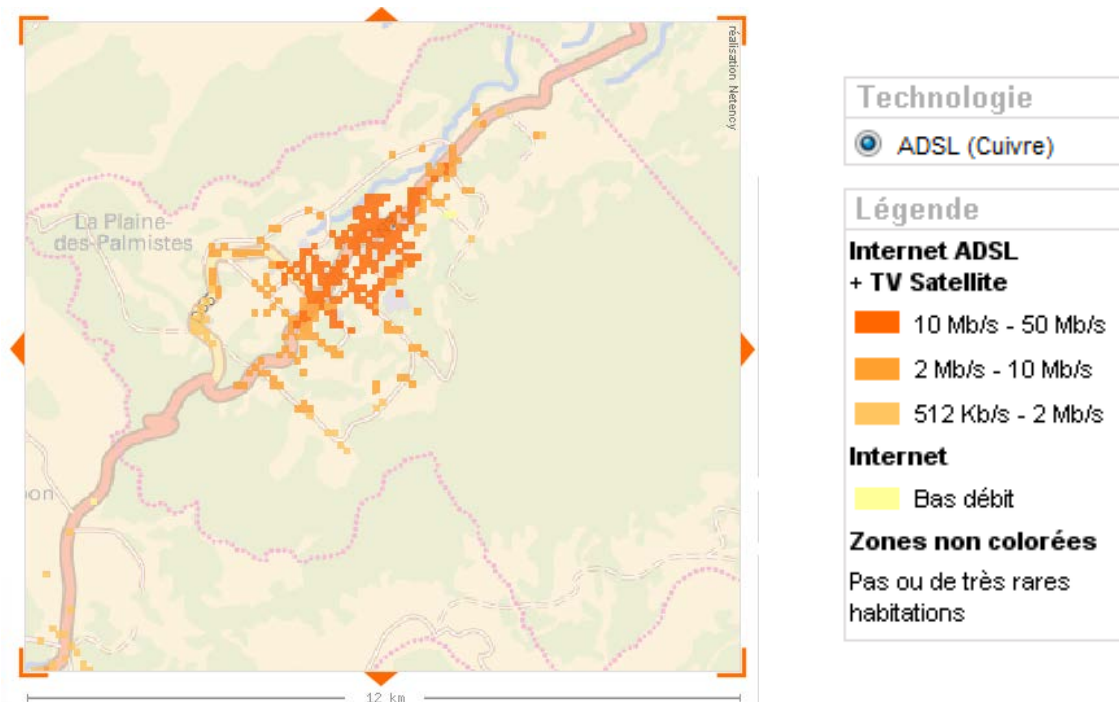
Source : site internet <http://www.orange-business.re/en-pratique/couverture.html> consulté le 18/11/2010

En matière de téléphonie mobile, le territoire de la Plaine des Palmistes est uniquement couvert par le réseau 2G (norme GSM-Le réseau 3G s'appuyant sur la norme UMTS).

## 8.2. La couverture des services fixes ADSL

La couverture internet, en particulier haut débit, du territoire de la Plaine des Palmistes participe à l'attractivité économique de la commune mais aussi au désenclavement de la population par l'accès aux différents services en ligne (commerce, administration, éducation, culture, travail, formation...).

## Couverture internet de la commune de la Plaine des Palmistes



Source : Données Cartosphère/IGN – Géoroute raster V2 et France Raster/IGN 2009  
site internet [http://www.orange.com/fr\\_FR/collectivites/amenagement/cartes/](http://www.orange.com/fr_FR/collectivites/amenagement/cartes/) consulté le 18/11/2010

**Guide de lecture de la carte :** Cette carte représente la couverture des services fixes ADSL. C'est un document non contractuel. Les zones de couverture ont une valeur statistique qui ne peut être qu'indicative, à fortiori pour un accès en particulier. Dans chaque zone colorée, au moins la moitié des lignes, mais dans la grande majorité des cas la totalité des lignes, ont un débit correspondant à la tranche de débit/service de la couleur de la zone (voir la légende de la carte) ou un débit/service supérieur. Les zones non colorées représentent des zones sans habitation ou non couvertes actuellement ; exceptionnellement il peut s'agir de zones avec de très rares habitations. Si une extension du réseau est réalisée par la suite sur une de ces zones non colorées la tranche de débit/service de cette zone sera alors représentée sur cette carte lors de la prochaine mise à jour.

Le débit maximum accessible par un utilisateur dans la tranche 10-50 Mbits est de 20Mbits.

L'offre en ADSL haut débit semble satisfaisante même si tous les écarts n'ont pas accès au même débit. Le centre-ville et le premier village, qui concentrent le plus de population et d'activités économiques sont équipés en débit les plus élevés (10-50Mb/s).

**La couverture de la commune de la Plaine des Palmistes en matière de réseau de communication radio et internet semble adaptée aux besoins d'un village rural.**

## 9. Les risques naturels

Le plan de prévention des risques a été approuvé le 05 décembre 2011. Il est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

### 9.1. Le risque inondation

Le réseau hydrographique de la commune de la Plaine des Palmistes est marqué par deux ravines principales : Ravine Sèche et Grand Bras Piton ainsi que leurs affluents. De régime intermittent, elles collectent les eaux pluviales et sont en eaux uniquement en période des pluies. Ces deux ravines encadrent l'urbanisation du village de la Plaine des Palmistes et représentent donc un risque en période de pluie lorsqu'elles adoptent un débit torrentiel.

Le reste du réseau est constitué d'une multitude de ravines, situées à distance de l'urbanisation en zone non vulnérable la plupart du temps.

Le phénomène d'inondation se traduit généralement par la submersion rapide ou lente d'une zone habituellement hors d'eau, en particulier lors d'évènement pluvieux d'origine cyclonique ou orageuse. Il peut entraîner des dommages matériels mais aussi un phénomène d'érosion des berges.

**Cf. PPR et plans de zonage du PLU pour identification des secteurs impactés.**

### 9.2. Le risque mouvement de terrain

A La Plaine des Palmistes le risque mouvement de terrain est provoqué par la réunion de trois facteurs majeurs : un contexte climatique très pluvieux, un relief marqué ainsi qu'une géologie complexe. Il se localise ainsi essentiellement au niveau des remparts et des ravines.

Les mouvements de terrain se manifestent le plus souvent par des chutes de pierres, blocs et éboulements dans les falaises et les remparts, des glissements et l'érosion de berges, de coulées de boue, et enfin d'érosion des sols.

**Cf. PPR et plans de zonage du PLU pour identification des secteurs impactés.**

### 9.3. Les enjeux liés au risques naturels

Le territoire de la Plaine des Palmistes présente une vulnérabilité forte aux risques naturels. C'est pourquoi les enjeux principaux sont :

- L'intégration dans le PLU de la connaissance du risque
- La prise en compte des prescriptions dans les futurs projets
- L'endiguement des ravines

## 10. Les risques technologiques et les nuisances

### 10.1. Les risques industriels

En date du 6 octobre 2010, la DRIRE fait état d'une installation classée (ICPE) soumise à autorisation.

ICPE soumise à autorisation	Adresse
Carrière de l'Evêché (SBTPL)	Route de la Petite Plaine

### 10.2. La pollution du milieu naturel

#### La pollution de l'air

Aucune station de mesure n'est implantée sur le territoire communal de La Plaine des Palmistes.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du plan de déplacements urbains (PDU) de la CIREST, l'Observatoire Réunionnais de l'Air (ORA) a réalisé une campagne de prospection de la qualité de l'air et de mesures des gaz suivants : dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), benzène (CH<sub>3</sub>), et ozone (O<sub>3</sub>). L'analyse globale montre que les valeurs limites pour la protection de la santé humaine et des écosystèmes sont toutes respectées à la Plaine des Palmistes.

La pollution de l'air constatée à la Plaine des Palmistes est majoritairement liée à la circulation automobile, le long de la RN3. Si elle reste faible, des actions peuvent être entreprises pour la limiter, notamment en matière de :

- déplacements et de limitation des circulations motorisées,
- économie d'énergie afin d'éviter des dysfonctionnements des centrales thermiques : recours à des procédés de construction plus économe, voire HQE (isolation, ...),
- recours aux énergies dites renouvelables et de tout procédé évitant la combustion.

### 10.3. Les nuisances sonores et olfactives

#### Les nuisances sonores

Le bruit routier apparaît comme la principale nuisance sonore pouvant être ressentie sur le territoire de la Plaine des Palmistes.

La loi « Bruit » du 31 décembre 1992 (transposée dans les articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement) a mis l'accent sur la protection des riverains des infrastructures de transports terrestres. Elle a été complétée par la circulaire du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes du réseau national, et la circulaire du 25 mai 2004 sur le bruit des transports terrestres.

Selon la réglementation en vigueur, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories en fonction du niveau sonore de référence.

Aucune route ne fait l'objet de classement sur le territoire de la Plaine des Palmistes.

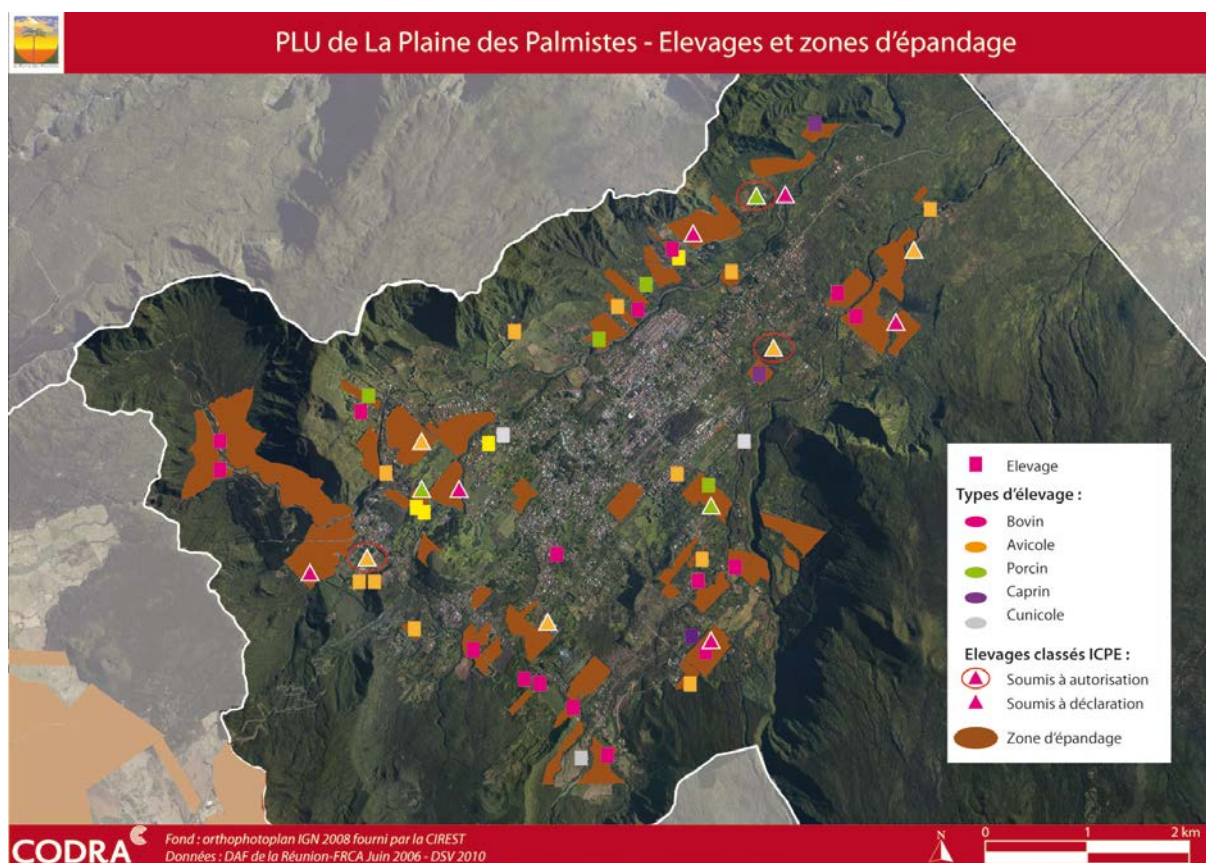
De plus, le décret n° 2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les

départements d'Outre-Mer a créé l'article R 162-3 du code de la Construction et de l'habitation selon lequel les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux par une isolation acoustique entre différentes parties de ces locaux et par la limitation des bruits résultant de l'usage des équipements ainsi que par un isolement acoustique contre les bruits résultant de l'usage des infrastructures de transport terrestre classées.

### Les nuisances olfactives

Des nuisances olfactives peuvent être occasionnées par les élevages et les épandages effectués à proximité d'habitation mais elle ne constitue pas de désagrément majeur.

Quatorze bâtiments d'élevage sont répertoriés par la Direction des Services Sanitaires en tant qu'installations classées pour la protection de l'environnement, dont deux soumis à autorisation : un élevage industriel de 118 000 volailles et un élevage de plus de 500 porcs. Cette donnée est cependant à nuancer : il se peut que certains élevages relevant des ICPE soient manquants car non déclarés ou que d'autres élevages anciens aient cessé leur activité.



La majorité des élevages se situe en périphérie des zones urbanisées ou dans les écarts agricoles de la commune.

L'élevage industriel avicole soumis à autorisation est implanté sur deux sites, situés à Bras des Calumets et dans le Premier Village.

**Les risques et nuisances majeurs sont principalement liés à l'activité de la carrière située à la Petite Plaine ainsi qu'à celle des gros élevages situés à proximité de zones habitées. Ils sont encadrés par les normes ICPE.**

## 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

# 1. Présentation du PADD

## LA PLAINE DES PALMISTES

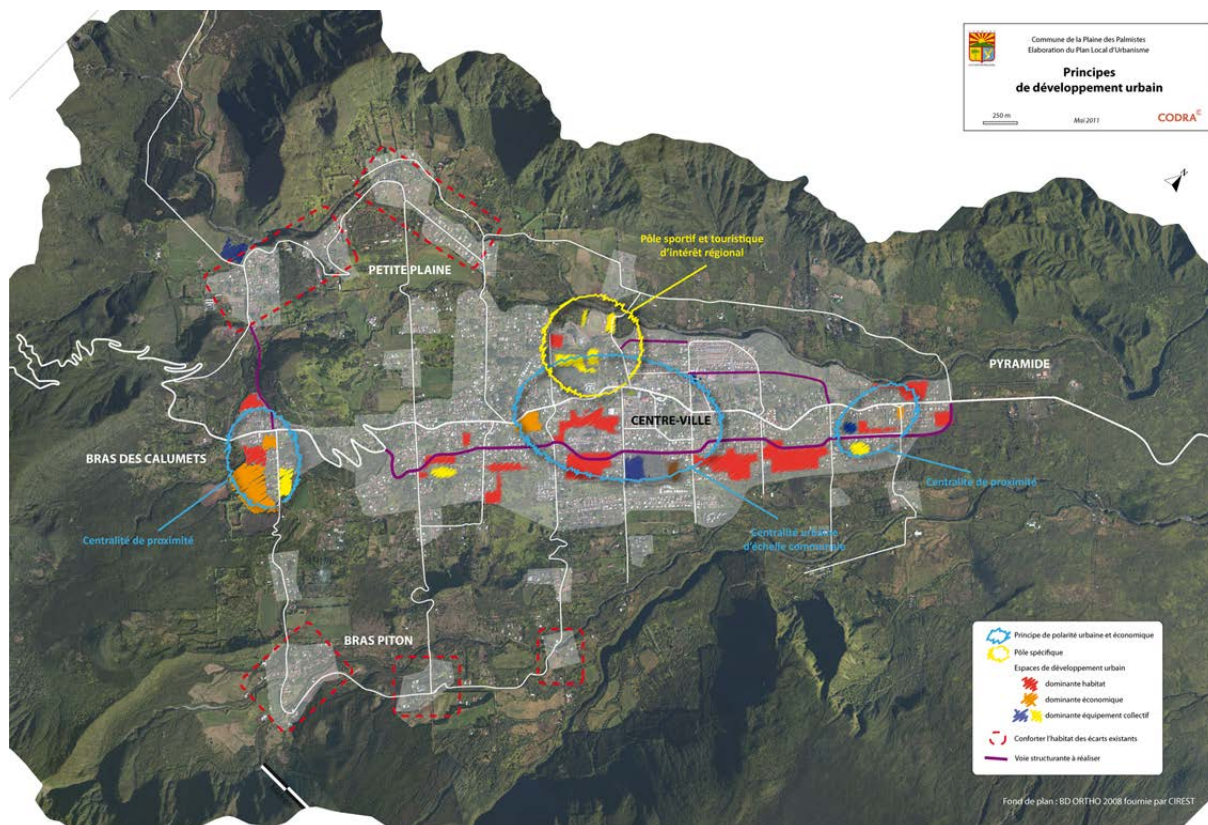
### UN VILLAGE PATRIMONIAL DE 8 000 HABITANTS EN 2020

Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020 :

- **Accueillir environ 250 habitants supplémentaires chaque année.**
- **Permettre la construction de 190 logements** par an, en limitant la consommation excessive d'espace sur la base de 20 log/ha en moyenne.
- **Assurer une juste répartition de la croissance urbaine et démographique dans un souci d'équité spatiale et sociale :**
  - Conforter l'habitat dans les écarts de Petite Plaine et Bras Piton,
  - Développer Bras des Calumets,
  - Poursuivre la densification modérée du village.
- **Atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social** imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en :
  - Réservant des emplacements pour des opérations mixtes
  - Mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes

Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction :

- **Des possibilités d'investissement permettant d'anticiper les besoins en équipements publics structurants :**
  - La construction de nouvelles écoles,
  - L'accueil de la petite enfance (crèches, micro-crèches),
  - La mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs, (piscine, gymnase...)
  - La structuration viaire.
- **De la dynamique économique et commerciale** afin d'éviter la « dortoirisation » de la commune et l'augmentation de la polarisation commerciale vers Saint-Benoît :
  - Permettre l'installation d'une moyenne surface alimentaire en centre-ville,
  - Développer les commerces de proximité dans les différentes polarités,
  - Réaliser une nouvelle zone d'activité économique à Bras des Calumets,
  - Favoriser l'installation de professionnels de santé.
- **De la performance des différents réseaux et plus particulièrement des ressources en eau** (pérennité des quantités prélevées par les nouveaux forages). Le nouveau forage de Bras Piton permet désormais de répondre aux ambitions démographiques.



## Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie qualitatif basé sur :

- **La préservation du patrimoine bâti** par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée au contexte local privilégiant la valorisation du linéaire bâti de la RN3.
- **Le développement des circulations douces** (piétons, vélos) par la poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur vélo sur l'ensemble du village.
- **La poursuite de l'aménagement d'un réseau viaire efficace** et permettant d'irriguer le tissu urbain dans son épaisseur (voies de délestage nord et sud).
- **Le renforcement du réseau de transport en commun urbain** en cohérence avec la mise en place de projets d'équipement et d'habitat structurants.
- **La mise en œuvre d'un habitat individuel** laissant une large place au végétal afin de conserver un tissu urbain aéré.
- **La mise en place d'un bouclier environnemental et paysager.**

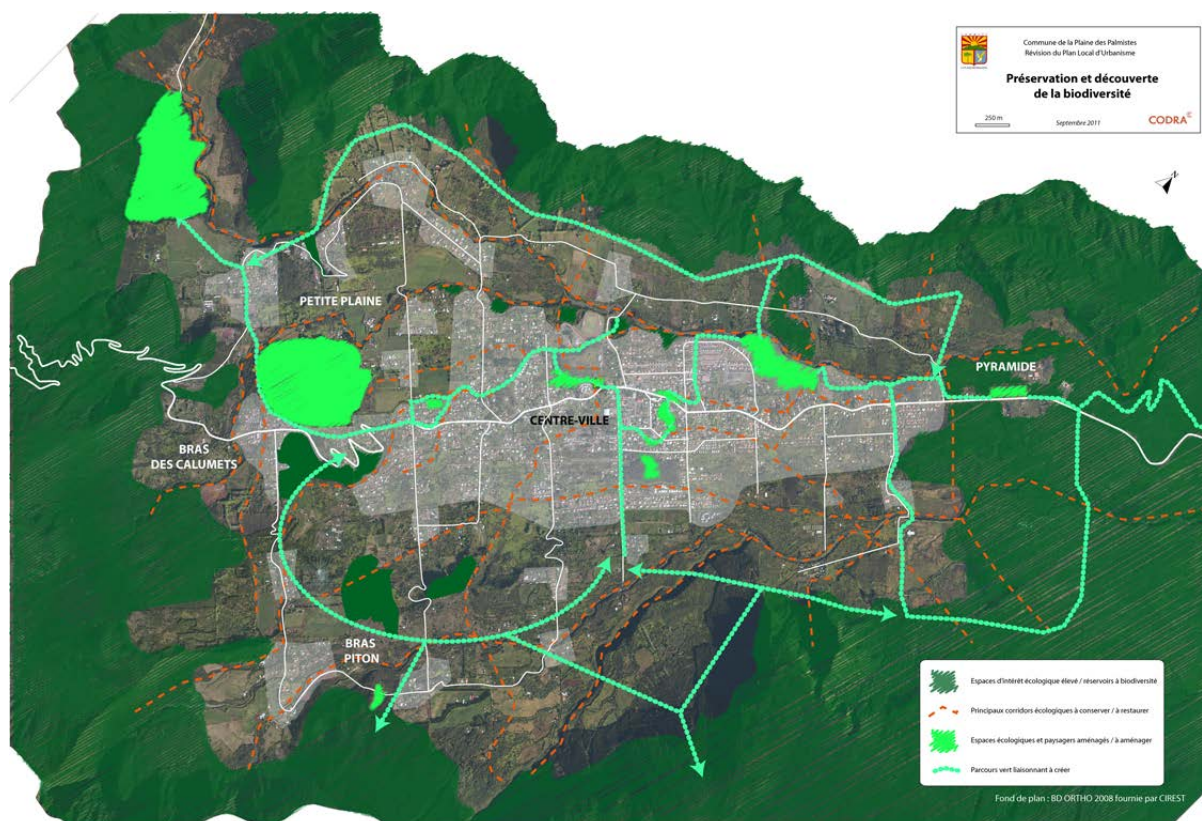
## Une organisation urbaine équilibrée garante d'une fonctionnalité optimale axée sur :

- **Le développement d'une centralité secondaire dans le bas du village** (école, stade, commerces, professions médicales...)
- **Faire de Bras des Calumets le cœur fédérateur des hameaux ruraux** (Petite Plaine et Bras Piton) en y développant commerces, équipements, activités économiques et en créant une liaison routière vers la Petite Plaine.
- Le maintien d'une polarité principale en centre-bourg.

### LA PLAINE DES PALMISTES : UN VILLAGE BASTION DE LA BIODIVERSITE ET DE LA RURALITE REUNIONNAISES

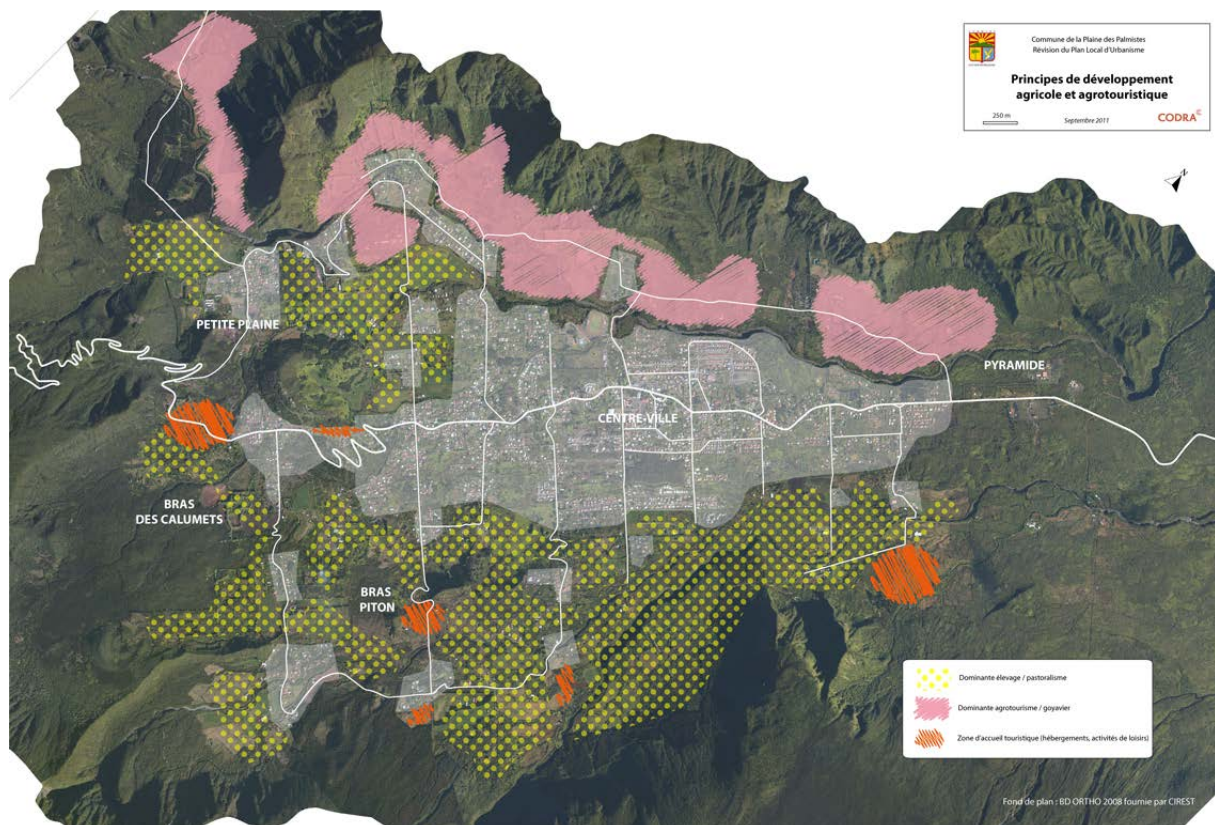
## Mettre en place un bouclier environnemental et paysager :

- **Préserver la biodiversité en place** par une protection forte des réservoirs à biodiversité : Rempart du Nord, Secteur du Piton de l'eau, La Pandanaie (...).
- **Préserver et organiser les continuités écologiques Est-Ouest et Nord-Sud :**
  - Préserver les corridors écologiques naturels
  - Aménager des corridors écologiques périurbains
  - Qualifier les corridors écologiques urbains
- **Composer une trame urbaine perméable à la biodiversité favorisant le maintien des corridors écologiques de proximité.**
- **Organiser une trame verte urbaine constituant un réseau d'espaces verts naturels et aménagés.**



## Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole :

- Favoriser le développement touristique des secteurs de Bras Piton, Bras des Calumets et Petit Plaine en cohérence avec la trame verte.
- Créer un pôle sportif d'intérêt régional dans le village : centre régional d'entraînement et de formation d'altitude avec hébergement (CREFA).
- Développer la spécificité agricole locale tendant vers la mise en place d'une filière agroalimentaire complète :
  - Développer la culture du goyavier en encadrant fortement l'extension des superficies cultivées
  - Mettre en place un atelier de transformation du goyavier
- Développer l'agritourisme et encourager la diversification agricole permettant de garantir une stabilité et une pérennité des exploitations agricoles.
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations sur les terres actuellement en friche et contenir ainsi le développement des espèces exotiques envahissantes.
- Soutenir l'implantation de bâtiments d'élevage intégrés au paysage et respectueux de l'environnement.



## 2. Les choix retenus pour établir le PADD et les stratégies opérationnelles qui en découlent

La dynamique démographique de la Plaine des Palmistes est l'une des plus vives de la Réunion. La population est désormais estimée entre 5 500 et 5 750 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'objectif de 8 000 habitants en 2020 est clairement affiché par la municipalité qui souhaite conserver cette dynamique **dans l'objectif de faire prospérer son territoire et ses habitants**. Il s'agira donc, d'ici 2020, d'accueillir chaque année 250 habitants supplémentaires en moyenne.

Faire prospérer son territoire et ses habitants ; cela suppose :

### L'épanouissement et le bien-être des habitants par l'amélioration du cadre de vie dans ses différents composantes : qualités urbaine et paysagère – proximités – fonctionnalité

Les notions de qualités urbaine et paysagère impliquent de s'interroger sur ce que l'on attend de la Plaine des Palmistes, sur ce qui diffère des autres communes, notamment de l'Est de la Réunion. Aussi, les atouts suivants distinguent clairement la Plaine Des Palmistes de ses voisins.

**Un paysage mosaïque - ce territoire se compose en effet de plusieurs grands espaces, tous visibles :**

- une basse plaine occupée par une Pandanaie
- une grande plaine agricole occupée par des prairies, des pâturages ou des friches,
- une plaine urbaine accueillant le cœur de l'espace construit divisé en trois polarités,
- des écarts habités
- des pitons repères,
- des remparts,
- des coteaux boisés
- des fils d'eau marqués par les ravines et leurs affluents qui sillonnent le territoire.

**Concernant le milieu urbain**, ce qui fonde aujourd'hui l'identité de la Plaine des Palmistes est le caractère aéré de son tissu avec une prégnance du végétal et des constructions souvent dissimulées, l'aspect jardiné dans lequel le vert dominant contraste avec les couleurs des floraisons, une trame viaire orthogonale et régulière (tous les 500 mètres), un habitat quasi exclusivement individuel et bas prenant place plutôt sur de grandes parcelles (souvent au-delà de 800 m<sup>2</sup>). Des alignements de platanes créent des épaisseurs et ponctuent les franges alors que le paysage des jardins constitue des écrans souvent opaques et linéaires qui accompagnent les fossés enherbés.

Par ailleurs, le centre-ville concentre dans son bourg et dans ses épaisseurs de nombreux espaces publics paysagers de qualité mais ils demeurent éclatés et souvent peu valorisés.

Ces éléments ont notamment directement guidé les élus dans le choix des intentions du PADD.

**« Rester un village », certes de 8 000 habitants, mais rester un village tout de même. La solution pour y parvenir mixe plusieurs orientations :**

## Favoriser les proximités

Un village, c'est avant tout de la proximité. Cela a conduit la commune à définir une stratégie d'affirmation des cœurs de quartier. Ainsi le 1<sup>er</sup> village bénéficiera de son cœur de quartier et Bras des Calumets épousera pleinement son rôle de cœur fédérateur des hameaux ruraux. Le centre-bourg fait lui l'objet de toutes les attentions afin de conforter son attractivité.

Les cœurs de quartier devront préférentiellement concentrés les équipements publics, les commerces de proximités et différents services dont notamment les professions médicales ou paramédicales.

La proximité implique généralement des déplacements non motorisés. C'est pourquoi la commune a opté pour la continuité dans la mise en œuvre de son schéma directeur vélo complété par l'équipement systématique de trottoirs et cheminements pour les voiries nouvelles et la mise en place de parcours verts naturels et aménagés à l'échelle de la commune faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

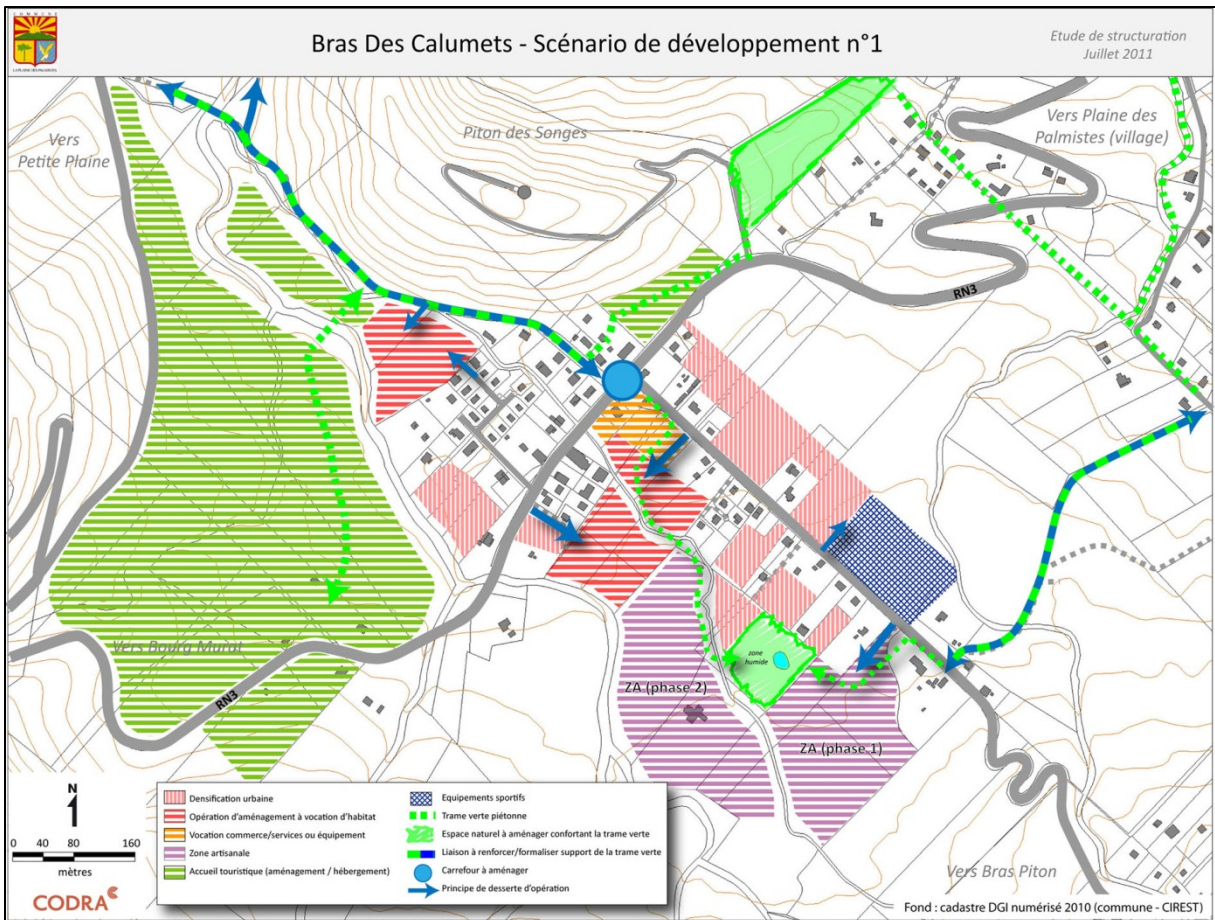
## Un tissu bâti villageois

Un village, c'est un tissu bâti globalement aéré. C'est pourquoi l'habitat individuel a été retenu en majorité et décliné sous ses différentes apparences (lot libre, individuel groupé). Il s'agira de produire 190 logements par an en moyenne d'ici à 2020. De petits collectifs pourront aussi voir le jour, notamment en cœur de quartier. Leur dimension restera adaptée à un tissu aéré (R+1+C max).

## Répartition spatiale de l'habitat

Vis-à-vis de la répartition spatiale de l'habitat, la stratégie vise à n'oublier aucun secteur, aucun écart de la commune. Il est considéré que tous les secteurs de la commune puissent se développer mais dans des proportions adaptées à leur situation et à leur dimension. C'est pourquoi le PADD indique assurer une juste répartition de la croissance urbaine et démographique dans un souci d'équité spatiale et sociale en confortant l'habitat dans les écarts de Petite Plaine et Bras Piton, en développant Bras des Calumets et en poursuivant la densification modérée du village. Il y a là trois niveaux d'intervention :

- **Les écarts de Petite Plaine et Bras Piton** : l'objectif est de réadapter le zonage du PLU au plus juste, notamment en reclassant certains secteurs constructibles mais vierges de toute construction en zone agricole, lorsque le maintien de l'activité agricole est préférable. Par ailleurs, des secteurs seront voués à accueillir de nouvelles constructions, en continuité du tissu existant.
- **Bras des Calumets** : l'objectif est de développer ce quartier du fait de sa place stratégique en entrée de ville et à mi-chemin entre la Petite Plaine et Bras Piton. Sa population et son parc de logements seront considérablement renforcés. Il s'agit à terme de tripler la population et le parc de logements.



- Village (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> village, centre-bourg) :** l'objectif est de combler progressivement les nombreuses dents creuses du tissu constructible du village pour une densification modérée de 20 log/ha en moyenne mais cohérente avec le Scot de l'Est et le SAR. Le PLU détermine d'ailleurs des orientations d'aménagement indiquant les objectifs minimums de densité pour l'ensemble des zones à urbaniser. Ceux-ci sont ainsi répartis entre 15 et 25 log/ha, selon les secteurs.

### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

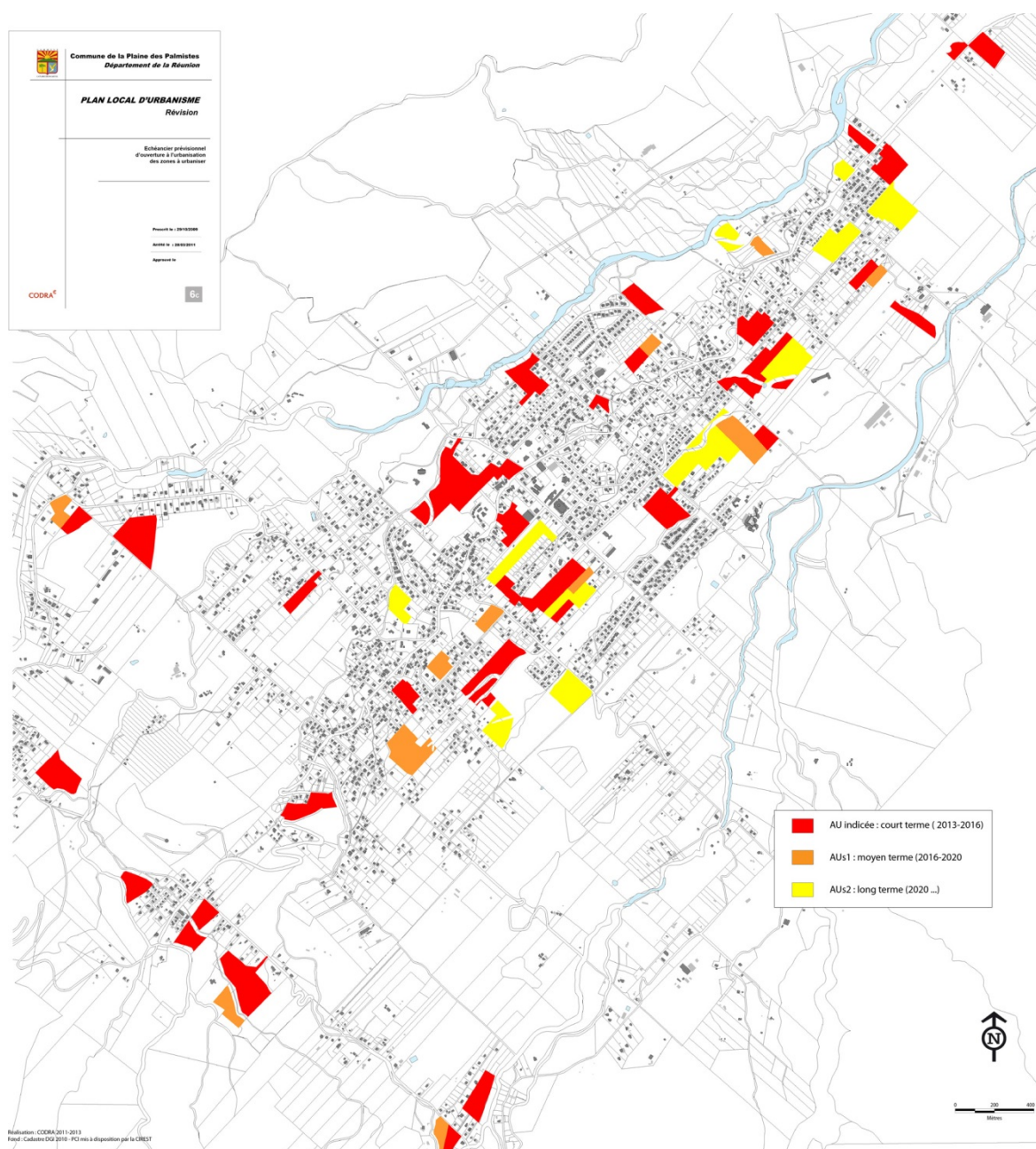
L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échéancier constitue l'un des leviers de la commune pour contrôler le développement de son territoire et s'assurer ainsi des capacités de la commune à recevoir les populations correspondantes. Il s'agit plus particulièrement d'offrir un niveau d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure 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 AU2 : réalisation 7 à 10 ans après l'approbation du PLU = 22,6 ha, soit 450 logements à long terme



### Une place importante pour le logement aidé

L'esprit de « village » suppose une solidarité et questionne donc sur l'idée d'une place pour tous et donc celle d'un logement pour tous. Par conséquent cela suppose un parc adapté à la population actuelle et à venir. En ce sens, la stratégie communale vis-à-vis de l'habitat aidé est ambitieuse. Elle reprend les objectifs du PLH de la CIREST et le décline ensuite dans les autres documents du PLU : les emplacements réservés pour des opérations de logements réalisées dans un objectif de mixité (cf. chapitre spécifique sur ce sujet).

Le nouveau projet de PLH fixe comme objectif la réalisation de 1 105 logements pour la période 2011-2016 (6 ans) correspondant bien à un besoin de 190 logements annuels dont :

- 425 en locatif social

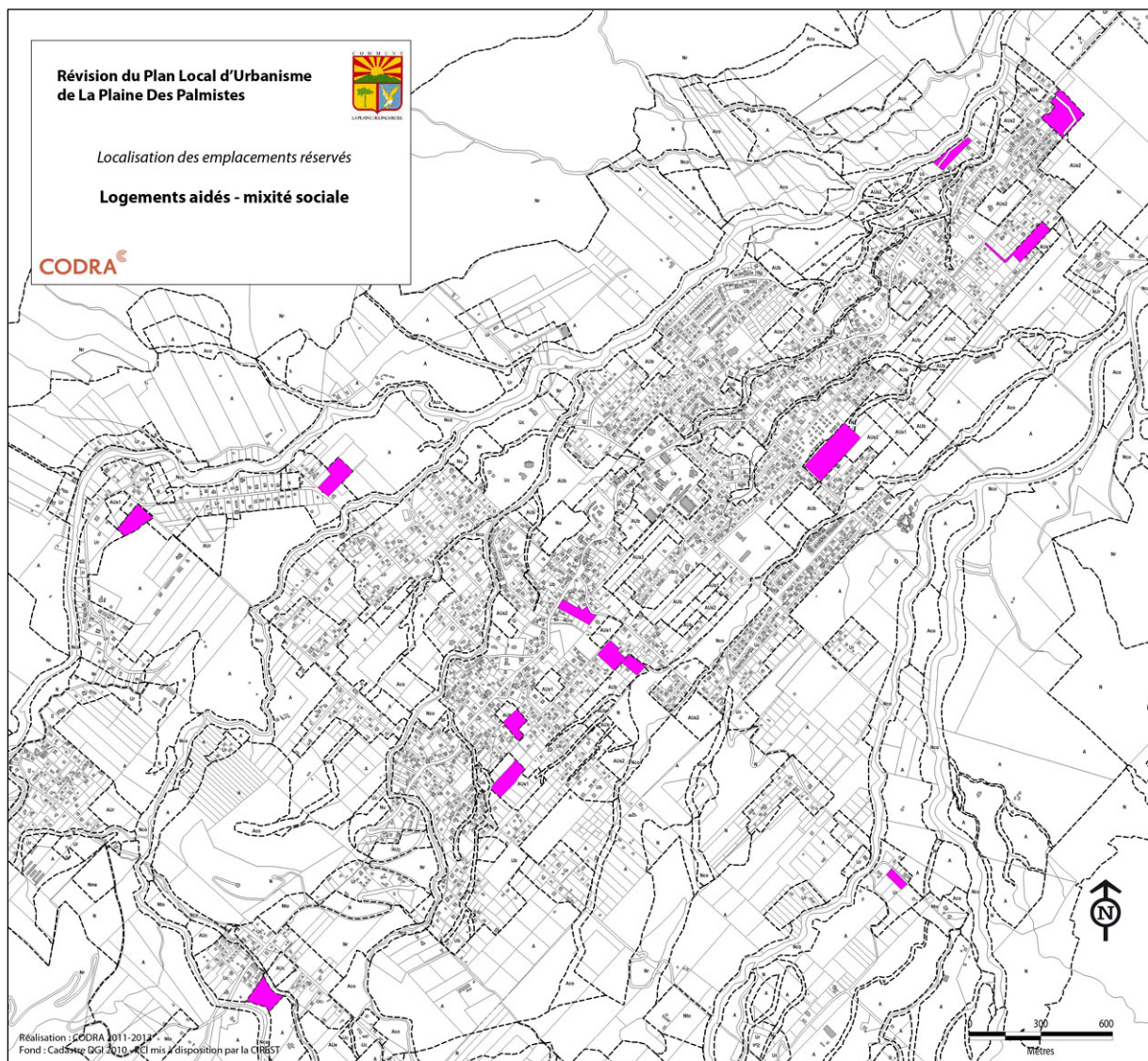
- 115 en accession social
- 145 logements en autre accession aidée
- 420 logements libres

En plus de la programmation pluriannuelle déjà en cours (203 logements aidés dont 157 locatifs sociaux) et des poches foncières déjà maîtrisées par les opérateurs et la commune, 13 emplacements réservés pour des opérations de logements aidés ont été délimités pour un total d'environ 12,7 ha.

Les prévisions pour ces emplacements réservés sont de 314 logements aidés répartis comme suit :

- 47 logements aidés en accession (LES/PTZ/PSLA) dont 75% répartis dans les écarts.
- 267 logements locatifs sociaux (LLS/LLTS/PLS) dont 85 % répartis dans le village (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> village et centre-bourg).

Initialement, une importante opération de logement sociaux « Cascade Biberon » sur des terrains appartenant à la SHLMR devait être réalisée au 1er village. Cependant, les études portant sur l'Atlas de la biodiversité communale ont classé ce secteur en zone écologiquement sensible présentant notamment un habitat patrimonial à caractère fort. Il a donc été décidé de reclasser cette zone en zone naturelle (N et Nu) au lieu des zones à urbaniser initiales du PLU de 2004 (AU et AUce).



**Au total les dispositions du PLU et la PPA à court terme doivent permettre la production de 424 logements locatifs sociaux et 93 logements aidés en accession. Ainsi, le taux de logements locatifs sociaux devrait passer progressivement d'environ 5% (2011) à 20% à l'échéance du PLU.**

### Un village patrimonial

Un village, c'est la connaissance de son histoire et la valorisation de son patrimoine, plus particulièrement le patrimoine bâti historique. La stratégie mise en place par la commune vise à identifier et à protéger le patrimoine en le classant en différentes catégories impliquant ainsi différents degrés de protection. Deux catégories ont été définies :

- Les bâtiments patrimoniaux (124 constructions)
- Les bâtiments ou constructions d'intérêt majeur (10 constructions)

Partant du recensement déjà en partie effectué en 2004, la commune et la DAC OI ont collaboré afin de préciser ce recensement, puis de hiérarchiser les constructions pour proposer une réglementation adaptée :

- Permis de démolir obligatoire
- Interdiction de démolir les constructions d'intérêt majeur
- Modulation des règles d'implantation
- (...)

### Un village équipé

Comme l'évoque le PADD, l'équipement du territoire constitue la condition sine qua none d'une politique démographique ambitieuse. L'équipement renvoie à différents éléments :

- **Les équipements d'infrastructures (VRD...) :**

**Les différents réseaux de la commune** (AEP, électricité, télécom, NTIC) offrent désormais des possibilités de développement importantes à la commune. La principale question posée cette dernière décennie vis à vis du développement urbain était celle de la ressource en eau potable. Les tests du nouveau forage de Bras Piton se sont dernièrement révélés très positifs et indiquent une ressource amplement suffisante pour accueillir la croissance démographique sur plusieurs décennies. A Bras Piton, un emplacement réservé dédié à un édifice de stockage de l'eau a été délimité (ER n°44).

**L'assainissement des eaux usées** est exclusivement de type individuel (ANC) à la Plaine des Palmistes. La mise en place de ce type de dispositif implique une emprise au sol relativement importante et limite en quelque sorte les possibilités de densification. Cela ne pose pas de problème à la Plaine des Palmistes, qui, bien que soutenant un développement urbain ambitieux à son échelle, souhaite rester un village et appliquer une densité adaptée à ses objectifs paysagers et de cadre de vie. L'objectif de densité globale est de 20 log/ha, à l'instar de l'ensemble des bourgs et villages des Hauts et des mi-pentes de la Réunion. Cet objectif permet de conserver un assainissement de type individuel avec, le cas échéant, des dispositifs regroupés dans le cadre d'opérations d'ensemble (mini station par exemple).

**Faciliter les déplacements tous modes.** Le réseau viaire de la Plaine des Palmistes est un réseau globalement efficace aujourd'hui. Cependant, l'importance du développement urbain à venir implique un renforcement des dessertes et des accès notamment au centre-ville mais aussi à l'ensemble des quartiers et secteurs voués à être développés. Il s'agit autant des voiries destinées à la circulation automobile que des voies et chemins destinés aux cycles et piétons (cf. chapitre sur « favoriser les proximités»). En plus des orientations d'aménagement visant le développement des parcours verts et de la poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur vélo, le PLU fixe un ensemble de règles et d'éléments nouveaux favorisant une performance des circulations des différents modes (piétons, cycles, véhicules particuliers et transports en commun) :

- Des emplacements réservés pour voies piétonnes ou cheminements (9 ER pour réaménagement de carrefour, une trentaine d'ER pour réalisation ou élargissement de voie y compris trottoirs et cheminement piétons).
- Des règles inscrites dans le règlement des différentes zones (emprises de voirie hiérarchisées et laissant une large place aux piétons et aux cycles (cf. règlement des articles 3 et annexes).
- Des principes de liaison inscrites au PLU pour des bouclages ultérieurs (documents graphiques).

- **Les équipements de superstructures (bâtiments publics...)**

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent accompagner le développement du village. Il s'agit, en premier lieu, de répondre aux besoins « de base » identifiés dans le diagnostic s'agissant plus particulièrement de l'enseignement, des activités sportives et de la petite enfance.

- En lien avec le développement urbain récent, l'ouverture d'une nouvelle école est prévue au 1<sup>er</sup> village sur une emprise foncière déjà maîtrisée.
- Le PLU prévoit l'extension du collège existant (ER n°18) ou bien une délocalisation du collège sur le site de la Croix Rouge appartenant déjà au Conseil Général (ER n°46), afin d'en augmenter, à moyen terme, les capacités.
- Le transfert du collège sur le site de la Croix Rouge permettrait à la commune de créer à moyen terme une nouvelle école dans les bâtiments de l'ancien collège ; ce qui permettrait de couvrir ses besoins en équipements scolaires à long terme.
- Une crèche doit être réalisée sur des terrains aujourd'hui maîtrisés en centre-ville.
- Les quartiers de la Petite Plaine, Bras des Calumets et du 1<sup>er</sup> village doivent accueillir des équipements sportifs du type plateaux multisports sur des terrains soit déjà maîtrisés (1<sup>er</sup> village) soit délimités en emplacements réservés (ER 41 pour Bras des Calumets).
- Un gymnase sera réalisé en centre-ville
- Le centre-ville doit accueillir une piscine en lien avec les besoins de la population et le pôle sportif régional.

Concernant le déploiement des services municipaux et des différents besoins liés aux services publics plusieurs futurs pôles de services seront à réaliser et ont été délimités en emplacements réservés (ER n° 14, 15 et 16). L'extension du cimetière est aussi prévue sur l'assiette de l'ER n°8 dédié à cet équipement qui accompagne nécessairement la croissance démographique.

D'autres équipements viendront parfaire les besoins de la commune et rayonneront même au-delà :

- Le pôle sportif et touristique d'intérêt régional qui doit permettre l'accueil de sportifs de haut niveau en site d'altitude avec hébergement dédié. L'ensemble du site allant du futur siège du Parc National jusqu'au stade actuel sera réaménagé à cette occasion. Le secteur du stade actuel a d'ailleurs été classé en zone Uc au lieu de la zone Nts du PLU de 2004.
- Un EPAHD, à l'instar du foyer pour autistes « Les Casacavels », doit être réalisé à la Plaine des Palmistes. Le projet s'inscrit sur une emprise foncière déjà maîtrisée dans le secteur dit de la Croix Rouge.

## L'amélioration du niveau de vie par le développement de l'économie et donc de l'emploi

### Eviter la fuite commerciale

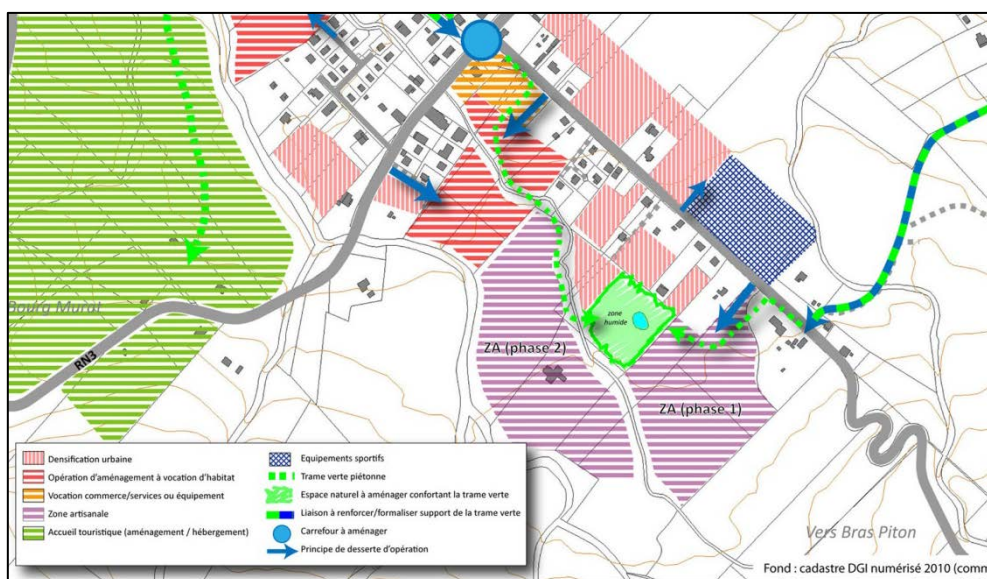
**Eviter la fuite commerciale** telle qu'elle existe aujourd'hui ; c'est prioritairement favoriser l'implantation d'une « locomotive commerciale » de type moyenne surface. Le commerce peine à se développer, la commune souffrant d'une évasion commerciale assez forte corrélée aux migrations pendulaires de ses résidents. La dispersion du petit commerce et le caractère incomplet de l'offre commerciale impliquent de favoriser désormais l'implantation d'une moyenne surface qui elle-même favorisera le développement des petits commerces grâce à la reconcentration de la clientèle. En plus de la limitation de l'évasion commerciale, une création d'emplois directs et indirects importante à l'échelle de la commune est attendue. En centre-ville, un secteur classé en zone Ub (au sud-est de la mairie) et directement desservi par la RN3 et l'ER n°22 devrait accueillir cet équipement commercial.

### Développer le tissu économique local

**Développer le tissu économique local** en répondant aux besoins des entreprises. La première zone d'activité créée par la commune dans le secteur de la Pyramide est considérée aujourd'hui comme un échec. Bien que toutes les parcelles aient été vendues, très peu de projets ont vu le jour, faute d'entrepreneurs sérieux. Par ailleurs, le développement de cette zone a été rendu impossible par l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie. Dès lors, afin de répondre aux besoins des artisans (une trentaine de demande en attente), il s'avère indispensable de proposer une nouvelle zone d'activité maîtrisée par la commune (principe de location-construction). Bras des Calumets est le quartier qui a été retenu pour accueillir cette future zone pour différentes raisons :

- Disposer des superficies nécessaires et impactant peu la surface agricole utile (environ 6 ha)
- Créer une zone un peu excentrée pour éviter les éventuelles nuisances mais bien connectée au réseau routier
- Favoriser la création de zone tampon avec le milieu urbain

Pour accueillir la première phase de cette zone d'activités économique, un zone AUe été délimitée sur environ 3,7 ha. La zone agricole située en arrière pourra aussi, pour partie, accueillir à plus long terme l'extension de cette zone d'activité.



La réalisation d'une trame verte et bleue en lien avec la TVB d'échelle communale fait partie intégrante de ce futur projet et permettra la mise en valeur écologique d'une mare préexistante.

Lors du PLU de 2004, la zone d'activité devait prendre place au nord-est de Bras des Calumets en direction du village de La Plaine des Palmistes. Cependant, les études portant sur l'Atlas de la biodiversité communale ont classé ce secteur en zone écologiquement sensible présentant notamment un habitat patrimonial à caractère fort. Il a donc été décidé de reclasser cette zone en zone naturelle (Nr) au lieu des zones à urbaniser initiales du PLU de 2004 (AU et AUea).

### Soutenir l'économie identitaire

- **La culture du goyavier** apparaît aujourd'hui comme une activité phare de la commune s'agissant plus particulièrement de ses dérivés touristiques (cueillette) et culinaires. Le PADD prend le parti de permettre le développement de cette culture qui doit être fortement encadré du fait de son caractère de plante exotique envahissante. L'encadrement de la culture et des pratiques liées n'est pas une prérogative du PLU. Ainsi, le PADD indique des secteurs préférentiels pour la culture de cette plante, ce qui n'a qu'un caractère indicatif. L'ensemble du territoire communal non contraint par des zones naturelles patrimoniales ou des espaces boisés classés, est finalement susceptible d'accueillir, de façon très encadré et après concertation avec l'ensemble des acteurs, ce type de culture.  
Pour la commune, l'objectif est de pouvoir développer une certaine plus-value économique et donc en terme d'emploi par la création d'un atelier de transformation du goyavier (jus, confiture, coulis, crèmes glacées, conserverie...) qui prendrait place à Bras des Calumets dans la nouvelles zones d'activités économiques.
- **L'élevage apparaît comme une priorité.** Partant du constat d'un déclin de l'agriculture ces dernières années à la Plaine des Palmistes (-30% de SAU, +15% d'exploitation mais nette surreprésentation des pluriactifs) essentiellement due à la crise sanitaire de l'IBR ; la commune souhaite encourager la reprise d'activité agricole en mettant à disposition des agriculteurs désireux de se lancer les terres communales exploitables (travail mené avec la SAFER). Par ailleurs, ces dernières années de nouveaux bâtiments d'élevage plus particulièrement (volailles, œufs) ont vu le jour et démontré les possibilités d'une rentabilité économique. Sur cette base et au travers son PADD, la commune encourage l'installation de nouveaux éleveurs. Le PLU délimite ainsi un zone agricole d'environ 1040 ha dont le règlement permet l'installation de nouveaux élevages, sous condition d'une bonne intégration environnementale. Au global, la superficie de la zone agricole apparaît en nette recul par rapport au PLU de 2004. Ce recul se fait essentiellement au bénéfice de la zone naturelle suite aux investigations menées par les botanistes dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communale et suite à l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie. Aussi, la nouvelle zone agricole correspond plus précisément aux surfaces réellement mises en valeur ou exploitables pour l'agriculture.

### Favoriser le développement de structures d'accueil touristique

La Plaine des Palmistes est un site de passage en matière d'activité touristique. Les espaces naturels environnants attirent de nombreux visiteurs. Cependant aujourd'hui, la commune bénéficie peu de retombées touristiques. Il y a donc un enjeu pour la commune à favoriser le développement touristique. Plusieurs éléments importants sont de nature à renforcer l'attractivité de la commune dans les prochaines années. La commune doit en effet accueillir le futur siège du Parc National (à court terme), un centre sportif d'intérêt régional et met en œuvre une politique de préservation de son patrimoine bâti (notamment au travers l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) ainsi qu'une politique de valorisation des modes doux au travers son schéma directeur vélo et des orientations de la trame verte et bleue définissant des parcours verts.

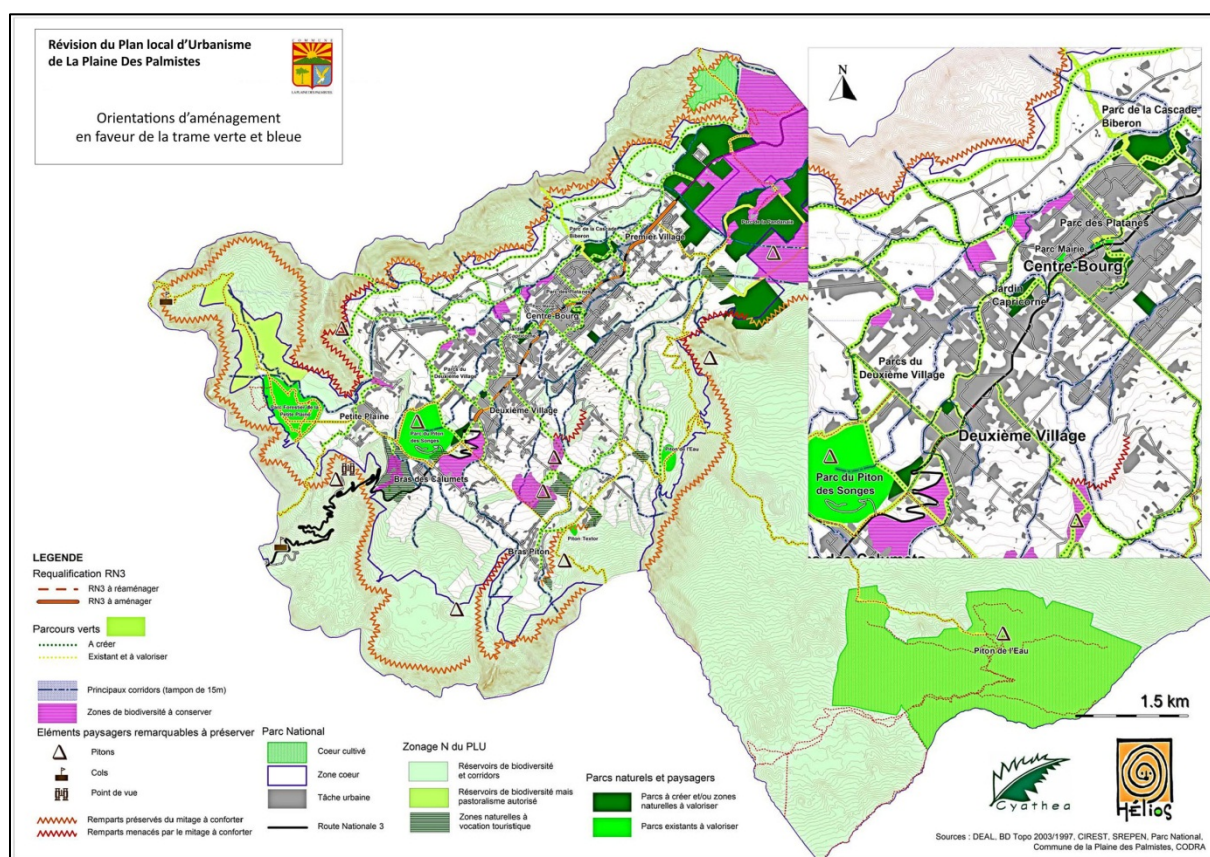
Les conditions sont donc réunies pour favoriser le développement du tourisme. Ce développement pourra, en termes d'accueil et notamment d'hébergement, prendre appui sur différents éléments du PLU :

- La possibilité de réaliser des hébergements hôteliers en zone urbaine ou à urbaniser
- Des zones naturelles dédiées (Nto) et précisément localisées en réponse à une dynamique de projets privés ou publics. Leurs capacités d'accueil sont particulièrement limitées afin de conserver le caractère naturel de la zone. 28 ha de zone Nto ont ainsi été délimités.
- La possibilité pour les exploitants agricoles de mettre en place des projets agro touristiques ayant pour support l'exploitation.

## Le patrimoine naturel : préservation et valorisation

Le patrimoine naturel et la biodiversité sont au cœur du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la Plaine des Palmistes. Différentes raisons à cela :

- Un village, c'est la nature à portée de tous : d'où l'émergence d'une stratégie de conservation de la nature et de mise en valeur s'orientant notamment vers une activité de découverte et de mise en réseau des espaces de nature grâce aux parcours verts (orientations d'aménagement).
- Le patrimoine naturel vu notamment au travers le PNR et le classement à l'UNESCO est l'un des motifs de visite de la Réunion. Sa conservation et sa valorisation sont donc des leviers favorables au développement touristique et donc économique.
- Une partie du patrimoine naturel est unique au monde (Pandanaie notamment) où très rare et mérite donc d'être conservée.



D'une façon générale, le PLU s'attache à préserver tous les espaces naturels dignes d'intérêt. Pour cela différents documents ont alimenté le dossier de PLU. Il s'agit plus particulièrement du périmètre du Parc National, des ZNIEFF, de l'Atlas de la Biodiversité Communale (étude spécifique pilotée par la DEAL 974) et du périmètre de l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie.

Par ailleurs, une étude plus globale portant sur l'identification et la mise en valeur de la trame verte et bleue a été lancée par la commune en parallèle aux travaux d'élaboration du PLU. Elle a notamment permis de définir les espaces réservoirs à biodiversité et les corridors écologiques. Les espaces ainsi repérés se sont vu classés en différentes catégories de zone naturelle selon leur nature et leur sensibilité (cf. chapitre suivant sur les zones et leur règlement).

Cette même étude a permis d'identifier des parcours verts mettant en réseau les différents espaces de nature aux parcs urbains existants ou à créer dans le village. Les parcours ainsi constitués s'établissent pour partie sur des tracés déjà existants (PDIPR, sur-largeur de voies urbaines...) ainsi que sur des tracés ou connexions à créer.

### 3. Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement

#### Les zones urbaines (U)

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 ».

Il existe à La Plaine des Palmistes cinq types de zones urbaines.

#### Principales évolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013 pour toutes les zones urbaines

##### Analyse critique des zones urbaines du PLU de 2004 :

En dehors du cas spécifique de la zone urbaine à vocation économique (UE), le zonage du PLU de 2004 distinguait cinq types de zone urbaine et de nombreux sous-secteurs. Ces distinctions (11 secteurs différents) étaient souvent peu lisibles sur le terrain. La volonté du PLU de 2004 de compartimenter la zone urbaine afin d'organiser un tissu urbain avec densité hiérarchisée apparaissait théoriquement louable mais en décalage avec la lecture urbaine du tissu préexistant :

- La zone urbaine UB dite de transition entre UC et UA n'était pas évidente. Or certaines différences réglementaires étaient assez marquées. La règle de hauteur par exemple passait de R+C en UC à R+1 en UB puis à R+2 en UA, en quelques dizaines de mètres par endroit. Ces dernières années, ces dispositions sont apparues difficiles à gérer pour la commune.
- Certaines zones UT, dont la destination ne se différenciait des zones UA, UB et UC que par l'exclusion des constructions à destination artisanale, étaient aussi très théoriques. Seul le secteur du Domaine des Tourelles semblait globalement pertinent. Les zones UT correspondant à des carrefours touristiques « théoriques » ne paraissaient pas pertinentes dans le cas d'un village rural dont l'offre touristique en hébergement et en restauration est plutôt diffuse.
- Par contre, les zones UR apparaissaient globalement cohérentes.

##### Evolutions pour toutes les zones :

**Article 1 :** la démolition des édifices patrimoniaux d'intérêt supérieur repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est désormais interdite. Cette mesure est assortie d'une exception (article 2) concernant les éventuelles démolitions incluses dans un programme d'ensemble d'intérêt général ne remettant pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble. Il existe aussi régime de dérogation favorable à la valorisation du patrimoine bâti inventorié.

**Article 3 :** Le PLU ajoute des obligations concernant les dimensions des voies nouvelles qui devront dorénavant être équipées de trottoirs ou d'un cheminement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.

##### Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,

- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

L'objectif de cette disposition est de favoriser les modes de déplacement doux et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les projets intervenant sur un tissu urbain déjà établi peuvent éventuellement être exonérés de cette règle, si l'incapacité technique est avérée.

Par ailleurs, l'accès des lotissements aux voies existantes devra désormais être unique sauf pour les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 25 m.

**Article 4 :** Le PLU ajoute l'obligation pour les opérations d'aménagement de prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. L'objectif de cette mesure est de limiter les apports excessifs dans les réseaux collectifs qui ne sont pas toujours suffisamment dimensionnés et d'encourager l'éco-conception des constructions.

**Article 5 :** La superficie minimum de terrain n'est plus réglementée. Cela permet d'accepter les dispositifs d'assainissement autonome les plus compacts lorsqu'ils répondent aux exigences sanitaires. L'objectif global est de favoriser une densification du tissu urbain qui reste, bien entendu, en adéquation avec les objectifs de densité de la commune.

**Articles 6 et 9 :** Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 6 et 9 des zones Ua, Ub, Uc et Ur seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette disposition est double :

- favoriser une homogénéité du tissu bâti
- pour les lotissements, gérer plus harmonieusement les évolutions des constructions, lorsque le règlement du lotissement est abandonné au bout de 10 ans.

**Article 7 :** les constructions voisines des édifices patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont désormais l'interdiction de s'implanter en mitoyenneté afin de favoriser la mise en valeur des constructions patrimoniales qui pourraient se retrouver « écrasées » par des constructions contemporaines voisines.

**Article 11 :** Il établit des préconisations en matière d'habitat bioclimatique qui n'ont donc qu'un caractère facultatif mais permettent de guider le pétitionnaire. L'objectif est de favoriser la protection de l'environnement et de lutter contre le changement climatique en maîtrisant la demande en énergie.

**L'article 13** impose désormais la plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de la Réunion. L'objectif de cette disposition est de favoriser l'émergence d'un tissu urbain ou le végétal prime sur la construction et de favoriser l'intégration paysagère de toute construction.

Par ailleurs, il est désormais fait référence à des plantations privilégiant des essences végétales indigènes de la Réunion afin de valoriser la biodiversité et d'éviter l'introduction perpétuelle de nouvelles essences végétales pouvant potentiellement devenir envahissantes.

**Article 14** : Il n'y a plus de COS afin de favoriser la densification du tissu urbain.

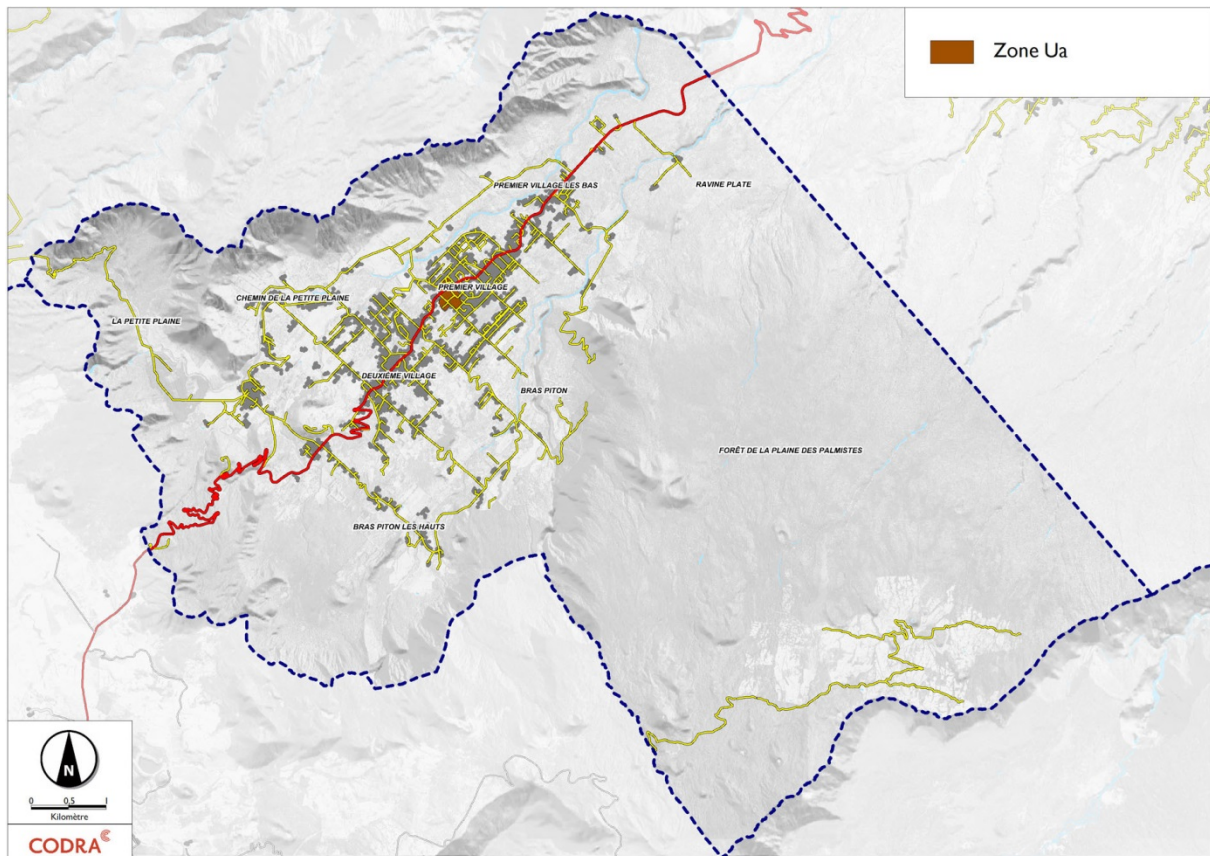
**Le règlement détermine les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)** bénéficiant de règles aménagées pour les articles 6, 7 et 10 :

- Les équipements sportifs non commerciaux
- Les équipements d'enseignement non commerciaux et les équipements liés à la restauration scolaire
- Les équipements de santé (hôpitaux, cliniques, centres d'accueil spécialisés)
- Les équipements culturels non commerciaux (bibliothèques, salles de spectacles ...)
- Les équipements de gestion, de traitement ou de transformation, non commerciaux, des déchets ou des effluents d'intérêt local ou régional

L'objectif est de faciliter l'équipement du territoire et la réalisation d'équipements publics présentant des caractéristiques bâties bien différentes des constructions plus classiques.

## Zone Ua

Sa superficie s'élève à environ 9,6 ha.



### *Motifs de délimitation de la zone*

La zone Ua est une zone mixte qui correspond au cœur du village de La Plaine des Palmistes et regroupe les principaux équipements (mairie, collège, église, gymnase, école, restaurant scolaire, salle de spectacle, gendarmerie). Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.

### *Motifs des règles applicables*

La zone Ua a une vocation mixte et doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec un voisinage résidentiel. C'est pourquoi, seules les constructions ouvrages et travaux incompatibles avec sa vocation sont interdits (constructions à vocation agricole, industrielle, entrepôt, dépôts de ferrailles, décharges (...)). Par ailleurs, s'agissant du cœur de ville, les fonctions centrales doivent y être maintenues. En outre, le PLU a aussi pour objectif d'inciter à une certaine densification de ce tissu.

Pour satisfaire ces objectifs, les dispositions retenues prévoient notamment :

- Des conditions de desserte par les voies (largeur minimale de 5,50 mètres comprenant trottoirs ou cheminement piéton)

- Des conditions de desserte par les réseaux (EP, AEP, Electricité et Télécom) avec l'obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).
- Des possibilités d'implantation à l'alignement ou en retrait de maximum 6 mètres par rapport à l'alignement des voies, afin de permettre une certaine souplesse eu égard notamment aux équipements d'intérêt collectif et pour maintenir ou constituer un front urbain.
- Des possibilités d'implantation sur une, ou deux limites séparatives ou en retrait (3,50 mètres minimum) afin de faciliter la constructibilité des petites parcelles et de favoriser la densification des dents creuses.
- Une obligation d'implantation à 3,50 mètres entre deux constructions principales.
- Une emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 70% afin de conserver un tissu aéré et de permettre tout de même une occupation assez dense des parcelles.
- la hauteur des constructions est limitée 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, soit R+2 de manière à permettre une certaine verticalité des constructions. Une majoration de la règle (+1 mètre) est possible pour les bâtiments consacrant le rez-de-chaussée aux activités économiques. D'une façon générale, la hauteur des constructions s'établit décroissant :
  - **Ua (R+2)**
  - Ub (R+1+C)
  - Uc (R+1)
  - Ur (R+C)
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages. Les toitures terrasses sont notamment interdites car elles ne correspondent pas au caractère patrimonial du village.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions
- Une obligation de conserver ou de remplacer les plantations de qualité existantes et de réaliser au moins 20% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public.

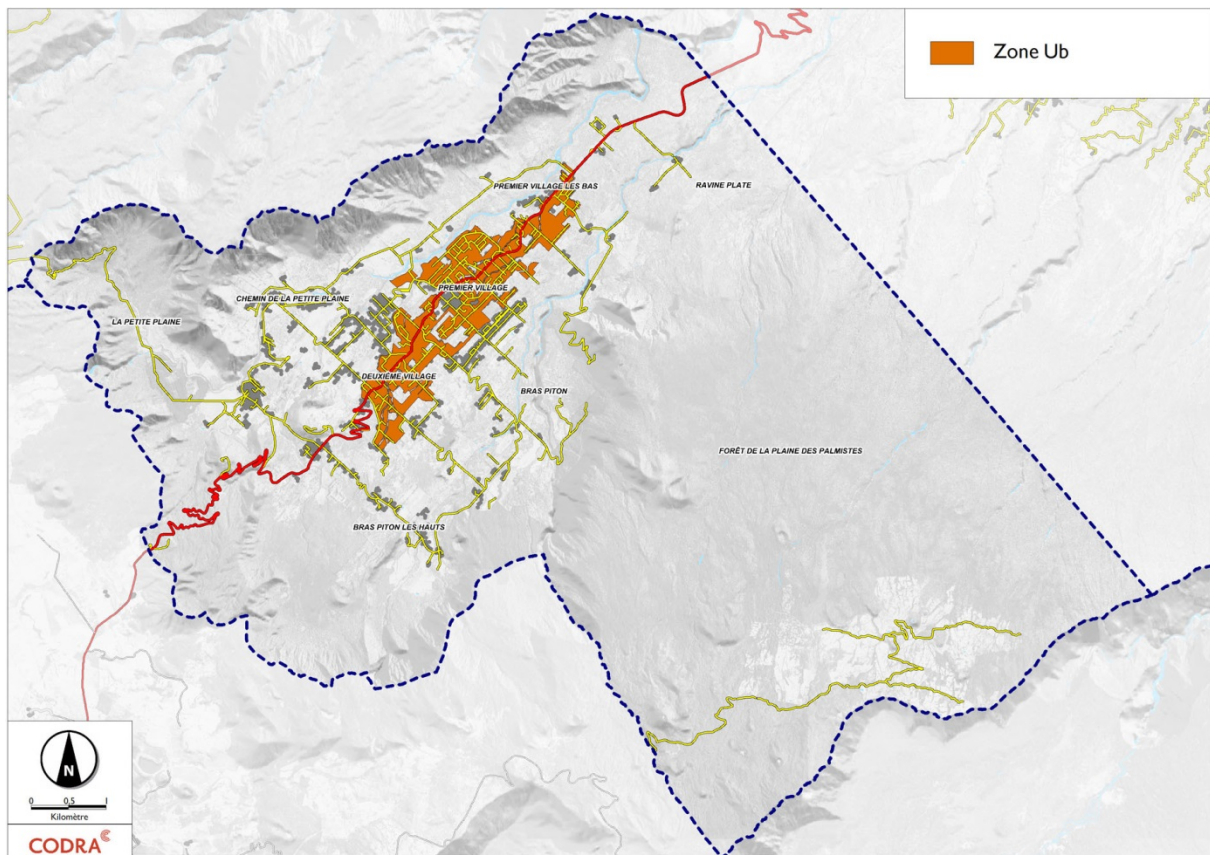
### *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

La zone Ua du présent PLU est différente de celle du PLU de 2004 puisqu'elle ne concerne désormais que le cœur de village comprenant pour l'essentiel les « grands équipements urbains » de la commune. Elle conserve cependant une vocation mixte. Cette évolution a été souhaitée afin de tenir compte du tissu préexistant, s'agissant d'un tissu déjà constitué. De fait, les anciens secteurs Ua (et sous-secteurs) du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> village bénéficient désormais d'un classement en zone Ub.

La réglementation de la zone Ua évolue peu en dehors des grands changements apportés aux zones urbaines. L'essentiel des règles préexistantes (destination, hauteur, implantation, emprise au sol) est maintenue. Un pourcentage minimal d'espace libre (espace vert et perméable) est désormais imposé (20%) afin de favoriser la présence du végétal et de faciliter l'intégration paysagère des constructions. L'exception pour les commerces (+ 1 mètre de hauteur) vise à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité.

## Zone Ub

Sa superficie s'élève à environ 237,9 ha.



### *Motifs de délimitation de la zone*

Cette zone mixte correspond à une grande partie 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. Elle intègre les anciennes zones à urbaniser du même type et/ou présentant les mêmes caractéristiques qui ont été réalisées.

### *Motifs des règles applicables*

La zone Ub a une vocation mixte et doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec un voisinage résidentiel. C'est pourquoi, seules les constructions ouvrages et travaux incompatibles avec sa vocation sont interdits (constructions à vocation agricole, industrielle, entrepôt, dépôts de ferrailles, décharges (...)). Par ailleurs, des micro-centralités de quartier (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> village) peuvent y être développées. En outre, le PLU a aussi pour objectif d'inciter à une certaine densification de ce tissu.

Pour satisfaire ces objectifs, les dispositions retenues prévoient notamment :

- Des conditions de desserte par les voies (largeur minimale de 5,50 mètres comprenant trottoirs ou cheminement piéton)
- Des conditions de desserte par les réseaux (EP, AEP, Electricité et Télécom) avec l'obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).

- Une obligation d'implantation en retrait compris entre 4 et 9 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de permettre une certaine souplesse et de faciliter la végétalisation de l'interface entre la parcelle et la voie
- Des possibilités d'implantation sur une seule limite séparative ou en retrait (3,50 mètres minimum) afin de faciliter la constructibilité des petites parcelles, de favoriser la densification des dents creuses mais d'éviter la constitution d'un front bâti continu qui serait, au final, contraire au caractère paysager de la Plaine des Palmistes et aux objectifs du PADD.
- Une obligation d'implantation à 3,50 mètres entre deux constructions principales.
- Une emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 50% afin de conserver un tissu aéré
- la hauteur des constructions est limitée 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, soit R+1+C correspondant globalement aux objectifs affichés dans le PADD (habitat individuel très dominant). Une majoration de la règle (+1 mètre) est possible pour les bâtiments consacrant le rez-de-chaussée aux activités économiques. D'une façon générale, la hauteur des constructions s'établit décroissant :
  - Ua (R+2)
  - **Ub (R+1+C)**
  - Uc (R+1)
  - Ur (R+C)
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages. Les toitures terrasses sont notamment interdites car elles ne correspondent pas au caractère patrimonial du village.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions
- Une obligation de conserver ou de remplacer les plantations de qualité existantes et de réaliser au moins 40% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

### *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

La zone Ub du PLU de 2004 avait un caractère plutôt minoritaire et était pensée comme une zone de transition entre les centralités (UA) et la zone résidentielle (UC). Désormais la nouvelle zone Ub, qui refond globalement le périmètre des zones et secteurs Ua des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> villages, Ub, Uc et Ut du PLU de 2004, devient la principale zone urbaine du village de la Plaine des Palmistes avec une vocation mixte. Il s'agit de l'une des évolutions les plus significatives du zonage du PLU qui fait suite aux vives critiques du précédent PLU qui établissait un zonage complexe et très « théorique » définissant souvent des micro-zones. L'objectif de la nouvelle zone Ub large est de revenir à un contexte réglementaire (appellation des zones et règlement) plus simple, favorisant sa compréhension par le public.

Dans son règlement, la zone Ub établit une synthèse des règlements des différentes zones agglomérées du PLU de 2004 (Ut, Uc, Ub ...).

Evoluent plus particulièrement :

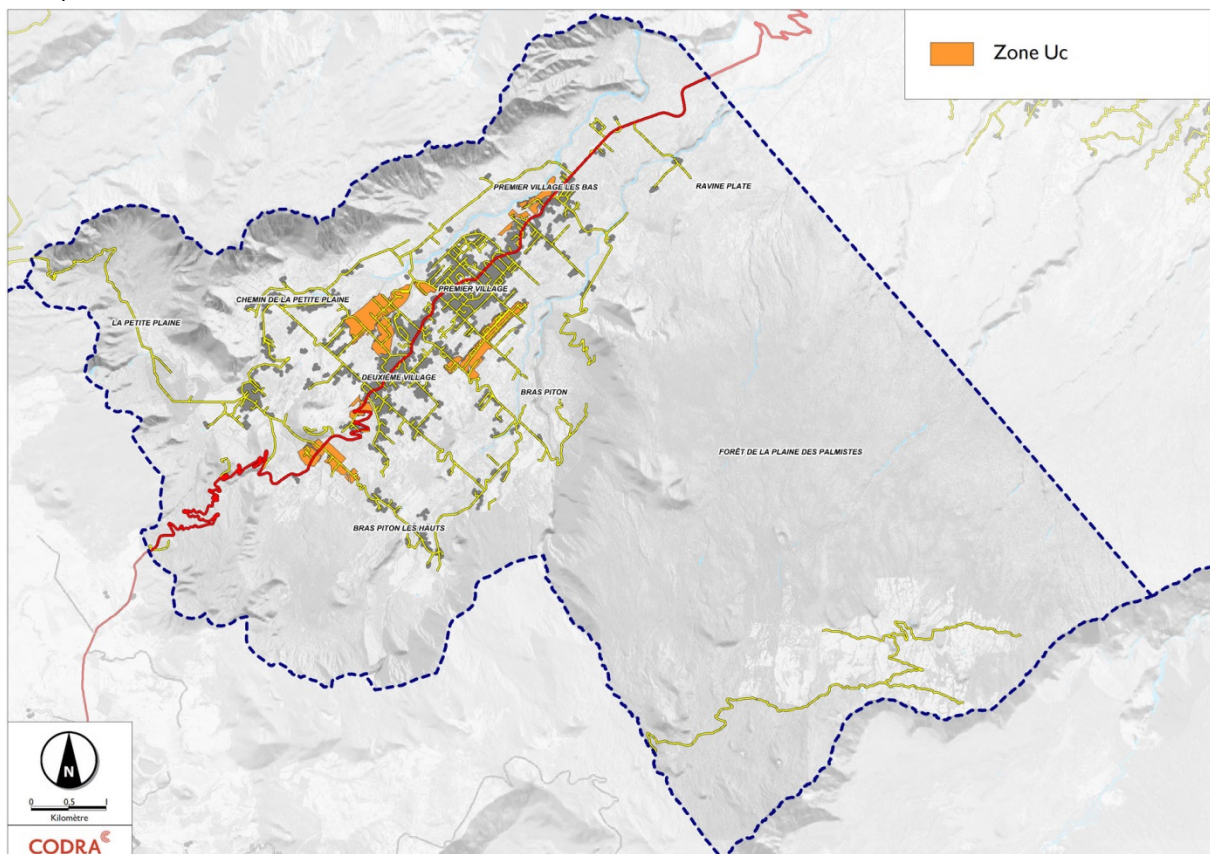
- La règle de retrait par rapport aux voies (article 6) désormais portée entre 4 et 9 mètres alors que les anciennes zones UB, UC ou UT établissait des règlements permettant un retrait de 2 mètres ou 3 mètres pour le minimum, porté jusqu' à 9 mètres pour le maximum. Le minimum est donc désormais porté à 4 mètres afin de favoriser un tissu urbain aéré et de permettre notamment l'implantation de haies végétales (désormais obligatoires) à l'interface entre l'espace public et toute voie destinée à être circulée. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- La règle de retrait par rapport aux limites séparatives (article 7) désormais limitée à une seule prise de mitoyenneté afin d'éviter la constitution d'un front bâti continu qui serait, au final, contraire au

caractère paysager de la Plaine des Palmistes et aux objectifs du PADD. Cette règle reste la même pour l'ancienne zone UC mais constitue un changement important pour les anciennes zones UA, UB ou UT qui permettaient la double mitoyenneté. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).

- L'emprise au sol des constructions (article 9) désormais limitée à 50% établit une synthèse entre les règlements préexistants des zones UB (40%), UC (55%) et UT (60%). L'objectif de 50% permet de rester sur un tissu urbain très aéré correspondant aux objectifs du PADD et favorisant la prégnance du végétal.
- La hauteur des constructions (article 10) est désormais limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage permettant du R+1+C en accord avec les objectifs du PADD. Il s'agit globalement d'une reprise du règlement des anciennes zones UB et UT qui permettaient 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. Les possibilités au faitage sont donc augmentées d'un mètre et permettent désormais de réaliser un comble. L'ancienne zone UC bénéficie quant à elle d'une augmentation de ses possibilités de hauteur (plus 1 niveau). L'exception pour les commerces (+ 1 mètre) vise à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité.
- Désormais il est imposé de réaliser au moins 40% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. Auparavant, cela n'était pas réglementé. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

## Zone Uc

Sa superficie s'élève à environ 88,9 ha.



## *Motifs de délimitation de la zone*

Cette zone mixte 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. Elle intègre les anciennes zones à urbaniser du même type et/ou présentant les mêmes caractéristiques qui ont été réalisées.

## *Motifs des règles applicables*

La zone Uc à une vocation mixte et doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec un voisinage résidentiel et les espaces ruraux attenants. C'est pourquoi, seules les constructions ouvrages et travaux incompatibles avec sa vocation sont interdits (constructions à vocation agricole, industrielle, entrepôt, dépôts de ferrailles, décharges ...).

Pour satisfaire ces objectifs, les dispositions retenues prévoient notamment :

- Des conditions de desserte par les voies (largeur minimale de 5,50 mètres comprenant trottoirs ou cheminement piéton).
- Des conditions de desserte par les réseaux (EP, AEP, Electricité et Télécom) avec l'obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).
- Une obligation d'implantation en retrait compris entre 4 et 9 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de permettre une certaine souplesse et de faciliter la végétalisation de l'interface entre la parcelle et la voie.
- Des possibilités d'implantation sur une seule limite séparative ou en retrait (3,50 mètres minimum) afin de faciliter la constructibilité des petites parcelles, de favoriser la densification des dents creuses mais d'éviter la constitution d'un front bâti continu qui serait, au final, contraire au caractère paysager de la Plaine des Palmistes et aux objectifs du PADD.
- Une obligation d'implantation à 7 mètres entre deux constructions principales.
- Une emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 40% afin de conserver un tissu aéré. Ce taux est inférieur à celui de la zone Ub puisque la zone Uc fait transition avec l'espace rural et doit donc atténuer l'impact de l'urbanisation sur l'espace rural voisin.
- la hauteur des constructions est limitée 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage, soit R+1 correspondant globalement aux objectifs affichés dans le PADD (habitat individuel très dominant). Ces hauteurs sont inférieures à celles de la zone Ub puisque la zone Uc fait transition avec l'espace rural et doit donc atténuer l'impact de l'urbanisation sur l'espace rural voisin. D'une façon générale, la hauteur des constructions s'établit décroissant :
  - Ua (R+2)
  - Ub (R+1+C)
  - **Uc (R+1)**
  - Ur (R+C)
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages. Les toitures terrasses sont notamment interdites car elles ne correspondent pas au caractère patrimonial du village.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions
- Une obligation de conserver ou de remplacer les plantations de qualité existantes et de réaliser au moins 50% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain aéré. Ce taux est inférieur à celui de la zone Ub puisque la zone Uc fait transition avec l'espace rural et doit donc atténuer l'impact de l'urbanisation sur l'espace rural voisin. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. L'objectif est de

conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame urbaine perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

### *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

La zone UC du PLU de 2004 avait un caractère assez majoritaire dans sa délimitation. Elle était pensée comme une vaste zone résidentielle ou les possibilités d'activités économiques étaient notamment limitées. Comme l'explique les évolutions de la zone Ub, l'ancienne zone UC du PLU de 2004 est désormais requalifiée en zone Ub à l'exception de certains secteurs estimés comme sensibles pour lesquels une zone Uc a été délimitée ou conservée selon les cas. Ces secteurs sensibles sont plus particulièrement ceux opérant une transition vers des espaces ruraux ou naturels notamment au nord-est du 1<sup>er</sup> village (secteur proche de la ravine Sainte-Agathe), au sud du centre-bourg, au nord du centre-bourg en direction de la Petite Plaine (reprenant des espaces agglomérés de longue date mais niés par le PLU de 2004) et enfin, Bras des Calumets.

L'objectif de la nouvelle zone Uc restreinte est d'opérer une transition douce au contact des espaces ruraux.

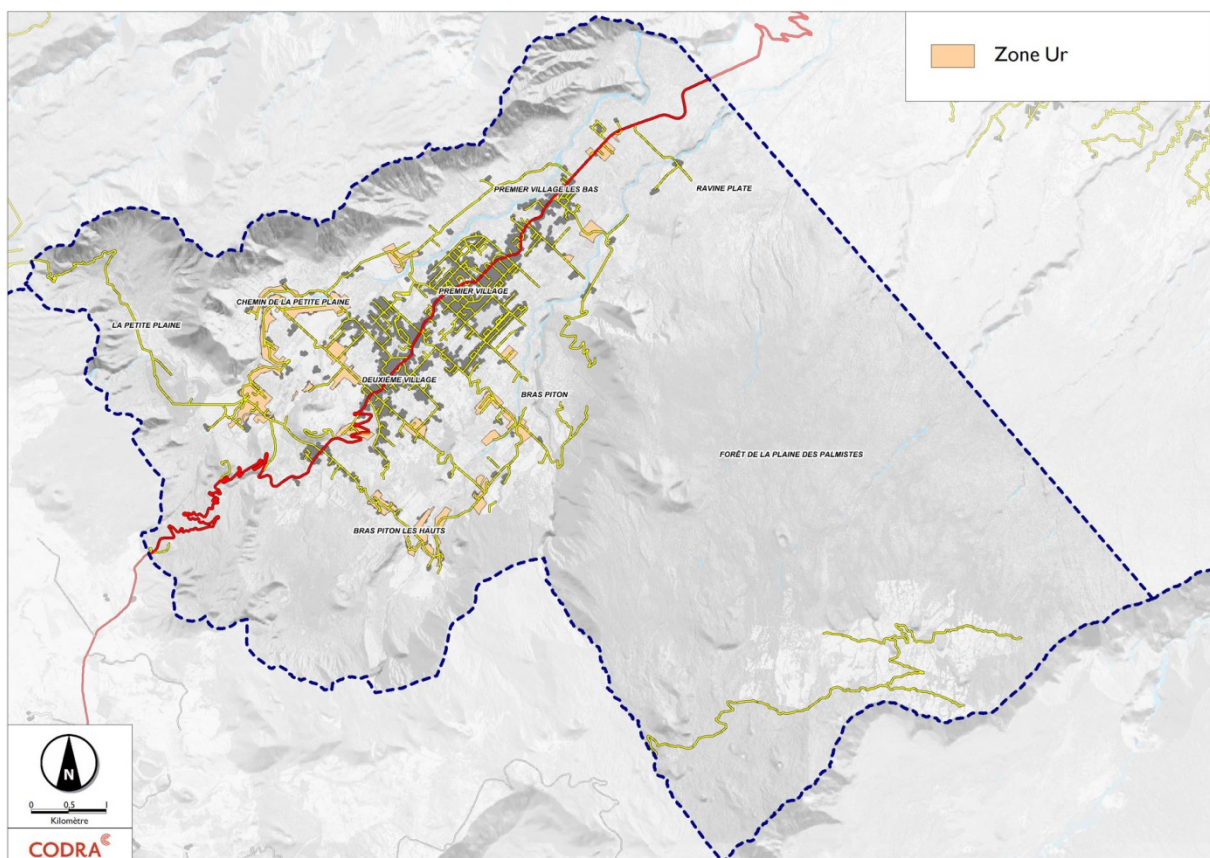
Evoluent plus particulièrement :

- La mixité des fonctions avec des possibilités d'admettre des constructions à vocation de commerces ou d'artisanat ou de services alors qu'auparavant elles étaient très limitées (25% de la SHON par exemple).
- La règle de retrait par rapport aux voies (article 6) désormais portée entre 4 et 9 mètres alors que l'ancienne zone Uc permettait un retrait compris entre 3 et 9 mètres dont le minimum augmentait progressivement en fonction de la superficie des terrains., porté jusqu' à 9 mètres pour le maximum. Le minimum est donc désormais porté à 4 mètres afin de favoriser un tissu urbain aéré et de permettre notamment l'implantation de haies végétales (désormais obligatoires) à l'interface entre l'espace public et toute voie destinée à être circulée. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- L'harmonisation des règles de retrait par rapport aux limites séparatives (article 7) limitée à une seule prise de mitoyenneté afin d'éviter la constitution d'un front bâti continu qui serait, au final, contraire au caractère paysager de la Plaine des Palmistes et aux objectifs du PADD. Cette règle reste la même que pour l'ancienne zone UC mais apporte un changement pour l'ancienne zone UCs qui établissait des règles différentes selon la superficie des terrains. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- L'emprise au sol des constructions (article 9) reste limitée à 40% et inclut désormais l'ancienne zone UCs. L'objectif de 40% permet de rester sur un tissu urbain très aéré au contact de l'espace rural. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- La hauteur des constructions (article 10) désormais limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage permet du R+1 en accord avec les objectifs du PADD. Les possibilités au faitage sont donc augmentées d'un mètre et permettent désormais de réaliser un niveau au lieu d'un comble. L'ancienne zone Uc bénéficie donc d'une augmentation de ses possibilités de hauteur (plus 0,5 niveau). En effet, afin de produire une certaine densité tout en conservant un tissu urbain aéré et aussi pour éviter le recours à de multiples extensions d'urbanisation, il a été jugé nécessaire, pour la zone agglomérée, d'augmenter légèrement la hauteur admise passant d'un R+C à un R+1. L'impact paysager reste négligeable grâce notamment aux autres dispositions du règlement (emprise, recul, espace vert...).

- Désormais il est imposé de réaliser au moins 50% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain très aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. Auparavant, cela n'était pas réglementé. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

## Zone Ur

Sa superficie s'élève à environ 139,3 ha.



### *Motifs de délimitation de la zone*

Cette zone mixte 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. Elle intègre les anciennes zones à urbaniser du même type et/ou présentant les mêmes caractéristiques qui ont été réalisées.

### *Motifs des règles applicables*

La zone Ur à une vocation mixte et doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec les espaces ruraux attenants. Il s'agit d'une zone urbaine mais à caractère rural.

Pour satisfaire ces objectifs, les dispositions retenues prévoient notamment :

- Des conditions de desserte par les voies (largeur minimale de 5,50 mètres comprenant trottoirs ou cheminement piéton)
- Des conditions de desserte par les réseaux (EP, AEP, Electricité et Télécom) avec l'obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).
- Une obligation d'implantation en retrait compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies afin de permettre une certaine souplesse et de faciliter la végétalisation de l'interface entre la parcelle et la voie
- L'absence de possibilité d'implantation sur toute limite séparative avec obligation de retrait (3,50 mètres minimum) afin de conserver le caractère rural de la zone et d'éviter la constitution d'un front bâti continu qui serait, au final, contraire au caractère paysager de la Plaine des Palmistes et aux objectifs du PADD.
- Une obligation d'implantation à 7 mètres entre deux constructions principales.
- Une emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 40% afin de conserver un tissu aéré.
- la hauteur des constructions est limitée 3,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, soit R+C correspondant globalement aux objectifs affichés dans le PADD (habitat individuel très dominant). Ces hauteurs sont inférieures à celles des autres zones urbaines mixtes puisque la zone Ur est éminemment rurale. D'une façon générale, la hauteur des constructions s'établit décroissant :
  - Ua (R+2)
  - Ub (R+1+C)
  - Uc (R+1)
  - **Ur (R+C)**
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages. Les toitures terrasses sont notamment interdites car elles ne correspondent pas au caractère patrimonial du village.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions
- Une obligation de conserver ou de remplacer les plantations de qualité existantes et de réaliser au moins 50% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

### *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

La zone Ur du PLU de 2004 couvrait dans sa délimitation les écarts ruraux mais aussi les abords urbanisés de la zone agglomérée. Désormais, la nouvelle zone Ur regroupe seulement les écarts à l'exception de Bras des Calumets. L'objectif de la nouvelle zone Ur reste de cadrer une urbanisation plutôt « rurale » afin de limiter l'impact paysager de l'urbanisation sur les espaces ruraux dans laquelle elle s'inscrit.

Evolution plus particulièrement :

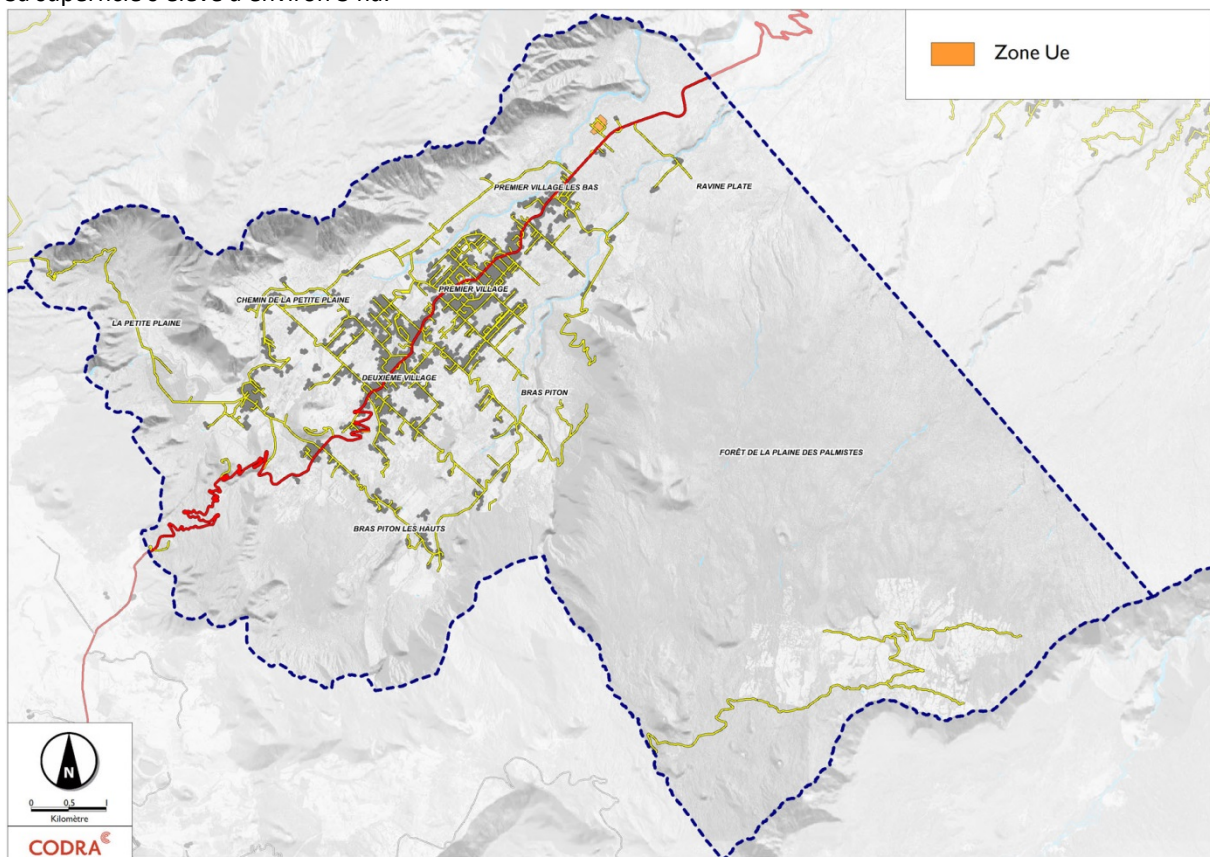
- La mixité des fonctions avec des possibilités d'admettre des constructions à vocation de commerces ou d'artisanat ou de services, alors qu'auparavant elles étaient très limitées (20% de la SHON par exemple).
- La règle de retrait par rapport aux voies (article 6) désormais portée entre 5 et 10 mètres alors que l'ancienne zone Ur permettait un retrait compris entre 4 et 11. Le minimum est donc désormais porté à 5 mètres afin de favoriser un tissu urbain très aéré et de permettre notamment l'implantation de haies végétales (désormais obligatoires) à l'interface entre l'espace public et toute voie destinée à être

circulée. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).

- La règle de distance d'implantation entre deux constructions principale est portée à 7 mètres ce qui établit une synthèse entre les deux règles préexistantes (3,50 mètres et 10,50 mètres) établies en fonction de la destination des constructions. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- L'emprise au sol des constructions (article 9) est désormais limitée à 40%. Ce taux permet de faire une synthèse par rapport à l'ancien règlement de la zone Ur du PLU de 2004 qui établissait une règle différente selon la destination des constructions (de 30% à 45%). L'objectif de 40% permet de rester sur un tissu urbain très aéré au contact de l'espace rural. Cependant, les constructions préexistantes bénéficient pour leur évolution ou leur éventuelle reconstruction de possibilités d'adaptation de la règle (exceptions).
- Désormais il est imposé de réaliser au moins 50% d'espace vert et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain très aéré. L'obligation d'implanter une haie vive à l'interface entre l'espace public et les opérations privées. Auparavant, cela n'était pas réglementé. L'objectif est de conserver le caractère paysager de la commune s'établissant notamment par une prégnance du végétal visible depuis l'espace public et une bonne intégration paysagère des constructions. Plus globalement il s'agit aussi de constituer une trame perméable à la biodiversité en réponse aux objectifs du PADD.

## Zone Ue

Sa superficie s'élève à environ 3 ha.



## *Motifs de délimitation de la zone*

Cette zone d'activité économique est destinée à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement, de distribution (...). Elle couvre plus précisément la zone d'activité de la Pyramide. Il s'agit d'une ZAE déjà réalisée.

## *Motifs des règles applicables*

La zone Ue, dans sa globalité, à une vocation d'accueil d'activités économiques dite de production. Elle interdit, les constructions à destination d'habitation, d'hôtellerie, à destination agricole ou à destination de commerces et de bureaux. Les commerces et bureaux restent possibles si leur surface de plancher n'excède pas la surface de plancher liée à la production ou activité assimilée.

Pour satisfaire ces objectifs, les dispositions retenues prévoient notamment :

- Des conditions de desserte par les voies (largeur minimale de 5,50 mètres comprenant trottoirs ou cheminement piéton)
- Des conditions de desserte par les réseaux (EP, AEP, Electricité et Télécom) avec l'obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).
- Des possibilités d'implantation en retrait ou à l'alignement avec obligation de recul de 3,00 mètres minimum en cas d'implantation en retrait afin de permettre une certaine souplesse du fait de possibilités de projets très variés.
- Des possibilités d'implantation sur une ou deux limites séparatives ou en retrait (3,50 mètres minimum), afin de faciliter la constructibilité des petites parcelles et de favoriser l'émergence des projets économiques.
- Une obligation d'implantation à 3,50 mètres entre deux constructions principales.
- Une emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 70% pour le secteur de la Pyramide (en référence à la réglementation du PLU de 2004) et 60% pour le secteur de Bras des Calumets (secteur sensible) en référence à la zone AUe.
- la hauteur des constructions est limitée 8 mètres au faîtage. Cette hauteur s'inspire de celle de la zone Uc car la zone Ue est elle aussi située au contact de l'espace rural.
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages. Les toitures terrasses sont notamment interdites car elles ne correspondent pas au caractère patrimonial du village.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions
- Une obligation de conserver ou de remplacer les plantations de qualité existantes et de réaliser au moins 20% d'espace vert et perméable à Bras des Calumets et 10% dans le secteur de la Pyramide afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de conserver un tissu urbain assez aéré.

## *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

Evoluent plus particulièrement :

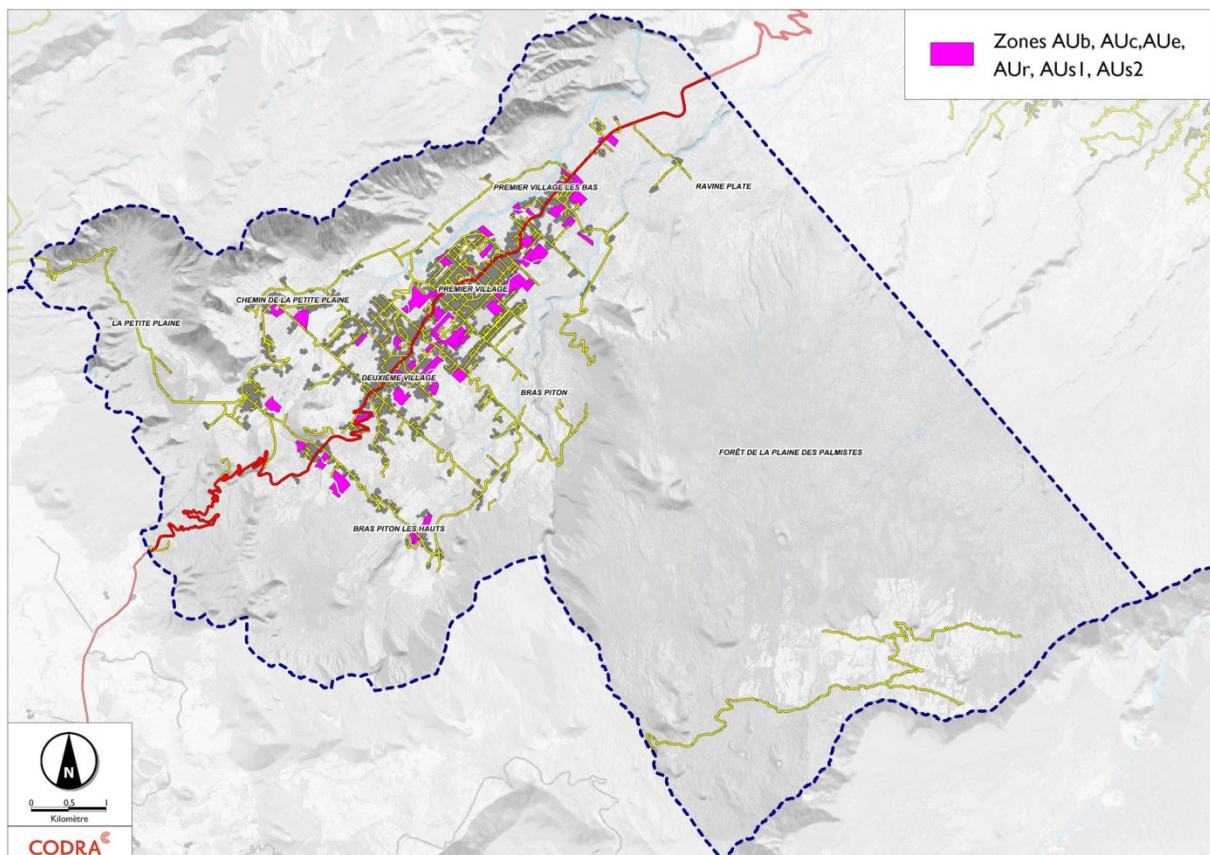
- Les constructions interdites avec désormais l'interdiction d'y admettre des habitations.
- La règle de retrait par rapport aux voies (article 6) rendant désormais possible l'alignement ou le retrait, alors qu'auparavant un retrait de 0,5 mètre était obligatoire. La règle actuelle est donc plus souple et vise à favoriser l'émergence des projets économiques.
- Pour l'emprise au sol, seule la règle vis à vis du secteur de Bras des Calumets évolue pour s'élever à 60% au lieu de 70%. Le caractère sensible du secteur de Bras des Calumets eu égard à l'intégration de bâtiments artisanaux ou industriels dans le paysage a constitué la principale motivation de cette règle différenciée.

- Désormais il est imposé de réaliser au moins 20% d'espace vert et perméable à Bras des Calumets et 10% dans le secteur de la Pyramide. Le caractère sensible du secteur de Bras des Calumets, eu égard à l'intégration de bâtiments artisanaux ou industriels dans le paysage, a constitué la principale motivation de cette règle différenciée.

## Les zones à urbaniser (AU)

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 les lettres « AU ».

Il existe à la Plaine des Palmistes deux types de zones à urbaniser pouvant comporter des secteurs spécifiques.



### Zone AU1

Sa superficie s'élève à environ 35 ha. Elle comprend deux secteurs AU1 et AU2 qui se distinguent par l'échéance de mise en œuvre de la zone (respectivement moyen terme et long terme à l'échelle d'un PLU).

### Motifs de délimitation de la zone

Cette zone 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.

## *Motifs des règles applicables*

La zone AUs, dans sa globalité, est inconstructible dans l'attente d'un programme d'aménagement global et d'une maîtrise foncière, au moins partielle, des secteurs devant faire l'objet d'une intervention publique (RHI ou programme de logement social par exemple). Seuls sont autorisés :

- Les travaux de viabilisation liés à l'urbanisation future de la zone
- Les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants détruits par sinistre
- Les travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité des constructions existantes.

La reconstruction ou l'extension des constructions existantes sont soumises à :

- L'obligation d'une implantation en retrait de 5 mètres par rapport aux voies
- L'obligation d'une implantation en retrait de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de propriété
- Une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage

En conséquence à la vocation de la zone, les autres articles ne sont pas réglementés.

## *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

Les zones AUs ont remplacé les zones AU dans leur dénomination. La réglementation des zones AUs, en comparaison aux zones AU de 2004 a évolué afin de permettre l'évolution des constructions présentes pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité ainsi que pour permettre la reconstruction de bâtiment détruit par un sinistre.

## **Zone AU indicée**

### *Motifs de délimitation de la zone*

Cette zone d'environ 54,5 ha 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.

La stratégie retenue dans la localisation des différentes zones repose sur :

- Leur présence en continuité du tissu urbain existant
- La proximité de l'ensemble des réseaux nécessaires à leur urbanisation

La stratégie retenue pour le dimensionnement de ces zones repose sur :

- La nécessité d'une gestion économe de l'espace
- La nécessité de répondre aux besoins en logement à court et moyen terme, de la population actuelle et future
- La nécessité de répondre aux besoins en matière de développement des commerces, des services et des autres activités économiques
- La nécessité de répondre aux besoins en équipements liés à la croissance urbaine induite

Il existe quatre secteurs :

**Le secteur AUb** délimité en fonction de sa localisation en contiguïté à la zone Ub. Il est donc localisé dans la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes.

**Le secteur AUc** délimité en fonction de sa localisation en contiguïté à la zone Uc plus particulièrement à Bras des Calumets et au sud du 2<sup>ème</sup> village.

**Le secteur AUr** délimité en fonction de sa localisation en contiguïté à la zone Ur. Il est donc localisé dans la zone hors agglomération correspondant aux écarts ruraux.

**Le secteur AUe** délimité sur le secteur devant accueillir la première tranche de la future zone d'activité économique de Bras des Calumets comme l'expose le PADD et le chapitre justifiant des choix opérés dans le PADD.

(Cf. chapitre choix retenus pour établir le PADD et stratégies opérationnelles qui en découlent)

### *Motifs des règles applicables*

Tous les articles renvoient au règlement des zones U correspondantes. (Ub pour AUb, Ur pour AUr...).

Par ailleurs, afin de mettre en œuvre la stratégie de développement de l'offre en logement et de gérer l'espace devenu rare de façon économe, des conditions de densité sont imposées au travers les orientations d'aménagement.

### *Evolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

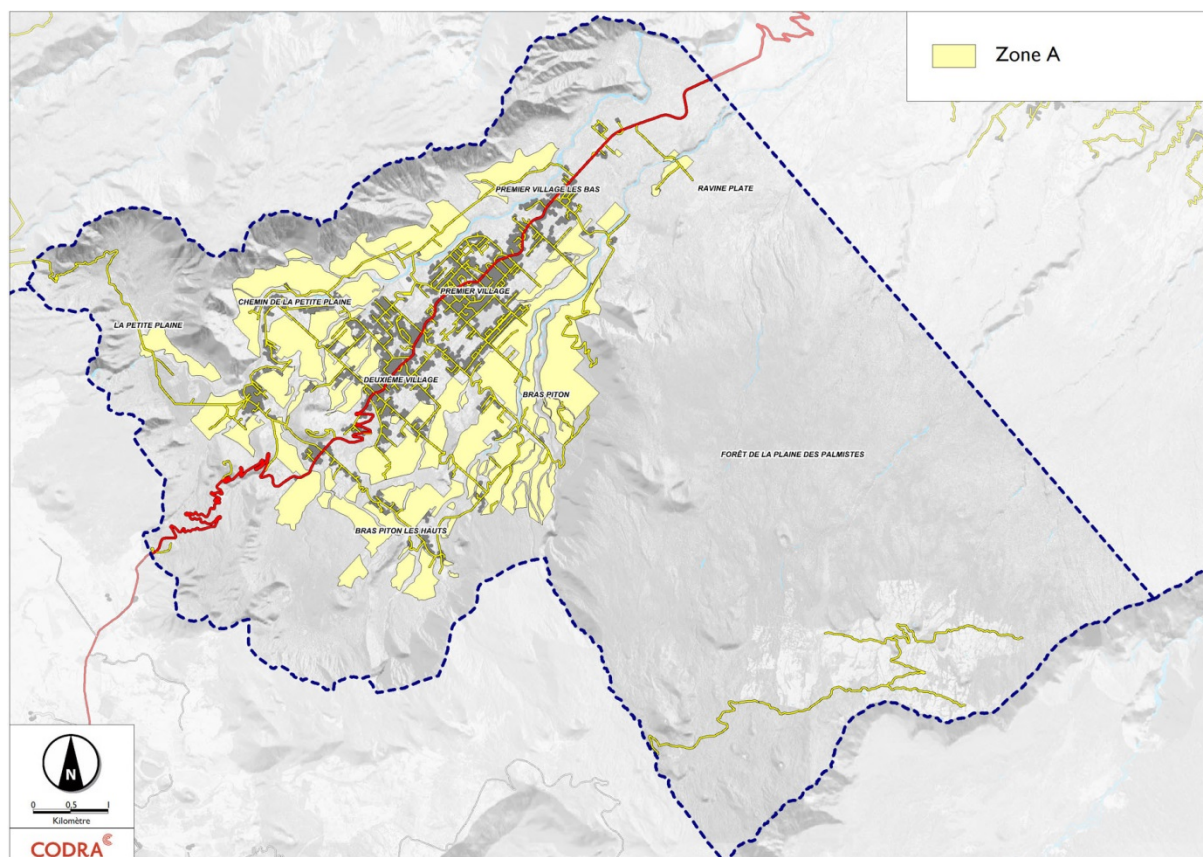
Les principales évolutions sont :

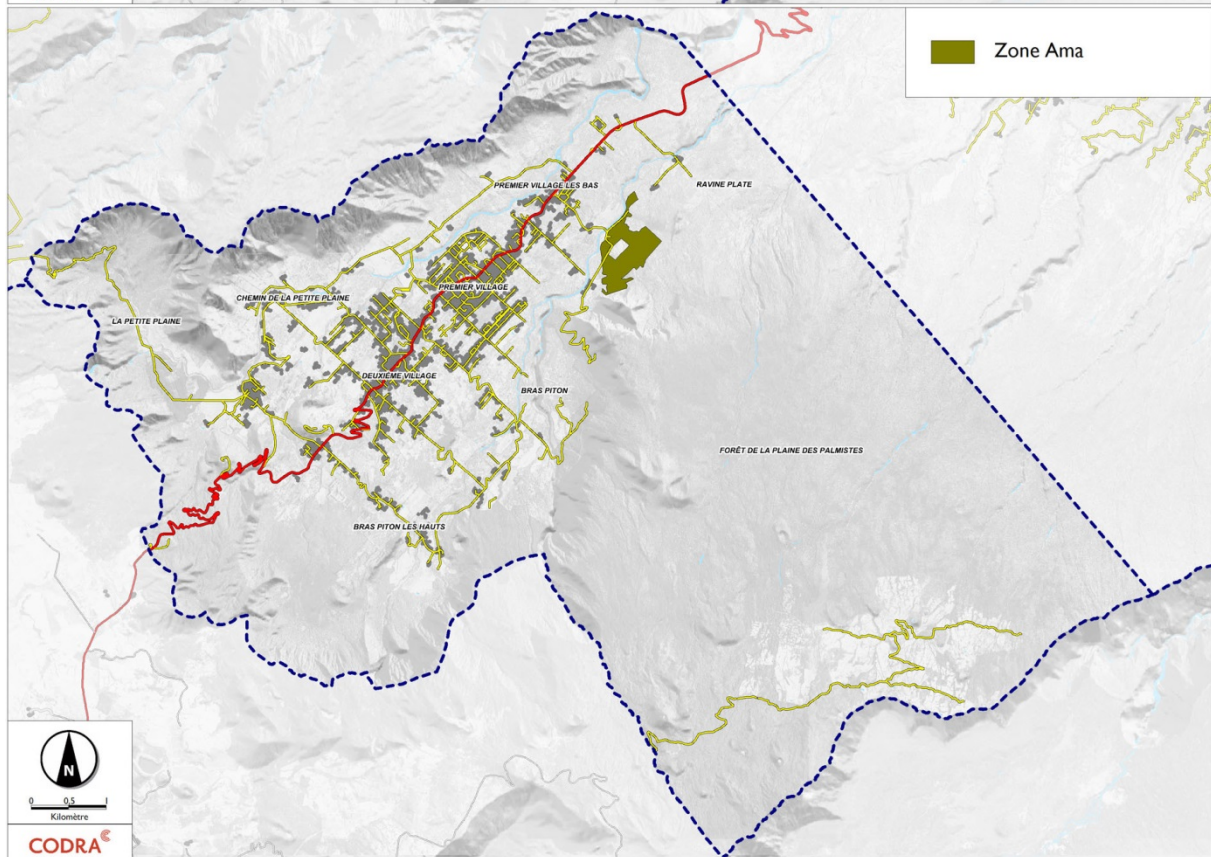
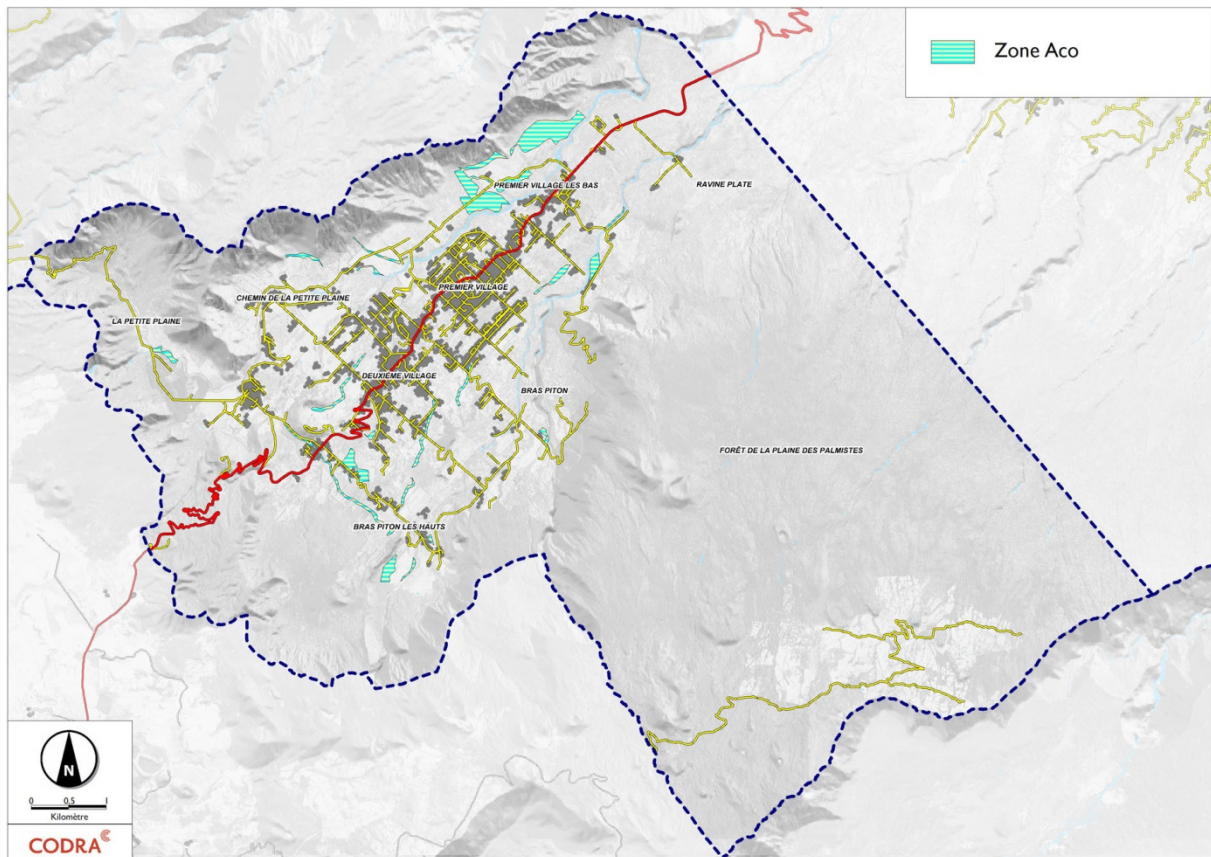
- Un renvoi systématique au règlement des zones urbaines correspondantes et donc aux différentes évolutions présentées dans le chapitre précédent.
- Les orientations d'aménagement (principes de densité et échancier).

## La zone agricole (A)

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 ».

Il existe à la Plaine des Palmistes une zone agricole d'une superficie d'environ 1 040 ha comprenant un secteur Aco d'une superficie de 87,8 ha et un secteur Ama de 44 ha. La superficie de la zone A simple (A) s'élève à 908,6 ha.





## *Motifs de délimitation de la zone et des règles qui y sont applicables*

**Zone A :** Espace agricole mixte autorisant notamment les constructions d'habitations nécessaires aux exploitations, les bâtiments d'élevages et les activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ou qu'elles constituent un prolongement de l'acte de production.

**Secteur Aco :** zone agricole de protection forte correspondant aux corridors écologiques identifiés en zone agricole. La plupart des constructions y sont interdites à l'exception des constructions visant la valorisation des produits issus des exploitations agricoles lorsqu'elles existent à la date d'arrêt du PLU. L'évolution des logements préexistants est aussi permise. En effet, au Nord du territoire des exploitations existent déjà. Ces espaces agricoles sont classés en Aco puisque ils font partie intégrante de ZNIEFF de type 1 et sont repérés en espace naturels de protection forte du SAR.

**Secteur Ama :** zone agricole correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une activité d'extraction de matériaux sous réserve d'un retour ultérieur en état « agricole » des sols (référence au schéma départemental des carrières). Sont notamment autorisés en plus des activités de carrière : les constructions d'habitations nécessaires aux exploitations, les bâtiments d'élevages et les activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ou qu'elles constituent un prolongement de l'acte de production.

Pour l'ensemble de la zone, la réalisation de constructions est notamment soumise à :

- Des conditions de desserte par les voies
- Des conditions de desserte par les réseaux avec obligation d'un dispositif ANC conforme aux exigences sanitaires en vigueur, l'obligation d'un raccordement en souterrain pour les réseaux filaires (...).
- Une obligation d'implantation en retrait de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies, afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage
- L'obligation d'une implantation en retrait de 3,50 mètres au minimum des limites séparatives et de fond de propriété afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage (R+C), à l'exception des bâtiments d'usage agricole lorsque des conditions techniques l'imposent.
- Des interdictions d'édifier des constructions et ouvrages ne s'intégrant pas dans le paysage et notamment d'employer des matériaux ou procédés dégradant les paysages.
- Des interdictions d'édifier des constructions visant à produire de l'énergie mettant en péril les possibilités de mise en culture ou d'exploitation des espaces concernés.
- Des obligations de réaliser des places et espaces de stationnement en nombre suffisant selon la destination des constructions.
- L'obligation d'intégration paysagère des bâtiments d'élevages par la plantation d'un rideau d'arbres.

## *Principales évolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

Les principales évolutions, en comparaison aux anciennes zones AP et AR, sont :

- L'instauration d'une zone A « classique » et d'une zone Aco « corridors » en réponse aux études écologiques et botaniques spécifiques menées par l'Etat et la commune sur le territoire de La Plaine des Palmistes. La distinction entre les deux précédentes zones AP (prairies) et AR (rurale) n'était plus appropriée du fait d'un changement de visage de l'agriculture palmiplainoise suite à la crise sanitaire de l'IBR. Une zone agricole « classique » a ainsi été délimitée avec une vocation agricole large.
- La réduction de la superficie globale du zonage du PLU consacrée à l'agriculture au bénéfice des zones naturelles en réponse aux études écologiques et botaniques spécifiques menées par l'Etat et la commune sur le territoire de La Plaine des Palmistes.
- D'une façon générale, toute construction nécessitant un raccordement devra préférentiellement être édifiée à proximité des réseaux préexistants (eau potable, électricité, télécom).

- La limitation de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole (170 m<sup>2</sup>).
- Le cadrage plus précis des activités agro-touristiques admises avec notamment la détermination d'une surface de plancher maximale cumulée avec les constructions à usage d'habitation (170 m<sup>2</sup>).
- L'harmonisation des articles 6 et 10 par une synthèse des articles des anciennes zones AP et AR du PLU de 2004.
- Le retrait de la réglementation des articles 8 et 9 non nécessaire en zone agricole.
- L'obligation d'intégration paysagère des bâtiments d'élevages par la plantation d'un rideau d'arbres.
- L'interdiction d'édifier des constructions visant à produire de l'énergie mettant en péril les possibilités de mise en culture des espaces concernés.
- Le retrait des possibilités d'activités économiques (commerces, services ...) non liées à l'activité agricole.

## Les zones naturelles (N)

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 ».

Il existe à la Plaine des Palmistes une zone naturelle (N) qui comporte six secteurs particuliers.

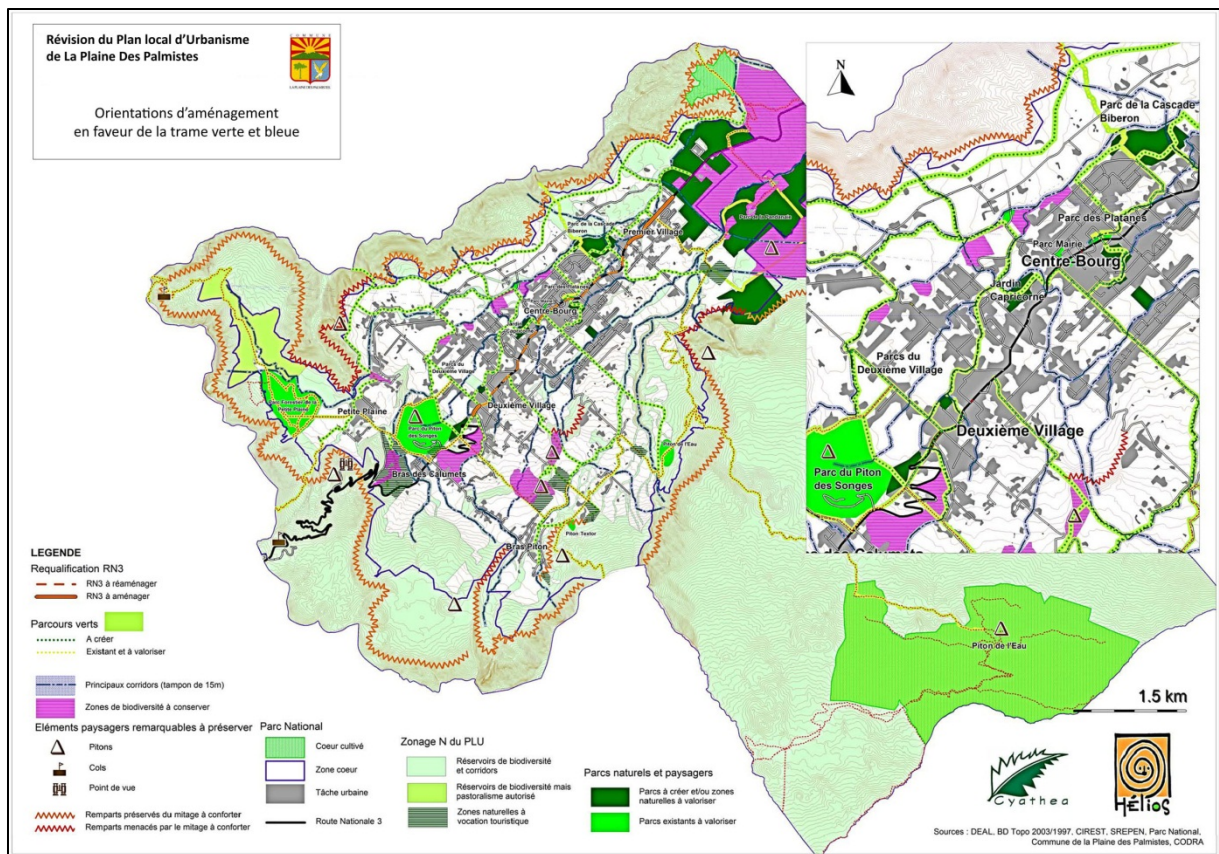
### *Motifs de délimitation de la zone et des règles qui y sont applicables*

**La zone naturelle du PLU de la Plaine des Palmistes** correspond à la stratégie d'identification, de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue. Elle représente 6 682,5 ha, soit plus de 80% du territoire communal.

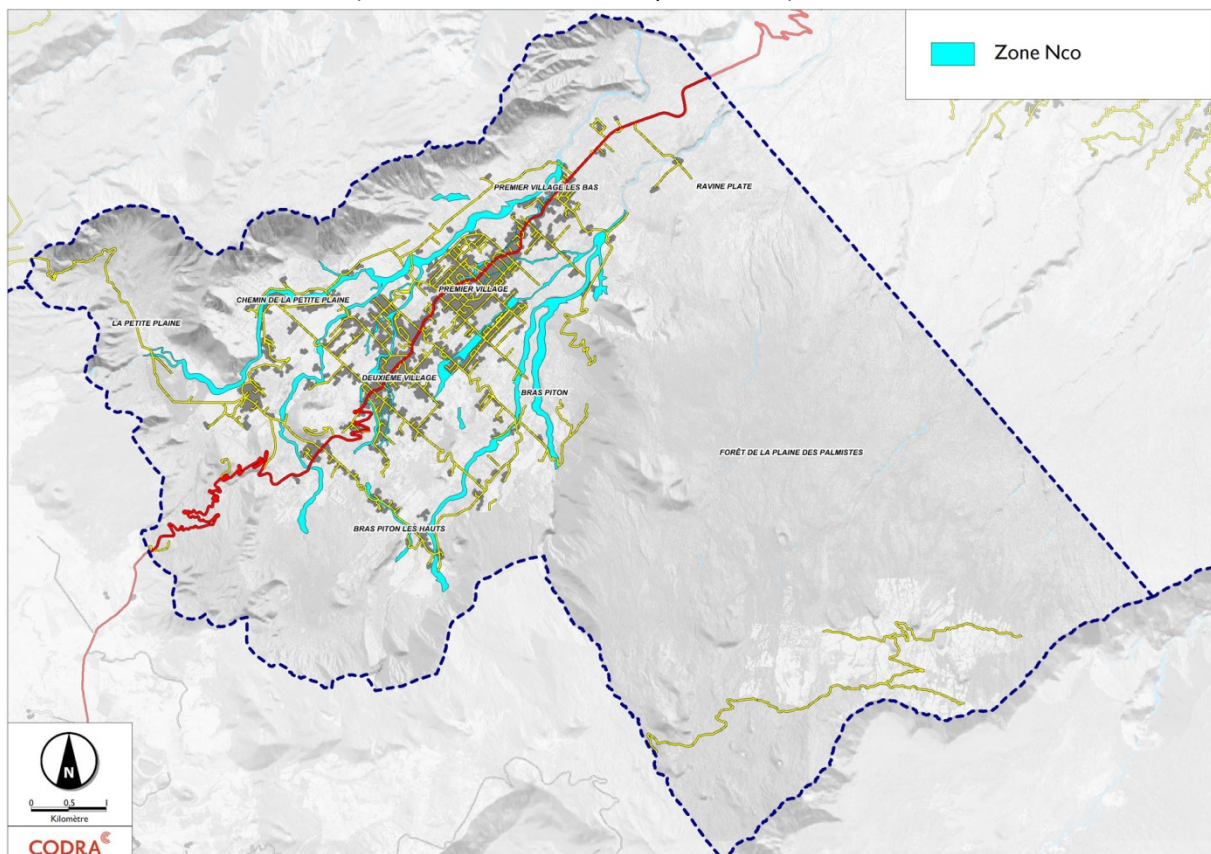
Elle s'appuie sur l'étude spécifique de la trame verte et bleue lancée par la commune concomitamment aux travaux du PLU et faisant elle-même référence à de nombreuses autres études, périmètres ou documents, à savoir :

- Périmètre du cœur du parc national (y compris sous-secteur lié à l'agriculture)
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type 2
- Atlas de la biodiversité communale (étude DEAL de 2011)
- Arrêté de protection de biotope de la Pandanaie
- SAR 2011 et SCoT 2004 en révision
- (...)

Cette étude a plus particulièrement permis d'identifier des secteurs spécifiques au sein de la zone naturelle bénéficiant d'une réglementation différente au regard de la sensibilité des sites et des objectifs affectés à chaque secteur.

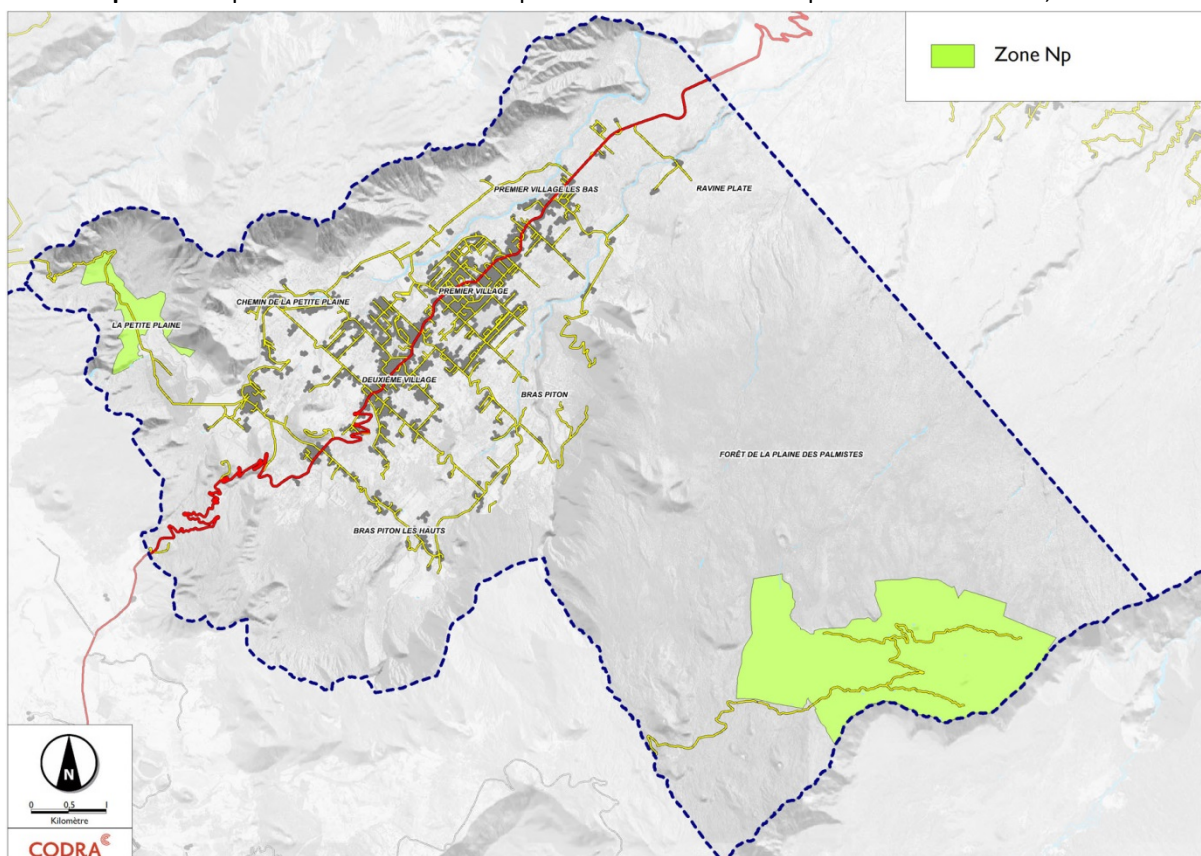


**Secteur Nco** : il correspond aux corridors écologiques identifiés sur le territoire communal. Sa superficie s'élève à environ 184,4 ha. La zone Aco (d'environ 88 ha lui est complémentaire).

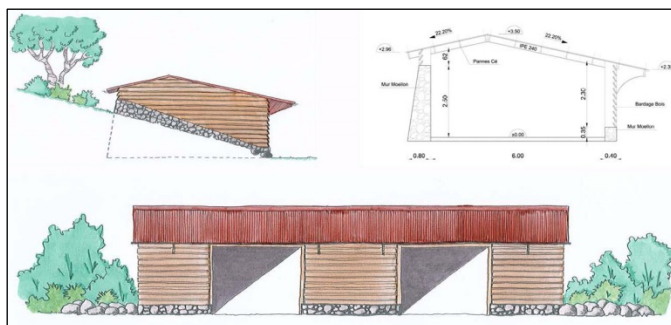


Les corridors sont des milieux très sensibles à protéger. Le secteur Nco est donc une zone réglementaire très restrictive dans laquelle seront seulement autorisés les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles, les travaux liés au renforcement végétal du corridor, ainsi que les éventuels travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé. Les infrastructures (réseaux, amélioration des voies existantes traversant les ravines...) peuvent aussi y être autorisées.

**Secteur Np** : il correspond à la zone naturelle « pâturée ». Il couvre une superficie d'environ 619,8 ha.

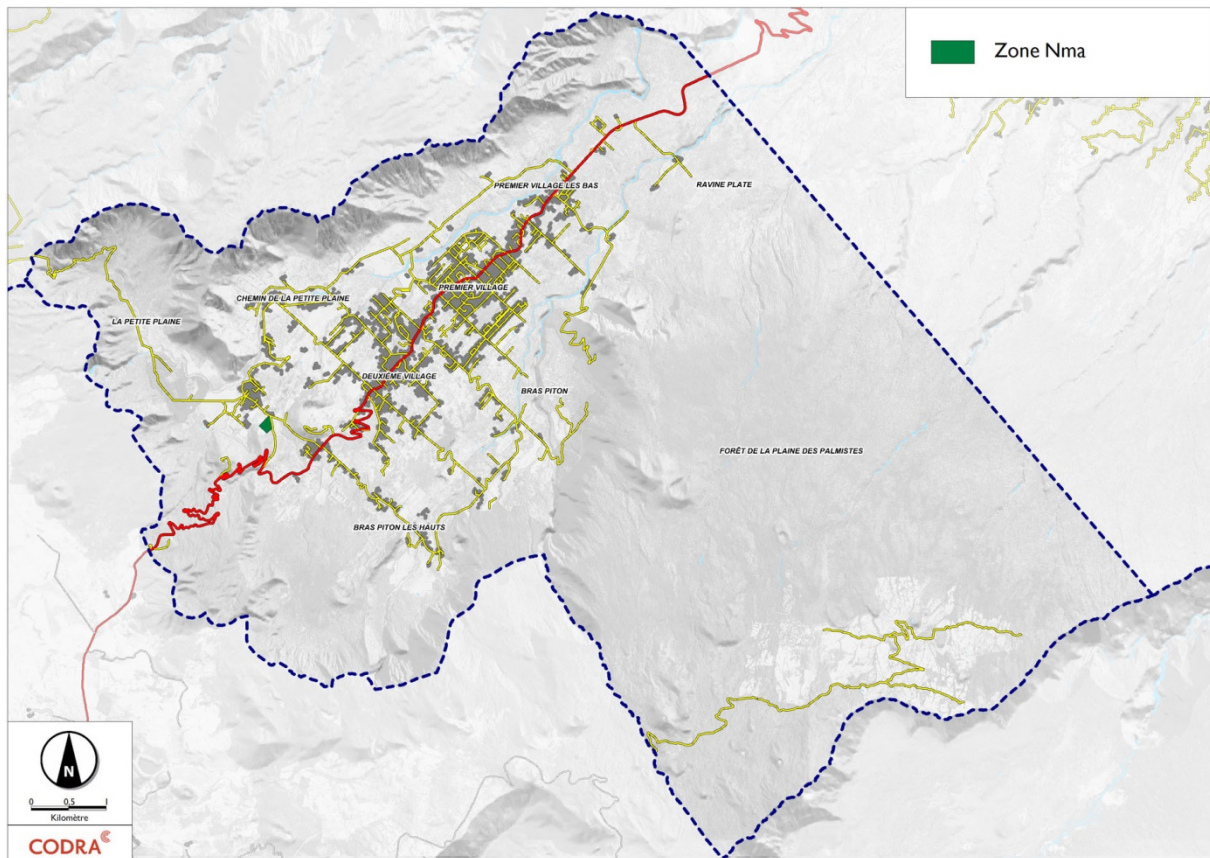


La zone naturelle pâturée est une zone complémentaire au zonage agricole. Elle correspond pour partie au cœur dit « cultivé » du parc national. Son appartenance au parc national implique un classement en zone naturelle plutôt qu'agricole. Le secteur Np reste, en conséquence, une zone réglementaire restrictive dans laquelle seront seulement autorisés les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles, les éventuels travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé ainsi que les abris pour bétail sous conditions (emprise au sol limitée à 200 m<sup>2</sup> par site, caractère architecturaux précis, reprise du projet de règlement du parc national).



Exemple d'abri - Source : Parc National / SODEXI

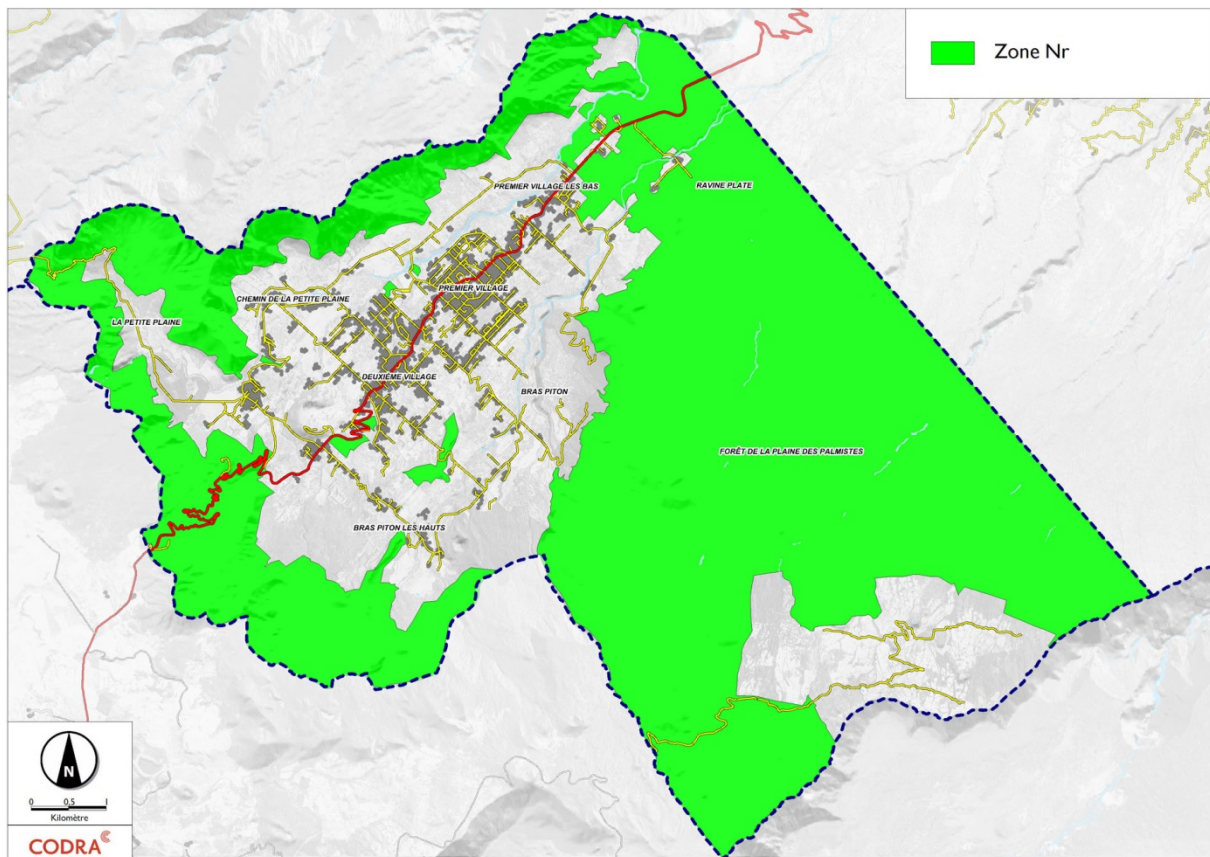
**Secteur Nma** : il couvre la zone d'extraction de matériaux localisée sur le site de l'Evêché. ». Sa superficie mesure environ 2,4 ha.



La zone naturelle « matériaux » destinée à l'extraction des matériaux permet les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières, sous réserve d'une remise en état prévue dans le dossier ICPE. Sont aussi autorisés, à titre secondaire, les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites ainsi qu'éventuellement :

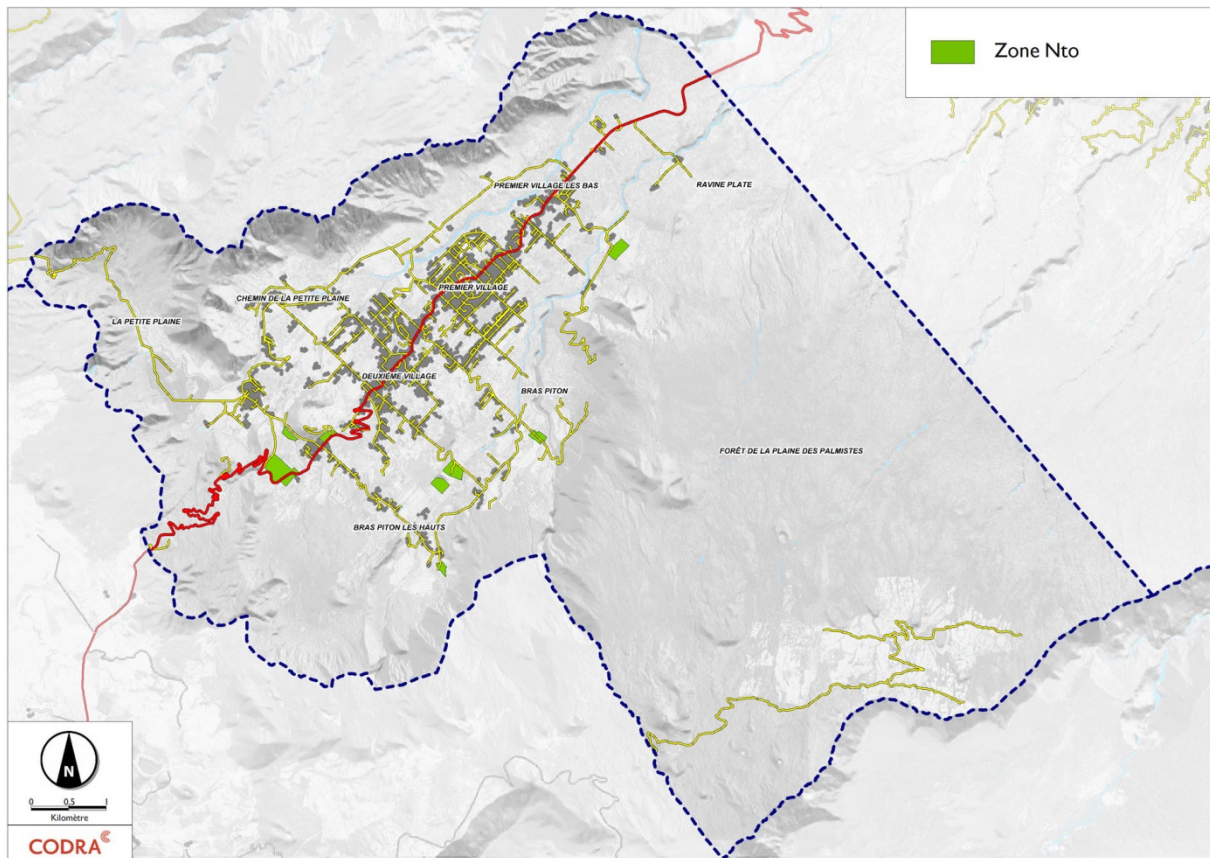
- les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie,
- les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.
- Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles
- (...)

**Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité. Elle couvre une superficie d'environ 5 285 ha.



Les réservoirs à biodiversité sont des milieux très sensibles à protéger. Le secteur Nr est donc une zone réglementaire très restrictive dans laquelle seront seulement autorisés les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles ainsi que les éventuels travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé.

**Secteur Nto** : il correspond aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement. ». Il couvre une superficie d'environ 28,1 ha.

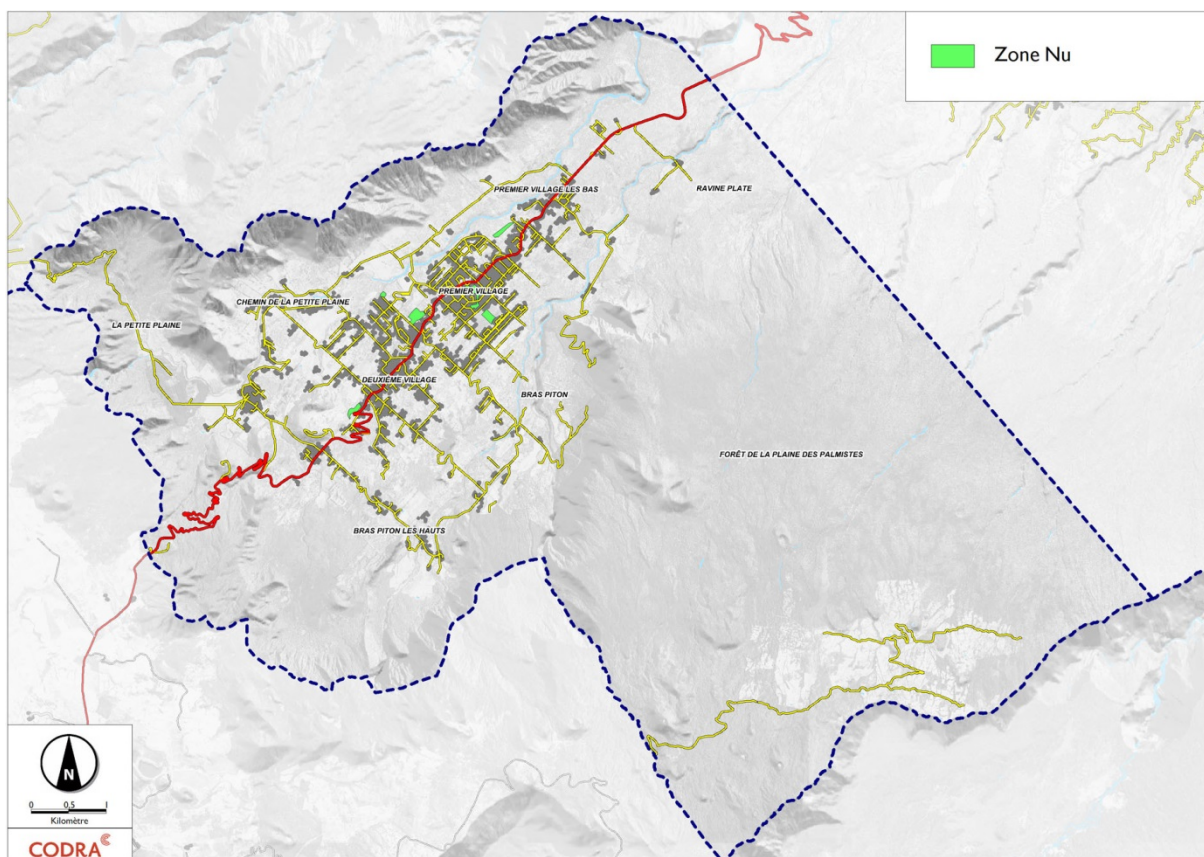


La zone naturelle à vocation touristique tient une place potentiellement importante dans la dimension du projet de développement de la commune. Le secteur Nto est une zone naturelle réglementaire permettant un développement et une urbanisation strictement encadrés dans laquelle sont autorisés les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. La surface de plancher totale admise est de deux fois 250 m<sup>2</sup> selon la destination des bâtiments, par unité foncière. L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% par unité foncière pour conserver un paysage de zone naturelle et favoriser l'intégration des bâtiments.

Sont aussi autorisés :

- les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes
- les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites
- les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie,
- les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.
- (...)

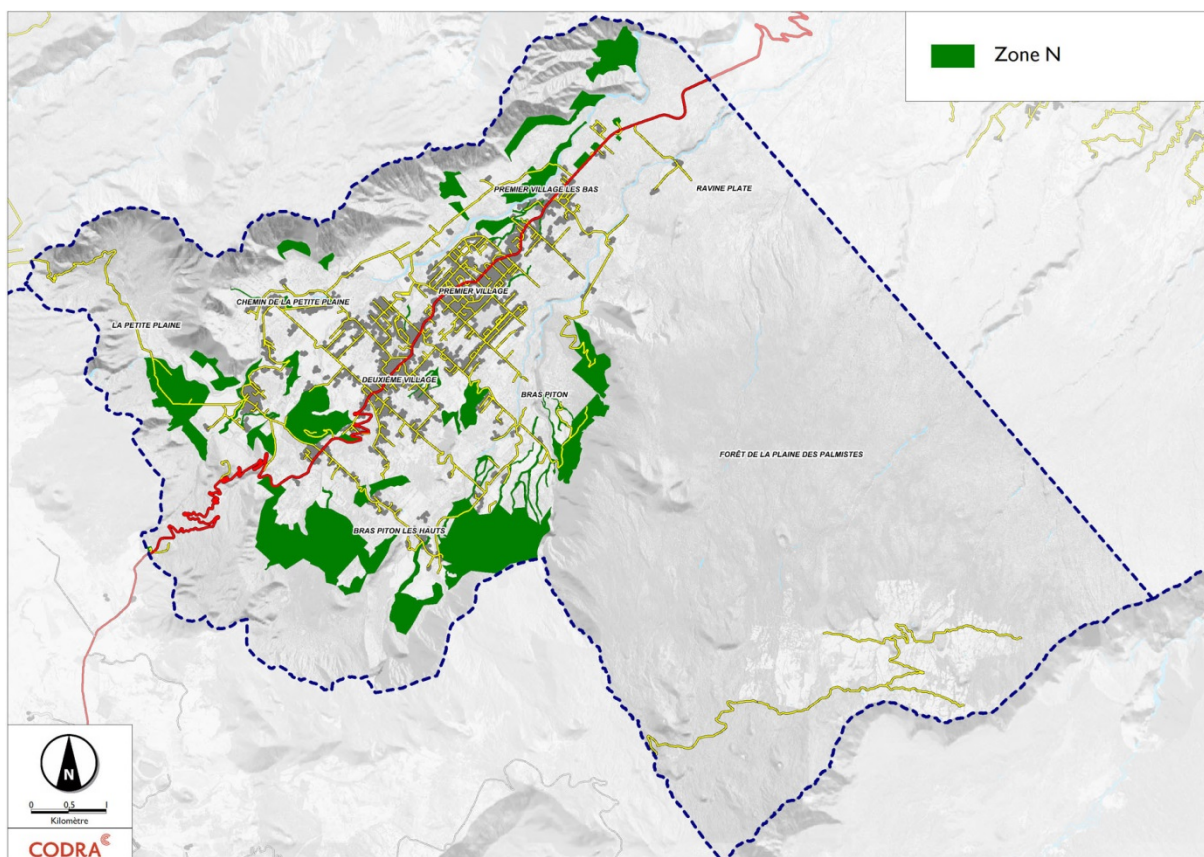
**Le secteur Nu** : il correspond aux parcs et aux espaces verts d'importance, aménagés ou à aménager, situés en milieu urbain ou en bordure de celui-ci. ». Elle comprend aussi de futurs jardins familiaux. Ce secteur couvre une superficie d'environ 10,2 ha.



La zone naturelle « urbaine » tient une place importante dans l'identification et l'organisation de la trame verte urbaine. Le secteur Nu est une zone naturelle réglementaire restrictive permettant globalement les aménagements destinés à la valorisation des espaces verts du village. Sont notamment autorisés :

- les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.)
- les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.)
- les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie, les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.
- les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé
- (...)

La zone N (résiduelle) correspond aux espaces de nature ordinaire ». Elle couvre une superficie d'environ 552,5 ha. Elle participe amplement à la trame verte communale et constitue finalement une zone tampon entre la zone agricole et les réservoirs à biodiversité.



Réglementairement, il s'agit d'une zone assez restrictive qui autorise notamment :

- les travaux d'aménagement et d'extension limitée, des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m<sup>2</sup>.
- les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, à la production et à la distribution d'énergie.
- les abris pour animaux dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
- les aires de stationnement et destinées à l'accueil du public dès lors qu'elles sont intégrées à l'environnement.
- Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR approuvé.
- (...)

D'une façon générale, sont interdits les constructions, ouvrages et travaux de nature à porter atteinte à la protection de la zone N dans son ensemble.

## *Principales évolutions du PLU de 2004 au PLU de 2013*

Le nouveau projet de PLU établit la délimitation des zones naturelles à partir d'études très précises portant sur le patrimoine naturel de la commune. Il en résulte un nombre important de secteurs particuliers. D'une façon générale, la zone naturelle du PLU de 2004 a été augmentée dans sa superficie au détriment de l'ancien zonage agricole. L'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie et l'atlas de la biodiversité communale (études et périmètres réalisées par la DEAL 974) ont particulièrement impacté l'ancien zonage agricole et suscité le nouveau classement en zone naturelle.

L'ancienne zone NT du PLU de 2004 désormais assimilée au secteur Nto évolue à la baisse dans son zonage. La nouvelle délimitation tient compte, en accord avec le PADD, des projets pré-identifiés et des sites présentant le meilleur potentiel pour permettre un développement du tourisme rural en lien avec la trame verte communale. L'ancien secteur NTs voué à la réalisation de plateaux sportifs disparaît pour être assimilé aux zones urbaines ou à urbaniser selon les cas. La nouvelle réglementation encadre plus strictement les possibilités de construire.

L'ancienne zone NNp (secteur de pastoralisme autour du piton de l'eau) est reconduite au travers le nouveau secteur Np.

## Les orientations d'aménagement

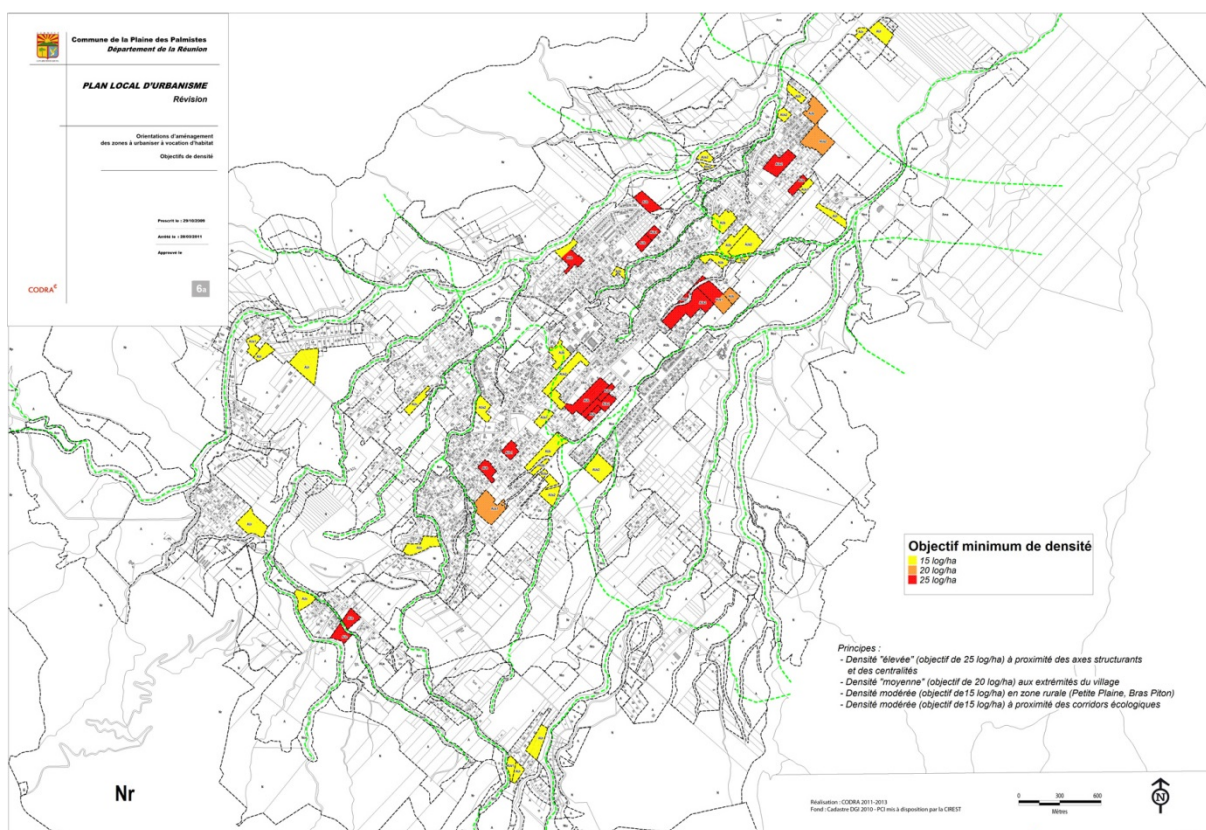
Conformément à l'article Article R.123-1 du code de l'urbanisme (version antérieure aux lois Grenelle), le plan local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Trois types d'orientations d'aménagement ont été définis pour le PLU de la Plaine des Palmistes :

- Objectif de densité
- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- Mise en œuvre de la trame verte et bleue

### Objectif de densité

En réponse à la délimitation d'environ 90 ha de zones à urbaniser dont environ 75 à vocation résidentielle dominante, et dans la logique d'un respect des objectifs du PADD visant à produire un habitat essentiellement de type individuel sur la base d'une moyenne de 20 logements par hectare, le PLU détermine des orientations d'aménagement sur chacune des zones à urbaniser. Ces orientations d'aménagement indiquent un objectif minimum de densité à atteindre pour chacune des zones et exprimé sous la forme d'un ratio.



Les ratios diffèrent selon différents critères :

- Les zones à urbaniser situées à proximité des axes structurants identifiés au PADD et celles devant développer des centralités (Bras des Calumets et 1<sup>er</sup> village) ont un objectif de densité minimum relativement « élevé » (25 log/ ha) par rapport au contexte de la Plaine des Palmistes.
- La proximité des corridors écologiques identifiés par l'étude spécifique menée concomitamment au PLU. Ainsi toute zone à urbaniser limitrophe ou intégrant un corridor bénéficie de l'objectif de densité

minimum (15 log/ ha) afin de permettre aux projets de composer une trame urbaine permettant de conforter le principe de corridor.

- Les zones à urbaniser des quartiers ou écarts ruraux se voient attribuer un objectif de 15 log/ha afin de conserver un tissu urbain de type « rural » laissant une large place au végétal.
- Enfin les autres zones à urbaniser, situées dans le village, se voient attribuer l'objectif moyen de 20 log/ha.

Au global, la densité moyenne de l'ensemble des zones à urbaniser à vocation résidentielle s'élève à 20 log/ ha en anticipation du SAR approuvé. Le principe reste cependant compatible avec le SCoT en vigueur qui définit à l'échelle de la CIREST un objectif global de 25 log/ha pour les nouvelles opérations. L'effort de densité fourni par la Plaine des Palmistes ne peut raisonnablement pas être le même que celui des villes littorales de l'Est (Saint-André, Saint-Benoît ou Bras Panon). Ainsi l'objectif de 20 logements par hectare pour la Plaine des Palmistes semble satisfaisant au regard des objectifs du SCoT de 2004.

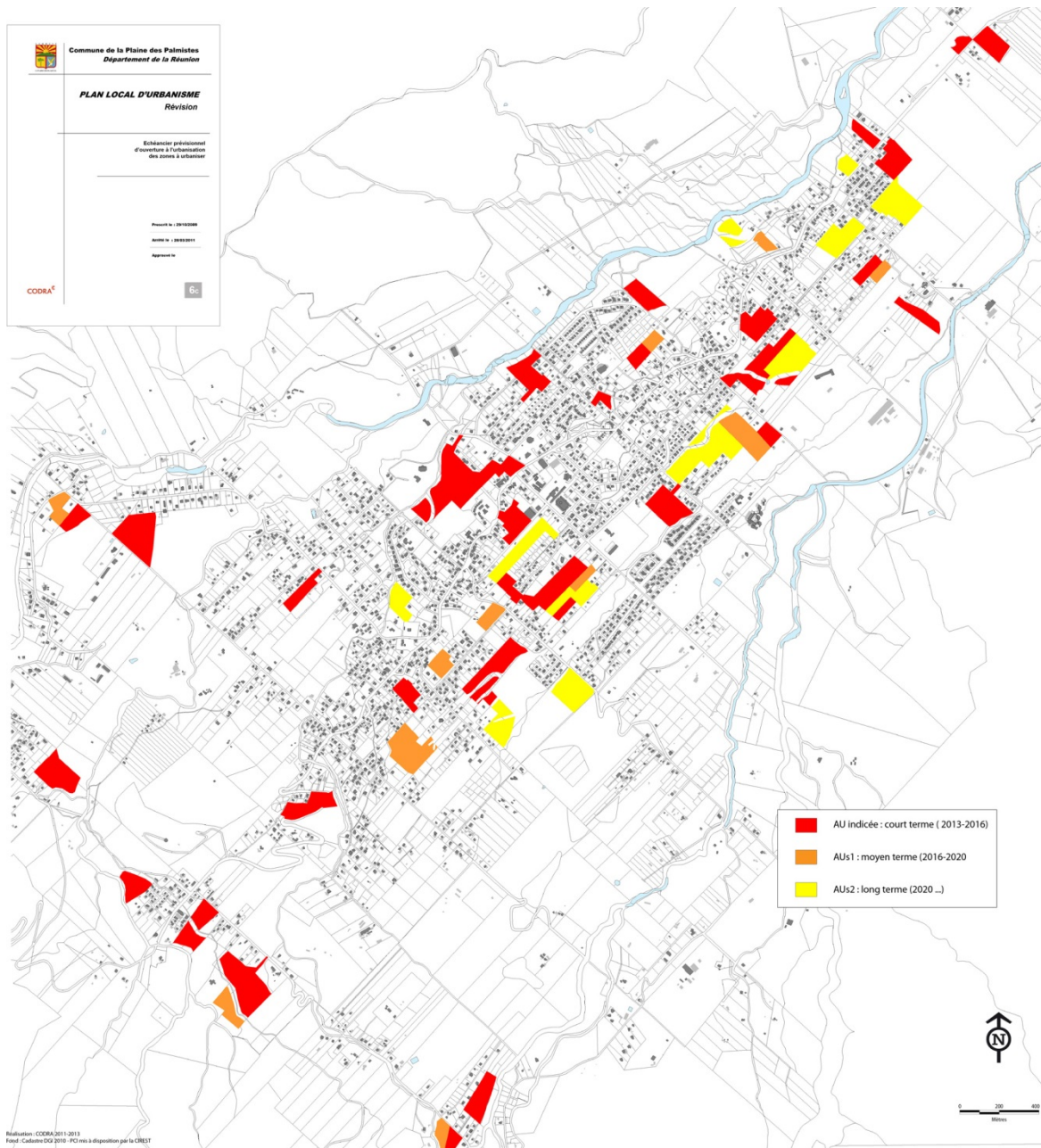
### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement des nouvelles zones à urbaniser, outre les orientations d'aménagement en matière de densité, est aussi assuré par un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échéancier 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'infrastructure et de superstructure 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



## Orientations d'aménagements en faveur de la trame verte et bleue

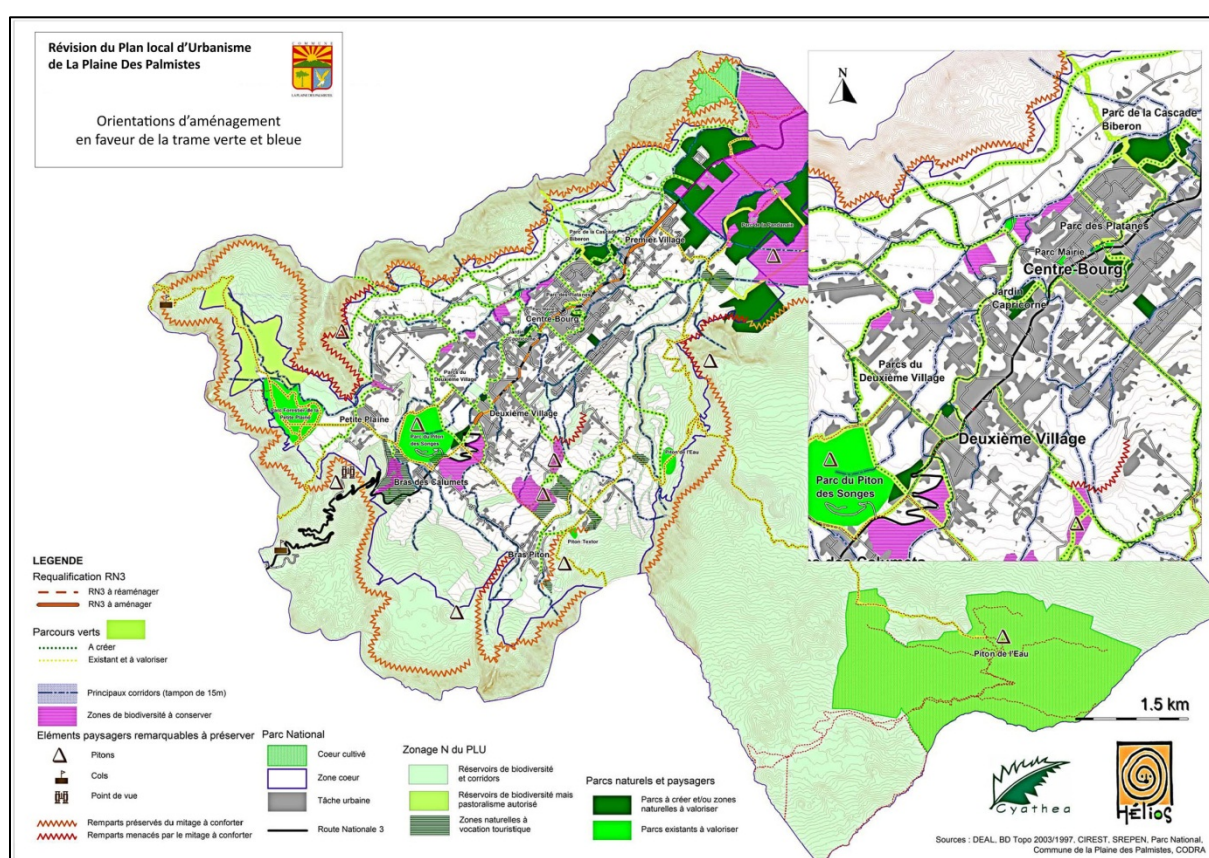
Le patrimoine naturel et la biodiversité sont au cœur du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la Plaine des Palmistes. Différentes raisons à cela :

- Un village, c'est la nature à portée de tous : d'où l'émergence d'une stratégie de conservation de la nature et de mise en valeur s'orientant notamment vers une activité de découverte et de mise en réseau des espaces de nature grâce aux parcours verts (orientations d'aménagement).
- Le patrimoine naturel vu notamment au travers le PNR et le classement à l'UNESCO est l'un des motifs de visite de la Réunion. Sa conservation et sa valorisation sont donc des leviers favorables au développement touristique et donc économique.
- Une partie du patrimoine naturel est unique au monde (Pandanaie notamment) où très rare et mérite donc d'être conservée.

D'une façon générale, le PLU s'attache à préserver tous les espaces naturels dignes d'intérêt. Pour cela différents documents ont alimenté le dossier de PLU. Il s'agit plus particulièrement du périmètre du Parc National, des ZNIEFF, de l'Atlas de la Biodiversité Communale (étude spécifique pilotée par la DEAL 974) et du périmètre de l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie.

Par ailleurs une étude plus globale portant sur l'identification et la mise en valeur de la trame verte et bleue a été lancée par la commune en parallèle aux travaux d'élaboration du PLU. Elle a notamment permis de définir les espaces réservoirs à biodiversité et les corridors écologiques. Les espaces ainsi repérés se sont vu classés en différentes catégories de zone naturelle selon leur nature et leur sensibilité (cf. chapitre suivant sur les zones et leur règlement).

Cette même étude a permis d'identifier des parcours verts mettant en réseau les différents espaces de nature et les parcs urbains existants ou à créer dans le village. Les parcours ainsi constitués s'établissent pour partie sur des tracés déjà existants (PDIPR, sur-largeur de voies urbaines...) ainsi que sur des tracés ou connexions à créer.



En réponse à ces différents enjeux de préservation de l'environnement et de valorisation des espaces naturels, les orientations d'aménagement en faveur de la trame verte et bleue :

- déterminent des parcours verts à créer et des parcours verts existants à valoriser
- délimitent les principaux corridors et les zones de biodiversité à conserver
- Identifient des éléments paysagers à préserver (pitons, cols, points de vue, remparts)
- délimitent en cohérence avec le zonage les différentes catégories d'espaces naturels
- Identifient des tronçons de la RN3 à réaménager ou à aménager dans une logique de valorisation de la trame verte
- Indiquent les parcs à créer et les parcs existants à valoriser

## Le non-recours au coefficient d'occupation des sols

Les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement définissent :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'emprise publique (art. 6)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7)
- L'emprise au sol (art. 9)
- La hauteur maximale de la construction (art.10).

C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

Le non-recours au COS a pour objectif de favoriser une certaine densité des zones urbaines et à urbaniser.

## La protection patrimoniale au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

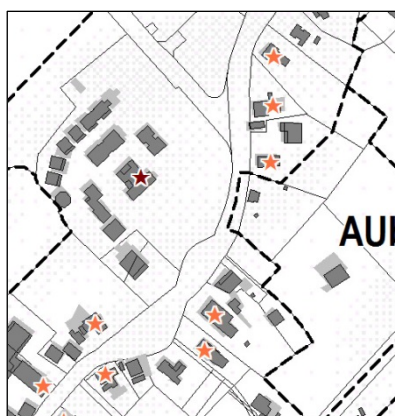
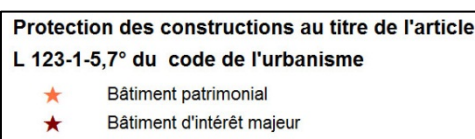
La stratégie mise en place par la commune vise à identifier et à protéger le patrimoine en le classant en différentes catégories impliquant ainsi différents degrés de protection. Deux catégories ont été définies :

- Les bâtiments patrimoniaux (124 constructions)
- Les bâtiments ou constructions d'intérêt majeur (10 constructions)

Partant du recensement déjà en partie effectué en 2004, la commune et la DAC OI ont collaboré afin de préciser ce recensement, puis de hiérarchiser les constructions pour proposer une réglementation adaptée :

- Permis de démolir obligatoire
- Interdiction de démolir les constructions d'intérêt majeur sauf dans le cadre d'un projet d'ensemble de restauration et d'intérêt général
- Modulation des règles d'implantation
- (...)

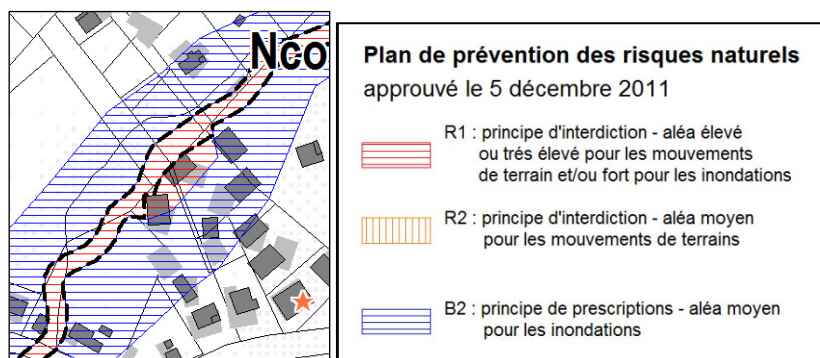
Les plans de zonage identifient les deux catégories d'édifices. Les annexes du règlement décrivent plus précisément les édifices d'intérêt majeur (cf. extrait suivant).



## Les autres dispositions

### Les zones à risques

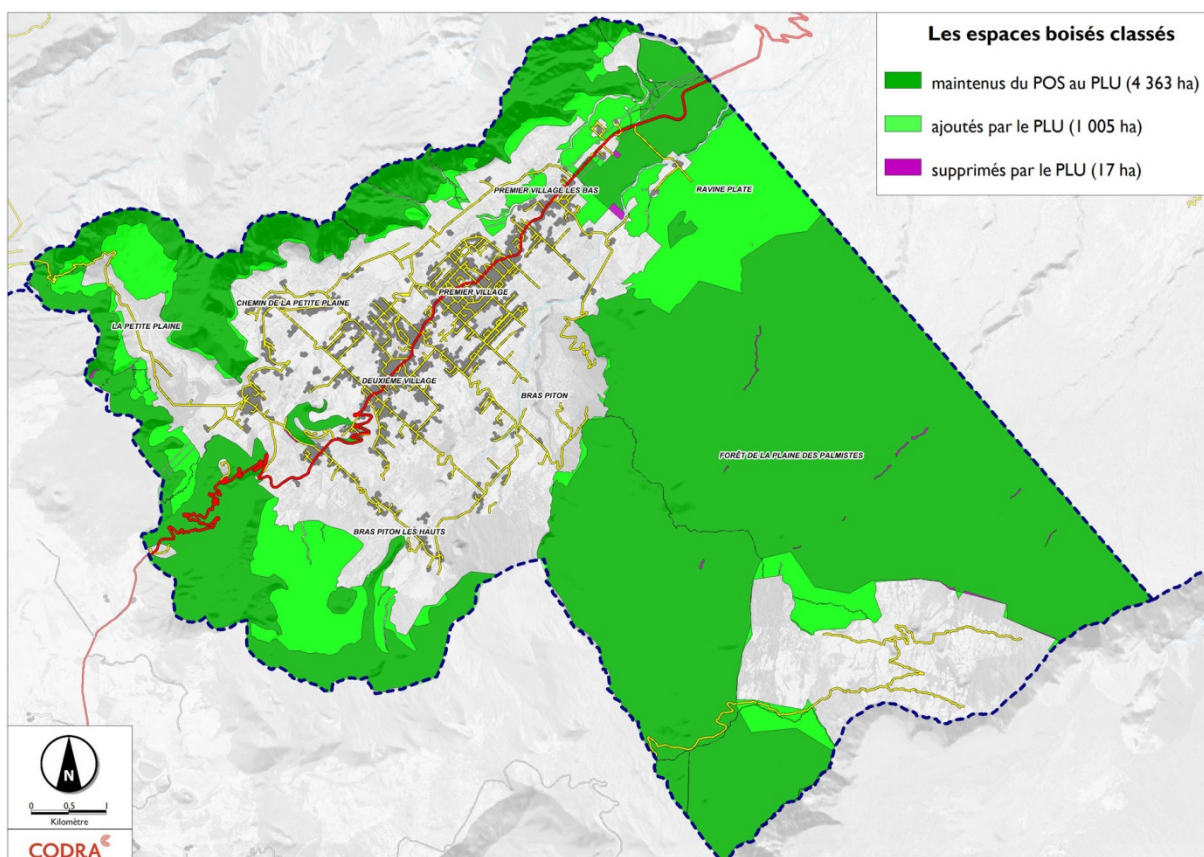
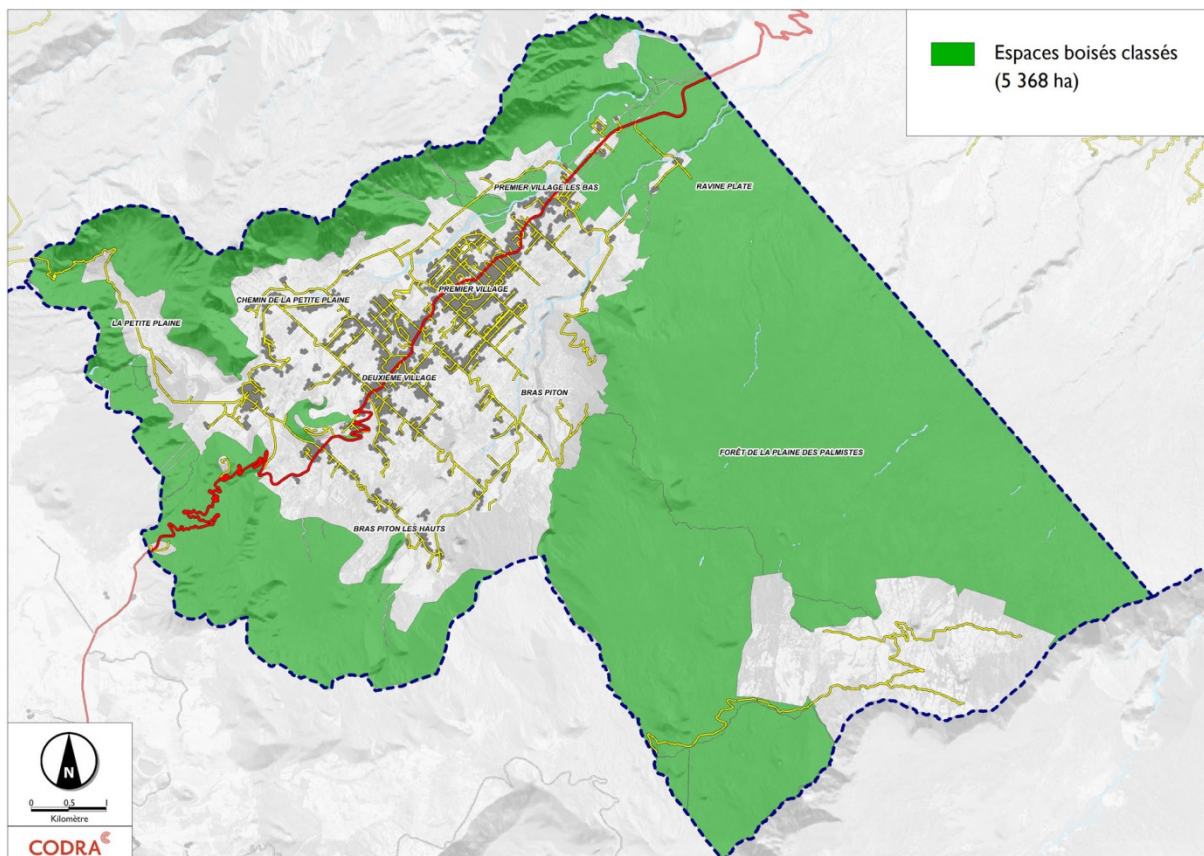
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) a été approuvé en le 05 décembre 2011. Il constitue à ce titre une servitude d'utilité publique et est annexé au présent dossier. Cependant afin de faciliter la lecture du PLU, les documents graphiques retranscrivent la cartographie des aléas et les principes de réglementation (interdiction ou prescription). Le règlement du PLU renvoie au PPR approuvé. (cf. extrait suivant)



### Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue sur certains Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.

Les espaces boisés classés de la Plaine des Palmistes ont une superficie de 5 368 ha, soit une augmentation de 1 001 ha par rapport au PLU de 2004 (4 367 ha).



La stratégie de délimitation du périmètre de ces espaces boisés classés tient compte de :

- EBC préexistants
- Périmètre du cœur du Parc National non cultivé
- ZNIEFF de type 1 (sauf espaces situés en cœur cultivé du PNR et secteurs Aco)
- Arrêté de protection de biotope de la Pandanaie
- Atlas de la Biodiversité Communale (pour partie)
- Réservoirs à biodiversité (zone Nr du PLU)
- ENS pour partie

D'une façon générale, sont retirés du zonage EBC :

- Les voies et les cheminements (PDIPR)
- Le lit mineur des ravines
- Les lignes électriques

### Les 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 conformément à l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme.

La stratégie de délimitation de ces emplacements réservés est explicitée dans la partie « choix retenus pour le PADD et stratégies opérationnelles qui en découlent » du présent rapport de présentation.

N°	Destination-affectation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	481
2	Création d'une voie de 10 mètres d'emprise	Commune	5 385
3	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	517
4	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	487
5	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	1 161
6	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	727
7	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	5 794
8	Extension du cimetière	Commune	7 088
9	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	622
10	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	358
11	Création d'une voie de 10 mètres d'emprise	Commune	27 898
12	Création d'une voie de délestage - boulevard urbain 12 mètres d'emprise minimum	Commune	6 046
13	Création d'une voie de délestage - boulevard urbain 12 mètres d'emprise minimum	Commune	6 275
14	Création d'un pôle de services et sécurisation du carrefour	Commune	2 859
15	Création d'un pôle de services	Commune	1 959
16	Création d'un pôle de services	Commune	1 223
17	Création d'un chemin piéton	Commune	1 707
18	Extension du collège	Département	3 309
19	Réaménagement du carrefour et trottoirs	Commune	588
20	Réaménagement du carrefour	Commune	1 293
21	Création d'une voie de délestage - boulevard urbain 12 mètres d'emprise minimum	Commune	8 222
22	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	744
23	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	843
24	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	780
25	Elargissement de la voie	Commune	688

N°	Destination-affectation	Bénéficiaire	Superficie
26	Création d'une voie piétonne de 3 mètres	Commune	313
27	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	989
28	Aménagement du carrefour des 3000	Commune	460
29	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	1 446
30	Création d'une voie de 7 mètres d'emprise	Commune	1 407
31	Création d'un équipement sportif	Commune	1 994
32	Aménagement d'un carrefour	Commune	463
33	Aménagement d'un carrefour	Commune	464
34	Aménagement d'un carrefour	Commune	379
35	Aménagement d'un carrefour	Commune	189
36	Aménagement d'un carrefour	Commune	1 337
37	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	8 392
38	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	5 707
39	Aménagement de carrefour	Commune	967
40	Création d'une voie de 10 mètres d'emprise	Commune	638
41	Création d'un équipement sportif	Commune	4 953
42	Création de voirie de structuration	Commune	6 915
43	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	3 832
44	Création d'un équipement pour AEP	Commune	5 038
45	Création d'une voie de 7 mètres d'emprise	Commune	1 010
46	Création d'un collège	Département	47 650

Conformément à l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, le PLU de La Plaine Des Palmistes réserve des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Les emplacements réservés « logement » sont repérés et numérotés aux documents graphiques par une lettre. Chaque lettre renvoie à la présente liste. Par ailleurs, les surfaces indiquées ne sont pas les surfaces cadastrales officielles mais une évaluation surfacique effectuée à partir d'outils SIG.

ER	Programme prévisionnel	Surface m <sup>2</sup>
A	51 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	15 732
B	15 logements aidés (RHI)	6 021
C	30 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	10 917
D	60 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	23 796
E	20 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	7 142
F	20 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	7 775
G	6 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	4 304
H	25 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	9 530
J	15 LES/PSLA/PTZ ou équivalents	10 936
K	12 LES/PSLA/PTZ ou équivalents	9 229
L	40 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	10 100
M	5 LES/PSLA/PTZ ou équivalents	3 294
N	15 LLS/LLTS/PLS ou équivalents	6 499

### L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

La Loi Barnier n°95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement vise par son article L 111.1.4 introduit dans le code de l'urbanisme, à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Les dispositions de l'article L 111.1.4 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation.

La Route Nationale n°3 est toujours classée comme "route à grande circulation". Le périmètre d'application de l'article L111-1-4 est reporté au document graphique des périmètres particuliers et sur les plans de zonage réglementaire.

## Superficies du PLU

<b>PLU 2004</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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

Calculs effectués en mode cartésien par le biais d'un outil SIG sur projection RGR 92. En 2004, la projection PDN Gauss Laborde était utilisée pour déterminer les superficies. Le changement de projection induit une évolution du périmètre communal d'environ 0,3%.

## Analyse de l'évolution des superficies et de la consommation d'espace

L'objectif affiché par le projet de PLU, dès son lancement, visait un équilibre en matière d'évolution de zones constructibles ou destinées à l'être. Cet objectif est atteint puisque la zone constructible ou destinée à l'être mesure environ 568 ha en 2013, chiffre très légèrement inférieur à 2004.

La zone naturelle a particulièrement évolué positivement avec + 430 ha environ au détriment de la zone agricole qui régresse d'environ 423 ha.

L'approbation du nouveau PPR et l'identification des corridors écologiques en milieu « urbanisé » a nécessité des ajustements de zonage visant à reclasser d'anciens secteurs « U » en zone naturelle Nco, notamment.

Au total, les zones non vouées à être urbanisées sont restées stables (légère progression) à 7 723 ha en 2013 contre 7 715 ha en 2004.

## Partie 4 :

### Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Exposer de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

L'analyse se base sur une lecture de l'impact des orientations du plan local d'urbanisme vis-à-vis de différentes thématiques environnementales.

Cinq thèmes ont été retenus pour l'analyse, ils correspondent aux thèmes des orientations du projet d'aménagement et de développement durables :

1. Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020
2. Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune
3. Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie de qualité
4. Mettre en place un bouclier environnemental et paysager
5. Restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole

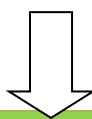
Pour chaque thème, sont détaillées les principales mesures du plan local d'urbanisme (PADD, partie réglementaire et orientations d'aménagement) et les incidences sur neuf « cibles » environnementales :

1. Consommation d'espace
2. Milieu biologique, biodiversité
3. Qualité des paysages
4. Ruissellement et inondations
5. Qualité de l'eau
6. Qualité de l'air
7. Économies d'énergie / effet de serre
8. Environnement sonore
9. Exposition aux risques industriels

La lecture des impacts se présente sous la forme d'une grille d'analyse

### Exemple

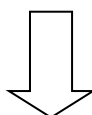
Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	
Milieu biologique, biodiversité	
Qualité des paysages	
Ruissellement et inondations	
Qualité de l'eau	
Qualité de l'air	
Économies d'énergie / effet de serre	
Environnement sonore	
Exposition aux risques industriels	

## Thème d'analyse 1 : Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><b>Accueillir environ 250 habitants supplémentaires chaque année.</b></p> <p><b>Permettre la construction de 190 logements</b> par an, en limitant la consommation excessive d'espace sur la base de 20 log/ha en moyenne.</p> <p><b>Assurer une juste répartition de la croissance urbaine et démographique dans un souci d'équité spatiale et sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'habitat dans les écarts de Petite Plaine et Bras Piton,</li> <li>• Développer Bras des Calumets,</li> <li>• Poursuivre la densification modérée du village.</li> </ul> <p><b>Atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social</b> imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réservant des emplacements pour des opérations mixtes</li> <li>• Mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes</li> </ul>	<p>Absence d'extension des zones urbaines ou à urbaniser en terme de superficie (équilibre par rapport au PLU de 2004)</p> <p>Distinction de différentes zones urbaines (et par conséquence de zones à urbaniser) avec des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise (...) différenciées en fonction des caractéristiques des tissus existants.</p> <p>Environ 75 ha de zones à urbaniser à vocation mixte délimités au sein de l'agglomération et des écarts ruraux devant permettre la production de plus de 1500 logements.</p> <p>COS non règlementé</p> <p>13 emplacements réservés pour logements aidés répartis au sein de chaque quartier et devant permettre de réaliser plus de 310 logements aidés dont au minimum 265 logements locatifs sociaux.</p>	<p>Objectifs de densité définis pour les zones à urbaniser à vocation mixte (environ 75 ha).</p>



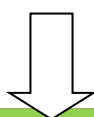
Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
<b>Consommation d'espace</b>	La définition d'objectifs de densité permet de limiter les extensions urbaines du bourg et des écarts.
<b>Milieu biologique, biodiversité</b>	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles.
<b>Qualité des paysages</b>	La construction de 190 logements nouveaux chaque année risque de modifier sensiblement le paysage urbain de la Plaine des Palmistes. <i>Compensation établie par le thème 3</i>
<b>Ruissellement et inondations</b>	Risque d'augmentation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine du bourg et des écarts <i>Compensation établie par les thèmes 2 et 3</i>

<b>Qualité de l'eau</b>	Choix qui permet d'atténuer les risques de pollution dans les périmètres de protection des captages ou forages
<b>Qualité de l'air</b>	Le développement urbain implique notamment une augmentation des déplacements motorisés et augmente la concentration d'éléments polluants au sein des lieux urbanisés. <i>Compensation établie par les thèmes 2 et 3</i>
<b>Économies d'énergie / effet de serre</b>	Sans objet
<b>Environnement sonore</b>	L'augmentation de la population implique notamment une augmentation des déplacements motorisés et donc des nuisances sonores. <i>Compensation établie par les thèmes 2 et 3</i>
<b>Exposition aux risques industriels</b>	Les activités incompatibles avec le voisinage résidentiel ne sont pas admises

## Thème d'analyse 2 : une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><b>Des possibilités d'investissement permettant d'anticiper les besoins en équipements publics structurants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouvelles écoles,</li> <li>• L'accueil de la petite enfance (crèches, micro-crèches),</li> <li>• La mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs, (piscine, gymnase...)</li> <li>• La structuration viaire et l'ensemble des réseaux</li> </ul> <p><b>De la dynamique économique et commerciale</b> afin d'éviter la « dortoirisation » de la commune et l'augmentation de la polarisation commerciale vers Saint-Benoît :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'installation d'une moyenne surface alimentaire en centre-ville,</li> <li>• Développer les commerces de proximité dans les différentes polarités,</li> <li>• Réaliser une nouvelle zone d'activité économique à Bras des Calumets,</li> <li>• Favoriser l'installation de</li> </ul>	<p>Une vocation mixte des principales zones urbaines permettant de réaliser des équipements, commerces, services ...).</p> <p>Des emplacements réservés pour voies piétonnes ou cheminements (9 ER pour réaménagement de carrefour, une trentaine d'ER pour réalisation ou élargissement de voie y compris trottoirs et cheminements piétons).</p> <p>Des règles inscrites dans le règlement des différentes zones (emprises de voirie hiérarchisées et laissant une large place aux piétons et aux cycles).</p> <p>Règle imposant à chaque projet de maîtriser les eaux pluviales générées (rétention, infiltration, récupération...).</p> <p>Des principes de liaison inscrites au PLU pour des bouclages ultérieurs (documents graphiques).</p>	<p>Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à court, moyen et long termes.</p>

<p>professionnels de santé.</p> <p><b>De la performance des différents réseaux et plus particulièrement des ressources en eau</b> (pérennité des quantités prélevées par les nouveaux forages). Le nouveau forage de Bras Piton permet désormais de répondre aux ambitions démographiques.</p> <p><b>Le développement d'une centralité secondaire dans le bas du village</b> (école, stade, commerces, professions médicales...)</p> <p><b>Faire de Bras des Calumets le cœur fédérateur des hameaux ruraux</b></p> <p>Le maintien d'une polarité principale en centre-bourg.</p>	<p>Une zone à urbaniser (AUe) spécifique à Bra des Calumets pour accueillir une nouvelle ZAE.</p> <p>Un règlement donnant un bonus de hauteur pour les équipements, les commerces, services ou activités artisanales en zone Ua et Ub.</p> <p>Un emplacement réservé pour un dispositif de stockage et traitement de l'eau potable à Bras des Calumets.</p> <p>Le PLU prévoit l'extension du collège existant (ER n°18) et la création d'un nouveau collège (ER n°46)</p> <p>Les quartiers de la Petite Plaine, Bras des Calumets et du 1er village doivent accueillir des équipements sportifs du type plateau multisports sur des terrains soit déjà maîtrisés (1er village) soit délimités en emplacements réservés (ER 41 pour Bras des Calumets par exemple).</p> <p>Le centre-ville doit accueillir une piscine en lien avec les besoins de la population et le pôle sportif régional (zone AUc).</p>	
---	---	--



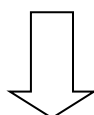
Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
<b>Consommation d'espace</b>	L'organisation et la maîtrise du développement du territoire permettent d'économiser le foncier et de limiter les besoins d'extension de l'urbanisation
<b>Milieu biologique, biodiversité</b>	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles.
<b>Qualité des paysages</b>	L'organisation et la maîtrise du développement du territoire garantie une maîtrise de l'évolution paysagère.
<b>Ruissellement et inondations</b>	Choix permettant d'organiser le réseau d'évacuation des eaux pluviales atténuant l'impact des rejets sur le réseau collectif.
<b>Qualité de l'eau</b>	Choix qui permet de s'assurer de la qualité de l'eau distribuée et de limiter les risques de contamination.
<b>Qualité de l'air</b>	La bonne gestion du réseau viaire et le développement de commerces et services de proximité (éviter le recours aux déplacements motorisés) sont de nature à limiter l'augmentation des

	émissions polluantes.
<b>Économies d'énergie / effet de serre</b>	La bonne gestion du réseau viaire et le développement de commerces et services de proximité (éviter le recours aux déplacements motorisés) sont de nature à limiter l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
<b>Environnement sonore</b>	La bonne gestion du réseau viaire, le développement de commerces et services de proximité (éviter le recours aux déplacements motorisés) et le dimensionnement adéquat des équipements publics sont de nature à limiter les nuisances sonores.
<b>Exposition aux risques industriels</b>	La délimitation d'une zone à urbaniser à vocation de production économique permet de maîtriser les risques éventuels au sein d'une zone dédiée.

## Thème d'analyse 3 : une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de vie de qualité

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><b>La préservation du patrimoine bâti</b> par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée au contexte local privilégiant la valorisation du linéaire bâti de la RN3.</p> <p><b>Le développement des circulations douces</b> (piétons, vélos) par la poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur vélo sur l'ensemble du village.</p> <p><b>La poursuite de l'aménagement d'un réseau viaire efficace</b> et permettant d'irriguer le tissu urbain dans son épaisseur (voies de délestage nord et sud).</p> <p><b>Le renforcement du réseau de transport en commun urbain</b> en cohérence avec la mise en place de projets d'équipement et d'habitat structurants.</p> <p><b>La mise en œuvre d'un habitat individuel</b> laissant une large place au végétal afin de conserver un tissu urbain aéré.</p> <p><b>La mise en place d'un bouclier environnemental et paysager</b></p>	<p>Plus de 130 constructions patrimoniales identifiées par le PLU dont le degré de protection dépend de leur intérêt. Une réglementation favorisant la mise en valeur du patrimoine (interdiction de démolir, permis de démolir, règles dérogatoires...)</p> <p>Des emplacements réservés pour voies piétonnes ou cheminements (9 ER pour réaménagement de carrefour, une trentaine d'ER pour réalisation ou élargissement de voie y compris trottoirs et cheminement piétons).</p> <p>Des règles inscrites dans le règlement des différentes zones (emprises de voirie hiérarchisées et laissant une large place aux piétons et aux cycles).</p> <p>Un règlement des zones urbaines (et donc des zones à urbaniser) visant à laisser une large place au végétal (condition d'emprise au sol haie à l'interface voirie/parcelle, obligation de plantation et d'espaces verts, règles de retrait...)</p>	<p>Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à court, moyen et long termes.</p> <p>Des parcours verts identifiés et délimités visant à mettre en réseau les espaces de nature et les espaces urbanisés de la Plaine des Palmistes.</p> <p>Objectifs de densité définis pour les zones à urbaniser à vocation mixte (environ 75 ha) permettant la mise en œuvre d'un habitat individuel.</p>

--	--	--

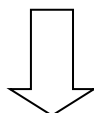


Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
<b>Consommation d'espace</b>	La mise en œuvre d'un habitat de type individuel quasi exclusivement est une mesure de nature à inciter à une consommation excessive d'espace pour le développement urbain. Ce risque est compensé par un cadrage des densités par les orientations d'aménagement qui permettent d'atteindre les objectifs à 10 ans tout en conservant l'habitat individuel en tant que forme urbaine dominante.
<b>Milieu biologique, biodiversité</b>	Choix qui permet d'atténuer l'impact de la destruction des milieux naturels et agricoles.
<b>Qualité des paysages</b>	Choix qui permet de conserver les attributs du paysage urbain faisant le charme de la Plaine des Palmistes.
<b>Ruissellement et inondations</b>	Choix permettant de limiter l'imperméabilisation du sol et incitant à l'infiltration des eaux pluviales
<b>Qualité de l'eau</b>	Les espaces verts et les formes urbaines de type habitat individuel limite l'imperméabilisation du sol et permette donc une infiltration plus aisée des eaux pluviales limitant ainsi le risque de pollution des points de prélèvements lors des épisodes très pluvieux.
<b>Qualité de l'air</b>	La prégnance du végétal sur le bâti et les formes urbaines de type habitat individuel favorisent les échanges liés aux flux thermiques et permettent donc de renouveler l'air favorisant ainsi sa qualité.
<b>Économies d'énergie / effet de serre</b>	La prégnance du végétal sur le bâti et les formes urbaines de type habitat individuel favorisent les échanges liés aux flux thermiques et permettent donc de renouveler l'air favorisant ainsi la conception bioclimatique des bâtiments. Par ailleurs, le développement des végétaux permet de stocker du CO2 et donc de limiter l'augmentation de l'effet de serre.
<b>Environnement sonore</b>	Choix qui permet d'atténuer l'impact des émissions sonores sur l'habitat.
<b>Exposition aux risques industriels</b>	Sans objet

## Thème d'analyse 4 : mettre en place un bouclier environnemental et paysager

Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><b>Préserver la biodiversité en place</b> par une protection forte des réservoirs à biodiversité : Rempart du Nord, Secteur du Piton de l'eau, La Pandanaie (...).</p> <p><b>Préserver et organiser les continuités écologiques Est-Ouest et Nord-Sud :</b></p>	<p>Un règlement des zones urbaines (et donc des zones à urbaniser) visant à laisser une large place au végétal (condition d'emprise au sol haie à l'interface voirie/parcelle, obligation de plantation et d'espaces verts, règles de retrait, espèces indigènes obligatoires...)</p>	<p><b>les orientations d'aménagement en faveur de la trame verte et bleue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>déterminent des parcours verts à créer et des parcours verts existants à valoriser</li> <li>délimitent les principaux corridors et les zones de biodiversité à conserver</li> </ul>

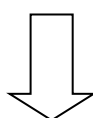
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les corridors écologiques naturels</li> <li>• Aménager des corridors écologiques périurbains</li> <li>• Qualifier les corridors écologiques urbains</li> </ul> <p><b>Composer une trame urbaine perméable à la biodiversité favorisant le maintien des corridors écologiques de proximité.</b></p> <p><b>Organiser une trame verte urbaine constituant un réseau d'espaces verts naturels et aménagés.</b></p>	<p>La délimitation de zones naturelles très précises avec une réglementation très restrictive visant à constituer et préserver la trame verte et bleue communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Nco</b> : il correspond aux corridors écologiques identifiés sur le territoire communal. Sa superficie s'élève à environ 184 ha. La zone Aco (d'environ 88 ha) lui est complémentaire.</li> <li>• <b>Secteur Np</b> : il correspond à la zone naturelle « pâturée ». Il couvre une superficie d'environ 620 ha.</li> <li>• <b>Secteur Nr</b> : il correspond aux réservoirs à biodiversité. Il couvre une superficie d'environ 5 285 ha.</li> <li>• <b>Secteur Nu</b> (10 ha) qui correspond aux parcs et aux espaces verts d'importance, aménagés ou à aménager, situés en milieu urbain ou en bordure de celui-ci.</li> <li>• <b>La zone N</b> (résiduelle) correspond aux espaces de nature ordinaire et couvre une superficie d'environ 552 ha. Elle participe amplement à la trame verte communale et constitue finalement une zone tampon entre la zone agricole et les réservoirs à biodiversité.</li> <li>• <b>1000 ha d'EBC en plus par rapport au PLU de 2004</b> portant à 5 368 le nb d'ha d'EBC sur la commune soit 65% du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifient des éléments paysagers à préserver (pitons, cols, points de vue, remparts)</li> <li>• délimitent en cohérence avec le zonage les différentes catégories d'espaces naturels</li> <li>• Identifient des tronçons de la RN3 à réaménager ou à aménager dans une logique de valorisation de la trame verte</li> <li>• Indiquent les parcs à créer et les parcs existants à valoriser</li> </ul>
---	--	--

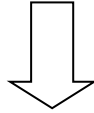


Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
<b>Consommation d'espace</b>	Sans objet.
<b>Milieu biologique, biodiversité</b>	Choix qui permet de préserver la biodiversité et l'ensemble des milieux naturels présents sur le territoire communal
<b>Qualité des paysages</b>	Choix qui permet de conserver les attributs du paysage naturel faisant le charme de la Plaine des Palmistes.
<b>Ruissellement et inondations</b>	Choix permettant d'éviter la destruction des milieux humides faisant offices de bassins-tampons naturels (Pandanaie par exemple)
<b>Qualité de l'eau</b>	Choix qui permet de limiter la contamination des points de prélèvements
<b>Qualité de l'air</b>	Sans objet
<b>Économies d'énergie / effet de serre</b>	Choix favorisant le développement des végétaux et permettant de stocker du CO2 et donc de limiter l'augmentation de l'effet de serre.
<b>Environnement sonore</b>	Choix qui permet de préserver de vastes zones de calme
<b>Exposition aux risques industriels</b>	Sans objet

## Thème d'analyse 5 : restructurer l'économie rurale et sortir du marasme agricole

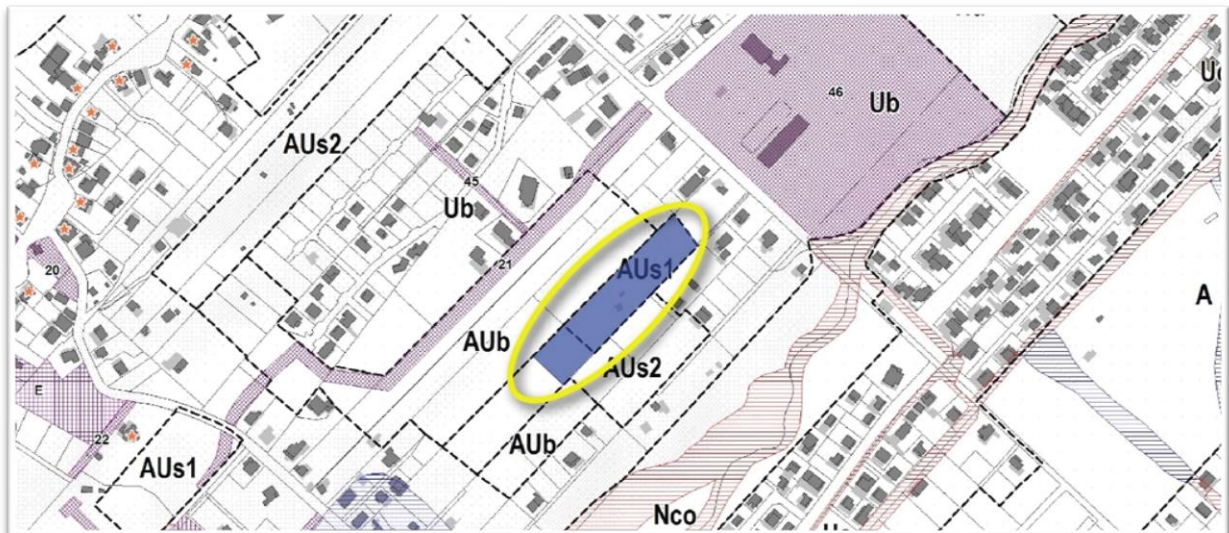
Principales mesures du plan local d'urbanisme		
PADD	ZONAGE ET REGLEMENT	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<p><b>Favoriser le développement touristique des secteurs de Bras Piton, Bras des Calumets et Petit Plaine en cohérence avec la trame verte.</b></p> <p><b>Créer un pôle sportif d'intérêt régional dans le village :</b> centre régional d'entraînement et de formation d'altitude avec hébergement (CREFA).</p> <p><b>Développer la spécificité agricole locale</b> tendant vers la mise en place d'une filière agroalimentaire complète :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer la culture du goyavier en encadrant fortement l'extension des superficies cultivées</li> <li>• Mettre en place un atelier de transformation du goyavier</li> </ul> <p><b>Développer l'agritourisme et encourager la diversification agricole</b> permettant de garantir une stabilité et une pérennité des exploitations agricoles.</p> <p><b>Favoriser l'installation de nouvelles exploitations</b> sur les terres actuellement en friche et contenir ainsi le développement des espèces exotiques envahissantes.</p> <p><b>Soutenir l'implantation de bâtiments d'élevage</b> intégrés au paysage et respectueux de l'environnement.</p>	<p>Délimitation d'un secteur Nto correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs y compris de l'hébergement. Il couvre une superficie d'environ 28,1 ha.</p> <p>Possibilités en zone agricole de réalisations visant à développer l'agrotourisme lorsque ces activités ont pour support l'exploitation agricole</p> <p>Délimitation d'une zone agricole, certes en régression, mais correspondant plus précisément aux espaces faisant l'objet d'une réelle mise en valeur.</p> <p>Obligation d'intégration des nouveaux bâtiments d'élevage (rideau d'arbres).</p> <p>La zone à urbaniser (AUe) à vocation économique située à Bras des Calumets pourra accueillir l'atelier de transformation du goyavier.</p> <p>Les constructions à destination agricoles sont permises sur l'ensemble de la zone agricole à l'exception du secteur Aco.</p>	<p>Des parcours verts identifiés et délimités visant à mettre en réseau les espaces de nature et les espaces urbanisés de la Plaine des Palmistes.</p>





Incidences sur l'environnement	
CIBLE ENVIRONNEMENTALE	INCIDENCES
Consommation d'espace	Sans objet.
Milieu biologique, biodiversité	L'encadrement strict des réalisations possibles en zone Nto, notamment 20% d'emprise au sol maximum, limite l'impact sur les milieux naturels de la Plaine des Palmistes.
Qualité des paysages	Choix qui permet de conserver pour partie les attributs du paysage rural faisant le charme de la Plaine des Palmistes.
Ruissellement et inondations	Sans objet.
Qualité de l'eau	Sans objet.
Qualité de l'air	Le PLU délimite des zones constructibles en tenant compte du périmètre <i>non aedificandi</i> autour des élevages. Le développement des élevages hors sols induit un impact négatif sur les émissions olfactives potentiellement nuisibles.
Économies d'énergie / effet de serre	Sans objet.
Environnement sonore	Sans objet.
Exposition aux risques industriels	Sans objet.

# Modification du Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes



*Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1*

## Table des matières

<b>1. Le fondement juridique de la procédure engagée .....</b>	<b>2</b>
1. <i>Une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme .....</i>	2
2. <i>Les objectifs de la modification du PLU de La Plaine des Palmistes.....</i>	2
3. <i>La procédure engagée .....</i>	2
<b>2. Le diagnostic général .....</b>	<b>5</b>
1. <i>La présentation de la commune de La Plaine des Palmistes.....</i>	5
2. <i>L'état initial du site concerné et de son environnement .....</i>	7
<b>3. L'articulation du projet avec les documents d'urbanisme .....</b>	<b>11</b>
1. <i>Le Schéma d'Aménagement Régional .....</i>	11
2. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CIREST .....</i>	12
3. <i>Le Plan de Prévention des Risques naturels .....</i>	12
4. <i>Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes .....</i>	13
<b>4. Le projet envisagé.....</b>	<b>15</b>
<b>5. Les modifications règlementaires.....</b>	<b>16</b>
1. <i>Le plan de zonage du PLU en vigueur .....</i>	16
2. <i>Le plan de zonage du PLU modifié .....</i>	17
<b>6. Les effets de la modification du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>18</b>
1. <i>Les incidences sur l'eau potable.....</i>	18
2. <i>Les incidences sur la gestion des eaux pluviales .....</i>	18
3. <i>Les incidences sur l'assainissement .....</i>	18
4. <i>Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti .....</i>	18
5. <i>Les incidences sur la faune et la flore .....</i>	18
6. <i>Les incidences sur une zone humide .....</i>	18
7. <i>Les incidences sur la qualité de l'air.....</i>	18
<b>7. Annexe : le règlement de la zone Ub .....</b>	<b>19</b>

# 1. Le fondement juridique de la procédure engagée

---

## 1. Une modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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 Ier 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.

## 2. Les objectifs de la modification du PLU de La Plaine des Palmistes

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 nécessaire afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée AUs1 et une partie d'une zone classée en AUs2. Le projet consiste à permettre à un opérateur social la réalisation d'une opération d'environ 25 logements sociaux. Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune.

Le terrain d'assiette du projet est localisé dans le centre-ville de La Plaine des Palmistes au sein du Premier village. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, l'environnement urbain est moyennement dense et composé majoritairement de maisons individuelles.

## 3. La procédure engagée

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### A. La justification de l'utilité de de cette ouverture à l'urbanisation

Par délibération du conseil municipal en date du 13 juillet 2022, la commune a justifié l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUs1.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2017, la commune s'est engagée dans une démarche de maîtrise du foncier stratégique pour la production de logements aidés autour des équipements structurants. Cela a permis de mettre en place une vigilance accrue au sein du périmètre du collège sur toutes les mutations foncières. C'est dans cette

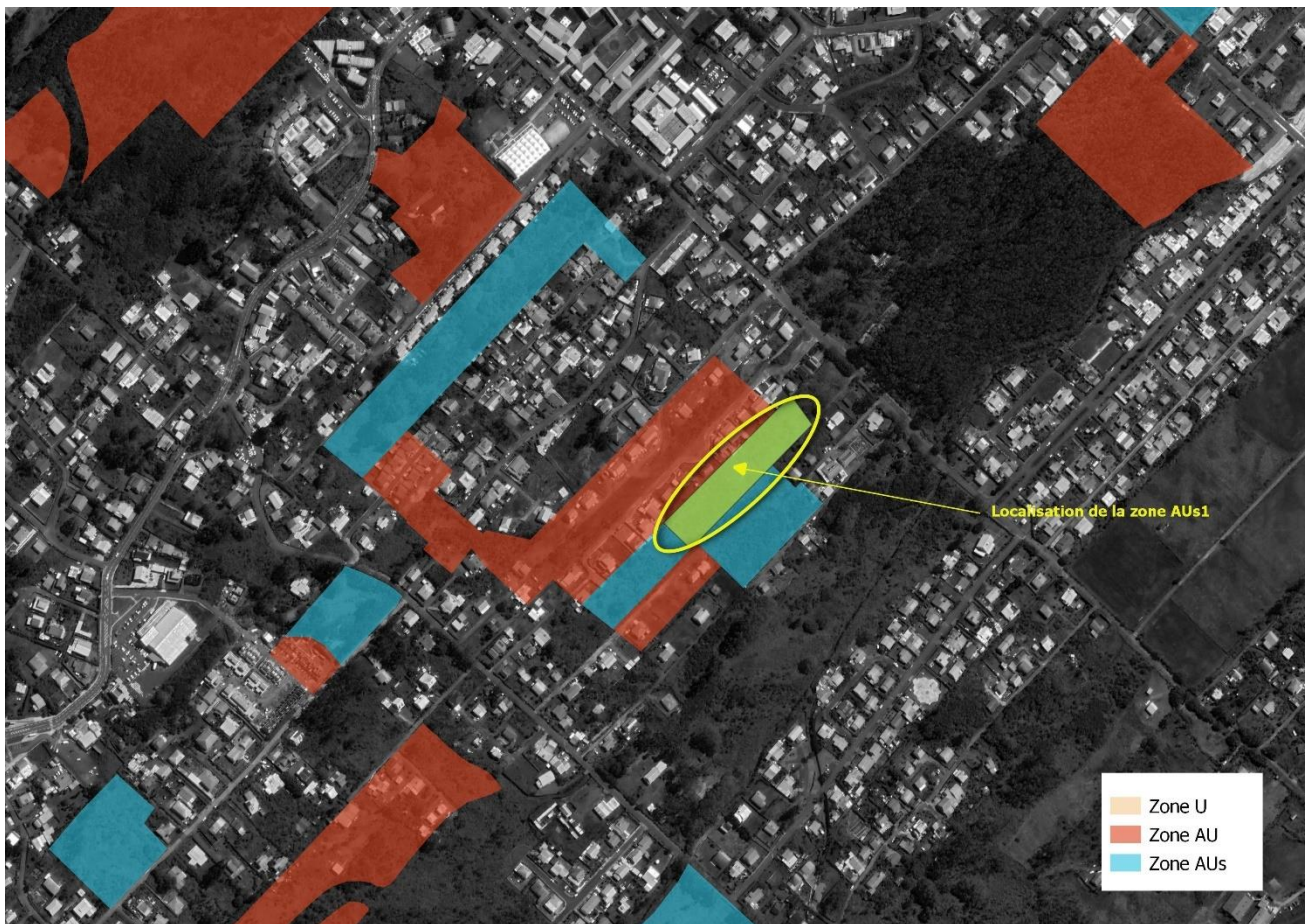
perspective que la Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFR afin de préempter un bien, la parcelle AV 613, se situant dans le périmètre précité. Cette parcelle est classée au PLU en vigueur en grande partie par la zone AU1.

La réalisation d'une opération d'environ 25 logements sociaux sur un foncier appartenant à la collectivité répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. »

A travers l'analyse des dents creuses situées au sein du périmètre du centre-ville (terrains nus et classés en zone U), il ressort qu'aucune unité foncière ne présente les caractéristiques suivantes :

- Une superficie suffisante (au minimum 7 000 m<sup>2</sup>) et une configuration géométrique cohérente pour accueillir une telle opération d'aménagement ;
- Une disponibilité foncière immédiate pour répondre aux besoins en logements sur le quartier (terrains privés, parfois en indivision qui nécessitent la mise en place de stratégies de maîtrise foncière sur le long terme) ;
- Une vocation résidentielle affirmée. En effet, certains terrains libres de toute construction sont destinés à des équipements publics ou des espaces paysagers nécessaires aux besoins des habitants du quartier.

En ce qui concerne les zones AU du PLU en vigueur présentes dans le centre-ville, il existe sept zones directement constructibles.



Sur l'ensemble du périmètre mentionné ci-dessus, seule la parcelle proposée à l'ouverture à l'urbanisation et appartenant à la commune permet pour l'instant la réalisation d'un programme de logements, les autres sont concernées par des projets touristiques, d'aménagement, de l'indivision, ou nécessitant d'important travaux d'aménagement. Un opérateur social a déjà manifesté son intérêt pour cette parcelle et projette une opération qui a été inscrite en pré-programmation pour 2023.

## **B. La demande d'avis conforme à l'autorité environnementale**

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune de La Plaine des Palmistes a procédé à un examen au cas par cas, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE). La demande d'avis conforme a été déposée le 8 octobre 2022.

Dans son avis rendu le 4 novembre 2022, la MRAE souligne que la procédure de modification du PLU de La Plaine des Palmistes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

## **C. Le déroulement de la procédure**

Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AV 613 a été validé par le conseil municipal de la commune de la Plaine des Palmistes lors de sa séance du 13 juillet 2022.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU a été pris par le maire de la commune, en date du 1<sup>er</sup> février 2023 (arrêté n° 00034-2023).

L'enquête publique qui s'est déroulée du 22 février au 21 mars 2023 n'a donné lieu à aucune observation de la part de la population. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à ce projet dans son rapport remis le 18 avril 2023.

Dans leur quasi-totalité, les personnes publiques associées (PPA) ont répondu à la consultation de la commune en indiquant que le projet n'appelait pas de remarque de leur part et/ou ont formulé un avis favorable (Conseil régional, Conseil départemental, Chambre d'agriculture, CCI, Syndicat mixte d'études et de programmation du SCOT du Grand Sud).

## 2. Le diagnostic général

### 1. La présentation de la commune de La Plaine des Palmistes

Située à l'Est de l'île de La Réunion, La Plaine des Palmistes se compose d'un village situé entre deux remparts et de grandes zones naturelles préservées partant du massif de Bébour-Bélouve jusqu'au massif du Piton de la Fournaise. Couvrant une superficie de 8 300 ha et s'étalant de 702 à 2 402 mètres d'altitude, ce territoire est desservi par une route structurante, la RN3, reliant Saint-Pierre et Saint-Benoît.

#### A. Un dynamisme démographique important

La commune de La Plaine des Palmistes rassemble 6 626 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE de 2022.

L'observation comparée du taux de croissance de la population depuis 30 ans montre un dynamisme démographique très important à La Plaine des Palmistes. En effet sur la période 2013-2019, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de La Plaine des Palmistes est de 2,4% tandis que celui de La Réunion est de 0,5%.

Cette croissance démographique importante s'explique par deux phénomènes :

- Un solde migratoire excédentaire : il y a largement plus d'arrivées que de départs de résidents (+1,3%) ce qui démontre l'attractivité du territoire ;
- Un solde naturel positif (+1,1%) mais comparable à la moyenne départementale. Le solde naturel est globalement en légère régression du fait d'un taux de natalité déclinant et d'un taux de mortalité restant stable.

#### B. Un rythme de construction soutenu

Au dernier recensement de l'INSEE de 2022, le parc de logements à La Plaine des Palmistes s'établit à 3 391 unités. Même si le nombre de maisons individuelles demeure prépondérant (98% de l'ensemble du parc), la proportion d'appartement a légèrement augmenté.

Les données SITADEL concernant le nombre de logements autorisés dans la commune sont exploitables pour les années 2009 à 2018 incluses. Ces données recensent 1 005 logements autorisés durant cette période, soit 101 logements nouveaux en moyenne chaque année.

Nombre de logements autorisés à La Plaine des Palmistes												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total	Moyenne annuelle
Individuel pur	61	81	48	59	52	50	40	56	57	41	545	55
Individuel Groupé	43	14	64	73	27	6	20	16	9	8	280	28
Collectif	49	48	0	20	0	47	6	0	0	0	170	17
En résidence	8	0	0	0	0	0	2	0	0	0	10	1
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>143</b>	<b>112</b>	<b>152</b>	<b>79</b>	<b>103</b>	<b>68</b>	<b>72</b>	<b>66</b>	<b>49</b>	<b>1 005</b>	<b>101</b>

Source : SITADEL 2

Ainsi, pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, desserrement des ménages, réhabilitation des logements insalubres, etc.), il est nécessaire de produire des logements.

### **C. Un parc social qui se développe**

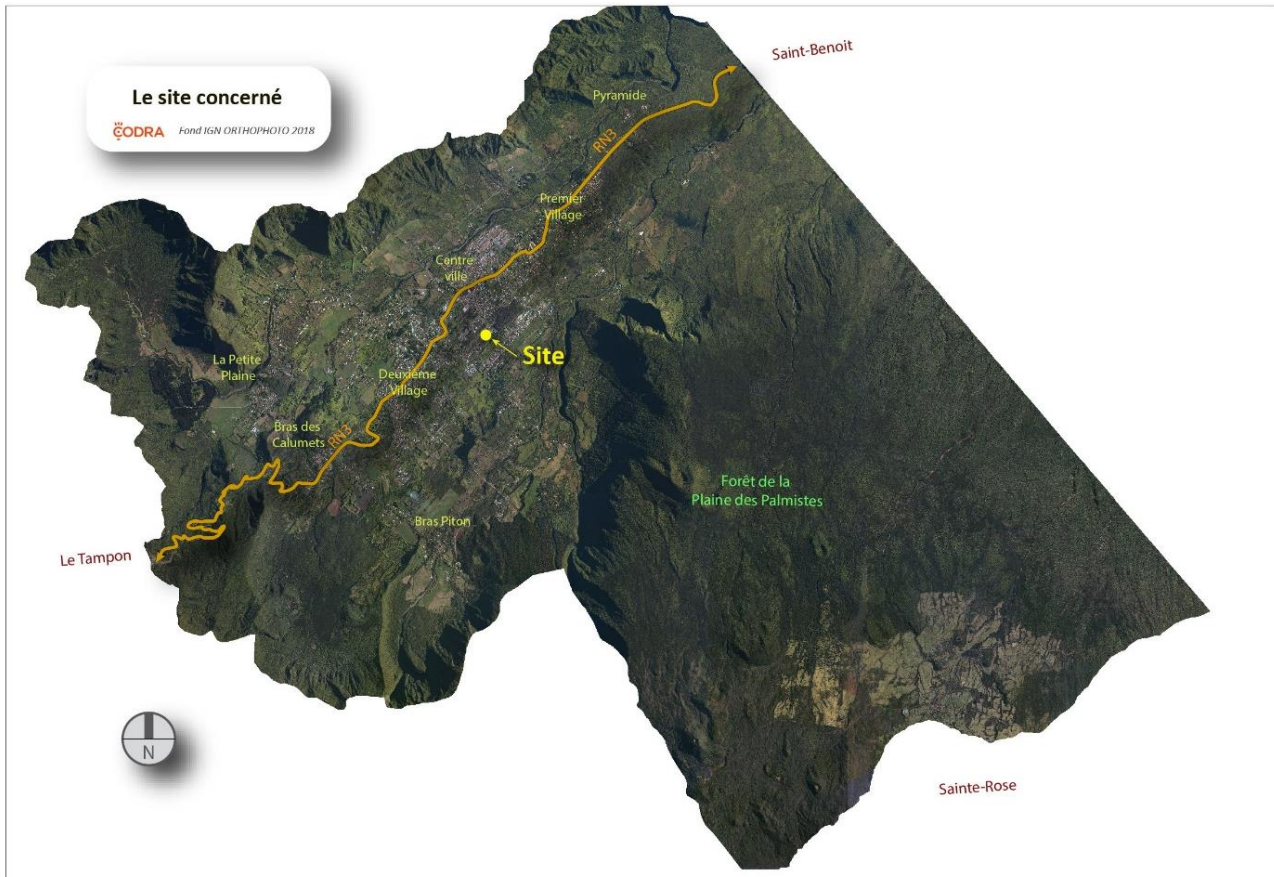
La Loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU (Solidarité et au Renouvellement Urbains) fait obligation - en son article 55 - aux communes de disposer d'un parc de 20% de logements sociaux par rapport aux résidences principales. La Plaine des Palmistes figure parmi les communes n'ayant pas atteint les objectifs en termes de logements locatifs sociaux mais démontre sa volonté d'y arriver. En 2022, la commune compte un parc de logements locatifs sociaux de 412 unités parmi les 2 347 résidences principales recensées par l'INSEE.

Le taux SRU communal est ainsi passé de 3,9% en 2009 à 17,5% au 1er janvier 2022, révélant d'importants efforts de production même si l'objectif de 20% n'est pas encore atteint. La commune de La Plaine des Palmistes doit donc poursuivre ses efforts en prévoyant la réalisation de nouvelles opérations de LLS.

## 2. L'état initial du site concerné et de son environnement

### A. La localisation du site

Le terrain d'assiette du projet est localisé dans le centre-ville de La Plaine des Palmistes au sein du Premier village. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>. D'une manière générale, l'environnement urbain est moyennement dense et composé majoritairement de maisons individuelles.



Le quartier du centre-ville concentre la plupart des équipements structurants de la commune :

- l'actuel collège Gaston Crochet,
- la cuisine centrale,
- deux écoles,
- la mairie,
- la place du marché,
- des équipements sportifs (plateau noir, gymnase, complexe sportif).

L'emprise du terrain alloué au projet correspond à la parcelle AV 613. Le terrain est actuellement inoccupé. La partie constructible, de forme allongée, présente une pente moyenne de 4,22° dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est. Ce terrain est en friche depuis de nombreuses années.



## B. L'état initial du site

L'environnement direct de la parcelle se compose comme suit :

- Au Sud-Est : l'impasse Rimbaud, 2 terrains en friche et des habitations individuelles
- Au Nord-Ouest, des habitations individuelles
- Au Sud-Ouest, un terrain en friche
- Au Nord-Est, la future médiathèque qui sera implantée sur une partie de l'unité foncière du projet, la rue Louis Carron et le futur Collège Gaston Crochet

Le caractère naturel du site (c'est-à-dire non minéralisé) est quant à lui avéré. Les photos suivantes (source SEMADER) rendent compte du caractère de friche du terrain concerné par le projet de lotissement. Il couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>.

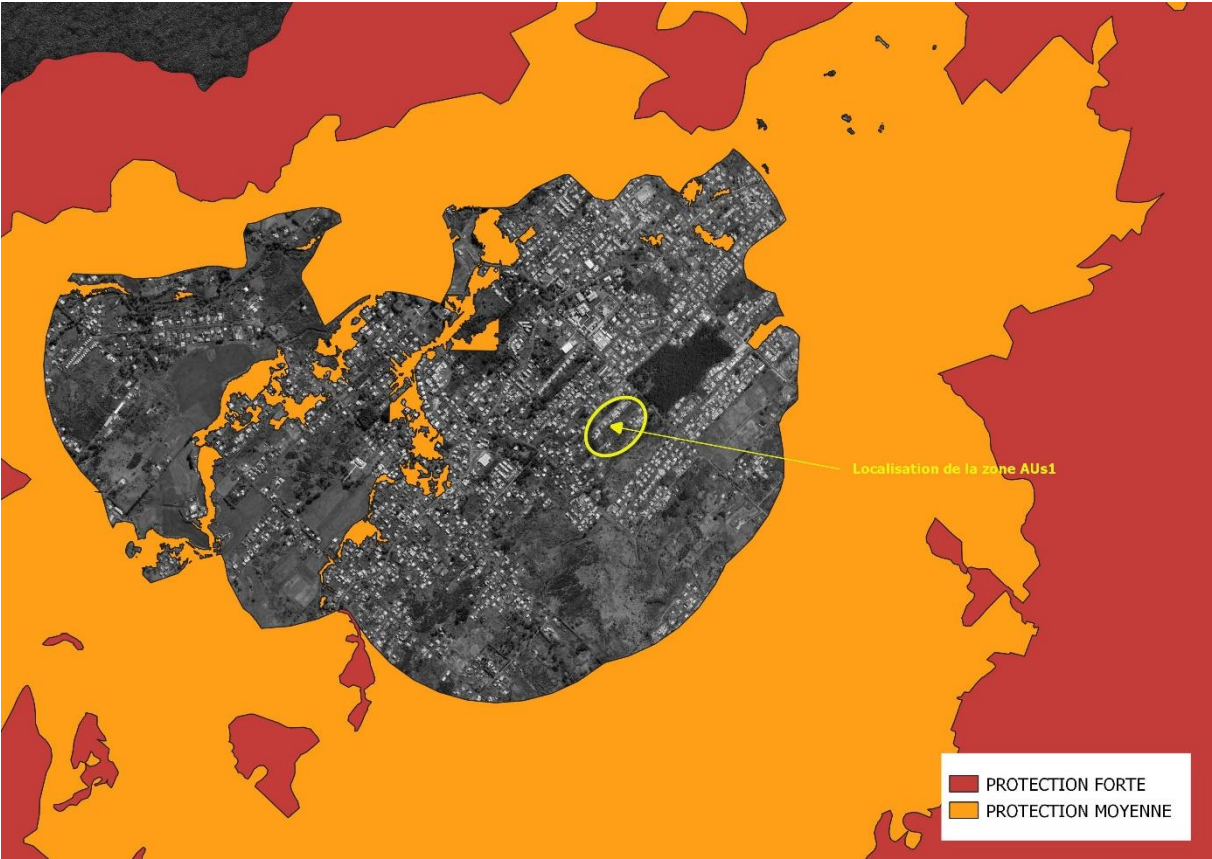


La photo aérienne de 2005 montre qu'il ne possède pas de boisements et que son occupation est anthropisée (présence de baraquements).



Le site du projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence sur les espaces naturels présentant un enjeu environnemental. Pour effectuer cette analyse, deux types d'espaces ont été retenus :

- **Les espaces naturels de protection forte** qui regroupent les espaces situés dans le Cœur du parc national de La Réunion mais également les réservoirs à biodiversité. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que des milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par des dispositions législatives et réglementaires.
- **Les espaces naturels de protection moyenne** qui regroupent les espaces de moindre richesse mais constituant néanmoins des lieux nécessaires aux échanges et déplacements indispensables à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage. On retrouve notamment les ZNIEFF de type 2, les corridors écologiques, etc..

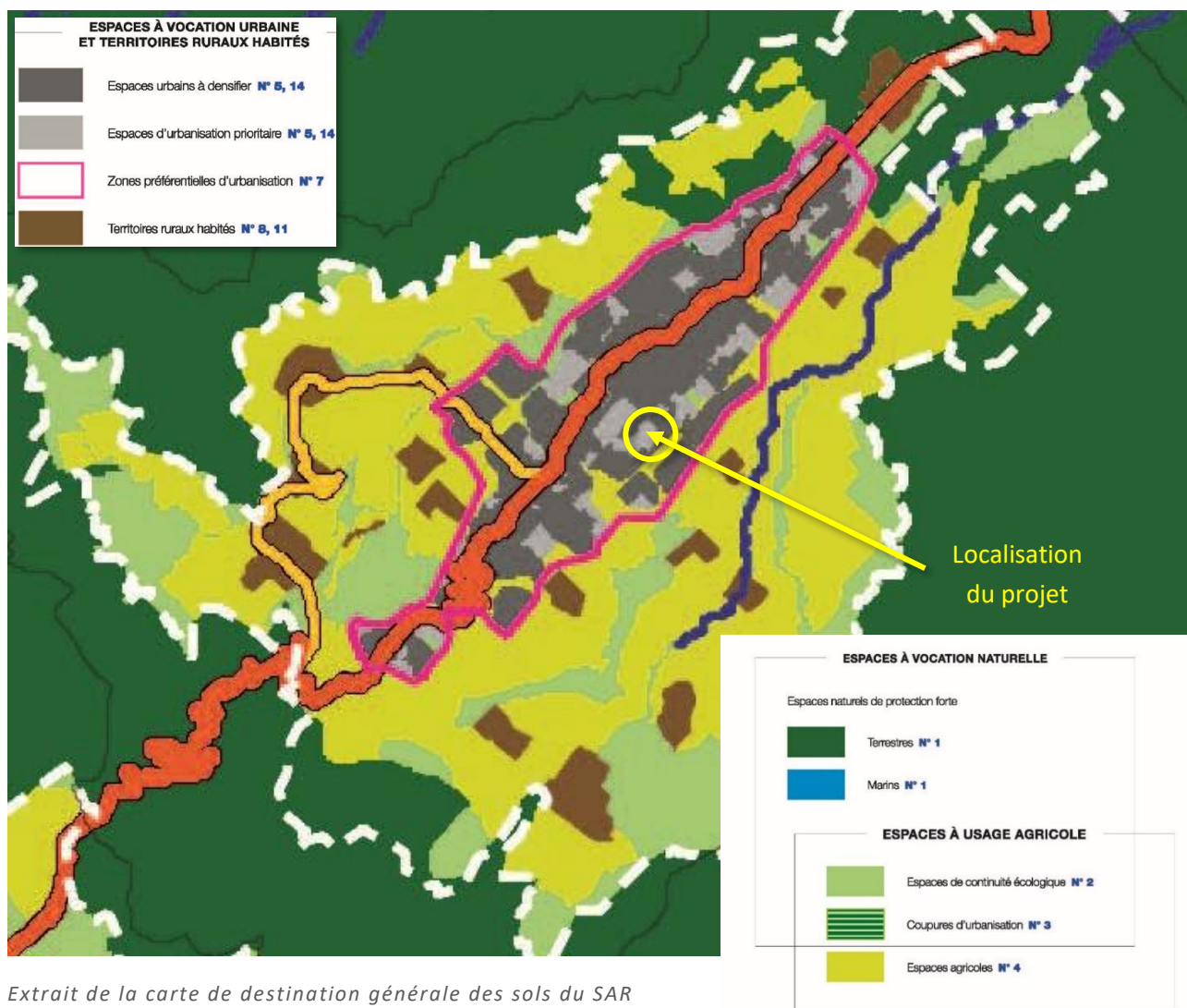


### 3. L'articulation du projet avec les documents d'urbanisme

Cette partie expose les éléments réglementaires qui s'appliquent sur le périmètre d'études. Ils peuvent avoir un rapport de compatibilité ou de conformité.

#### 1. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion a été approuvé par décret le 22 novembre 2011. Il a pour objet de définir la politique d'aménagement de La Réunion à l'horizon 2030.



Extrait de la carte de destination générale des sols du SAR

Le périmètre d'études est entièrement situé au sein d'une zone préférentielle d'urbanisation : ce sont les espaces dans lesquels le PLU doit localiser les extensions urbaines, en fonction de l'emplacement des centralités composant l'armature urbaine et des contraintes de protection des espaces naturels et agricoles.

Le périmètre d'études est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaire : il s'agit d'espaces à l'origine non urbanisés mais dont la vocation urbaine était affirmée dans le PLU en vigueur. Ils doivent accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. 20% des logements à construire doivent pouvoir s'envisager dans les espaces d'urbanisation prioritaire. Ces espaces d'urbanisation peuvent néanmoins se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle.

Au regard de ces prescriptions, **l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est compatible avec le SAR**. Le secteur d'études étant intégré à la centralité de La Plaine des Palmistes, inscrite au SAR comme « bourg de proximité », la densité recherchée sera de 20 logements à l'hectare minimum.

## **2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CIREST**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CIREST a été approuvé le 14 octobre 2004. Si le PLU doit normalement être directement compatible avec le SCoT, ce dernier, au regard de son ancienneté, est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux de modification du PLU de La Plaine des Palmistes s'appuient directement sur les prescriptions du SAR, et non sur celles du SCoT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées.

## **3. Le Plan de Prévention des Risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) multirisques (inondation et mouvements de terrain) a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 décembre 2011. Ce document a été établi dans une logique de prévention en appliquant le principe de précaution et en s'appuyant sur les connaissances disponibles. L'objectif de ce document est de délimiter les zones exposées aux risques naturels. Le PPR définit des zones globales d'aléas sur lesquelles s'applique une servitude réglementaire.



Le périmètre d'études se situe en dehors des zones soumises à un aléa élevé ou moyen en raison d'un risque d'inondation et/ou de mouvements de terrains. **L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas soumise à la servitude du PPR.**

## 4. Le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes

### A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables











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 notamment sur les orientations suivantes :

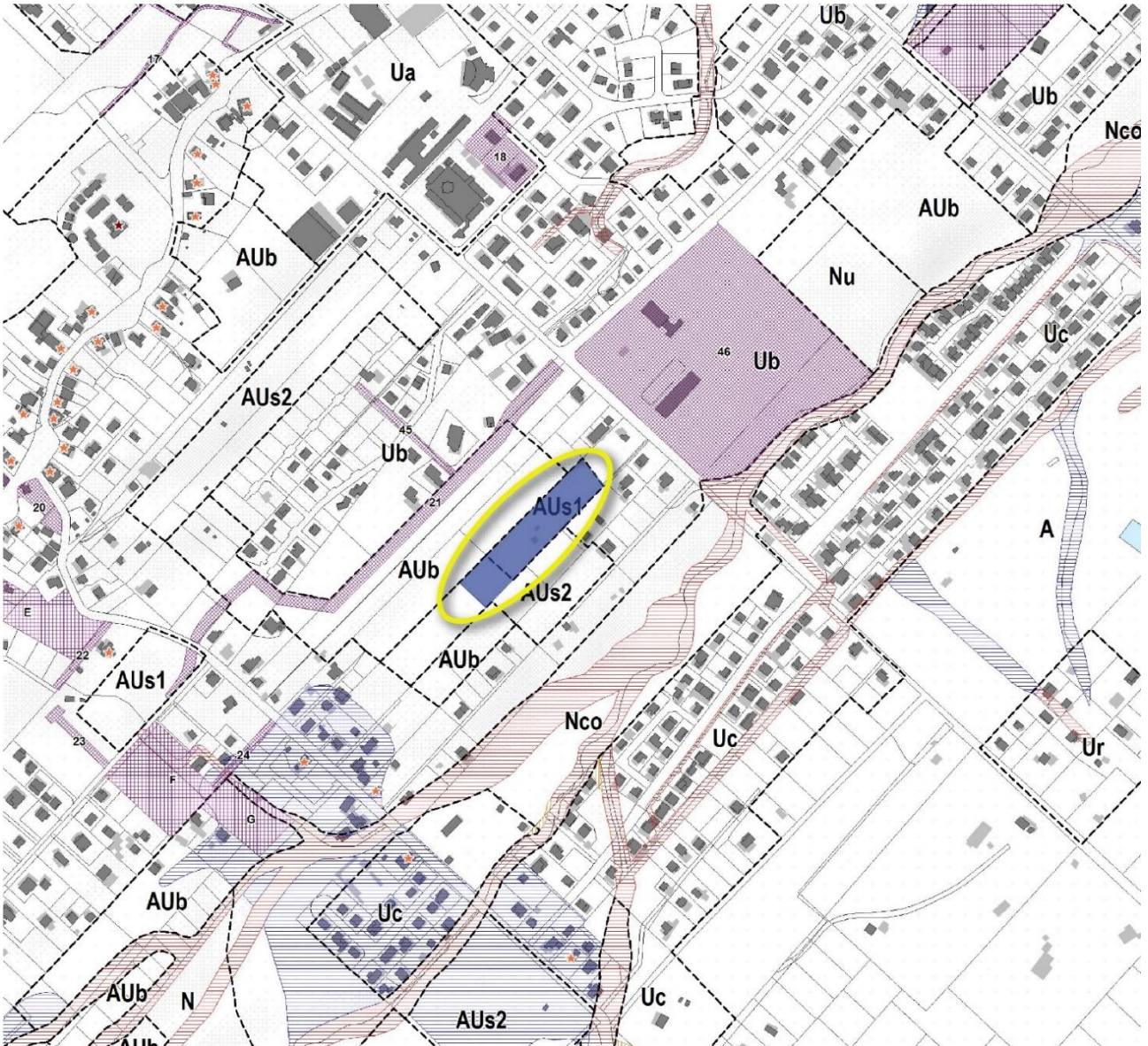
- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplinois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de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

Le projet de logements sociaux sur la zone concernée n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

### B. Le règlement graphique

Le PLU de La Plaine des Palmistes, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013 a classé ce terrain en zone AU1 et pour partie en zone AU2. Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

<p><b>Légende</b></p> <p>--- Limite de zone</p> <p> Emplacement réservé</p> <p> Emplacement réservé pour le logement</p> <p> Espace Boisé Classé</p> <p> Principe de liaison</p> <p><b>Protection des constructions au titre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme</b></p> <p> Bâtiment patrimonial</p> <p> Bâtiment d'intérêt majeur</p> <p><b>Espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme</b></p> <p> Espace hors agglomération</p>	<p><b>Plan de prévention des risques naturels</b> approuvé le 5 décembre 2011</p> <p> R1 : principe d'interdiction - aléa élevé ou très élevé pour les mouvements de terrain et/ou fort pour les inondations</p> <p> R2 : principe d'interdiction - aléa moyen pour les mouvements de terrains</p> <p> B2 : principe de prescriptions - aléa moyen pour les inondations</p>
---	--



### C. Le règlement écrit de la zone AUs

La zone AUs 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.

**Par conséquent, il est nécessaire d'engager une modification du Plu permettre la réalisation de ce projet.**

## 4. Le projet envisagé

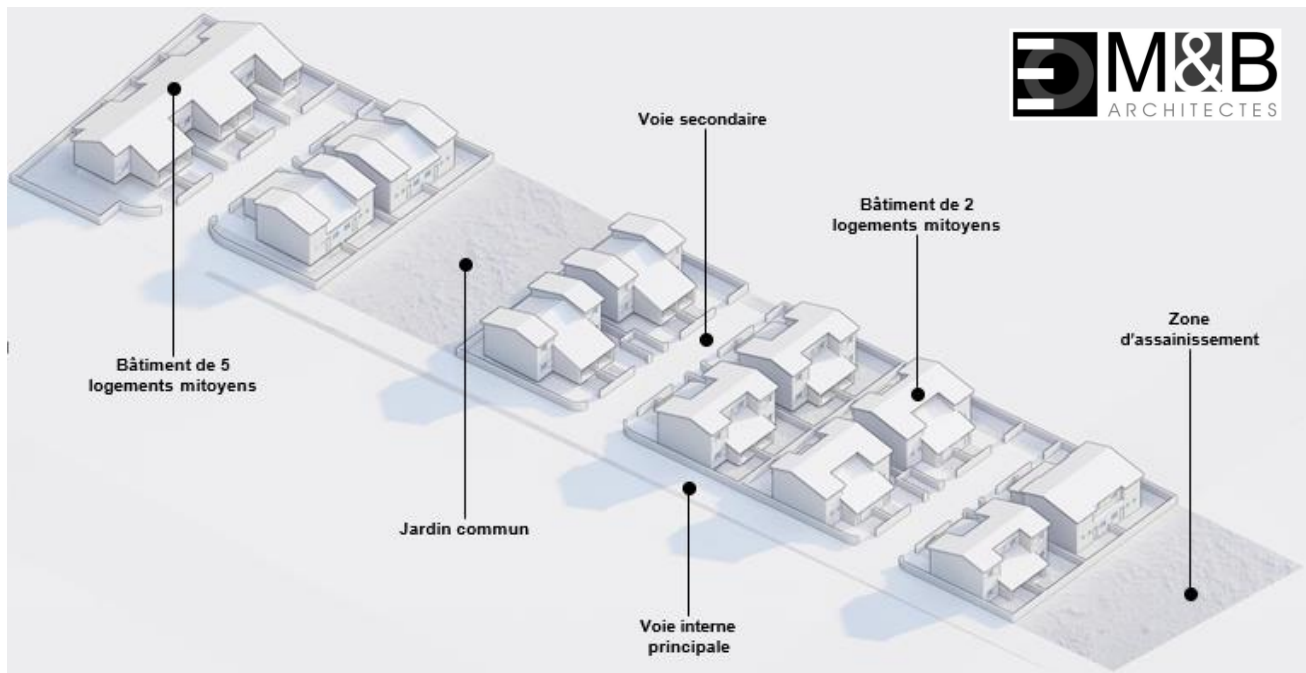
La modification du PLU doit permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

### A. L'étude de faisabilité réalisée par la SEMADER

Une étude de faisabilité a été réalisée par la SEMADER en partenariat avec M&B Architectes. Cette réflexion s'appuie sur la configuration géométrique de la parcelle, son accès limité et sa topographie. Le projet optimise l'ensemble du terrain en tenant compte des contraintes et s'insère dans l'environnement immédiat.

Afin de s'adapter au mieux à la topographie du site qui présente une pente dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est, le projet prévoit de distribuer l'opération par une voie principale reprenant le tracé existant et en continuité du projet de la médiathèque. Cette organisation viaire permettra de desservir environ 25 logements implantés en maisons de ville avec un gabarit de R+1+comble. La volumétrie privilégiée sur ce projet respecte le bâti environnant (toits pente, présence de bardages).

En partie basse de la parcelle, il est prévu d'aménager une zone d'assainissement. Un jardin de 800 m<sup>2</sup> environ est également prévu afin d'accueillir des aires de jeux et de loisirs.



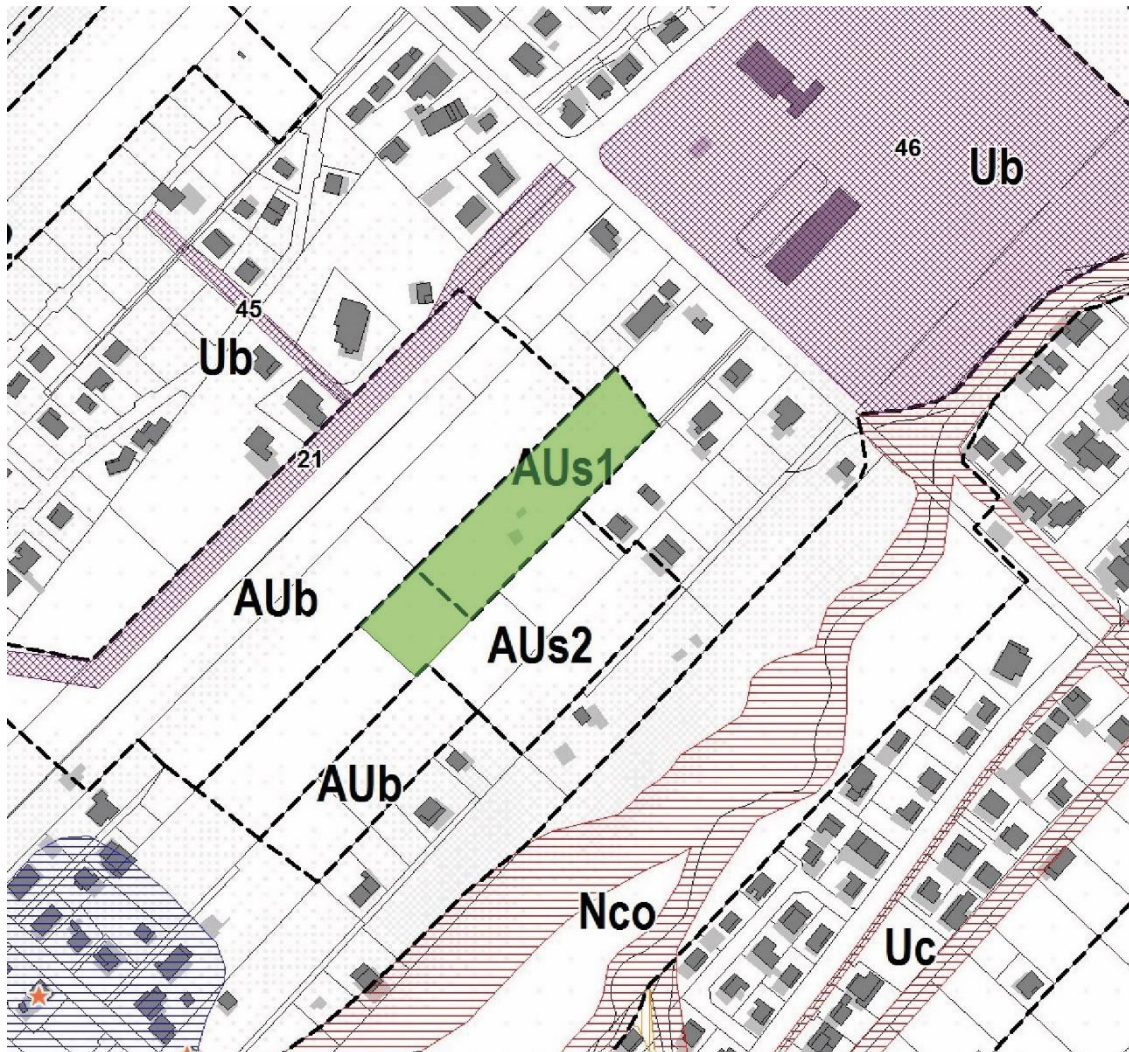
### B. L'intérêt général du projet

La production d'environ 25 logements locatifs sociaux au sein de la zone AU1 permet de répondre aux besoins des habitants. Cette opération est d'autant plus indispensable que la commune de La Plaine des Palmistes est soumise aux dispositifs de la loi SRU. Avec 412 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, le taux de logement locatif social par rapport au parc de résidences principales est de 17,5%. Cela représente un déficit de 58 logements. La présente opération venant combler une partie de ce manque, renforce le caractère d'intérêt général de cette modification du PLU.

## 5. Les modifications règlementaires

L'objet de la présente modification est de permettre la réalisation d'une opération d'environ 25 logements locatifs sociaux. Le terrain concerné par le projet correspond à la parcelle AV 613. Elle couvre une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>, dont 5 640 m<sup>2</sup> sont classés en zone AU1 et 1 670 m<sup>2</sup> en zone AU2.

### 1. Le plan de zonage du PLU en vigueur

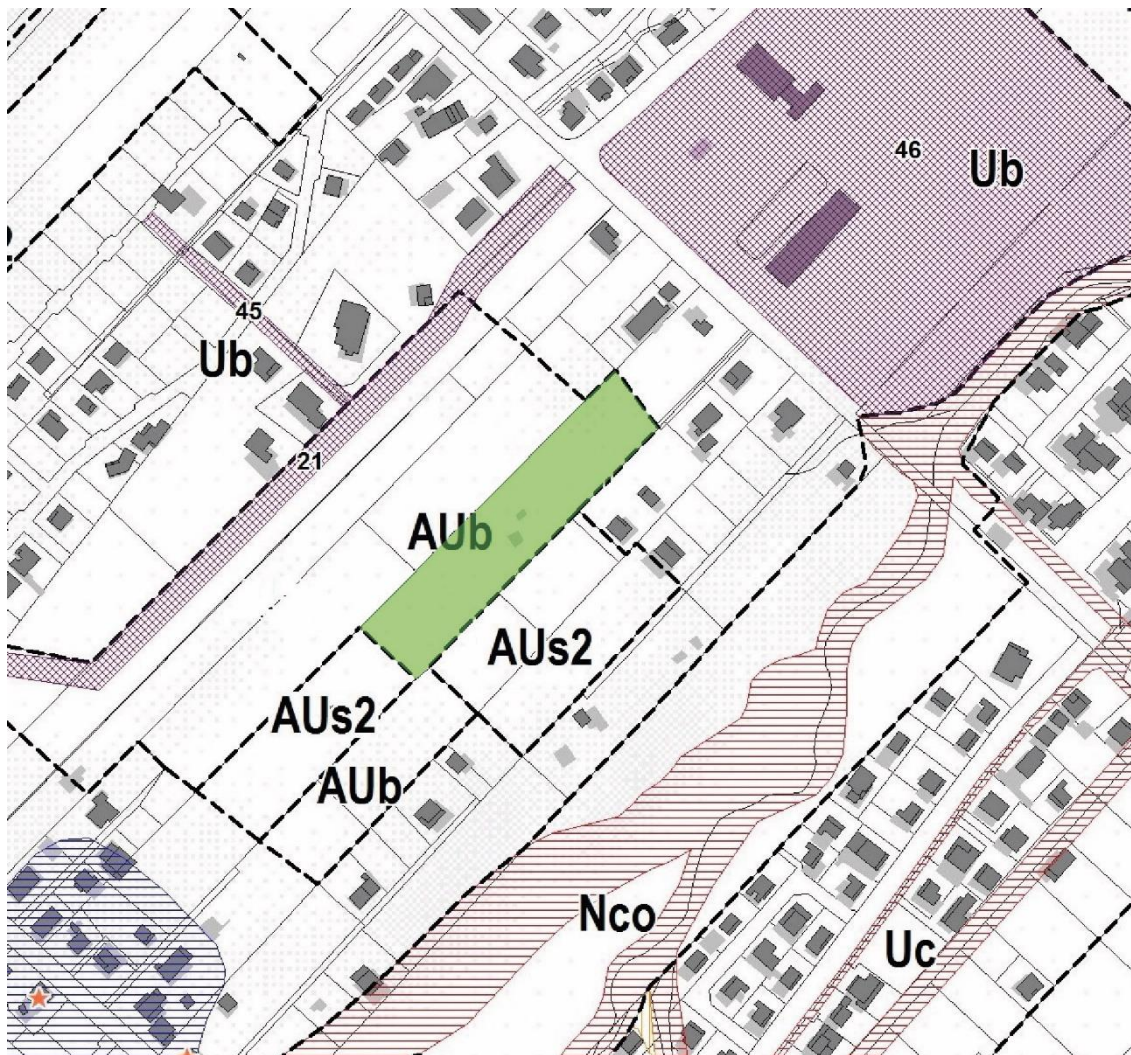


Extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2013.

## 2. Le plan de zonage du PLU modifié

L'ensemble de la parcelle AV 613 est classé en zone AUb afin de permettre l'opération de logements sociaux.

Il s'agit d'une zone réservée 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. Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir Ub pour AUb.



## 6. Les effets de la modification du PLU sur l'environnement

---

Parmi les effets les plus notables sur l'environnement et les ressources naturelles de la commune, plusieurs thématiques ont été analysées :

### **1. Les incidences sur l'eau potable**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion de l'eau potable. Néanmoins, la construction d'un lotissement de 25 logements environ va générer des besoins de consommation en eau potable auxquels la collectivité devra prévoir les réseaux de desserte.

### **2. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, la construction d'un lotissement de 25 logements environ devra intégrer des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.

### **3. Les incidences sur l'assainissement**

L'assainissement de la commune est totalement individuel, ou semi collectif (non collectif). Néanmoins, en application de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, le Service Public d'Assainissement Non Collectif a été créé par délibération du conseil municipal du 12 février 2008. Il assure le contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs (conception et réalisation de systèmes neufs, suivi du bon fonctionnement d'installations existantes).

Le type de traitement des eaux usées préconisé est l'installation d'un filtre à sable vertical drainé en complément d'une fosse septique. Il concerne l'assainissement autonome des habitations individuelles mais aussi l'assainissement semi-collectif utilisé pour les opérations de logements collectifs et équipement public.

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur la gestion de l'assainissement, néanmoins la construction d'un lotissement de 25 logements environ devra se conformer aux exigences d'un dispositif semi-collectif.

### **4. Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence majeure sur le paysage et le patrimoine bâti. Le lotissement projeté prévoit des constructions de type R+1+comble, dans la continuité du tissu urbain existant.

### **5. Les incidences sur la faune et la flore**

Le terrain d'assiette du projet ne présente aucun boisement ou plante présentant un intérêt écologique. Il s'agit d'un espace en friche depuis de nombreuses années. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence.

### **6. Les incidences sur une zone humide**

Les zones humides présentes sur le territoire communal de la Plaine des Palmistes ne sont pas concernées par le projet. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence.

### **7. Les incidences sur la qualité de l'air**

La nature du projet (logements) n'engendrera pas directement d'émission de gaz particulière. Toutefois, elle conduira à une augmentation du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

## 7. Annexe : le règlement de la zone Ub

---

### ZONE Ub

*Cette zone mixte correspond 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.*

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### 1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue avant le dépôt du permis de construire.
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par le 4ème alinéa de l'article L.111-3 du code rural.
3. Le plan de prévention des risques approuvé s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
4. En application des articles L.174-2 et R174-2 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 grades (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 grades), un espace de 10 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage (voir annexe relative aux servitudes le long des rivières, bras et ravines et leurs affluents).

##### 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. La création ou l'agrandissement de terrains de camping et de caravaning
4. Les dépôts de véhicules, de ferrailles et les décharges ainsi que les containers non affectés à un usage professionnel ou d'entreposage.
5. La création ou l'extension de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2,50 mètres.
7. A l'exception des constructions, ouvrages et travaux prévus à l'article Ub2.2, la démolition partielle ou totale de tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérée d'intérêt majeur.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### 2.1 - Rappels

1. 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.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### 2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article Ua 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension, de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune aggravation des risques.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public, dès lors qu'elles correspondent aux besoins générés par l'urbanisation.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de la prise en compte des prescriptions et interdictions du PPR approuvé.
5. Les travaux d'extension, d'aménagement et de restauration sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdits bâtiments.
6. La démolition d'un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repéré d'intérêt majeur peut être admise, sous réserve d'être incluse dans un programme d'ensemble d'intérêt général et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### 3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

### 3.2 - Accès

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :

- *La rue des Songes,*
- *La rue des Acacias,*
- *La rue de la Croix rouge,*
- *La rue Patu de Rosemond,*
- *La rue Gaston Crochet,*
- *La rue Théobald Ginet,*
- *La rue de l'Eglise,*
- *La rue Jean Thévenin,*
- *La rue des Arums,*
- *La rue Bras Patience,*
- *La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,*
- *L'avenue du stade,*
- *La rue Edouard Bienvenu,*
- *Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).*

### 3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Les profils de voirie acceptables sont annexés au présent règlement. En tout état de cause, les voiries nouvelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Pour celles à sens unique :

- avoir une emprise minimale de 3,50 mètres circulaire par les véhicules à moteur,
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Pour celles à double sens :

- avoir une emprise minimale de 5,00 mètres circulaire par les véhicules à moteur
- être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une largeur minimale d'1,50 mètre lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par le projet.
- l'installation des bornes incendie et de mobilier urbain notamment de candélabres doit s'effectuer en bordure de trottoir ou de cheminement ou sur une bande verte et implique une largeur supplémentaire de 0,5 mètre.

Dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou d'opérations d'aménagement et de structuration au sein d'un tissu urbain déjà établi, le réaménagement des voies ou emprises existantes n'est pas soumis à ces dispositions, si l'incapacité technique est avérée.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

Pour être constructibles, les unités foncières desservies uniquement par des voies non carrossables, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable correspondant à un profil accepté en annexe.

Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le système retenu devra pouvoir justifier de son homologation.

La superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Chaque opération d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé) doit prendre les dispositions nécessaires à la valorisation puis à la rétention/infiltration et au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementée, sous réserve de respecter les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement conforme aux exigences sanitaires.

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

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, projetés ou potentiels.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il désigne aussi la limite entre une voie privée destinée à être circulée et le terrain d'assiette d'une construction. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

### **6.2 - Règle générale**

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 de 4,00 mètres minimum.

Lorsque le retrait concerne une voie de délestage ou un boulevard urbain identifié comme tel au PADD, le retrait est porté à 5,00 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 10 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.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### 7.1 – Définition

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées destinées à être circulées (automobile, piéton, cycle), ainsi que les servitudes de passage qui desservent au minimum 5 logements. Par extension, toute limite de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures, constituent une limite séparative latérale,
- les limites de fond de terrain sont celles opposées à la voie ainsi que toute autre limite séparative non latérale et n'entrant pas dans le champ d'application de l'article 6. Dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.

### 7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives des parcelles comprenant une construction patrimoniale faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

### 7.3 - 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, le retrait peut être inférieur à 3,50 m.
- 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.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### 8.1 – Définition

La distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Aucun point, hormis les toitures des bâtiments ne doit déborder dans la marge d'isolement déterminée.

### 8.2 - Règle générale

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

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 ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

### 8.3 - Exception

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- 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,
- 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,

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1 – Définition**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise des constructions. L'emprise des constructions correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature et des débords de toiture. Seules les constructions développant une surface couverte sont prises en compte dans le calcul.

### **9.2 - Règle**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière,

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

---

### **10.1 - Règle générale**

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.
- 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 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.
- 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 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.

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

---

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est 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.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

### **11.1 - Matériaux et couleurs**

L'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite. De même, les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion sont interdits. Les menuiseries d'une construction doivent être de la même couleur, à l'exception des portes du bâtiment et portails du jardin.

Pour les toitures, l'utilisation des couleurs vives, noires, bleues, vertes, mauves et blanches est interdite. Il est recommandé d'employer des tôles ondulées, planes, etc. avec un profil créole.

Pour les façades, l'utilisation des couleurs noire et mauve est interdite. L'utilisation de couleurs vives est uniquement admise pour les huisseries, les encadrements, les ouvertures (portes, volets) ainsi que pour les éléments d'architecture.

Dans le cas d'une opération comportant au moins cinq constructions, une composition colorimétrique d'ensemble est imposée. Cette colorimétrie peut conduire à autoriser l'utilisation de certaines couleurs précédemment interdites.

### **11.2 - Façades**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

A l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe et des vitrines commerciales et professionnelles, les ouvertures en façade (baie, vitrine, fenêtre, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans pouvoir dépasser 1,6 x L.

L'implantation d'antennes paraboliques, d'appareils de climatisation et de chauffe-eau solaires doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'impossibilité dument justifiée.

Il est particulièrement recommandé d'établir une composition générale basée sur la symétrie.

### **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° soit 26,79 % minimum et 45° soit 100 % 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° soit 13,17 % et 45° soit 100%.

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.

La forme des toitures ainsi que leurs pentes doivent présenter un équilibre harmonieux. En outre, le sens de l'arête du faîtage doit correspondre au sens le plus long du bâtiment.

Pour les extensions des constructions principales, dès lors que le volume créé n'excède pas 75% du volume du bâtiment principal existant, il est admis que la toiture puisse comporter un seul pan et que la pente de toit soit comprise entre 7,5° et 45°.

Les toits terrasses sont interdits. Les ruptures de pentes des toitures sont interdites dès lors qu'elles sont convexes. Les débords de toitures sont obligatoires avec un minimum de 0,20 mètre.

Les ouvertures en toiture (lucarne, velux, etc.) doivent respecter des rythmes verticaux et ne peuvent excéder en largeur (L) leur hauteur (H) selon le principe suivant : H supérieure ou égale à 1,2 x L sans dépasser 1,6 x L. Les chiens assis sont interdits.

Au-delà de 800 mètres d'altitude, il est obligatoire d'isoler les toitures des habitations.

Il est fortement recommandé de réaliser des toitures dont l'orientation et l'inclinaison permettent le fonctionnement optimal des panneaux solaires (entre 21° et 25° et une orientation entre nord et nord-est).

### **11.4 – Clôtures**

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.

L'article 13 impose la plantation de haies végétales en interface avec l'espace public ou ouvert au public.

### 11.5 - Murs de soutènement

Les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur ne pouvant excéder 2,50 mètres, les murs de soutènement sont également limités à cette hauteur (semelle comprise). En outre, la construction doit être implantée en retrait d'un mètre minimum du mur de soutènement.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

Les dimensions des places doivent correspondre à :

- Longueur minimale : 5 m
- Largeur minimale : 2,50 m
- Une bande d'aisance de 80 cm supplémentaire pour les places réservées aux handicapés

Soit, à titre indicatif, une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article Ua 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

### 12.2 - Normes de stationnement

(cf. annexe du règlement)

### 12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. A la date d'arrêt du PLU cette participation est fixée à euros par place manquante.

---

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

---

### 13.1 - Eléments de paysage à préserver

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 terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.2 - Plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. La frondaison des arbres de haute tige ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige à large frondaison, pour 4 places de stationnement.

La plantation d'une haie vive entre l'espace public ou ouvert au public et la clôture si elle existe, ou en l'absence de clôture, en limite de propriété, est obligatoire sur une largeur d'un mètre. Cette haie vive devra comporter au moins deux strates végétales différentes comprenant préférentiellement des espèces végétales indigènes de La Réunion.

Les arbres de haute tige plantés devront préférentiellement être choisis parmi les espèces végétales indigènes de La Réunion.

### 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 20%.

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

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# Commune de LA PLAINE DES PALMISTES

*Département de la Réunion*

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Opération de logements sur les terrains de la Butte et adaptations réglementaires

Février 2019

**CODRA**<sup>®</sup>

## TABLE DES MATIERES

<b>Le rappel réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>1/ L'objet de la modification .....</b>	<b>4</b>
1.1. Le projet.....	4
1.2. Le contexte réglementaire.....	5
1.3. La procédure mise en oeuvre .....	6
<b>2/ L'état initial du site.....</b>	<b>8</b>
2.1. La localisation du site.....	8
2.2. L'état initial de l'environnement .....	8
2.2.1. La topographie .....	9
2.2.2. Le paysage.....	9
2.2.3. Les réseaux existants.....	10
2.2.4. Les enjeux environnementaux.....	10
<b>3/ La justification du projet.....</b>	<b>12</b>
3.1. La présentation du projet .....	12
3.2. L'intérêt général du projet.....	13
3.2. Le respect des contraintes réglementaires .....	14
3.2.1. Les orientations du SCOT .....	14
3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional.....	15
3.2.3. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.....	16
3.2.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes.....	17
3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.....	17
3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement.....	19
<b>4/ La modification du PLU .....</b>	<b>20</b>
4.1. La modification du plan de zonage.....	20
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage .....	20
4.1.2. Le plan de zonage actuel.....	20
4.1.3. Le plan de zonage modifié .....	21
4.2. La modification de la liste des emplacements réservés .....	22

4.3. La modification du reglement.....	22
4.3.1. L'article 3, relatif aux accès .....	22
4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie.....	23
4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures .....	24
4.4. La modification du rapport de présentation .....	25
<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>26</b>
5.1. L'hydraulique .....	26
5.2. La qualité de l'air.....	26
5.3. Les émissions sonores.....	26
5.4. Les impacts sur le paysage.....	26

## LE RAPPEL REGLEMENTAIRE

**En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme**, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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 Ier 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/ L'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.

Dans le cadre du développement de son bourg et de la production de logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population, la commune envisage une opération d'aménagement sur les terrains de la Butte, à l'entrée du Deuxième Village. Une partie de ce site est actuellement classée en zone AUs1 au PLU en vigueur.

La zone AUs couvre 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 l'ouverture à l'urbanisation des zones AUs à une modification du PLU. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été délivré sur cette zone et les terrains sont destinés à accueillir une opération de logements, comportant environ trente logements sociaux. Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle contenue dans le PLU de 2013 en engageant cette procédure de modification.

Cette opération répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* »

## 1.1. LE PROJET

Les terrains de la Butte ont fait l'objet d'une étude urbaine de faisabilité réalisée par Eric Sibaud en août 2015. Les principaux éléments contenus dans ce dossier sont issus de cette étude.

Localisés à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, à l'entrée du Deuxième Village, les terrains vierges de toute construction sont situés au sein d'un tissu résidentiel relativement lâche. Ils représentent une superficie globale de 2,3 hectares et sont destinés à accueillir une opération d'aménagement intégrant des programmes de logements sociaux et une surface commerciale.

Ainsi, le projet global d'aménagement prévoit :

- L'implantation d'une moyenne surface commerciale en façade de la RN3,
- La création d'une voie de liaison en bordure de l'urbanisation existante et permettant le désenclavement des parcelles existantes,
- La réalisation de différents programmes de logements, essentiellement composés de maisons de ville. Il s'agit de construire environ 30 logements.

Il convient de noter que l'étude initiale portait sur un périmètre plus large, d'une superficie de 3,6 hectares. Le site à l'Est de la rue Théo Marianne est aujourd'hui abandonné compte tenu des contraintes hydrauliques qui concernent ce site.



Esquisse d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

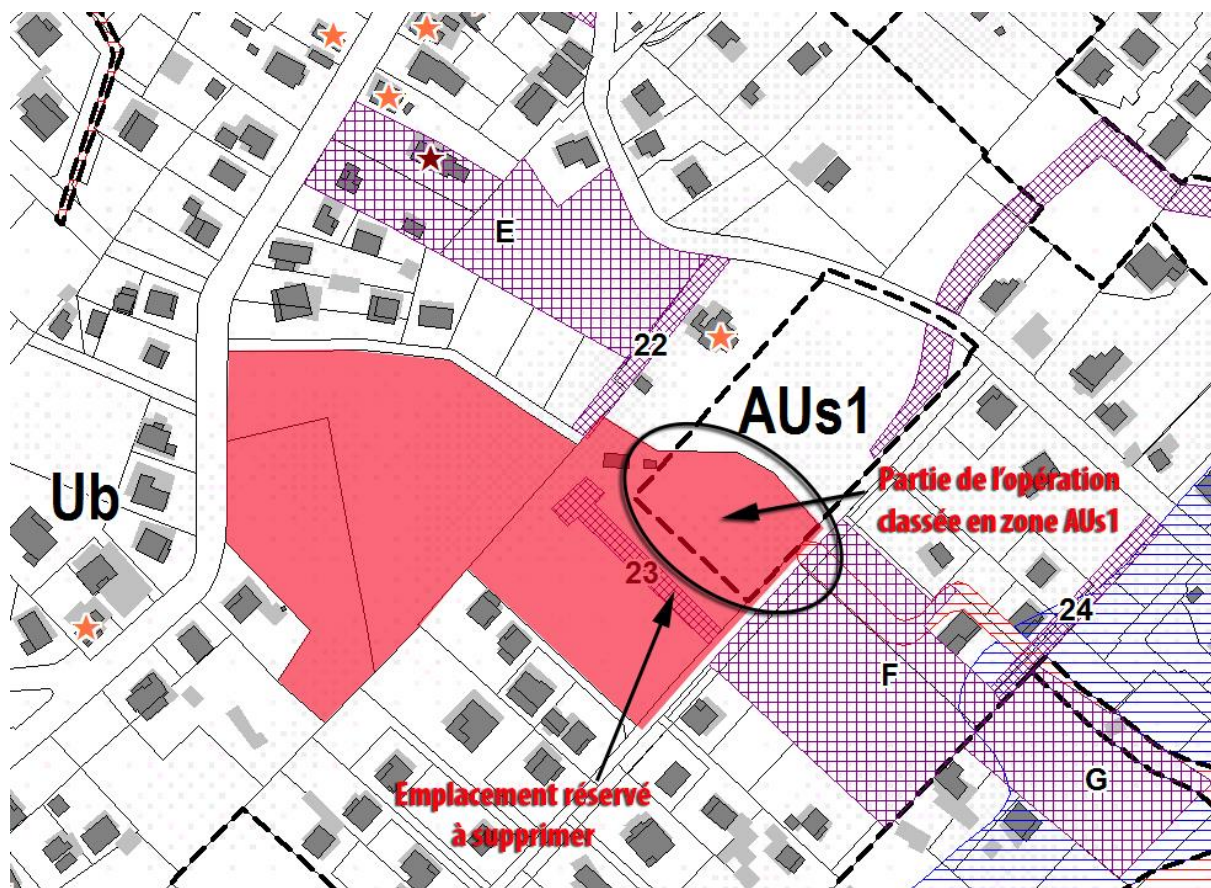
## 1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des terrains destinés à accueillir cette opération d'aménagement est classé en zone Ub au PLU de la Plaine des Palmistes approuvé le 29 mai 2013. Toutefois, cinq parcelles d'une superficie totale de 2 660 m<sup>2</sup>, sont classées en zone AU1 :

- AL 557 (pour partie),
- AL 558 (pour partie),
- AL 559,
- AL 560,
- AL 561 (pour partie).

Il s'agit de parcelles maîtrisées par la collectivité sur lesquelles doit s'implanter une opération de logements sociaux. Or, la zone AU1 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. Seule une procédure de modification peut permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone.

En outre, il existe un emplacement réservé (n°23) destiné à la création d'une voie de desserte de 8 mètres d'emprise. Cette réserve doit être levée en raison de la nouvelle organisation spatiale du lotissement. En effet, la voie de desserte s'effectuera dans le prolongement du chemin de terre actuel depuis la RN3.



### 1.3. LA PROCEDURE MISE EN OEUVRE

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. Dans le cadre du développement du bourg :

- une première modification du PLU (n°1) est intervenue. Elle portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs2 sise au Premier Village et l'adaptation réglementaire des zones Ub et Ur a été approuvée par délibération du conseil municipal le 30 juin 2016.
- la production de logements sociaux étant devenue nécessaire en raison de l'augmentation conséquente de sa population, la commune de la Plaine des Palmistes a engagé une seconde modification de son document d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de la Plaine des Palmistes en date du 12 octobre 2017, la commune a engagé la procédure de modification n°2 de son PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1 au 2<sup>ème</sup> Village. Cette ouverture est justifiée par la nécessité de réaliser une opération de logements sur les terrains de la Butte.

Le dossier de modification a été transmis pour avis le 14 août 2018 aux différentes Personnes Publiques Associées concernées. Trois réponses écrites, avec avis favorables, ont été reçues. Ce sont celles de :

- Monsieur le Préfet de La Réunion assorti d'observations ;
- Monsieur le Président de la Région-Réunion ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie de La Réunion.

Par arrêté municipal n°292/2018 du 17 octobre 2018, l'enquête publique a été prescrite pour une durée initiale de 31 jours, du 07 novembre au 07 décembre 2018. Sur décisions du Commissaire Enquêteur, en raison de circonstances externes à la procédure, la durée de l'enquête publique a été prorogée du 8 au 19 décembre 2018.

En dépit des publicités faites, le public ne s'est quasiment pas manifesté. Ainsi, aucune observation émanant d'administrés ou d'associations n'a été portée sur le registre d'enquête publique ou par voie dématérialisée.

Dans son rapport, en date du 18 janvier 2019, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Sur la base de ces éléments, la procédure de modification n°2 du PLU de la Plaine des Palmistes permettant la production de logements sociaux peut être approuvée.

## 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 d'aménagement est localisé à l'entrée du Deuxième Village, à moins d'un kilomètre du centre bourg. Le terrain est desservi par la rue Théo Marianne, situé au sein du tissu urbain existant. Il possède une situation stratégique en limite de l'urbanisation actuelle et à proximité de la RN3.



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

Le site concerné par le projet, d'une superficie d'une superficie totale de 2 660 m<sup>2</sup>, est actuellement en friches. Il est situé en limite de l'urbanisation.

### 2.2.1. La topographie

Localisé à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, le terrain présente une faible pente, orientée d'Ouest en Est. Cette faible pente permet l'écoulement des eaux pluviales vers la rue Théo Marianne, malgré l'absence de thalweg naturel.

### 2.2.2. Le paysage

Les terrains présentent un couvert végétal important et sont libres de toute construction. Il s'agit de grands arbres composés essentiellement d'eucalyptus. La rue Théo Marianne est bordée d'une haie de bambous.



Relevé végétal, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

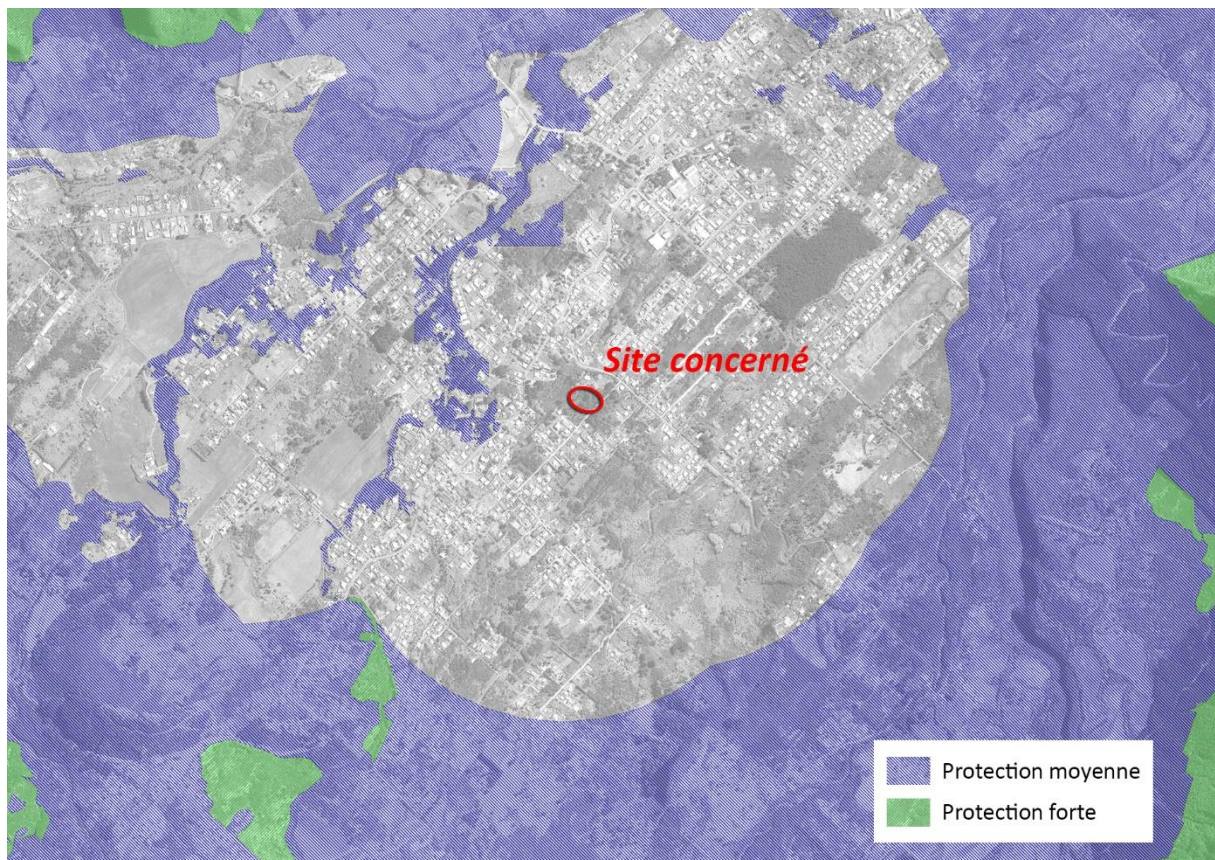
### 2.2.3. Les réseaux existants

Le terrain classé en zone AUs1 est accessible par la rue Théo Marianne. Il s'agit d'un chemin béton d'une emprise de 3,5 mètres de large, bordé par un fossé pluvial et un accotement en herbe. Dans le prolongement de ce site, il existe le découpage d'un ancien lotissement qui n'a jamais été construit. Découpé en 11 lots individuels (de 600 à 800 m<sup>2</sup>), ces parcelles sont aujourd'hui envahies par la végétation.

### 2.2.4. Les enjeux environnementaux

Une « étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion » a été pilotée de 2012 à 2014 par la DEAL. Son objectif était double :

- proposer une méthodologie d'identification des réseaux écologiques adaptée aux milieux et espèces réunionnaises ;
- produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuité du SAR, pour apporter un appui aux collectivités porteuses de SCoT et de PLU, sur la définition de la Trame Verte et Bleue.



Sur la base de ces éléments, ont été agrégés les espaces identifiés à forte valeur écologique et sensibilité environnementale. Il s'agit notamment des arrêté de protection de Biotope, du cœur du Parc national de la Réunion, des Espaces Naturels Sensibles, des réservoirs de biodiversité avérés, des corridors écologiques avérés, des ZNIEFF de type I et des espaces remarquables du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection forte**.

Ont également été agrégés les espaces identifiés à valeur écologique reconnue. Il s'agit des réservoirs de biodiversité à potentialité, des ZNIEFF de type II, des corridors écologiques à potentialité et des continuité écologiques du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection moyenne**.

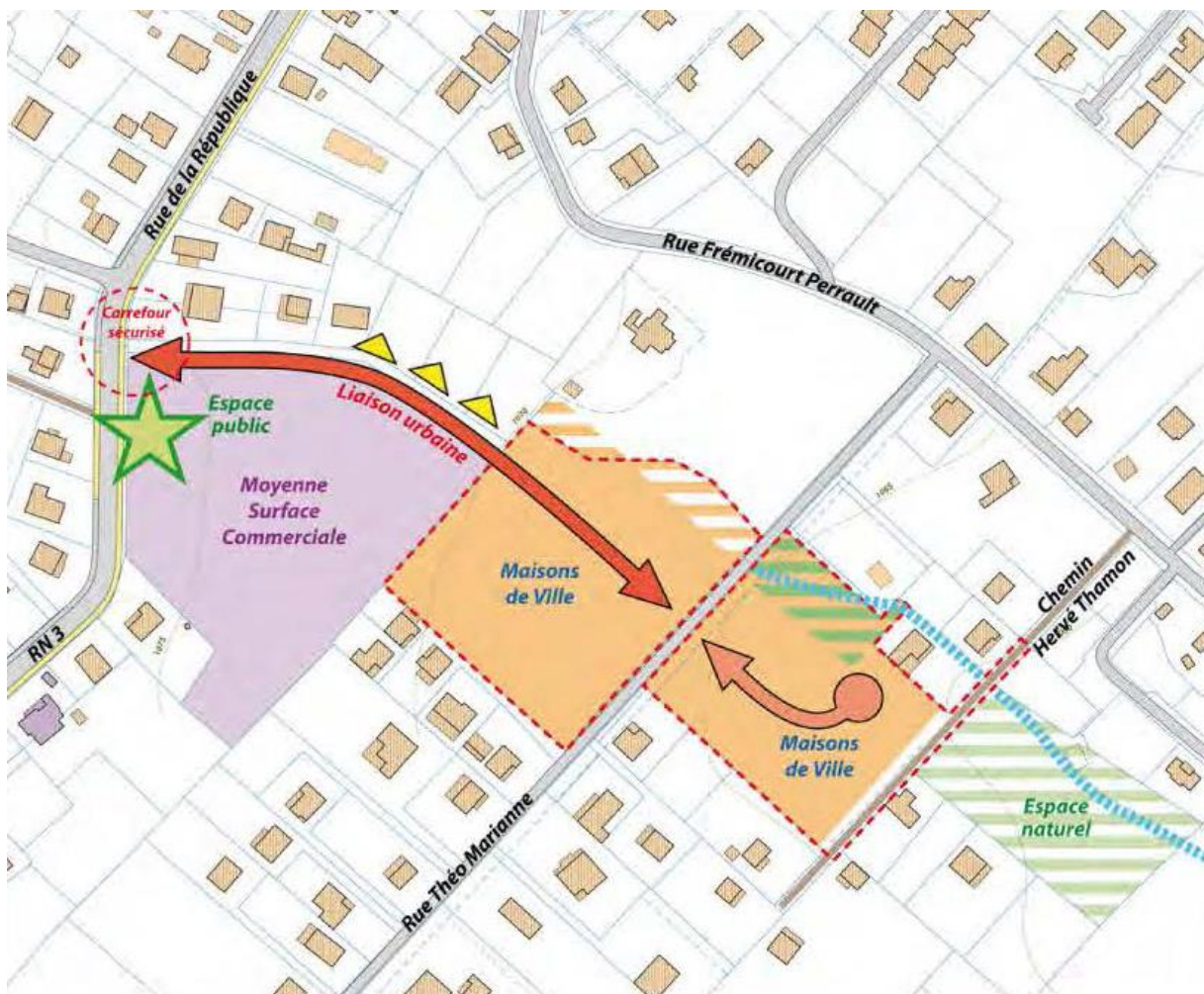
Le secteur objet de la présente modification ne se situe dans aucun de ces deux périmètres.

## 3/ LA JUSTIFICATION DU PROJET

### 3.1. LA PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de l'aménagement du Deuxième Village, une étude de faisabilité a été réalisée par la SHLMR. Le schéma d'aménagement retenu s'appuie sur les principes suivants :

- Créer une voie de liaison urbaine entre la rue de la République (RN3) et la rue Théo Marianne. Cette voie permet à la fois de désenclaver la zone et de constituer un barreau de liaison avec les lotissements anciens.
- Dégager et aménager un espace public à l'angle créé entre la nouvelle voie urbaine et la rue de la République.
- Localiser une moyenne surface commerciale en partie haute avec une façade ouverte sur la RN3.
- Implanter plusieurs programmes de maisons de ville (logement locatif social) à l'arrière du quartier.



Principe d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015



Exemple de plan de masse, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

### 3.2. L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le caractère d'intérêt général de cette modification du PLU repose sur les deux points suivants :

- La mise en œuvre d'un projet global d'aménagement permettant de dynamiser le Deuxième Village avec une offre de moyenne surface commerciale et de logements.
- La production d'environ 30 logements locatifs sociaux, dont une partie se situe au sein de la zone AU1, permettant de répondre aux besoins des habitants. Cette opération, inscrite en Pré-Prog au titre de la LBU 2019, est d'autant plus indispensable que la commune de la Plaine des Palmistes est soumise aux dispositifs de la loi SRU. Avec 367 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le taux de logement locatif social par rapport au parc de résidences principales est de 15,21%. Cela représente un déficit de 115 logements. L'opération de la Butte vient combler une partie de ce manque.

## 3.2. LE RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site projeté, d'une superficie de 2 660 m<sup>2</sup>, est implanté sur les parcelles cadastrales section AL, n°557 à 561.

### 3.2.1. 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 de logements sur les terrains de la Butte 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.

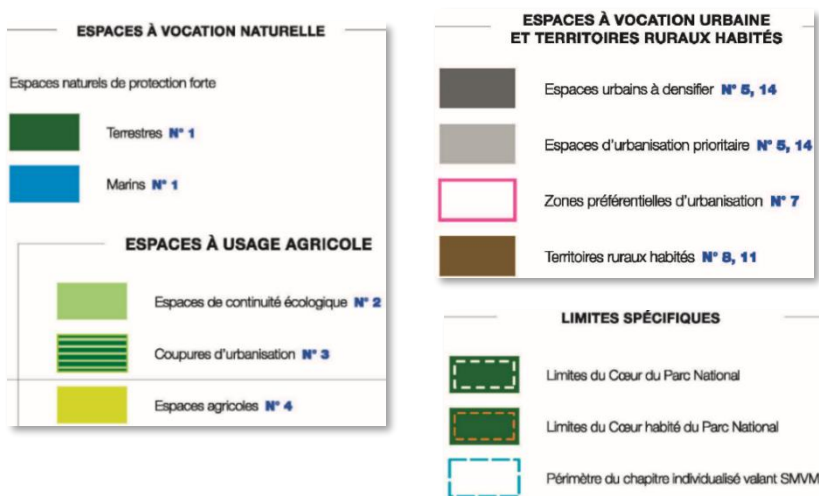
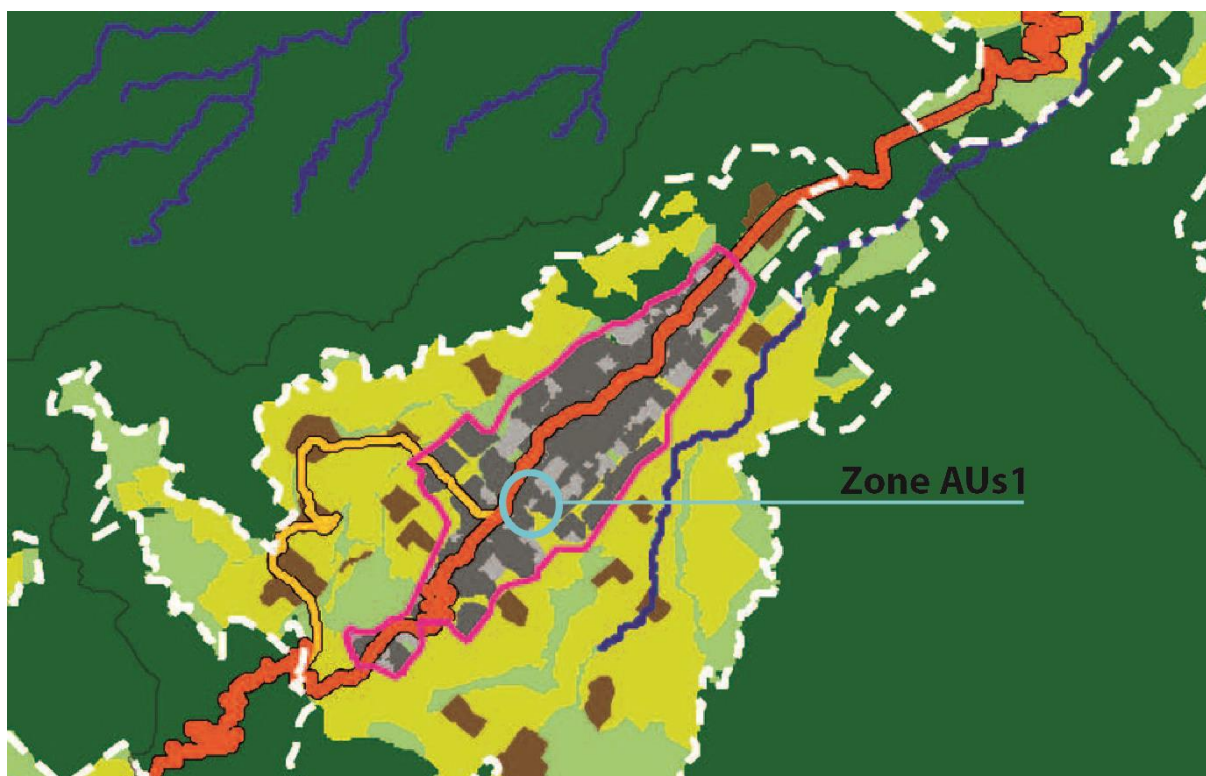


### 3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional

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.

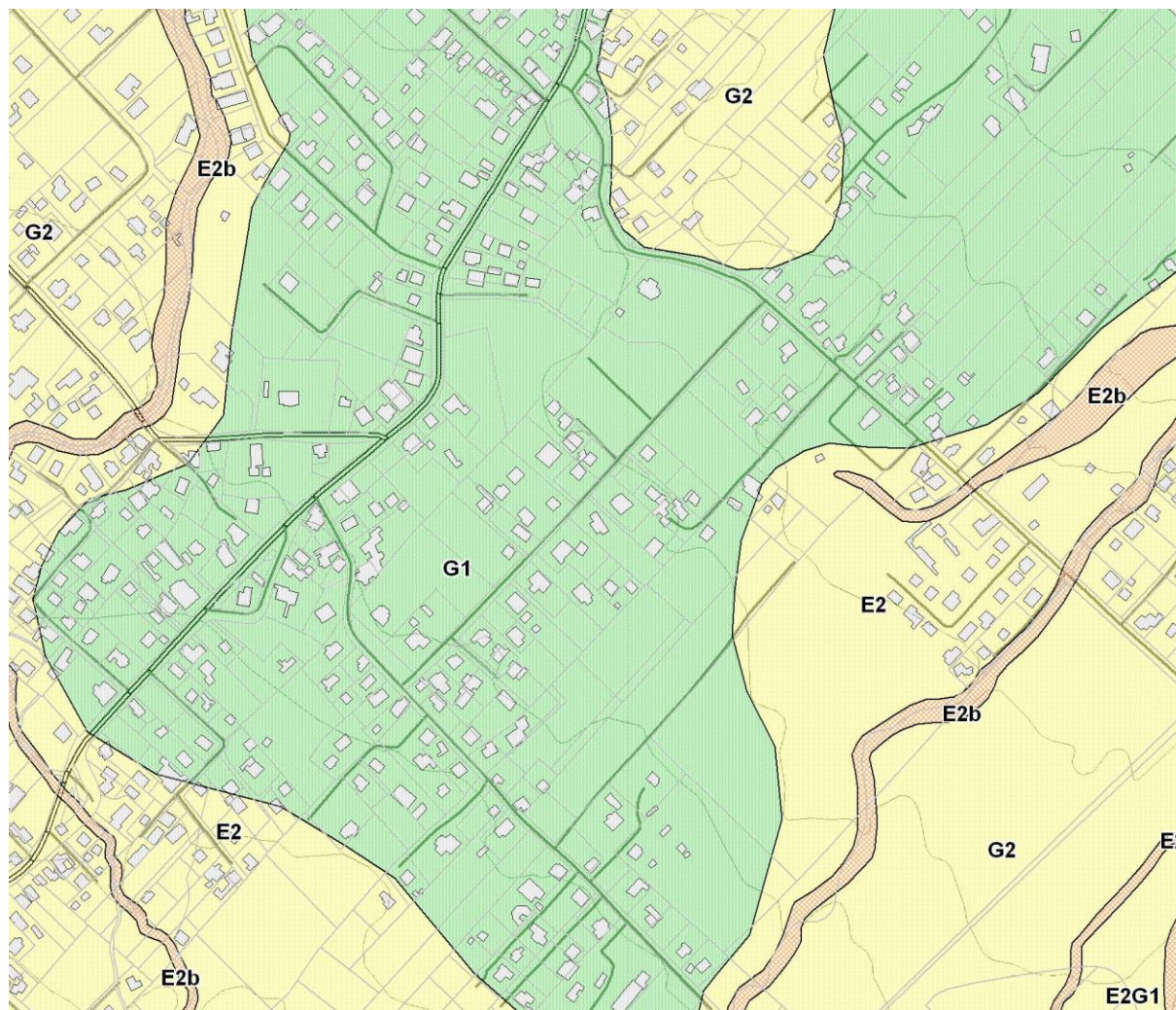
Le secteur concerné est situé au sein des espaces d'urbanisation prioritaires (gris clair). Il s'agit des espaces dont le caractère constructible a été reconnu par le SAR et qui doivent recevoir un aménagement prioritaire avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

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



### 3.2.3. 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 faible de mouvement de terrain et aucun aléa d'inondation.



### 3.2.4. 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 des 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 de logements sociaux sur les terrains de la Butte n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

### 3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme

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.**

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

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.

(...)

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

(...)

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions principales non contigües, doivent être distantes d'au moins 3,50 mètres.

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 ainsi que les annexes non contigües aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

(...)

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

(...)

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

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.

(...)

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

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.

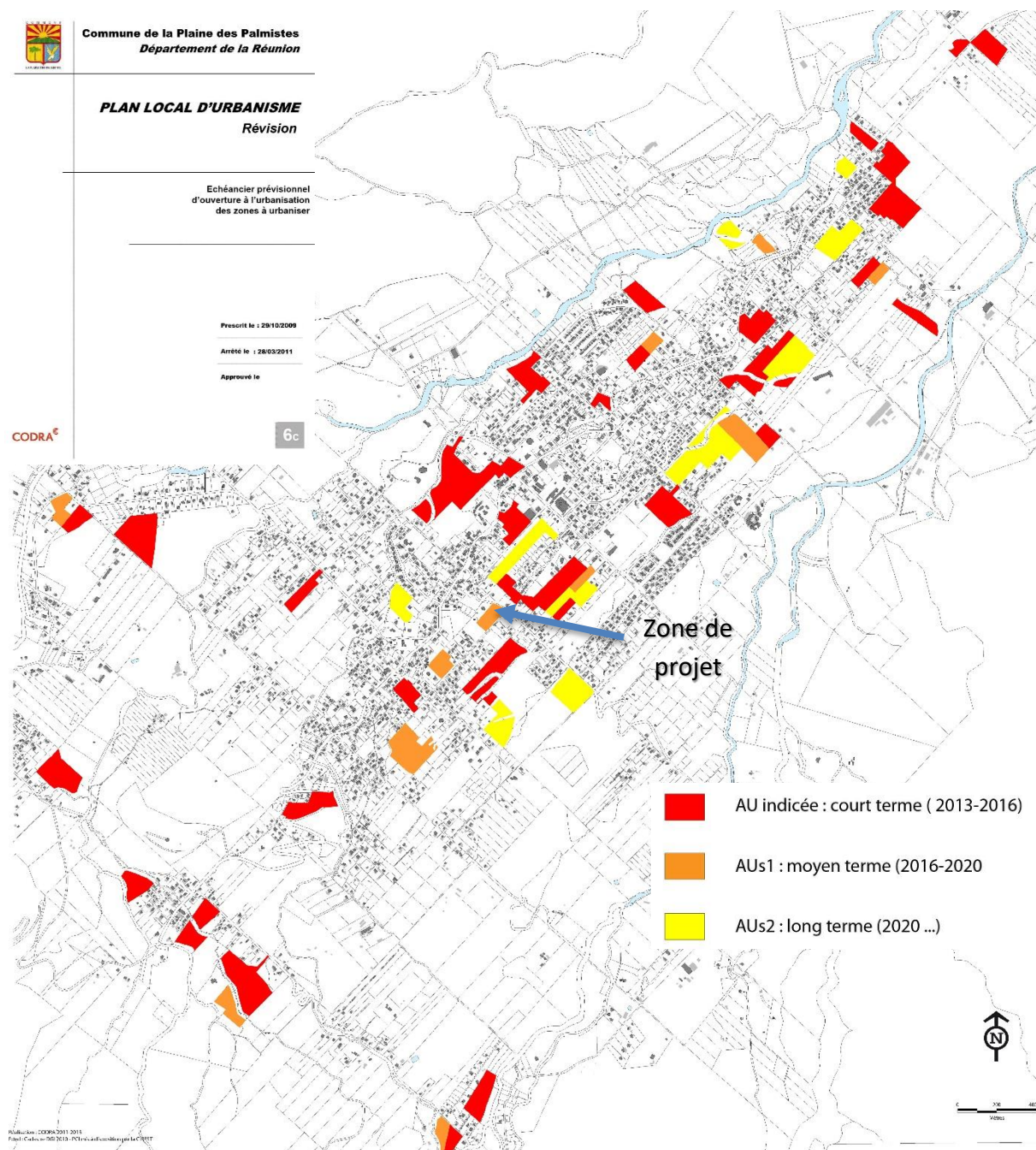
Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

### 3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement

Une carte d'orientations d'aménagement affiche l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser :

- Les zone AU indicée, à court terme (2013-2016),
- Les zones AU1, à moyen terme (2016-2020),
- Les zones AU2, à long terme (2020 et au-delà).

Le projet de modification porte sur une zone AU1, dont l'aménagement est prévu à moyen terme, entre 2016 et 2020. Il n'y a donc pas lieu de modifier cette pièce.



## 4/ LA MODIFICATION DU PLU

### 4.1. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

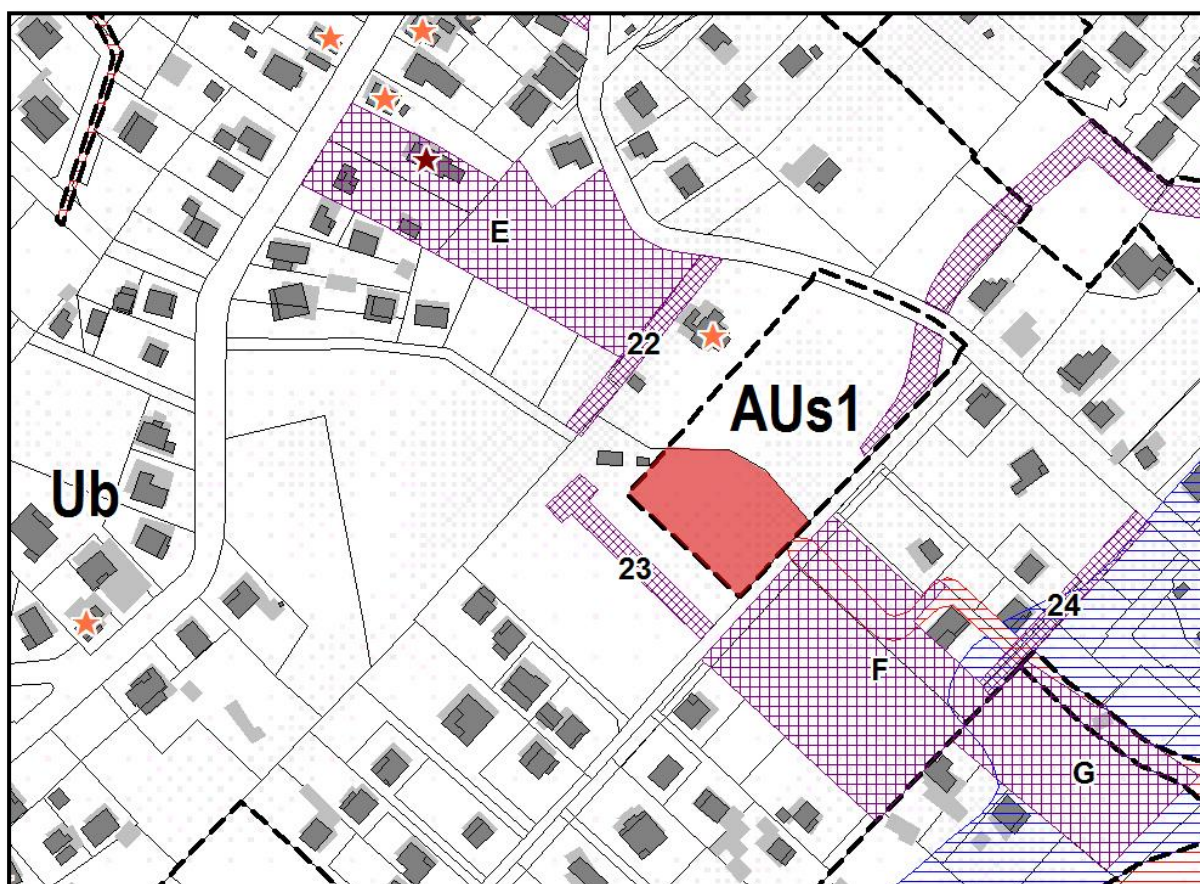
#### 4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1. Il s'agit d'une zone couvrant des espaces réservés à l'urbanisation future qui, 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 AUindicée).

#### 4.1.2. Le plan de zonage actuel

Le PLU en vigueur classe le terrain destiné à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

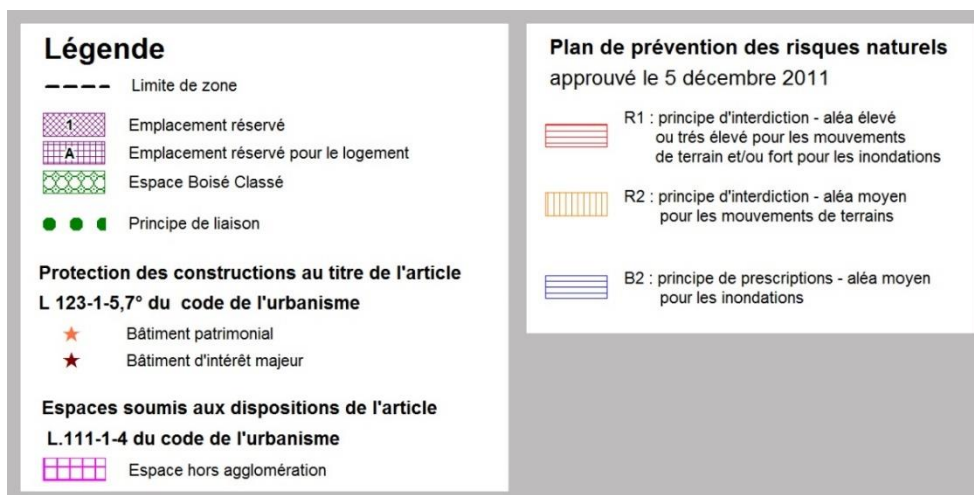
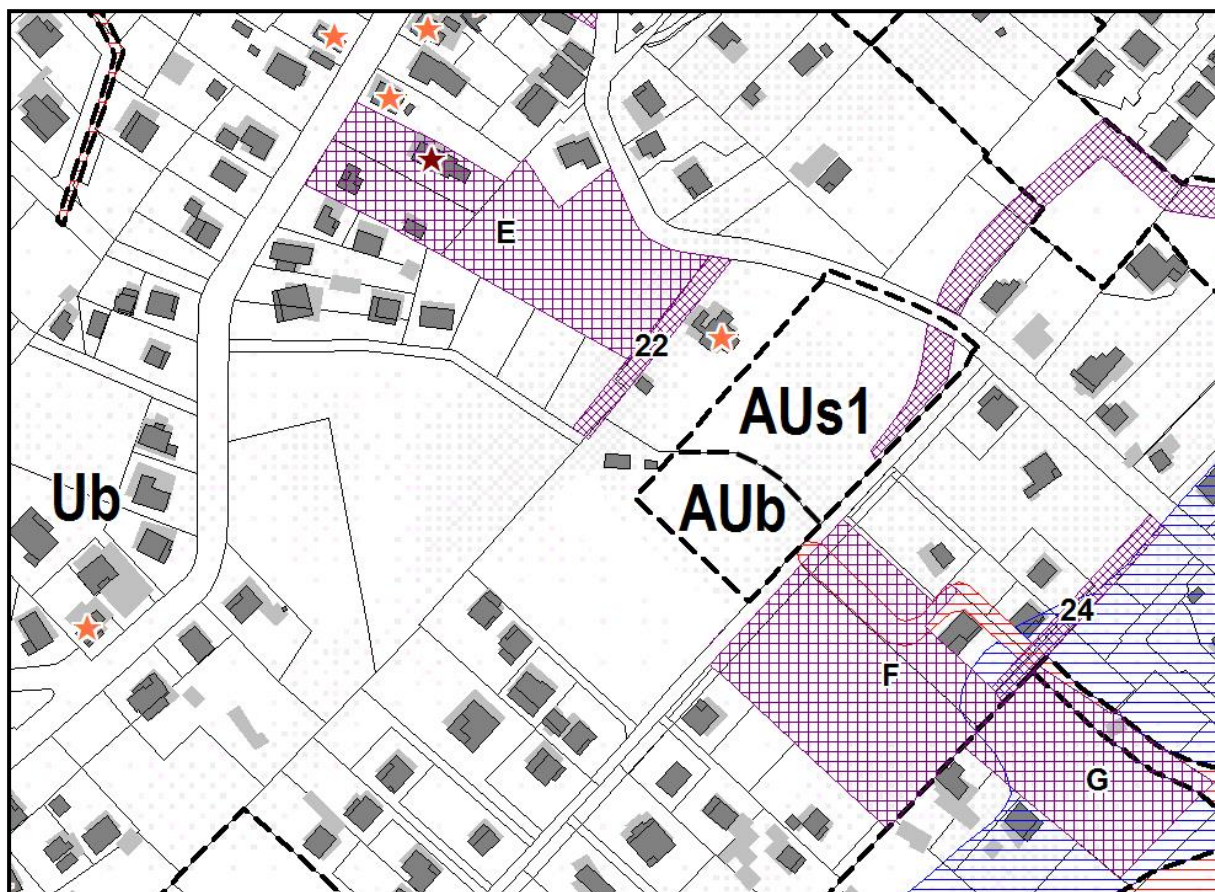


### 4.1.3. Le plan de zonage modifié

Il est proposé de **délimiter une zone de 2 660 m<sup>2</sup> 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.

En outre, l'emplacement réservé n°23 est supprimé.

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



## 4.2. LA MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°23 était destiné à la création d'une voie de 8 mètres d'emprise permettant de desservir le projet d'ancien lotissement. Dans le cadre de l'aménagement global de la zone de la Butte, le schéma de voirie retenu s'appuie sur la création d'une voie urbaine perpendiculaire à la RN3 et la rue Théo Marianne. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir cette réserve.

### Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
23	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	843

### Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU **modifié**

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
23	<b>SUPPRIME</b>		

## 4.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La présente procédure de modification du PLU intègre également quelques modifications du règlement. Ces modifications ne sont pas en lien direct avec le projet d'aménagement de la zone de la Butte. Néanmoins, elles visent à garantir une meilleure lecture des dispositions réglementaires.

### 4.3.1. L'article 3, relatif aux accès

Il s'agit de faciliter les divisions foncières des parcelles dont la profondeur est supérieure à 25 mètres sur les voies tertiaires uniquement. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

**Ecriture actuelle :** « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. »

**Nouvelle écriture :** « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. **Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :**

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

#### 4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie

Il s'agit de gagner en ouverture pour les profils de voie des petites opérations. En effet pour les voies desservant des petites opérations, le règlement ne prévoit pas d'autres possibilités qu'une voie de 7 mètres de large. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

**Il est proposé d'ajouter à l'article existant la disposition suivante :** « *Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.* »

#### 4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de préciser la notion de servitudes de passage . Il s'agit également de supprimer la limite maximale pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Cette modification concerne certaines zones U (Ub, Uc et Ur).

**Ecriture actuelle :** « *Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet.* »

**Nouvelle écriture :** « *Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, projetés ou potentiels.* »

**En zone Ub, l'écriture actuelle :** « *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.* »

**Nouvelle écriture :** « *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 de 4,00 mètres minimum.*

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

**En zone Uc, l'écriture actuelle :** « *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.*

**Nouvelle écriture :** « *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 de 4,00 mètres minimum.*

**En zone Ur, l'écriture actuelle :** « *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 5,00 et 10,00 mètres.*

**Nouvelle écriture :** « *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 de 5,00 mètres minimum.*

#### 4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures

Il s'agit de faciliter l'application de l'article, les pétitionnaires confondant souvent les pentes en degrés avec les pentes en pourcentage. Cette modification concerne certaines zones U (Ua, Ub, Uc, Ur).

**Ecriture actuelle :** « *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°. »*

**Nouvelle écriture :** « 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° soit **26,79 % minimum** et 45° **soit 100 % 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 ° **soit 13,17 %** et 45° **soit 100%**. »

#### 4.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent document constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

## 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

L'aménagement de l'ensemble de la zone prévoit la réalisation d'un impluvium afin d'infiltrer directement sur le site les eaux pluviales. Le résidu des eaux pluviales sera repris par un collecteur en direction de la rue Théo Marianne.

### 5.2. LA QUALITE DE L'AIR

La nature du projet (commerce et logements) n'engendrera pas directement d'émission de gaz particulière. Toutefois, elle conduira à une augmentation du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

### 5.3. LES EMISSIONS SONORES

Les émissions sonores liées au fonctionnement de la zone sont limitées.

### 5.4. LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE

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

La configuration du lotissement résidentiel prévu à l'arrière de la RN3 favorise la continuité et la cohérence urbaine avec les quartiers de logements environnants.



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>

## 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 règlementaire .....	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 règlementaires .....	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 Ier 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 prochaine 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 verra le jour courant mars/avril 2016. Le développement des zones d'habitat et la construction d'un nouveau groupe scolaire dont l'ouverture est prévue en janvier 2016 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 la future 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 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.

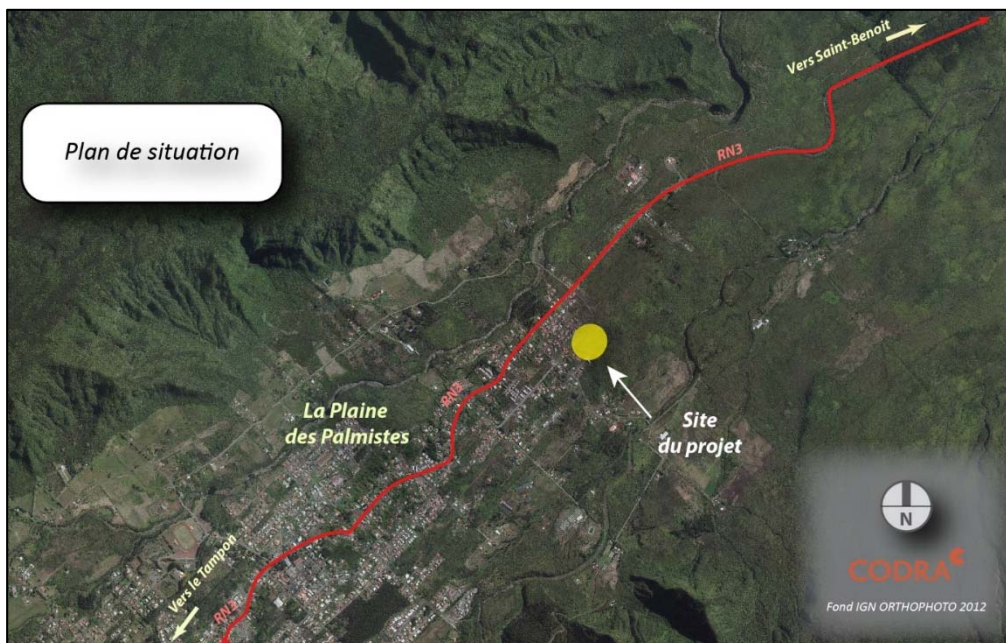
L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs2 est conditionnée à une modification du PLU, objet de la présente notice.

## 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 en bordure d'une future voie primaire (inscrite au PLU) de desserte des quartiers du Premier Village.

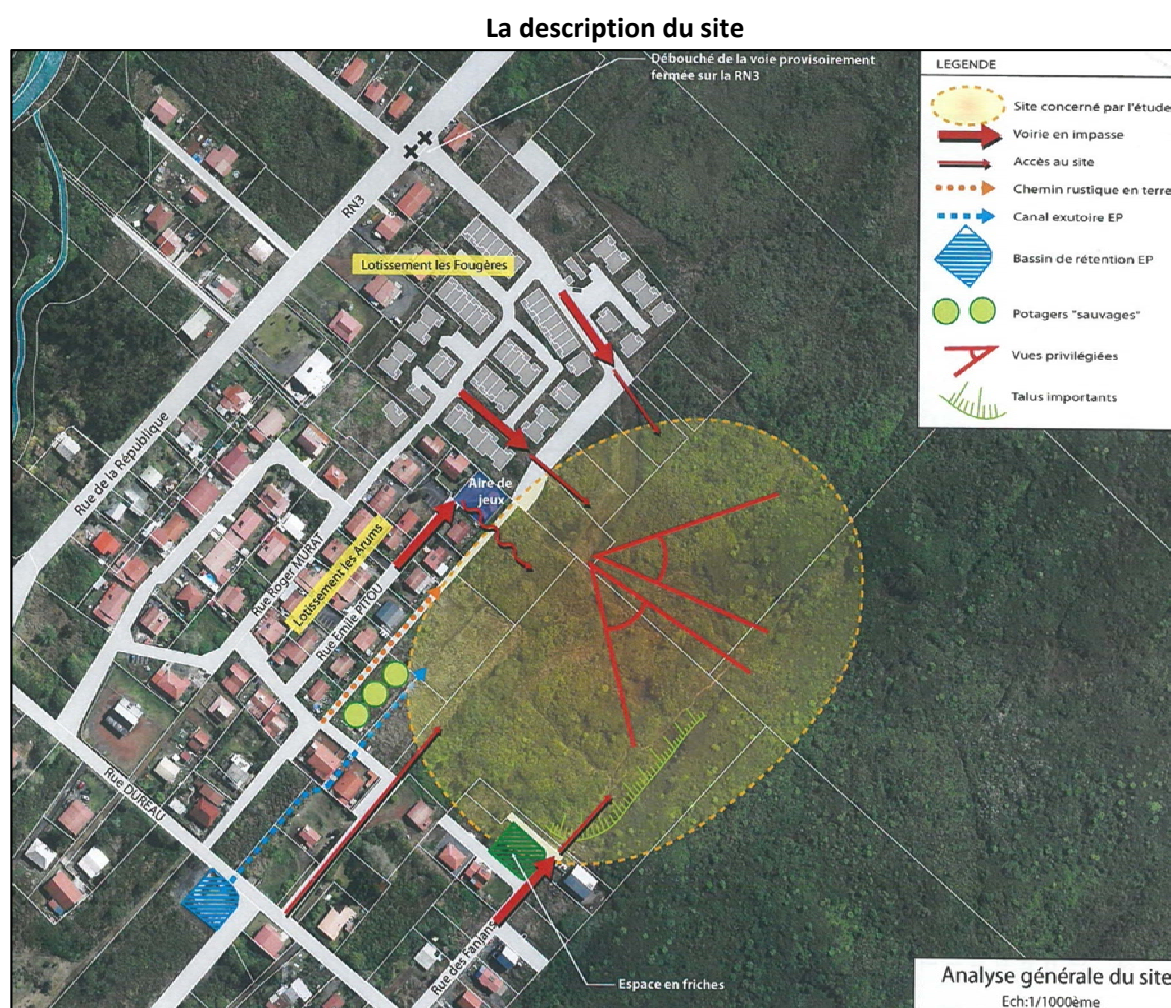


## 2.2. LA DESCRIPTION DU SITE

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, Sodexi 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, choucho, 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.

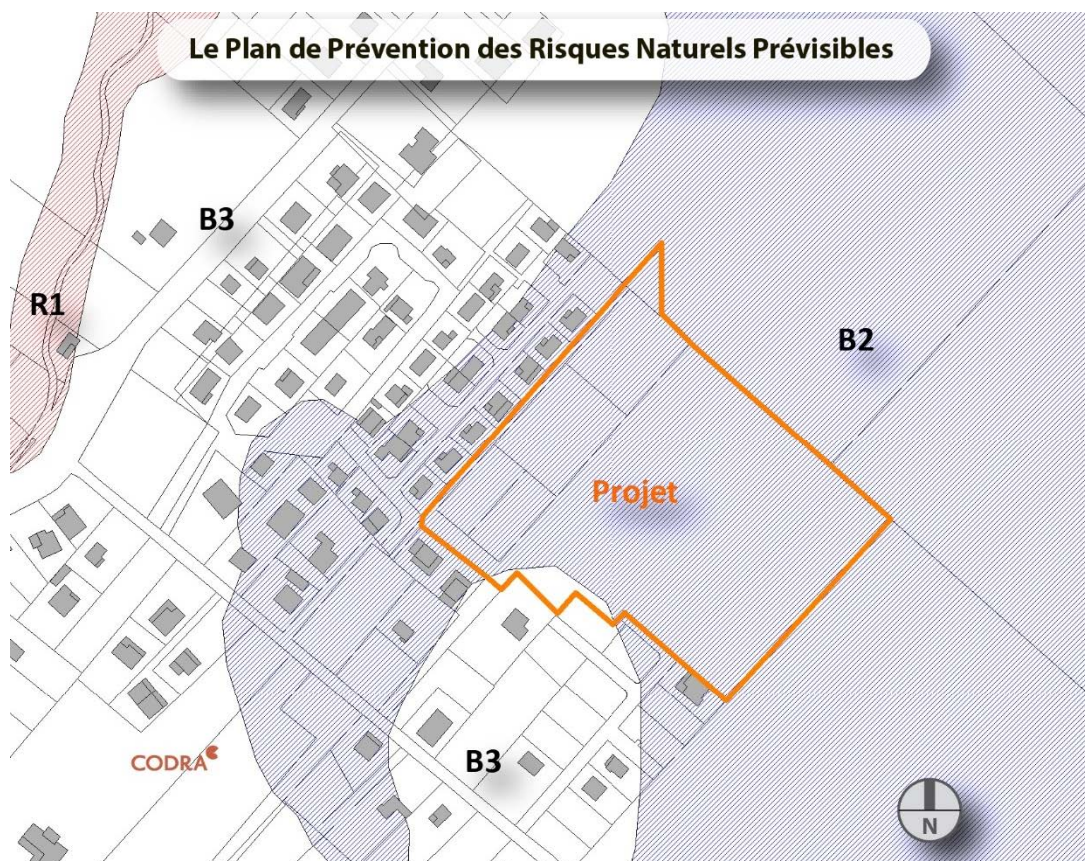
## 2.4. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

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.

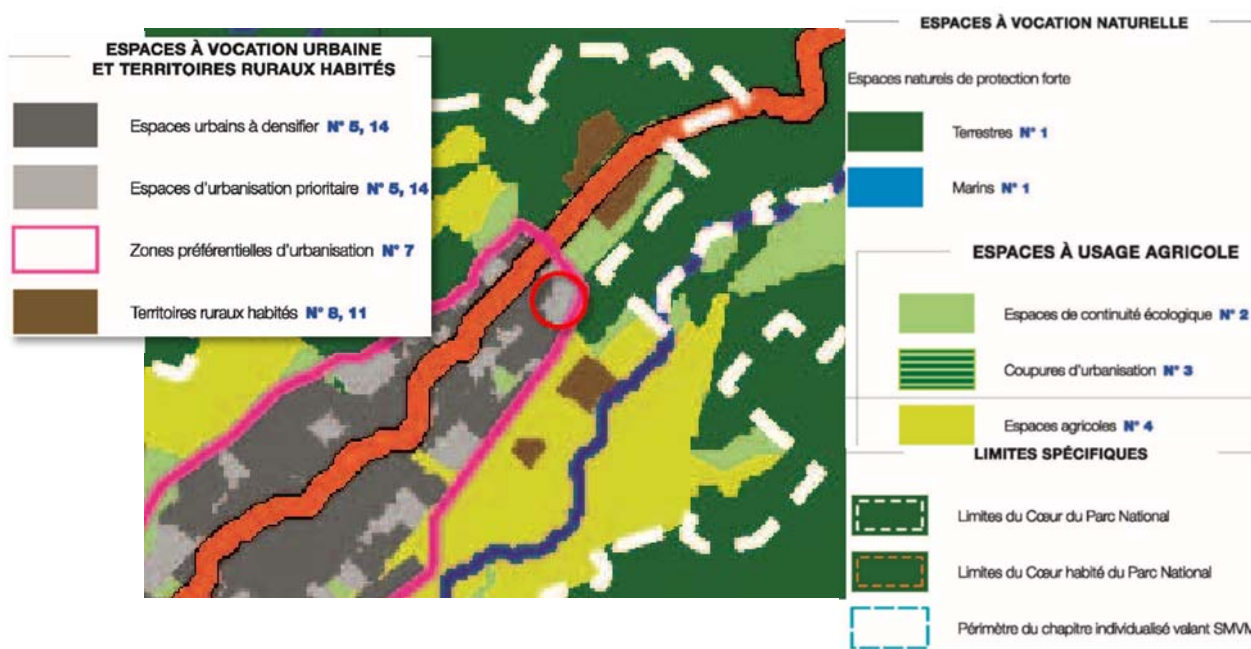


### 2.4.3. Le Schéma d'Aménagement Régional

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 des orientations suivantes :

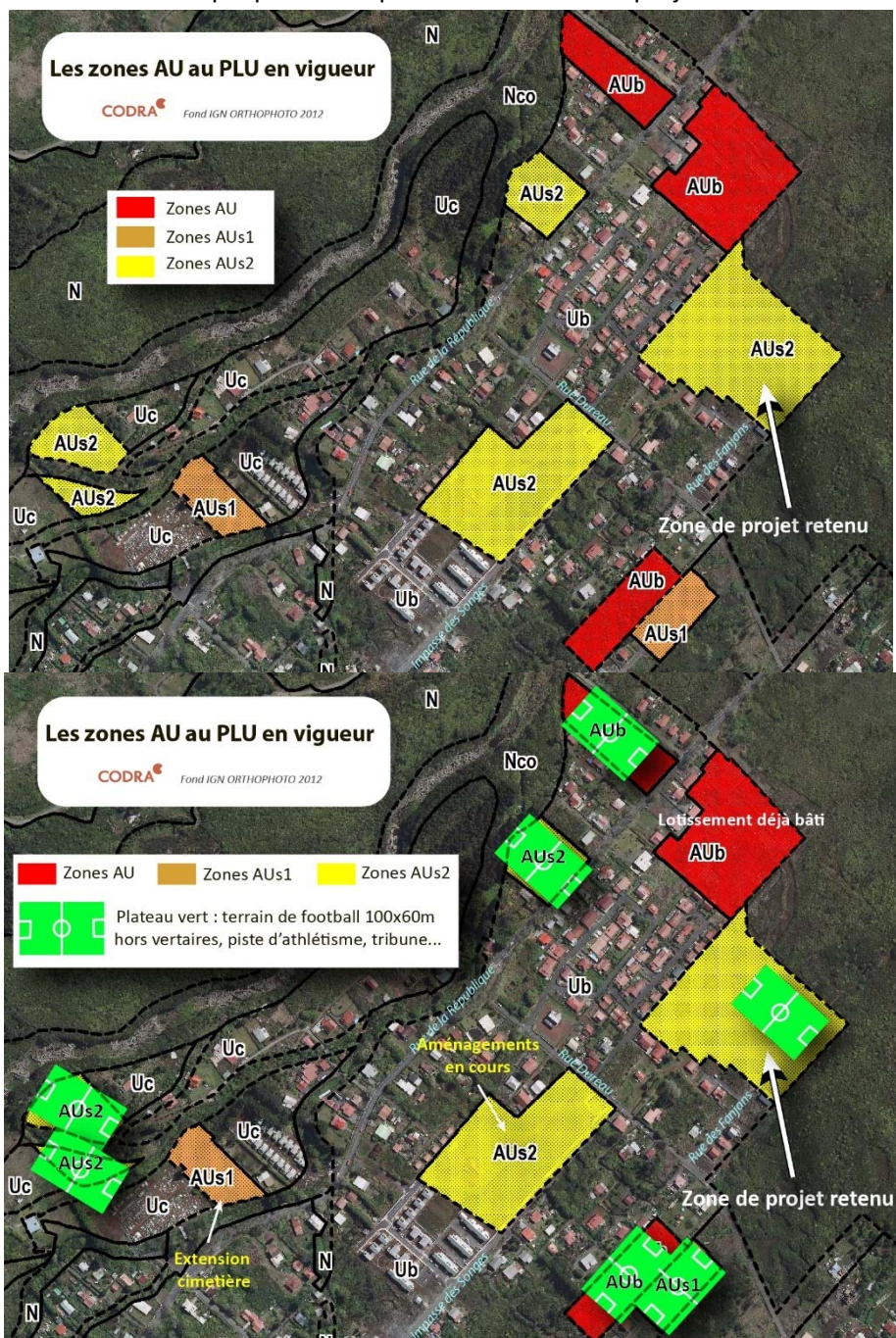
- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020.
- Une croissance forte mais maîtrisée et échelonnée pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune en fonction.
- Une croissance progressive et accompagnée pour conserver un cadre de 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.

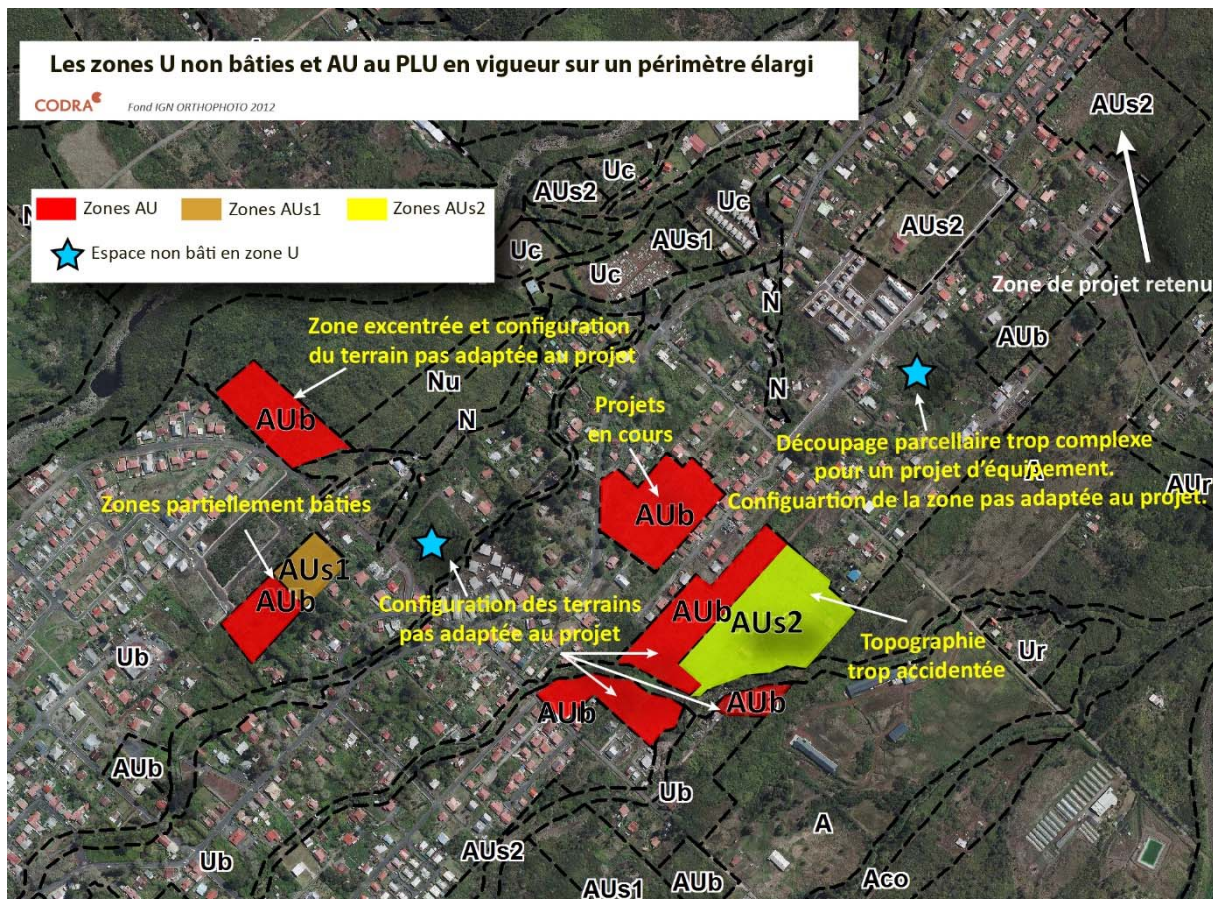
Le projet mixte de réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de logements n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD vise également la « mise à niveau et le développement des équipements de sports et de loisirs ». **Par conséquent, le projet est compatible 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 AUs2 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 construction d'équipements scolaires (ouverture du nouveau groupe scolaire en 2016) 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 AUs 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.



### 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.

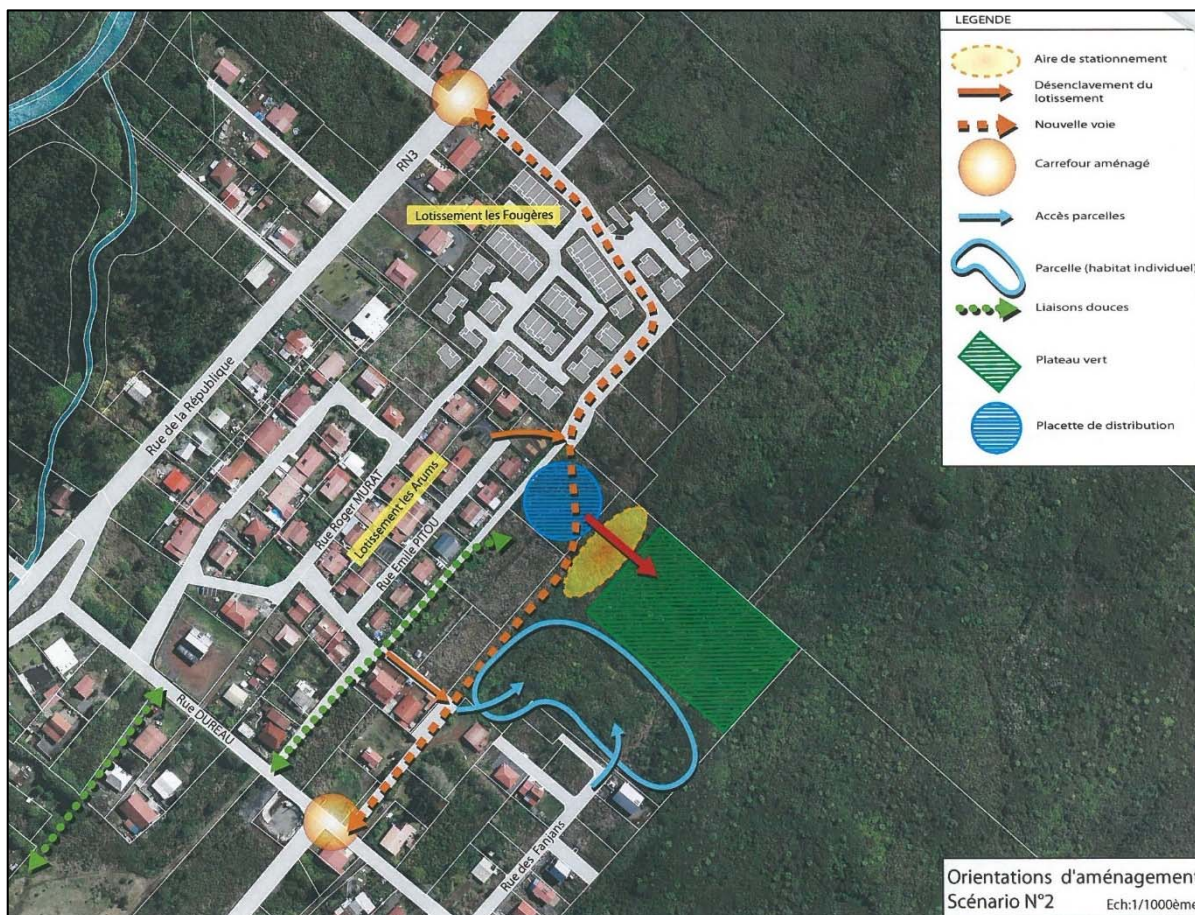
En effet, l'aménagement du stade en partie avale du site avec une orientation Nord-Ouest / Sud-Est permet d'ouvrir et de raccorder directement cet équipement sportif sur la voie de desserte. Il bénéficie ainsi d'une meilleure visibilité sur le quartier.

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 ...

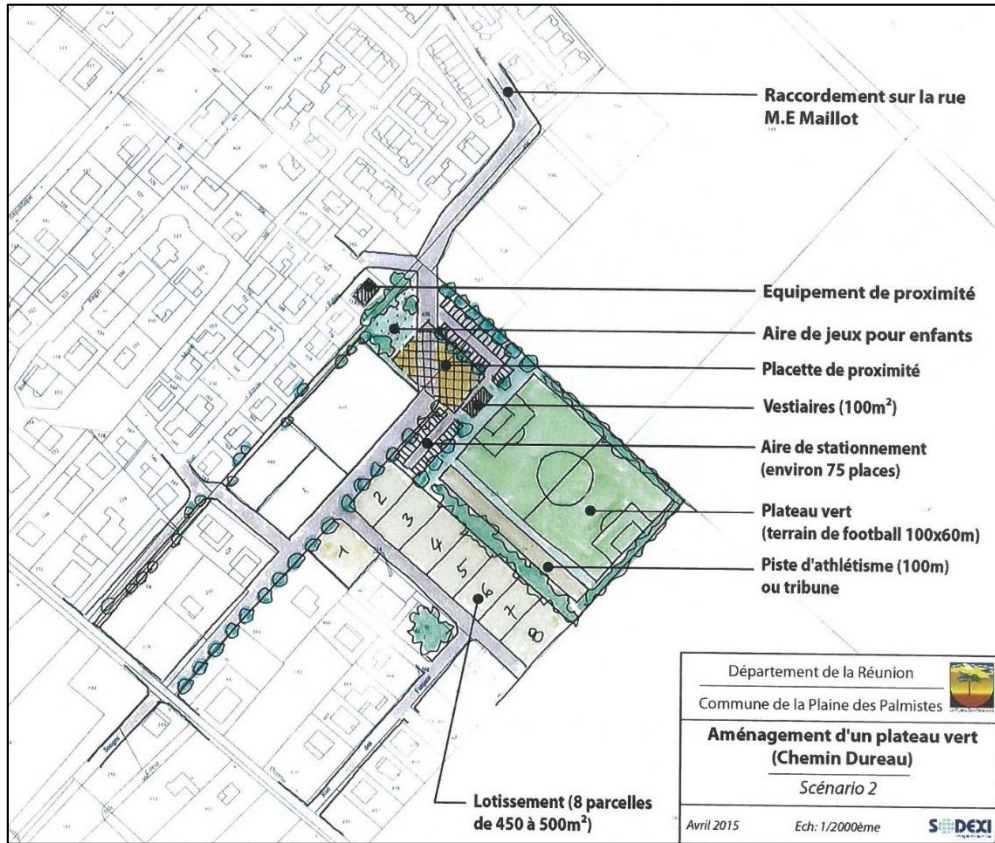
Les parkings sont organisés le long de la nouvelle voie en interface entre la rue et le stade.

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

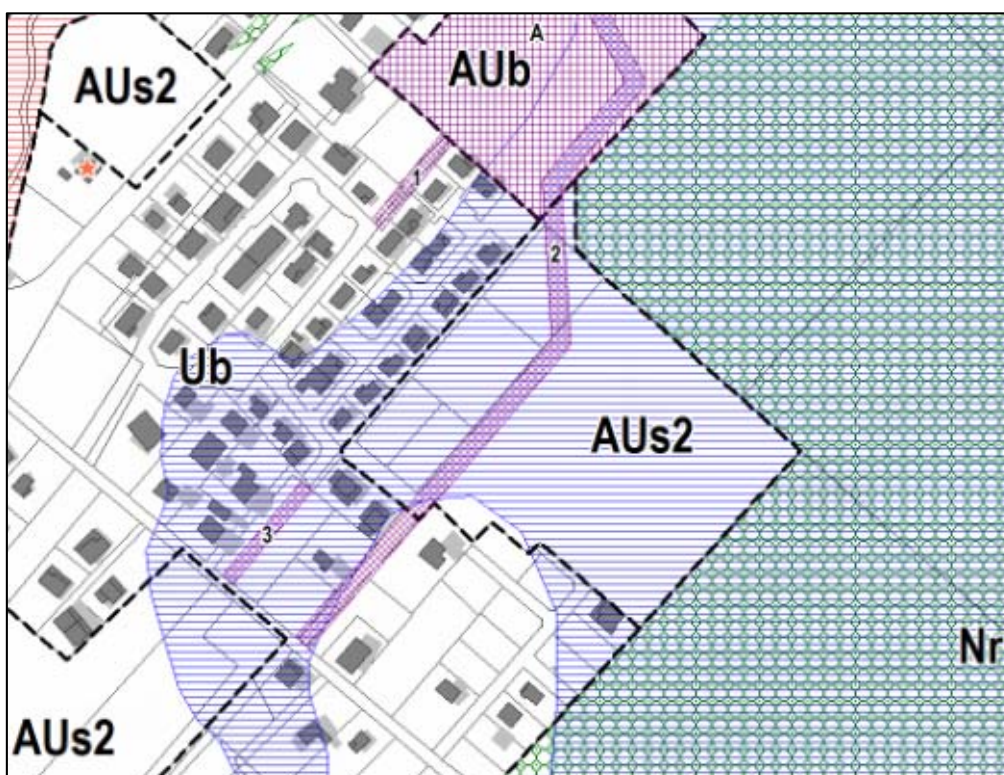
#### 4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet mixte de création d'équipements et logements en zone AUs2. 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 AUindicée).**






#### 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 AUs2.



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

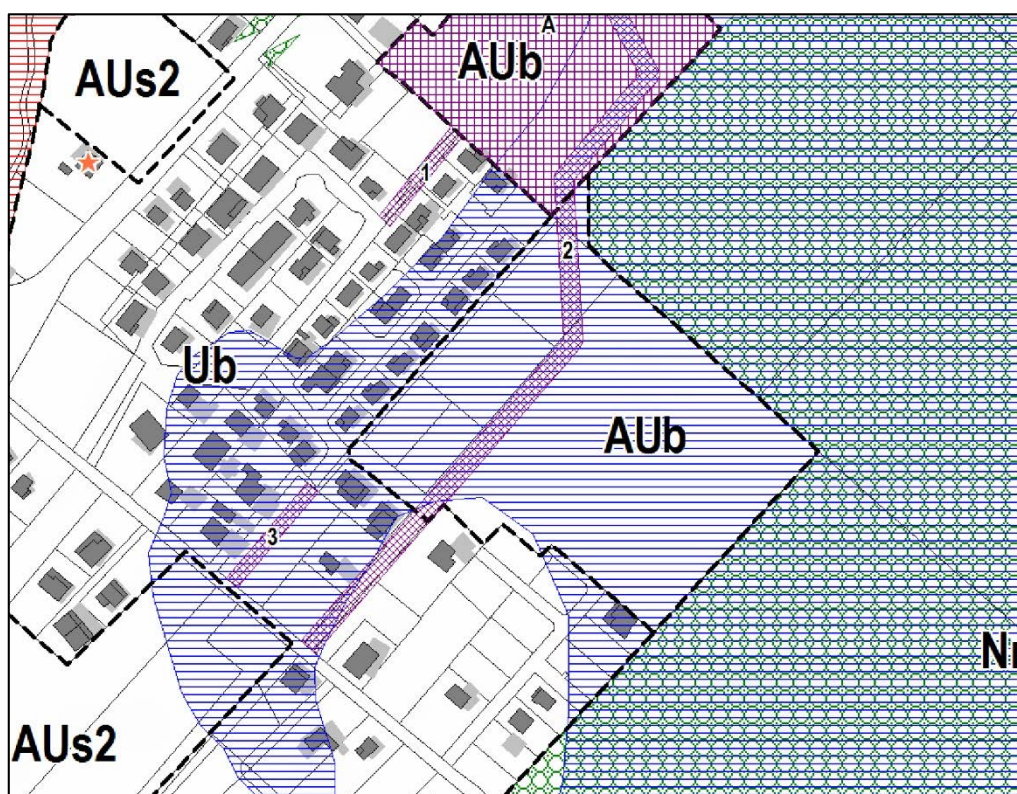
### Plan de prévention des risques naturels approuvé le 5 décembre 2011

-  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 indicée 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 10 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 20%.**

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 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 :

**- dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant 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 faîtage. 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 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.

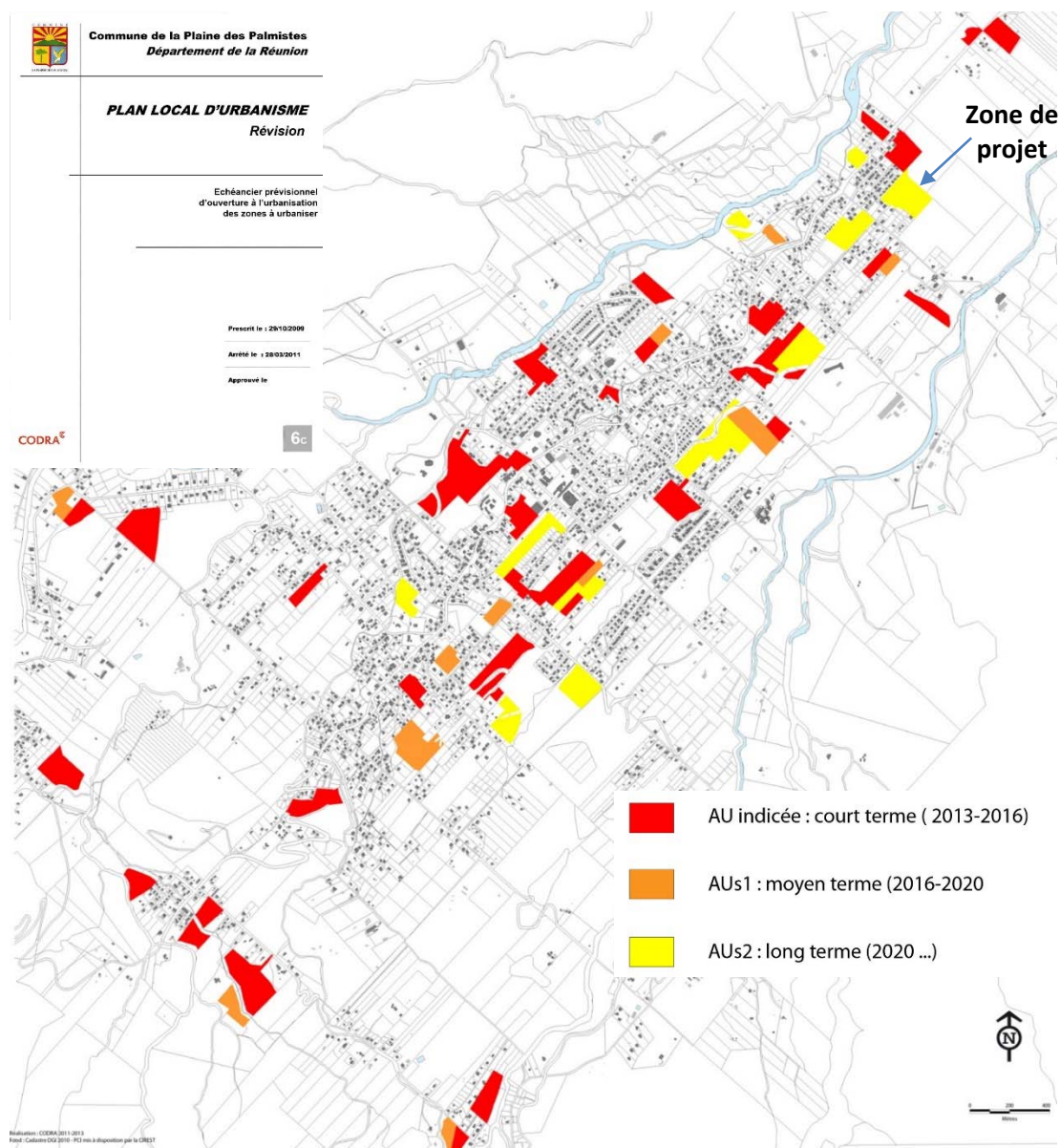
### 4.3. LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 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.

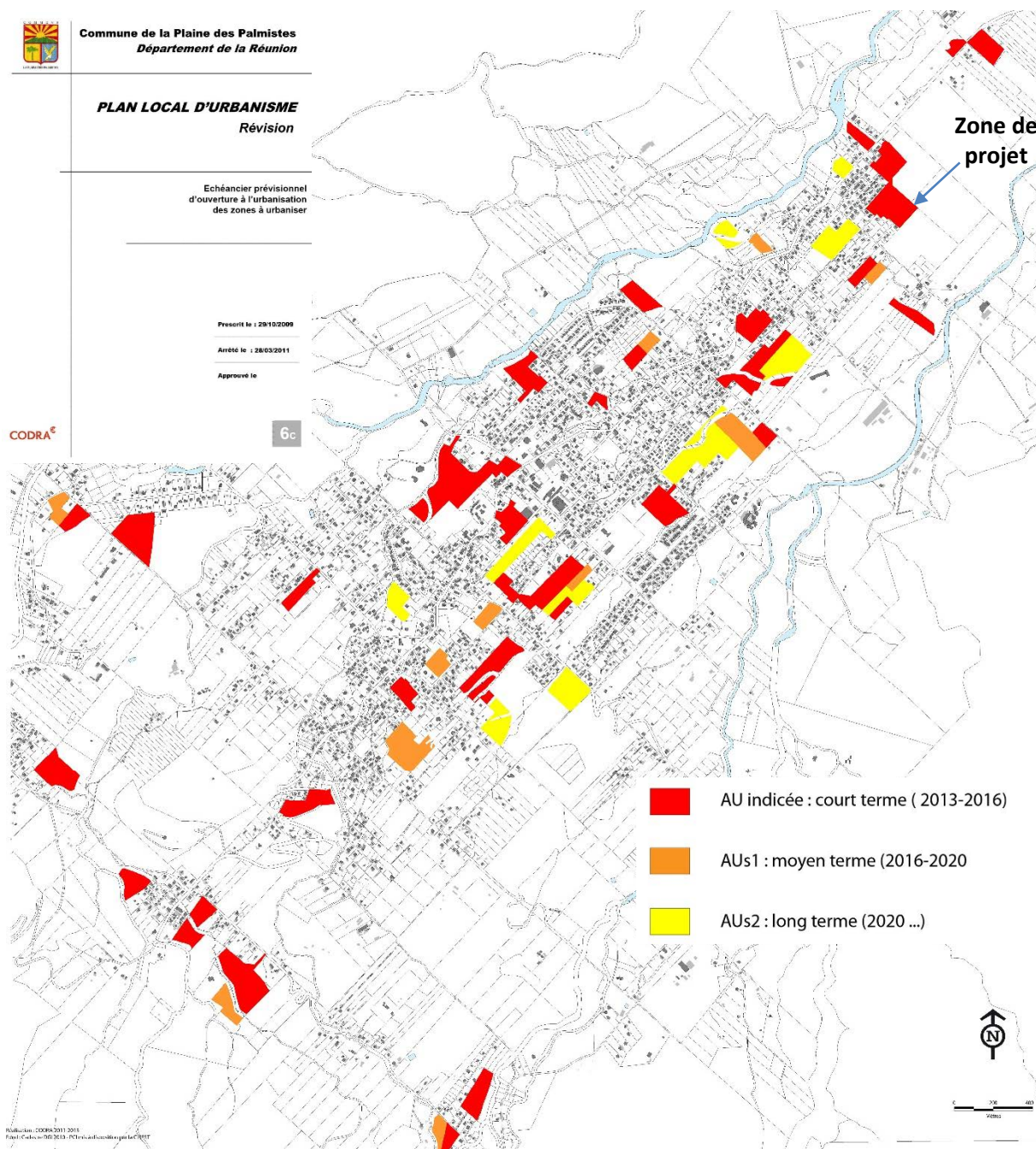
#### 4.3.2 L'orientation d'aménagement actuelle

##### 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

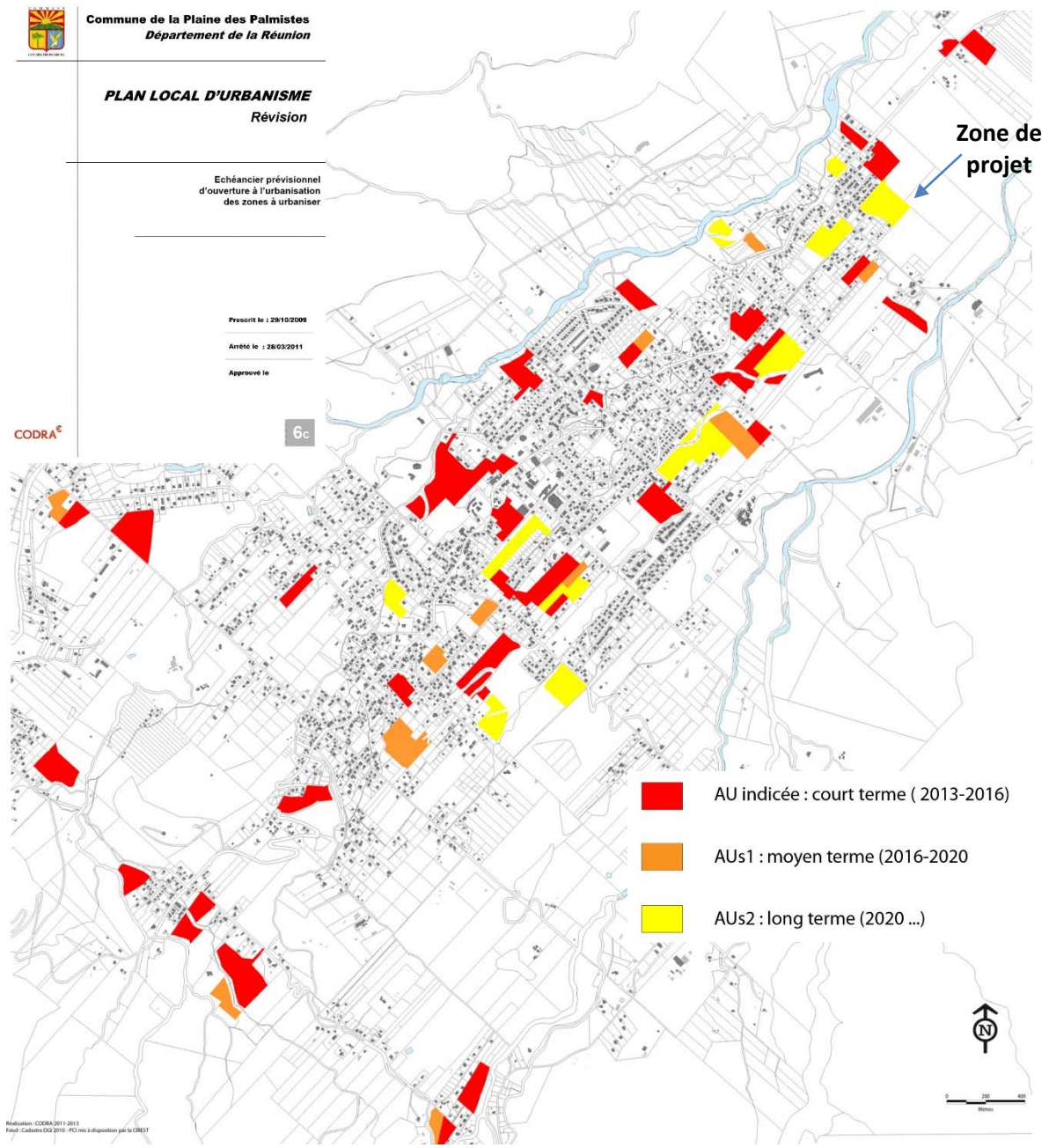
**Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « les Orientations d'aménagement » - « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement 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'infrastructure et de superstructure 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>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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

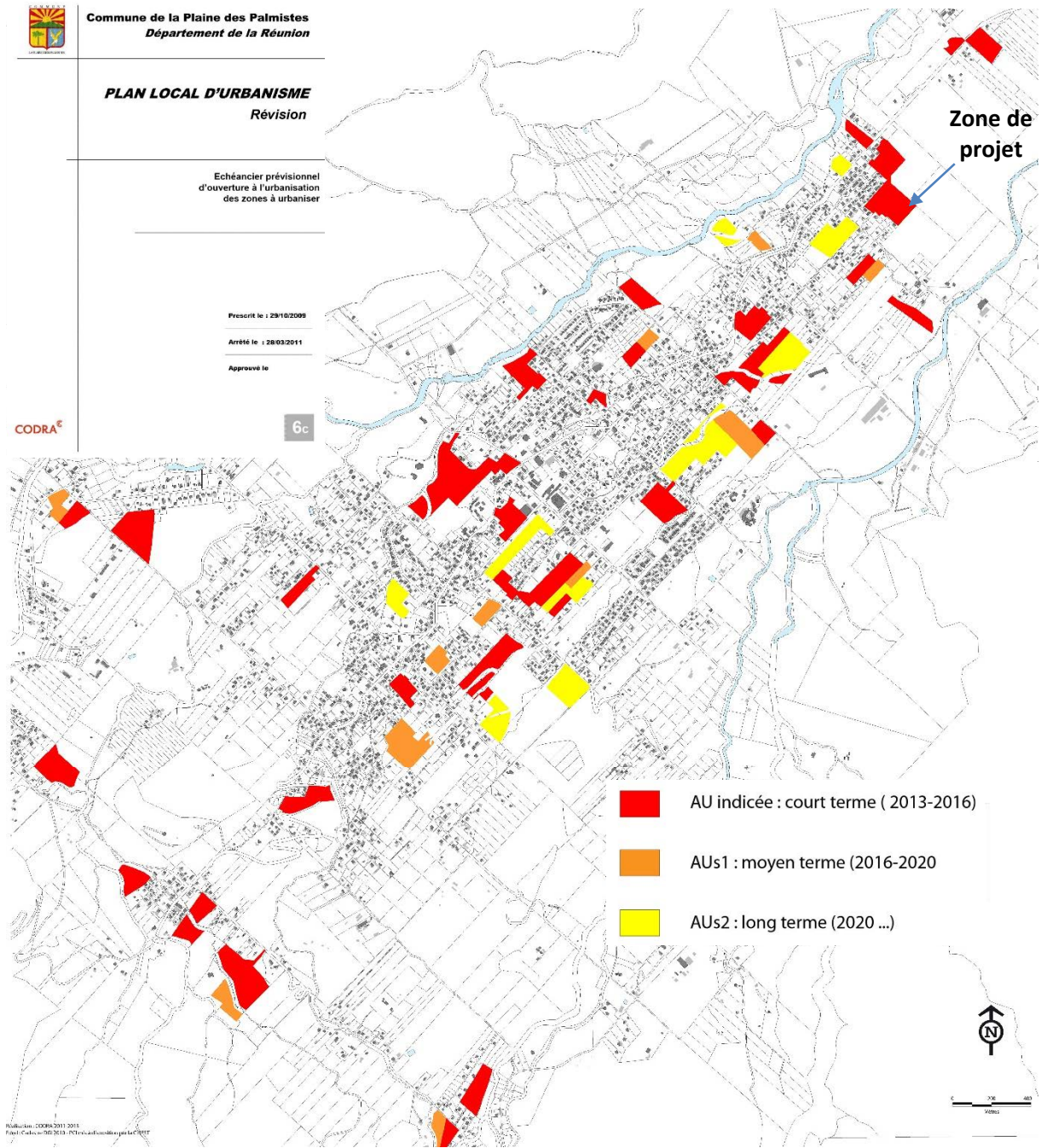
**Extrait du chapitre 3 « Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » – « les Orientations d'aménagement » - « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » de la partie 3 « Présentation des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement 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 échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser. Cet échéancier 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'infrastructure et de superstructure 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**.

<b>PLU 2004</b>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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>	
<b>Types de zones et secteurs</b>	<b>ha</b>
<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 particulière. 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 avale 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.