



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 04-270523

Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune La Plaine des Palmistes / Approbation de la modification n°3 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1 sur le secteur de la rue Carron

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **23 mai 2023** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **19**

Absents : 05

Procurations : 05

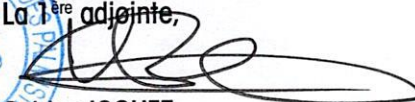
Total des votes : 24

Secrétaire de séance : JUSTINE Victorien



Pour le Maire et par délégation,

La 1<sup>ère</sup> adjointe,

  
Sabine IGOUFE

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT SEPT  
MAI 2023

L'an deux mille vingt-trois le VINGT SEPT MAI à NEUF HEURE CINQ MINUTES le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

**PRÉSENTS** : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1<sup>ère</sup> adjointe – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Érick BOYER – Joseph Luçay CHEVALIER – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY – Mélissa MOGALIA – Sylvie LEGER

**PROCURATION(S)** : Jean-Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint à Johnny PAYET – Sabrina HOARAU conseillère municipale à IGOUFE Sabine – Mickaël PAYET conseiller municipal à RIVIERE Alain – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Marie Lourdes VÉLIA – Emilie NALEM conseillère municipale à Gina DALLEAU

Publicité faite le 02/06/2023

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## Affaire 04-270523

### Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune La Plaine des Palmistes / Approbation de la modification n°3 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1 sur le secteur de la rue Carron

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. Deux modifications sont intervenues depuis, l'une en juin 2016 qui était relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs2 au premier village et la seconde en mars 2019 pour ouvrir à l'urbanisation une autre zone AUs au second village et modifier le règlement.

#### *Le contexte et l'objet de l'opération*

Par décision en date du 13 juillet 2022, le conseil municipal a validé la justification de 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.

#### *Justification des modifications*

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 en zone AUs1. 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. ». C'est par ailleurs à cet effet qu'un contrat de mixité sociale est en cours de préparation pour signature avant la fin juin avec l'Etat et les bailleurs sociaux.

Sur l'ensemble du périmètre du secteur, 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'importants 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.

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2, L. 151-1 à L. 153-44, R. 104-33, R. 151-1  
et R.153-22 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par décision du conseil municipal en date du 29 mai 2013 ;

**Vu** le Plan de Déplacement Urbain de la CIREST approuvé en date du 18 décembre 2019 ;

Accusé de réception en préfecture  
97-11-03387-10  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception en préfecture : 02/06/2023



Vu le Plan Local de l'Habitat de la CIREST approuvé en date du 30 octobre 2019 ;

Vu le Schéma d'Aménagement Régional ;

Vu la délibération n°14-130722 du Conseil Municipal en date du 13 juillet 2022 ayant prescrit la modification n°3 du PLU ;

Vu l'arrêté municipal n°00034-2023 en date du 01 février 2023, par lequel l'enquête publique a été prescrite avec une date d'ouverture d'enquête au 22 février et une date de clôture au 21 mars 2023 ;

Vu les mesures d'affichage effectuées à partir du 07 février 2023 et ce, jusqu'à la clôture de l'enquête ;

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 février au 21 mars 2023 inclus, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°3 du PLU relève de l'intérêt général et des enjeux stratégiques pour la Commune en vue notamment de permettre la réalisation d'une opération de logements, comportant environ vingt-cinq logements sociaux.

**CONSIDÉRANT** que ce projet et les modifications envisagées : ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**CONSIDÉRANT** que le commissaire-enquêteur a, dans son rapport du 18 avril 2023, émis un avis favorable.

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°3 du PLU peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **5 abstentions** (Sophie ARZAL, Yannick BOYER, Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Joëlle DELATRE, Jean-Yves VACHER),

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **APPROUVE** la modification n°3 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- **DONNE** tout pouvoir au Maire ou en son absence, l'Adjoint délégué, pour signer tous les documents et actes afférents à cette décision.

Conformément aux articles R. 153-20, 21 et 22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au portail national de l'urbanisme.

---

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

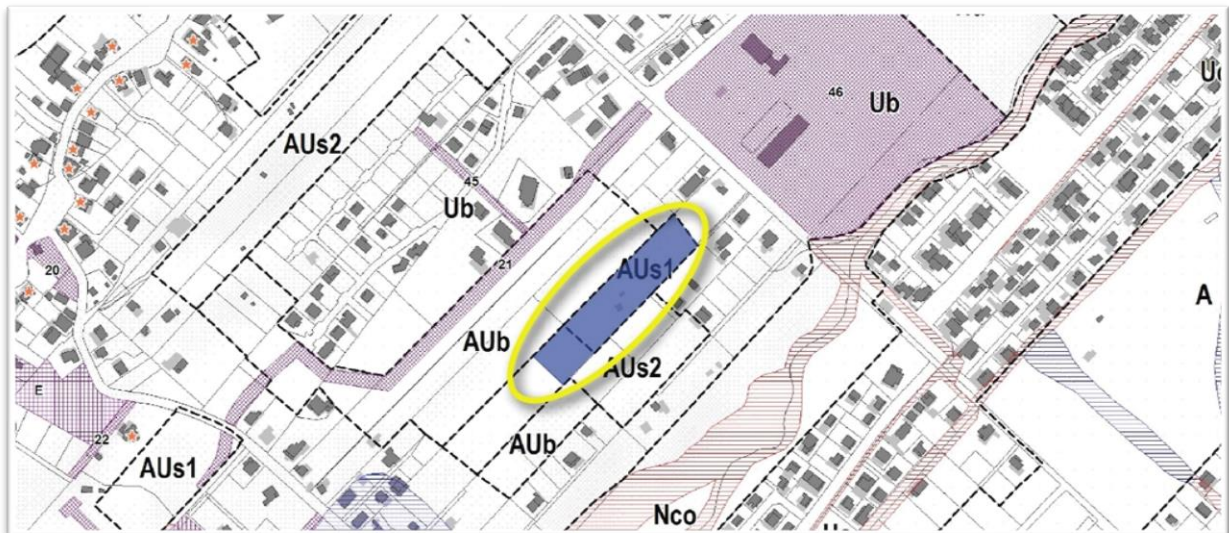
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



Pour copie conforme,  
Pour le Maire et par délégation,  
La Maire adjointe,

  
Sabine IGOUFE

# 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.

À 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 AU1 et une partie d'une zone classée en AU2. 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 AU1.

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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de publication : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



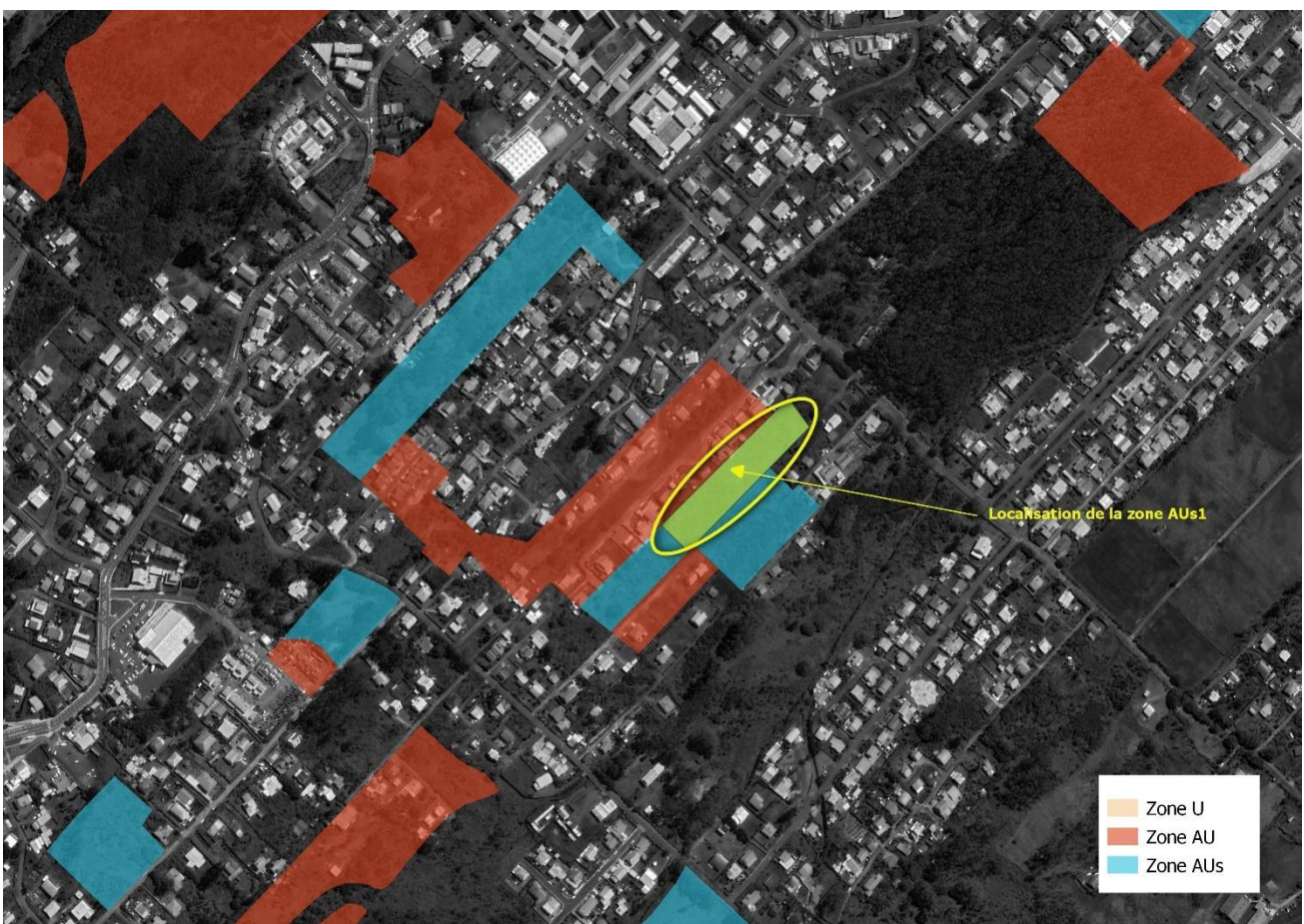
perspective que la Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFR afin de préempter un bien, la parcelle AV 613, se situant dans le périmètre précité. Cette parcelle est classée au PLU en vigueur en grande partie par la zone AU1.

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.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



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).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

## 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.

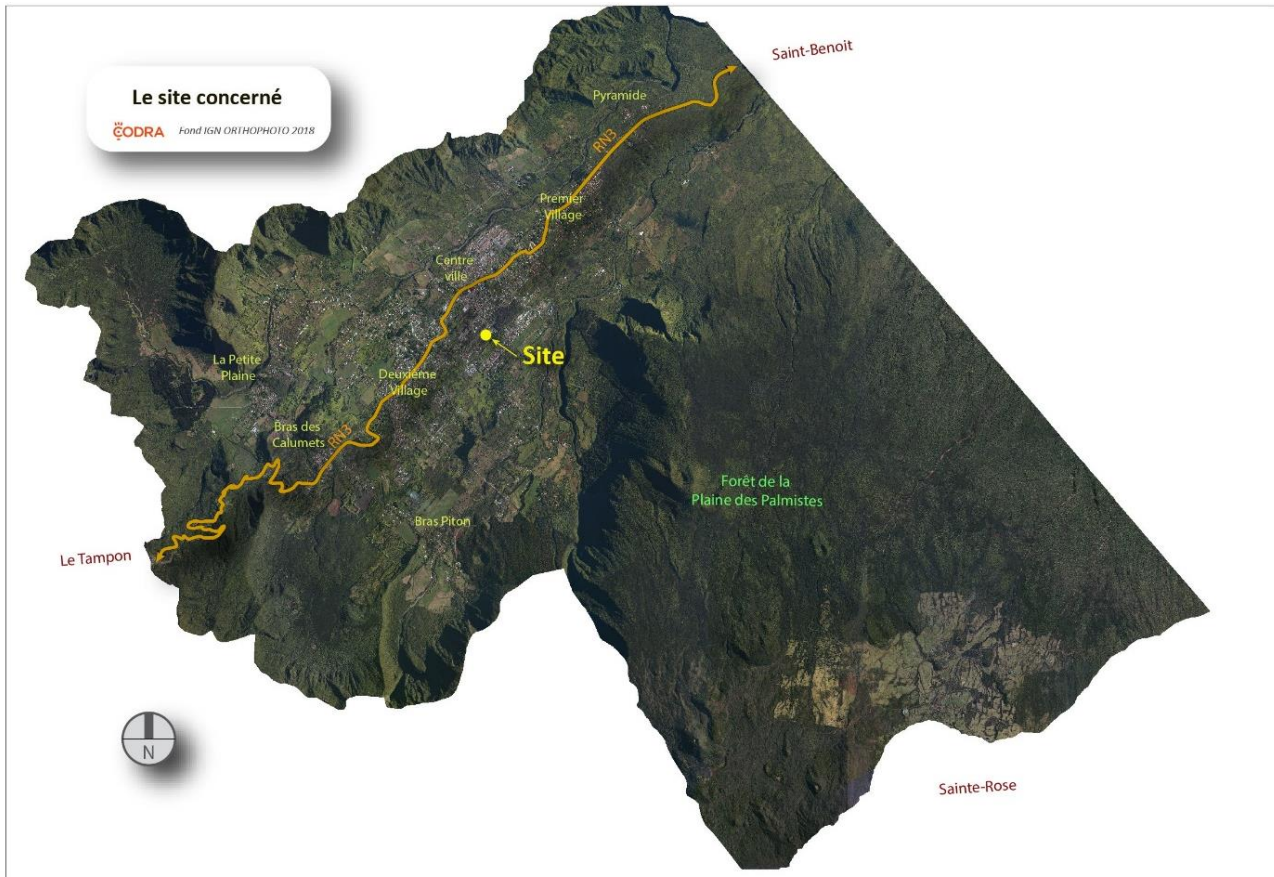
Le taux SRU communal est ainsi passé de 3,9% en 2009 à 17,5% au 1er janvier 2022, révélant d'importants efforts de production même si l'objectif de 20% n'est pas encore atteint. La commune de La Plaine des Palmistes doit donc poursuivre ses efforts en prévoyant la réalisation de nouvelles opérations de LLS.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

## 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023





## 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>.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



La photo aérienne de 2005 montre qu'il ne possède pas de boisements et que son occupation est anthropisée (présence de baraquements).

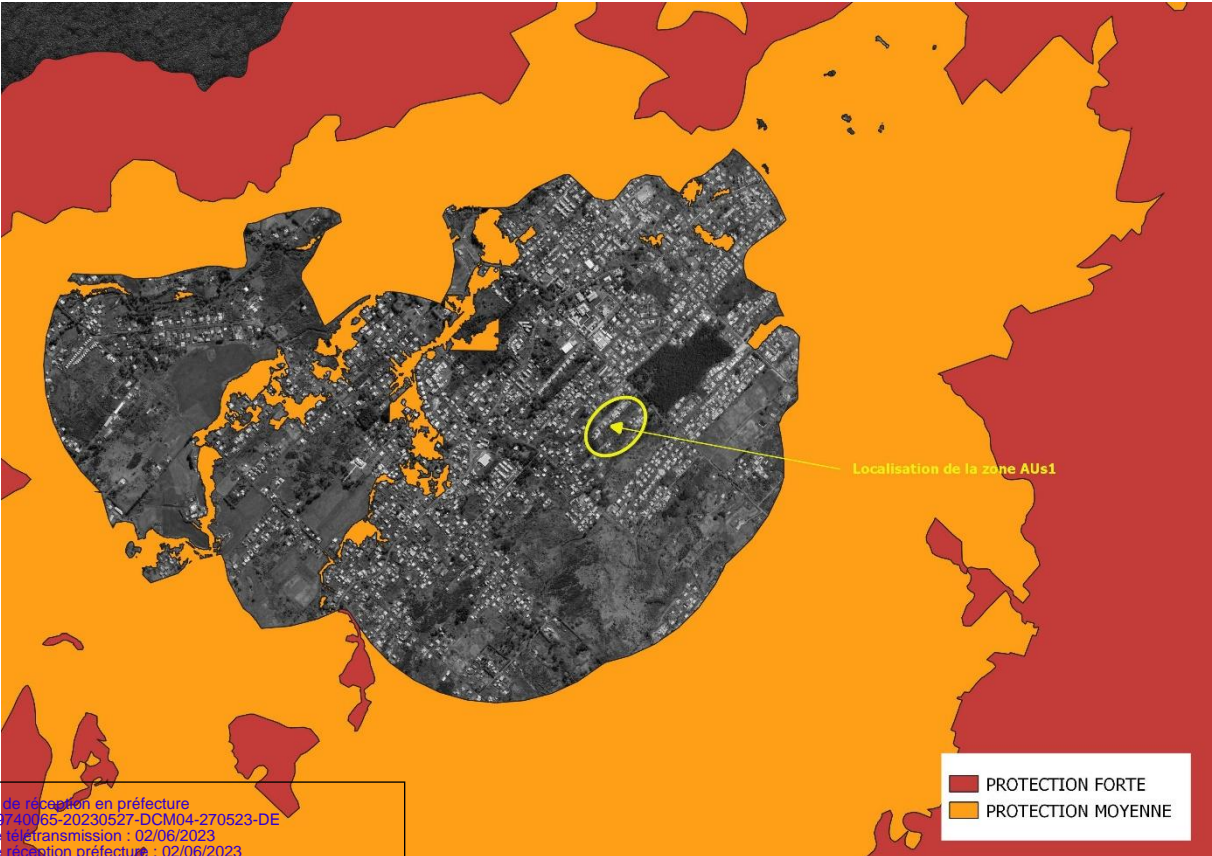


Le site du projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence sur les espaces naturels présentant un enjeu environnemental. Pour effectuer cette analyse, deux types d'espaces ont été retenus :

- **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..

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023





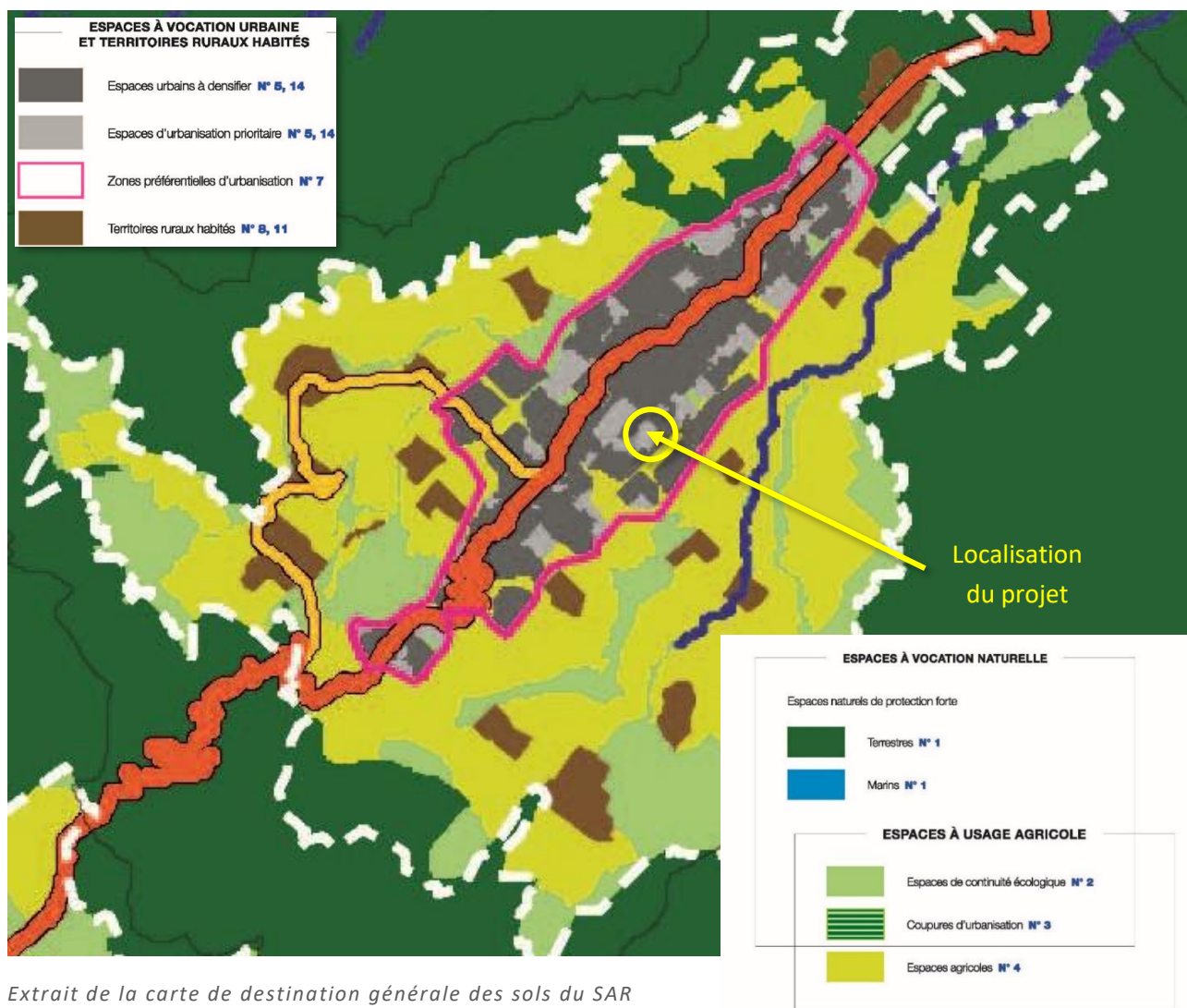
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

### 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 recouvrir une vocation naturelle.

Accuse de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de publication : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



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.**

Ale 974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
 Date de réception préfecture : 02/06/2023



## 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.

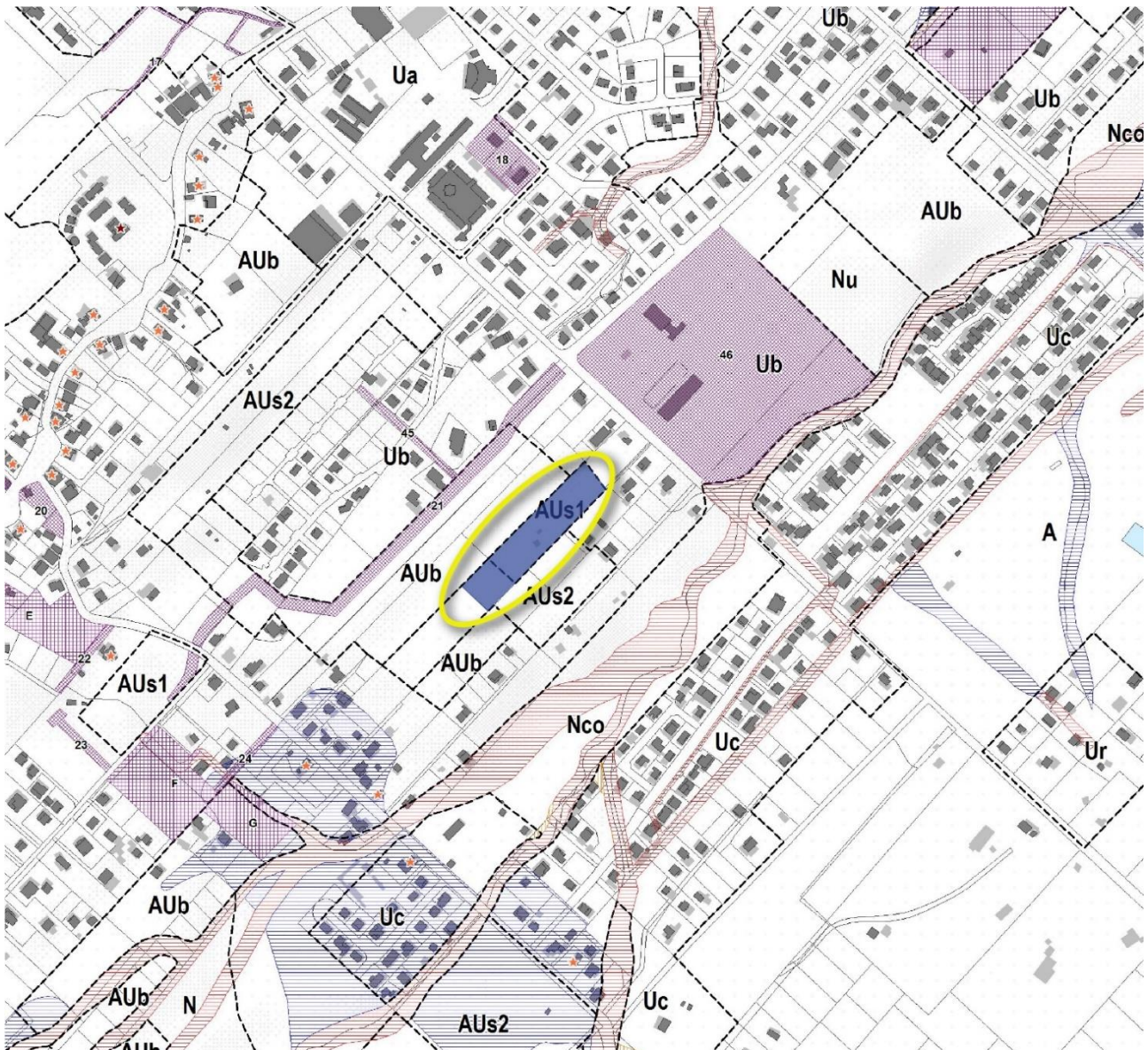
Le projet de logements sociaux sur la zone concernée n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre 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>
--	---

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
 Date de télétransmission : 02/06/2023  
 Date de réception préfecture : 02/06/2023



### 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.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

## 4. Le projet envisagé

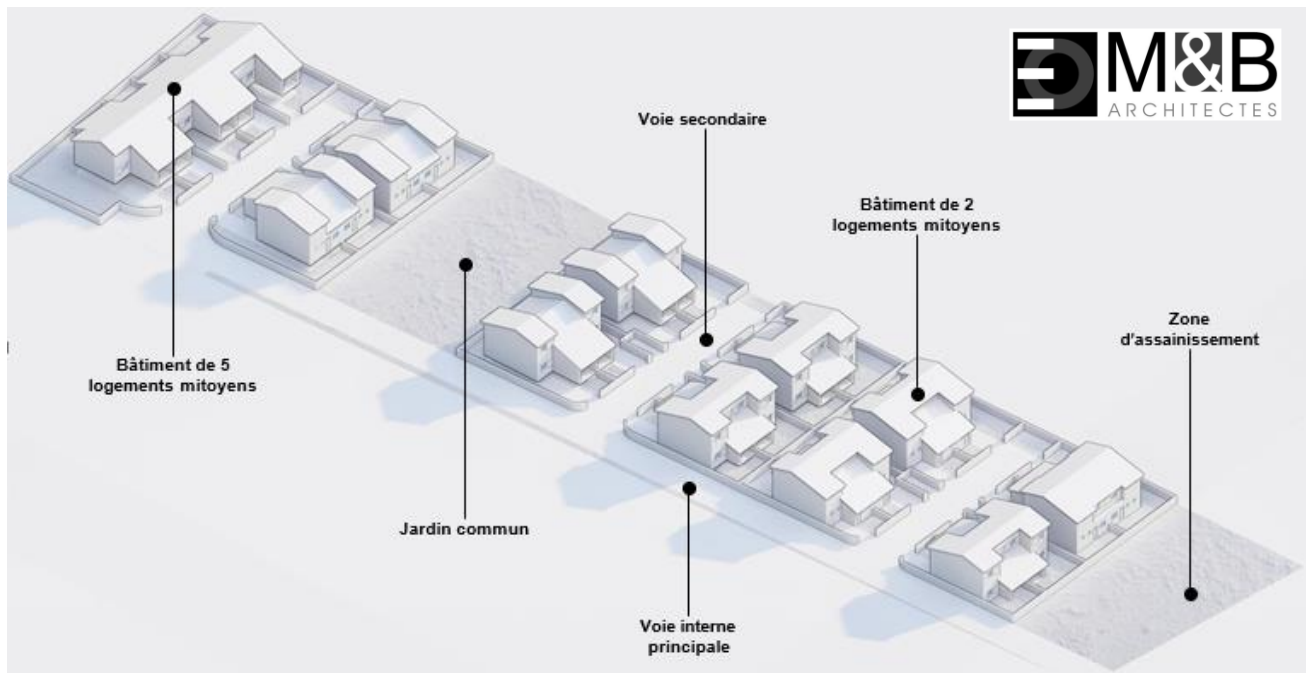
La modification du PLU doit permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

### 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.

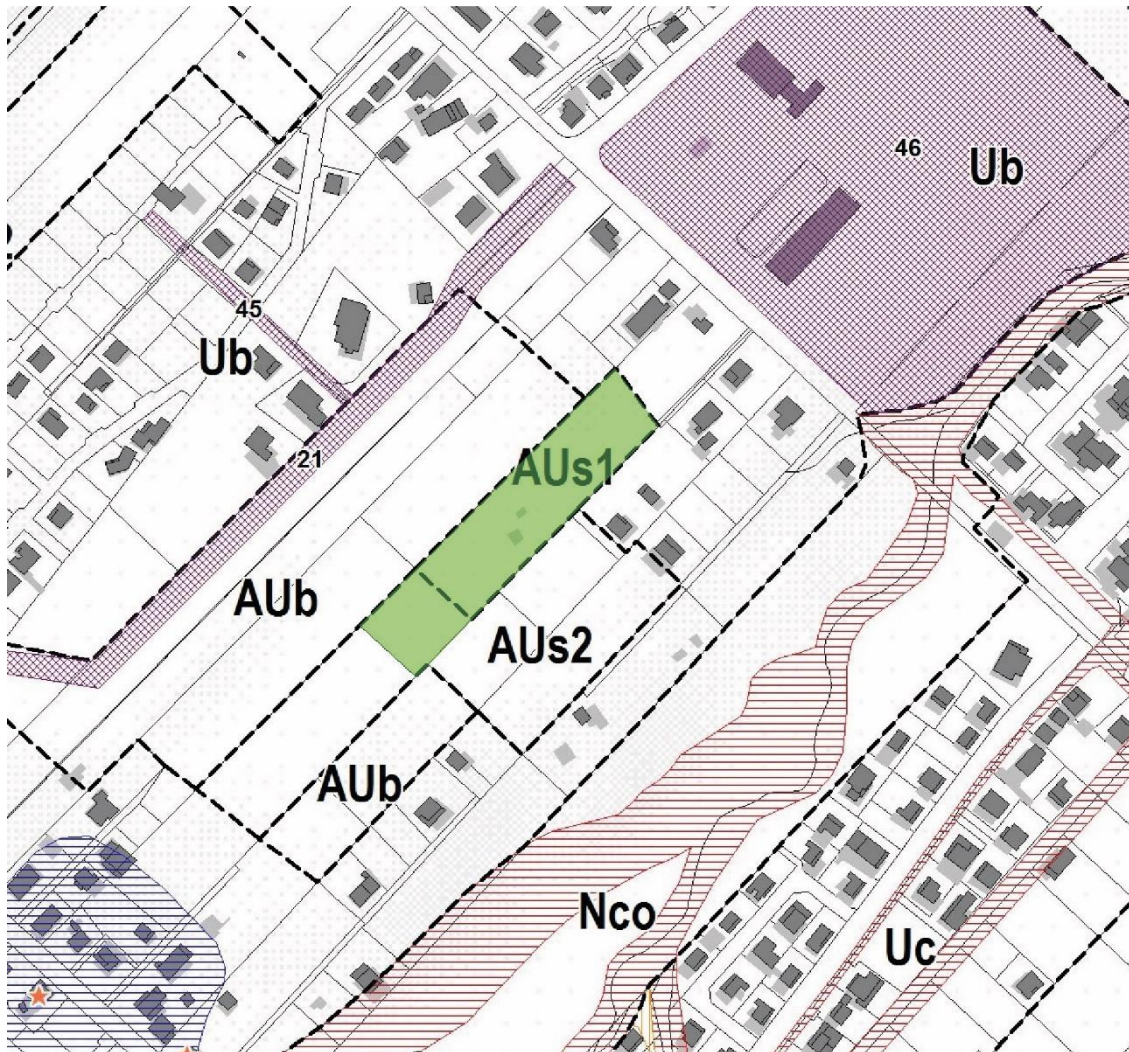
Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## 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 AUs1 et 1 670 m<sup>2</sup> en zone AUs2.

### 1. Le plan de zonage du PLU en vigueur



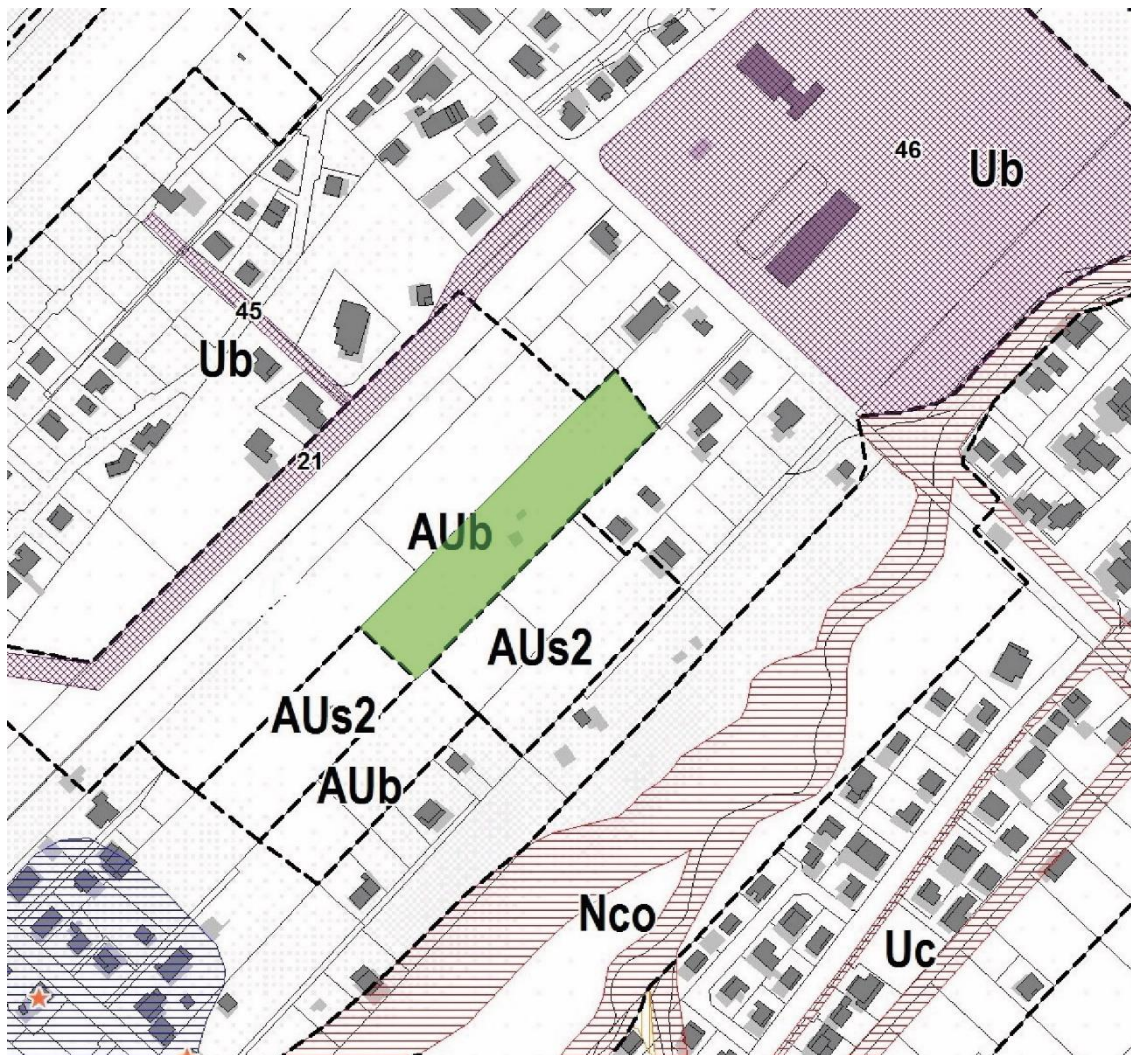
Extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2013.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

## 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.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## 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

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

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.

Accusé de réception en préfecture  
974-21974063-20230327-D01-27-033-SE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

## **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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



### 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

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.

Accusé de réception en préfecture  
97-110-00020230527SC004216525-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## 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.

<p>Accusé de réception en préfecture            974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE            Date de télétransmission : 02/06/2023            Date de réception préfecture : 02/06/2023</p>
--



### 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,

<p>Accusé de réception en préfecture            974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE            Date de télétransmission : 02/06/2023            Date de réception préfecture : 02/06/2023</p>
--

## 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 créé.

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.

Accusé de réception en préfecture  
974 000006-2023-0577-MAJ\_07\_0520-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception en préfecture : 02/06/2023

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.

Accusé de réception en date du 02/06/2023  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

- 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)

<p>Accusé de réception en préfecture            974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE            Date de télétransmission : 02/06/2023            Date de réception préfecture : 02/06/2023</p>
--



### 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

### 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**sur le projet de modification n°3**  
**du Plan local d'urbanisme de la commune de**  
**LA PLAINE DES PALMISTES**  
**97431 La Réunion**

Dossier n° E23000002/97

**RAPPORT**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## INTRODUCTION

### Le cadre général du projet

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de la Plaine des Palmistes a été adopté par délibération du Conseil municipal en date du 29 mai 2013.

le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune prévoit « d'atteindre progressivement l'objectif de 20 % de logement social imposé par la loi [n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite Loi SRU] et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes ».

En effet, la commune de La Plaine des Palmistes connaît une forte croissance démographique (2,4 % de taux de croissance annuel moyen contre 0,5 % pour l'ensemble de La Réunion, sur la période 2013-2019). Cette croissance est surtout due à un solde migratoire excédentaire. L'accueil de ces nouveaux habitants, mais aussi les besoins liés au phénomène de desserrement des ménages et à la réhabilitation des logements insalubres nécessitent la construction de logements neufs, en particulier à caractère social. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune comptait une proportion de 17,5 % de logement locatifs sociaux par rapport aux résidences principales, inférieure au taux de 20 % prévu par la loi SRU. Le déficit en logements sociaux sur la commune s'élève actuellement à 58. D'où la nécessité de réaliser de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.

Un bailleur social, la SEMADER, a souhaité réaliser sur la commune un programme de vingt-cinq logements sociaux environ.

L'analyse des « dents creuses » situées en centre-ville au regard des besoins pour cette opération en termes de superficie (7 000 m<sup>2</sup> minimum), de disponibilité foncière immédiate et de vocation résidentielle a montré que :

- aucune des parcelles classées U ne convenait ;
- une seule des 7 parcelles classées AU permettrait une réalisation rapide de ce programme : la parcelle AV 613, d'une superficie de 7 100 m<sup>2</sup> environ.

Celle-ci est classée, pour 80 % en AU1 et, pour 20 %, en AU2. Elle se situe en centre-ville, en retrait de la rue Louis Carron, à proximité de la médiathèque et du nouveau collège, tous deux en construction. Cette parcelle est en friche depuis de nombreuses années. Elle a fait l'objet d'une acquisition par l'Etablissement foncier de la Réunion (EPFR) en 2017.

### L'objet de l'enquête

La présente enquête publique avait donc pour objet de modifier le classement de cette parcelle référencée AV 613 pour la classer entièrement en Ub afin de pouvoir l'ouvrir à l'urbanisation, en vue de la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux.

### Le projet

Le projet consiste à permettre la construction d'un programme de 28 logements locatifs sociaux. L'étude de faisabilité réalisée par la SEMADER avec l'agence M&B Architectes envisage d'implanter ceux-ci sous forme de maisons de ville, d'une hauteur de R+1 + combles, de manière à être en harmonie avec le bâti environnant. Le projet comporte en outre : un jardin commun et une zone d'assainissement. L'accès se fera, depuis la rue Louis Carron, par une voie prolongeant celle qui dessert la médiathèque. Le projet d'aménagement de cette voie a fait l'objet d'une négociation préalable avec les propriétaires des deux maisons adjacentes.

Accusé de réception en préfecture  
974-21974065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de réception préfet : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## Le cadre juridique de l'enquête

Le Plan local d'urbanisme fait l'objet du Titre V du Livre 1<sup>er</sup> relatif à la réglementation de l'urbanisme du Code de l'urbanisme, :

- dispositions législatives : articles L151-1 à L154-4,
- dispositions règlementaires : articles R151-1 à R153-22.

Plus précisément, son contenu fait l'objet des articles L151-1 à L151-48 et R 151-1 à R151-55 et ses procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution font l'objet des articles L153-1 à L153-60 et R 153-1 à R153-22.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (3<sup>e</sup> alinéa de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme). En l'espèce, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AV 613 intervenant moins de 6 ans après l'acquisition par l'Etablissement foncier de la Réunion, l'évolution du zonage AUs peut faire l'objet d'une procédure de modification et non de révision du PLU (4<sup>e</sup> alinéa de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme).

Un projet de modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal qui justifie cette ouverture (Article L. 153-38 du Code de l'urbanisme). Tel est le cas avec la délibération motivée du Conseil municipal de la Commune de La Plaine des Palmistes en date du 13 juillet 2022.

En outre, dans ce cas de projet d'ouverture à l'urbanisation, le projet de modification du PLU doit être soumis à enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement (Article L153-41 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion, dans son avis conforme rendu le 4 novembre 2022, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, a confirmé l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale pour cette procédure de modification du PLU qui « 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 Parlement européen et du Conseil] du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » .

## Les pièces constitutives du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprenait les documents suivants :

- Extrait du procès verbal des délibérations du conseil municipal de la commune de La Plaine des Palmistes en date du 13 juillet 2022,
- Notice de présentation de la modification du PLU de La Plaine des Palmistes,
- Avis des organismes suivants :
  - Mission régionale d'autorité environnementale,
  - État (Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement),
  - Conseil régional,
  - Conseil départemental,
  - Syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT du Grand Sud (SMEP Grand Sud),
  - Parc national de la Réunion,
  - Chambre d'agriculture de la Réunion,
  - ~~Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion.~~

Plan de situation de la parcelle concernée par la modification n°3 par rapport au centre de la commune.

Accusé de réception en préfecture  
974-2174008-20220707-0001-0000-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## ORGANISATION DE L'ENQUETE

- Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AV 613 a été approuvé, à l'unanimité, par le conseil municipal de la commune de la Plaine des Palmistes lors de sa séance du 13 juillet 2022 (affaire 14-130722).
- La désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du PLU a été demandée par le maire de la commune de la Plaine des Palmistes au Tribunal administratif de la Réunion par lettre enregistrée le 11 janvier 2023.
- Le Tribunal administratif de la Réunion m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 24 janvier 2023.
- 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'avis d'enquête publique a été :
  - affiché en 6 lieux de la commune : parvis de la mairie, site de la pyramide au bord de la RN3 (entrée Est de la Plaine des Palmistes), Bras des Calumets le long de la RN3 face à la rue Emile Evan (entrée Ouest), intersection de la RN 3 et de la rue Richard Adolphe en bordure du giratoire dit « rond-point Ti Kit », rue Louis Carron face à l'allée des Agapanthes et près du panneau de chantier du nouveau collège, rue Louis Carron à l'entrée l'intersection avec l'impasse Arthur Rimbaud et près du panneau de chantier de la future médiathèque, à partir du 7 février 2023,
  - diffusé sur le site internet et la page Facebook de la commune à partir du 6 février 2023,
  - publié dans la presse locale le 6 février 2023 : le Quotidien de La Réunion (p. 17) et le Journal de l'Ile de la Réunion (p. 22).

Le 13 février 2023 après-midi, le maire de la commune, M. Johnny PAYET, la directrice générale adjointe en charge de l'aménagement, du développement et de la biodiversité, Mme Ingrid FONTAINE et le directeur du service urbanisme et grands projets, M. Jean-Marie ARMAND, m'ont accueilli en mairie pour une réunion préparatoire. Puis, j'ai effectué, avec M. ARMAND, une visite du site et des lieux d'affichage. Ces personnes et, plus largement, les services de la commune ont permis que l'enquête se réalise dans les meilleures conditions possibles. Je les en remercie.

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cinq permanences, réparties sur les différents jours de la semaine, ont été tenues dans la salle des mariages de la mairie de La Plaine des Palmistes :

- mercredi 22 février 2023 de 9h00 à 12h00
- lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00
- jeudi 9 mars 2023 de 13h30 à 16h30
- vendredi 17 mars 2023 de 9h00 à 12h00
- mardi 21 mars 2023 de 13h30 à 16h30

Au cours de ces permanences, neuf habitants, propriétaires ou enfant de propriétaire de La Plaine des Palmistes sont venus dans l'espoir d'obtenir des renseignements sur l'éventuelle évolution du classement des parcelles les concernant, mais n'ont formulé aucune observation à propos de la parcelle AV 613 qui fait l'objet du projet de modification n°3 du PLU et donc de l'enquête publique.

Aucune observation n'a été formulée par courrier électronique.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de réception : 02/06/2023

Aucune réunion publique n'a été organisée.

L'enquête publique a été clôturée le 21 mars 2023 à 16h30.



## SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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). Certaines ont ajouté des remarques :

- le Conseil régional a confirmé que ce projet respectait les densités minimales fixées par le Schéma d'aménagement de la Réunion ;
- la Chambre d'agriculture a considéré qu'en favorisant la densification de l'habitat en zone urbaine, ce projet « préservera indirectement [les] terres agricoles » ;
- l'État (Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement) a appelé la commune à porter une attention particulière à l'alimentation en eau potable, à la gestion des eaux pluviales et à celle de l'assainissement ;
- le Conseil régional a assorti son avis favorable de la réserve que la commune démontre que l'ensemble des zones AUb avaient été aménagées ou étaient en cours d'aménagement.

Quant au Parc national de la Réunion, il n'a pas formulé d'avis explicite et a regretté que le PLU n'aborde pas le sujet de la préservation de l'environnement nocturne et de la réduction de la pollution lumineuse dont un des enjeux est la sauvegarde des espèces faunistiques menacées.

## QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU PORTEUR DE PROJET

Dans le document de synthèse des observations remis à la municipalité de La Plaine des Palmistes, j'ai demandé des précisions sur :

- le nombre de logements sociaux envisagés dans le cadre de ce projet. En effet, la délibération du Conseil municipal en date du 13 juillet 2022 évoque « la réalisation d'une opération de logements sociaux (une quinzaine de logements environ) » et le dossier de présentation du projet cite, au début (p. 2 et 3), « (une quinzaine de logements environ) », puis « environ 25 logements » (p. 15, 16 et 18).
- les suites envisagées à la recommandation figurant dans l'avis formulé par le Parc national de la Réunion, relative à l'introduction de la réduction des nuisances lumineuses dans le règlement du PLU pour la sauvegarde de la faune menacée.

Les réponses apportées par le maire de la commune ont été, respectivement :

- Au cours de l'étude du projet, la demande de la collectivité de pouvoir mettre à disposition une proportion importante de logements de capacité réduite a été prise en compte par le bailleur social, ce qui a induit un nombre de logements supérieur à celui initialement envisagé. Ainsi 28 logements sont prévus se répartissant ainsi : 8 T2, 12 T3, 6 T4 et 2 T5.
- Le niveau d'éclairage de l'éclairage public sera limité au minimum imposé pour les personnes en situation de handicap. En outre, le bailleur social sensibilisera les locataires au respect de la faune et aux économies d'énergie au moyen de fiches d'information.

Sur ce dernier sujet, au-delà des mesures spécifiques au périmètre du projet, les services de la commune ont entrepris une rénovation globale de l'éclairage public en intégrant des dispositions pour réduire la pollution lumineuse : orientation du flux lumineux vers le sol, niveau d'éclairage fortement réduit en cours de nuit, température de couleur adaptée aux oiseaux (2400 à 3000 Kelvin).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

A Saint-Joseph, le 18 avril 2023  
Le commissaire enquêteur :  
François-Emmanuel VIGNEAU



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**sur le projet de modification n°3**  
**du Plan local d'urbanisme de la commune de**  
**LA PLAINE DES PALMISTES**  
**97431 La Réunion**

Dossier n° E23000002/97

**CONCLUSIONS MOTIVÉES**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## **Un projet pour répondre à la croissance démographique de la commune et aux dispositions de la Loi SRU**

Le projet de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Plaine des Palmistes, qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle AV 613 pour y construire un programme de logements sociaux, est motivé par :

- deux problématiques locales : accueillir les nombreux nouveaux habitants de cette commune attractive et résorber l'habitat insalubre ;
- une disposition législative : atteindre le taux de 20 % de logements sociaux sur les résidences principales de la commune conformément à ce que prévoit la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite Loi SRU.

## **Un projet cohérent avec les objectifs fixés et le SAR, sans incidences notables sur l'environnement**

La construction d'un programme de 28 logements locatifs sociaux devrait permettre :

- de réduire de près de moitié le déficit au regard du taux de 20 % de prévu par la Loi SRU qui est actuellement de 58 logements sociaux sur la commune ;
- d'accueillir une partie des nouveaux Palmiplainois (environ 160 en moyenne chaque année) et/ou de reloger certains de ceux qui vivent dans des logements précaires ou insalubres.

Ce projet est donc cohérent avec son objectif et, plus largement, avec le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune adopté par délibération du Conseil municipal en date du 29 mai 2013 qui prévoit « d'atteindre progressivement l'objectif de 20 % de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre ».

Il est également compatible avec le Schéma d'aménagement de La Réunion (SAR), approuvé par décret le 22 novembre 2011. En effet, la parcelle concernée est située dans une zone préférentielle d'urbanisation et dans un espace d'urbanisation prioritaire. En outre, le projet de maisons de ville respecte les densités minimales prescrites par le SAR.

Le terrain étant en friche depuis de nombreuses années et ne présentant ni boisement, ni plante présentant un intérêt écologique, le projet ne devrait pas avoir d'incidences notables sur la biodiversité de la flore.

En point négatif, l'occupation de 28 nouveau logements induira un accroissement sensible de la circulation automobile et donc des émissions de gaz d'échappement dans ce secteur. Un risque d'encombres lors des heures de rentrée et de sortie du futur collège pourrait être à craindre du fait de la proximité du programme de logements avec cet établissement scolaire. Toutefois, la commune a prévu de mettre en œuvre certaines des préconisations en matière d'organisation de voirie formulées par une étude de sûreté et de sécurité réalisée, à la demande du Conseil départemental, dans le cadre de la reconstruction du collège Gaston Crochet. Ainsi, au droit du futur collège et du projet de programme de logements, la rue Louis Carron sera mise en sens unique.

En point positif, la réalisation d'une opération de logements collectifs, sous forme de maisons de ville en bande dans le centre-ville contribue à densifier celui-ci et à limiter l'étalement urbain et donc à préserver les espaces naturels ou agricoles. La limitation de l'étalement urbain contribue également à contenir l'extension de la pollution lumineuse dans ce corridor aérien emprunté par l'avifaune marine protégée.

**En point de vigilance, la commune a annoncé qu'elle sera attentive à l'alimentation en eau potable, à la gestion des eaux pluviales et à l'assainissement qui devra faire l'objet d'un dispositif semi-collectif.**

ADP - Bureau de l'urbanisme et de l'habitat  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de mise en ligne : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



## Un projet qui n'a suscité aucune observation de la part de la population, ni d'opposition de la part des personnes publiques associées

Au cours de l'enquête publique, aucune observation n'a été formulée, par quelque voie que ce soit. La concertation préalable, par les services de la commune, des propriétaires riverains concernés par la réalisation de la voie d'accès au programme de logements a sans doute joué un rôle dans cette absence d'observation sur ce projet.

En amont de l'enquête publique, toutes les personnes publiques associées, sauf une, ont formulé un avis favorable ou ont indiqué que le projet n'appelait pas de remarque de leur part. La seule remarque, formulée par le Parc national de La Réunion, concernait l'absence de préconisation relative à la réduction des nuisances lumineuses dans le projet de modification du zonage du PLU. Préalablement, la Mission régionale d'autorité environnementale avait également suggéré de compléter le règlement par les recommandations de la Société d'étude ornithologique de La Réunion afin de limiter la pollution lumineuse. En réponse à mes questions à ce sujet, la commune a précisé que :

- à l'échelle de la parcelle concernée par le projet, le niveau d'éclairage de l'éclairage public sera limité au minimum imposé pour les personnes en situation de handicap ;
- à l'échelle de la commune, la rénovation globale de l'éclairage public, en cours, intègre des dispositions visant à réduire significativement la pollution lumineuse : orientation du flux lumineux vers le sol, niveau d'éclairage fortement réduit en cours de nuit, température de couleur adaptée aux oiseaux (2 400 à 3 000 Kelvin).

### Avis :

Ce projet de modification n°3 du PLU de la commune de La Plaine des Palmistes visant à ouvrir à l'urbanisation la parcelle AV 613 afin d'y construire un programme de logements locatifs sociaux me semble donc de nature à satisfaire efficacement un besoin social avéré et une disposition législative, sans occasionner de nuisances notables pour l'environnement, ni pour la santé humaine. En conséquence, j'émet, sur ce projet, un **avis favorable**.

A Saint-Joseph, le 18 avril 2023

Le commissaire enquêteur :  
François-Emmanuel VIGNEAU



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20230527-DCM04-270523-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2023  
Date de réception préfecture : 02/06/2023



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**sur le projet de modification n°3**  
**du Plan local d'urbanisme de la commune de**  
**LA PLAINE DES PALMISTES**  
**(97431 La Réunion)**

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**  
**formulées au cours de l'enquête publique**  
**qui s'est déroulée**  
**du 22 février à 9h00 au 21 mars 2023 à 16h30**

## Rappel des permanences en mairie de La Plaine des Palmistes :

⑩ mercredi 22 février 2023	de 9h00 à 12h00
⑩ lundi 27 février 2023	de 9h00 à 12h00
⑩ jeudi 9 mars 2023	de 13h30 à 16h30
⑩ vendredi 17 mars 2023	de 9h00 à 12h00
⑩ mardi 21 mars 2023	de 13h30 à 16h30

## Observations formulées en mairie :

Au cours de ces permanences, neuf habitants, propriétaires ou enfant de propriétaire de La Plaine des Palmistes sont venus se renseigner sur le classement de parcelles les concernant, mais **aucune observation n'a été formulée à propos de la parcelle AV 613 qui fait l'objet du projet de modification n°3 du PLU et donc de la présente enquête publique.**

## Observations formulées par courrier électronique :

Une personne a adressé un courriel au commissaire enquêteur, mais avant l'ouverture de l'enquête publique et seulement pour s'informer sur les modalités de consultation en mairie. **Aucune observation n'a été formulée sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune.**

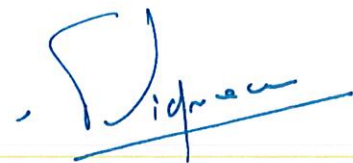
## Questions du commissaire enquêteur :

L'avis d'enquête publique mentionne « la réalisation d'une opération de logements ».  
La délibération du Conseil municipal en date du 13 juillet 2022 évoque « la réalisation d'une opération de logements sociaux (une quinzaine de logements environ) ».  
Le dossier de présentation du projet cite, au début (p. 2 et 3), « (une quinzaine de logements environ) », puis « environ 25 logements » (p. 15, 16 et 18).  
Il semble que, en cours d'étude du projet, le nombre de logements pouvant être réalisés sur la parcelle concernée a augmenté. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir préciser si le nombre de logements locatifs sociaux envisagés sera finalement plus proche de 15 ou de 25.

Par ailleurs, quelles suites envisagez-vous de donner à la recommandation figurant dans l'avis formulé par le Parc national de la Réunion, relative à l'introduction de la réduction des nuisances lumineuses dans le règlement du PLU pour la sauvegarde de la faune menacée ?

A Saint-Joseph, le 21 mars 2023

Le commissaire enquêteur :



François-Emmanuel VIGNEAU