



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU ONZE MARS

DEUX MILLE DIX-NEUF

Affaire n°07-110319 : Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune la Plaine des Palmistes / Validation de la modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1 sur le secteur de la Butte au 2ème Village et des adaptations réglementaires

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 05 MARS 2019 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de 23

Absent (s) : 03

Procuration (s) : 03

Total des votes :26

Secrétaire de séance : GONTHIER Emmanuelle

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

 LE MAIRE,
Marc Luc BOYER

L'an deux mille dix-neuf le ONZE MARS à seize heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint.

PRÉSENTS : Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3^{ème} adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{ème} adjointe - Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Yves PLANTE 6^{ème} adjoint - Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint - Victorin LEGER conseiller municipal - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Ghislaine DORO conseillère municipale - Alette ROLLAND conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : Marc Luc BOYER Maire - Jacques GUERIN conseiller municipal - Didier DEURWEILHER conseiller municipal.

PROCURATION(S) : Jean Noël ROBERT conseiller municipal à René HOAREAU conseiller municipal - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale à Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal .

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

Affaire n°07-110319 :

Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune la Plaine des Palmistes / Validation de la modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1 sur le secteur de la Butte au 2ème Village et des adaptations réglementaires

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.

Le contexte et l'objet de l'opération

Dans le cadre du développement de son bourg et de la production de logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population, la Commune envisage une opération d'aménagement sur les terrains de la Butte, à l'entrée du Deuxième Village. Une partie de ce site est actuellement classée en zone AU1 au PLU en vigueur.

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.

Justification des modifications

La zone AU1 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas actuellement une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 à une modification du PLU. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été délivré sur cette zone et les terrains sont destinés à accueillir une opération de logements, comportant environ trente logements sociaux. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle contenue dans le PLU de 2013 en engageant une procédure de modification.

Cette opération répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et de résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. »

Par conséquent, la présente modification a pour objet de permettre une opération d'aménagement sur les terrains de la Butte à l'entrée du Deuxième Village et de procéder à des adaptations réglementaires du PLU.

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. 151-43, L. 151-45 à L.151-48, L.153-41, L.153-43, R.153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2013,

Vu la délibération n°37-121017 du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2017 ayant prescrit la modification n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal n°292/2018 en date du 17 octobre 2018, par lequel l'enquête publique a été prescrite pour une durée initiale de 31 jours, du 07 novembre au 07 décembre 2018.

Sur décision du Commissaire Enquêteur, en raison de circonstances externes à la procédure, la durée de l'enquête publique a été prorogée du 8 au 19 décembre 2018.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-
DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

Vu les mesures d'affichage effectuées du 22/10/2018 jusqu'au 19/12/2018 inclus, en mairie et sur les sites de projets, de l'arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU,
Vu l'enquête publique sur les projets de modifications n°1 du PLU organisée du 25/10/2017 jusqu'au 25/11/2017 inclus,

Vu l'avis favorable sous réserves émis par le Conseil Régional de La Réunion en date du 18 septembre 2018,

Vu l'avis favorable émis par la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) de la Réunion en date du 20 septembre 2018,

Vu l'avis favorable assorti d'observations émis par le Préfet de la Réunion en date du 10 octobre 2018,

Vu le rapport qui relate le déroulement de l'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 18 janvier 2019, assorti d'un avis favorable,

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 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 trente 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 janvier 2019, émis un avis favorable.

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet a été complété pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation.

Conformément aux articles R. 153-20 et 21 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 ainsi que d'une insertion au recueil des actes administratifs.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal :

- Conformément à l'article L 2121-17 du CGCT précisant que, le Conseil Municipal ne peut délibérer valablement que lorsque la majorité de ses membres en exercice est présente.
- Vu l'absence de quorum constaté à la séance du 28 février 2019, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a été à nouveau convoqué ce jour, et peut ainsi valablement délibérer sans condition de quorum.

A LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS, 02 abstentions (Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale) :

- APPROUVE la modification n°2 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou en son absence, l'Adjoint délégué, pour signer tous les documents et actes afférents à cette décision.

(Pièce-jointe : Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme - Février 2019)

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

Pour copie conforme

LE MAIRE,



Accusé de réception en préfecture
07-1219100521190320-DCM07-110319-
DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019



Commune de LA PLAINE DES PALMISTES

Département de la Réunion

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Opération de logements sur les terrains de la Butte et adaptations réglementaires

Février 2019

CODRA

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-
DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

TABLE DES MATIERES

Le rappel réglementaire	3
1/ L'objet de la modification	4
1.1. Le projet	4
1.2. Le contexte réglementaire	5
1.3. La procédure mise en oeuvre	6
2/ L'état initial du site	8
2.1. La localisation du site	8
2.2. L'état initial de l'environnement	8
2.2.1. La topographie	9
2.2.2. Le paysage	9
2.2.3. Les réseaux existants	10
2.2.4. Les enjeux environnementaux	10
3/ La justification du projet	12
3.1. La présentation du projet	12
3.2. L'intérêt général du projet	13
3.2. Le respect des contraintes réglementaires	14
3.2.1. Les orientations du SCOT	14
3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional	15
3.2.3. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles	16
3.2.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes	17
3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme	17
3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement	19
4/ La modification du PLU	20
4.1. La modification du plan de zonage	20
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage	20
4.1.2. Le plan de zonage actuel	20
4.1.3. Le plan de zonage modifié	21
4.2. La modification de la liste des emplacements réservés	22

4.3. La modification du règlement.....	22
4.3.1. L'article 3, relatif aux accès.....	22
4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie.....	23
4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23
4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures.....	24
4.4. La modification du rapport de présentation	25
5/ Les effets de la modification sur l'environnement et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement.....	26
5.1. L'hydraulique	26
5.2. La qualité de l'air.....	26
5.3. Les émissions sonores.....	26
5.4. Les impacts sur le paysage.....	26

LE RAPPEL REGLEMENTAIRE

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

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

1/ L'OBJET DE LA MODIFICATION

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

Dans le cadre du développement de son bourg et de la production de logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population, la commune envisage une opération d'aménagement sur les terrains de la Butte, à l'entrée du Deuxième Village. Une partie de ce site est actuellement classée en zone AU1 au PLU en vigueur.

La zone AU1 couvre des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 à une modification du PLU. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été délivré sur cette zone et les terrains sont destinés à accueillir une opération de logements, comportant environ trente logements sociaux. Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle contenue dans le PLU de 2013 en engageant cette procédure de modification.

Cette opération répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes. »

1.1. LE PROJET

Les terrains de la Butte ont fait l'objet d'une étude urbaine de faisabilité réalisée par Eric Sibaud en août 2015. Les principaux éléments contenus dans ce dossier sont issus de cette étude.

Localisés à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, à l'entrée du Deuxième Village, les terrains vierges de toute construction sont situés au sein d'un tissu résidentiel relativement lâche. Ils représentent une superficie globale de 2,3 hectares et sont destinés à accueillir une opération d'aménagement intégrant des programmes de logements sociaux et une surface commerciale.

Ainsi, le projet global d'aménagement prévoit :

- L'implantation d'une moyenne surface commerciale en façade de la RN3,
- La création d'une voie de liaison en bordure de l'urbanisation existante et permettant le désenclavement des parcelles existantes,
- La réalisation de différents programmes de logements, essentiellement composés de maisons de ville. Il s'agit de construire environ 30 logements.

Il convient de noter que l'étude initiale portait sur un périmètre plus large, d'une superficie de 3,6 hectares. Le site à l'Est de la rue Théo Marianne est aujourd'hui abandonné compte tenu des contraintes hydrauliques qui concernent ce site.



Esquisse d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

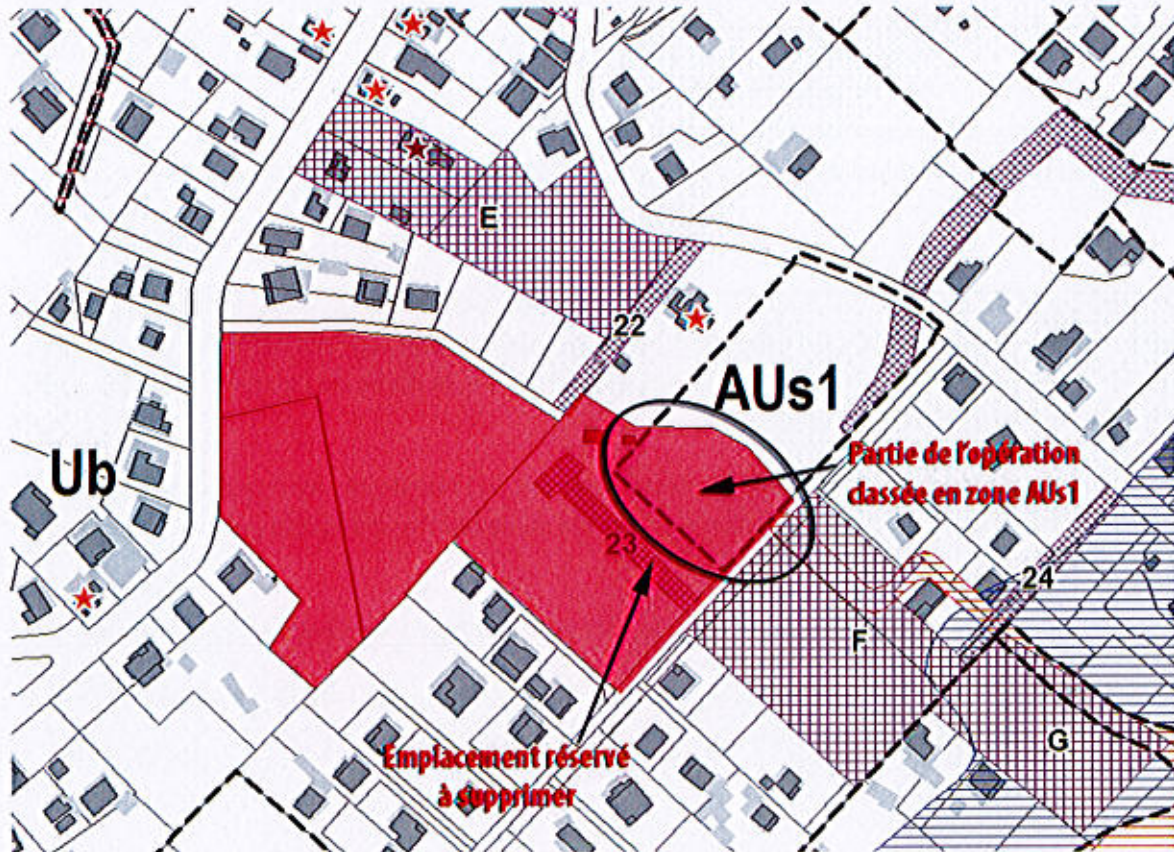
1.2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'ensemble des terrains destinés à accueillir cette opération d'aménagement est classé en zone Ub au PLU de la Plaine des Palmistes approuvé le 29 mai 2013. Toutefois, cinq parcelles d'une superficie totale de 2 660 m², sont classées en zone AUs1 :

- AL 557 (pour partie),
- AL 558 (pour partie),
- AL 559,
- AL 560,
- AL 561 (pour partie).

Il s'agit de parcelles maîtrisées par la collectivité sur lesquelles doit s'implanter une opération de logements sociaux. Or, la zone AUs est une zone qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future mais dont les différents réseaux et les conditions d'accès n'ont pas encore les capacités suffisantes pour accueillir des constructions. Seule une procédure de modification peut permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone.

En outre, il existe un emplacement réservé (n°23) destiné à la création d'une voie de desserte de 8 mètres d'emprise. Cette réserve doit être levée en raison de la nouvelle organisation spatiale du lotissement. En effet, la voie de desserte s'effectuera dans le prolongement du chemin de terre actuel depuis la RN3.



1.3. LA PROCEDURE MISE EN OEUVRE

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

- une première modification du PLU (n°1) est intervenue. Elle portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs2 sise au Premier Village et l'adaptation réglementaire des zones Ub et Ur a été approuvée par délibération du conseil municipal le 30 juin 2016.
- la production de logements sociaux étant devenue nécessaire en raison de l'augmentation conséquente de sa population, la commune de la Plaine des Palmistes a engagé une seconde modification de son document d'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal de la Plaine des Palmistes en date du 12 octobre 2017, la commune a engagé la procédure de modification n°2 de son PLU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1 au 2^{ème} Village. Cette ouverture est justifiée par la nécessité de réaliser une opération de logements sur les terrains de la Butte.

Le dossier de modification a été transmis pour avis le 14 août 2018 aux différentes Personnes Publiques Associées concernées. Trois réponses écrites, avec avis favorables, ont été reçues. Ce sont celles de :

- Monsieur le Préfet de La Réunion assorti d'observations ;
- Monsieur le Président de la Région-Réunion ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion.

Par arrêté municipal n°292/2018 du 17 octobre 2018, l'enquête publique a été prescrite pour une durée initiale de 31 jours, du 07 novembre au 07 décembre 2018. Sur décisions du Commissaire Enquêteur, en raison de circonstances externes à la procédure, la durée de l'enquête publique a été prorogée du 8 au 19 décembre 2018.

En dépit des publicités faites, le public ne s'est quasiment pas manifesté. Ainsi, aucune observation émanant d'administrés ou d'associations n'a été portée sur le registre d'enquête publique ou par voie dématérialisée.

Dans son rapport, en date du 18 janvier 2019, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Sur la base de ces éléments, la procédure de modification n°2 du PLU de la Plaine des Palmistes permettant la production de logements sociaux peut être approuvée.

2/ L'ETAT INITIAL DU SITE

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

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

Le projet d'aménagement est localisé à l'entrée du Deuxième Village, à moins d'un kilomètre du centre bourg. Le terrain est desservi par la rue Théo Marianne, situé au sein du tissu urbain existant. Il possède une situation stratégique en limite de l'urbanisation actuelle et à proximité de la RN3.



2.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site concerné par le projet, d'une superficie d'une superficie totale de 2 660 m², est actuellement en friches. Il est situé en limite de l'urbanisation.

2.2.1. La topographie

Localisé à une cote moyenne de 1 070 mètres NGR, le terrain présente une faible pente, orientée d'Ouest en Est. Cette faible pente permet l'écoulement des eaux pluviales vers la rue Théo Marianne, malgré l'absence de thalweg naturel.

2.2.2. Le paysage

Les terrains présentent un couvert végétal important et sont libres de toute construction. Il s'agit de grands arbres composés essentiellement d'eucalyptus. La rue Théo Marianne est bordée d'une haie de bambous.



Relevé végétal, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

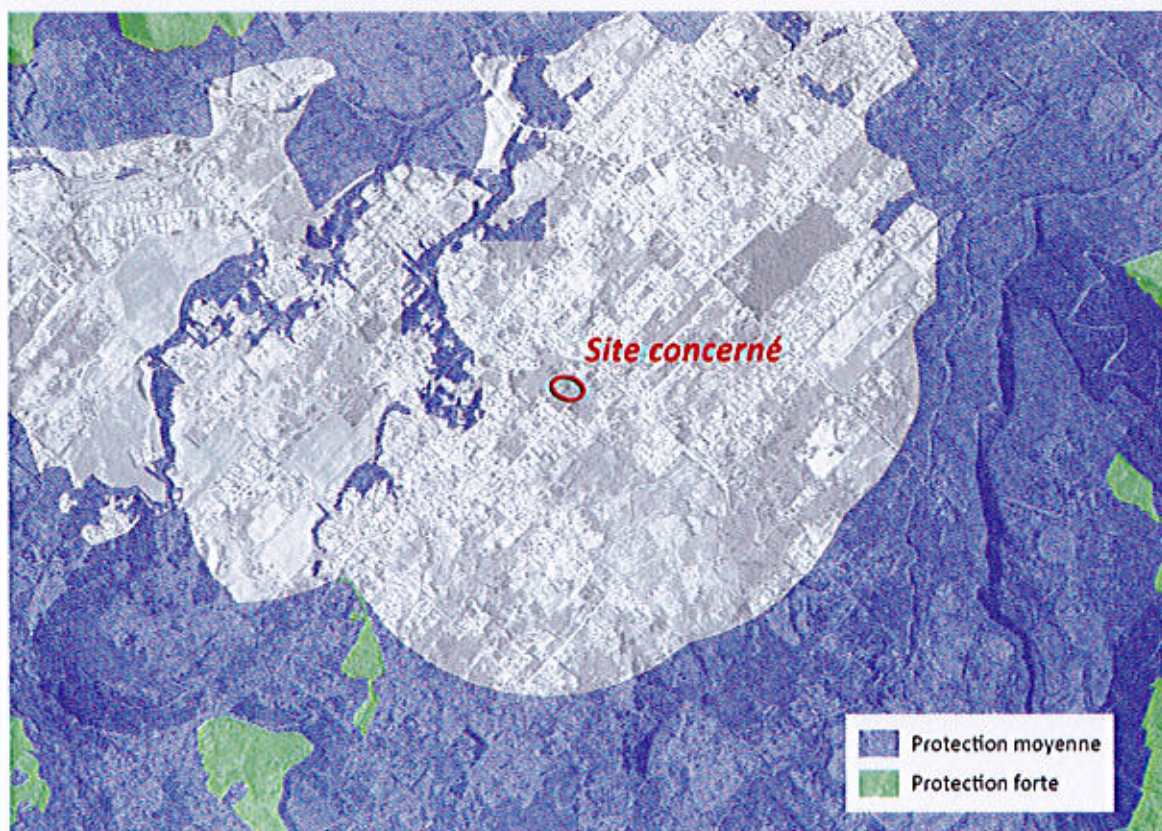
2.2.3. Les réseaux existants

Le terrain classé en zone AU1 est accessible par la rue Théo Marianne. Il s'agit d'un chemin béton d'une emprise de 3,5 mètres de large, bordé par un fossé pluvial et un accotement en herbe. Dans le prolongement de ce site, il existe le découpage d'un ancien lotissement qui n'a jamais été construit. Découpé en 11 lots individuels (de 600 à 800 m²), ces parcelles sont aujourd'hui envahies par la végétation.

2.2.4. Les enjeux environnementaux

Une « étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à la Réunion » a été pilotée de 2012 à 2014 par la DEAL. Son objectif était double :

- proposer une méthodologie d'identification des réseaux écologiques adaptée aux milieux et espèces réunionnaises ;
- produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuité du SAR, pour apporter un appui aux collectivités porteuses de SCoT et de PLU, sur la définition de la Trame Verte et Bleue.



Sur la base de ces éléments, ont été agrégés les espaces identifiés à forte valeur écologique et sensibilité environnementale. Il s'agit notamment des arrêté de protection de Biotope, du cœur du Parc national de la Réunion, des Espaces Naturels Sensibles, des réservoirs de biodiversité avérés, des corridors écologiques avérés, des ZNIEFF de type I et des espaces remarquables du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection forte**.

Ont également été agrégés les espaces identifiés à valeur écologique reconnue. Il s'agit des réservoirs de biodiversité à potentialité, des ZNIEFF de type II, des corridors écologiques à potentialité et des continuité écologiques du SAR. Ces périmètres constituent **les espaces de protection moyenne**.

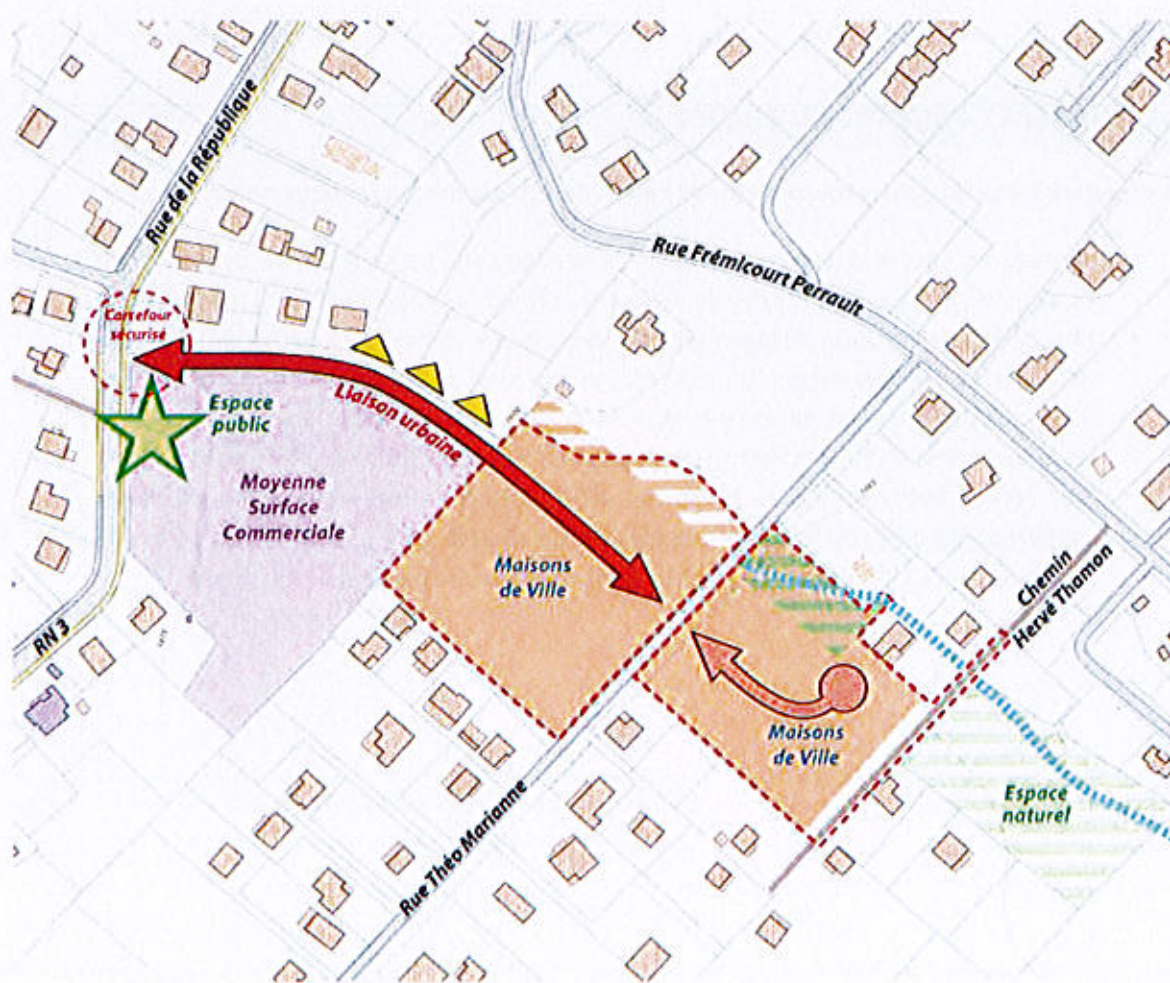
Le secteur objet de la présente modification ne se situe dans aucun de ces deux périmètres.

3/ LA JUSTIFICATION DU PROJET

3.1. LA PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de l'aménagement du Deuxième Village, une étude de faisabilité a été réalisée par la SHLMR. Le schéma d'aménagement retenu s'appuie sur les principes suivants :

- Créer une voie de liaison urbaine entre la rue de la République (RN3) et la rue Théo Marianne. Cette voie permet à la fois de désenclaver la zone et de constituer un barreau de liaison avec les lotissements anciens.
- Dégager et aménager un espace public à l'angle créé entre la nouvelle voie urbaine et la rue de la République.
- Localiser une moyenne surface commerciale en partie haute avec une façade ouverte sur la RN3.
- Implanter plusieurs programmes de maisons de ville (logement locatif social) à l'arrière du quartier.



Principe d'aménagement, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019



Exemple de plan de masse, « Faisabilité urbaine des terrains de la Butte » réalisée par Eric Sibaud, août 2015

3.2. L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le caractère d'intérêt général de cette modification du PLU repose sur les deux points suivants :

- La mise en œuvre d'un projet global d'aménagement permettant de dynamiser le Deuxième Village avec une offre de moyenne surface commerciale et de logements.
- La production d'environ 30 logements locatifs sociaux, dont une partie se situe au sein de la zone AUs1, permettant de répondre aux besoins des habitants. Cette opération, inscrite en Pré-Prog au titre de la LBU 2019, est d'autant plus indispensable que la commune de la Plaine des Palmistes est soumise aux dispositifs de la loi SRU. Avec 367 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017, le taux de logement locatif social par rapport au parc de résidences principales est de 15,21%. Cela représente un déficit de 115 logements. L'opération de la Butte vient combler une partie de ce manque.

3.2. LE RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site projeté, d'une superficie de 2 660 m², est implanté sur les parcelles cadastrales section AL, n°557 à 561.

3.2.1. Les orientations du SCOT

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

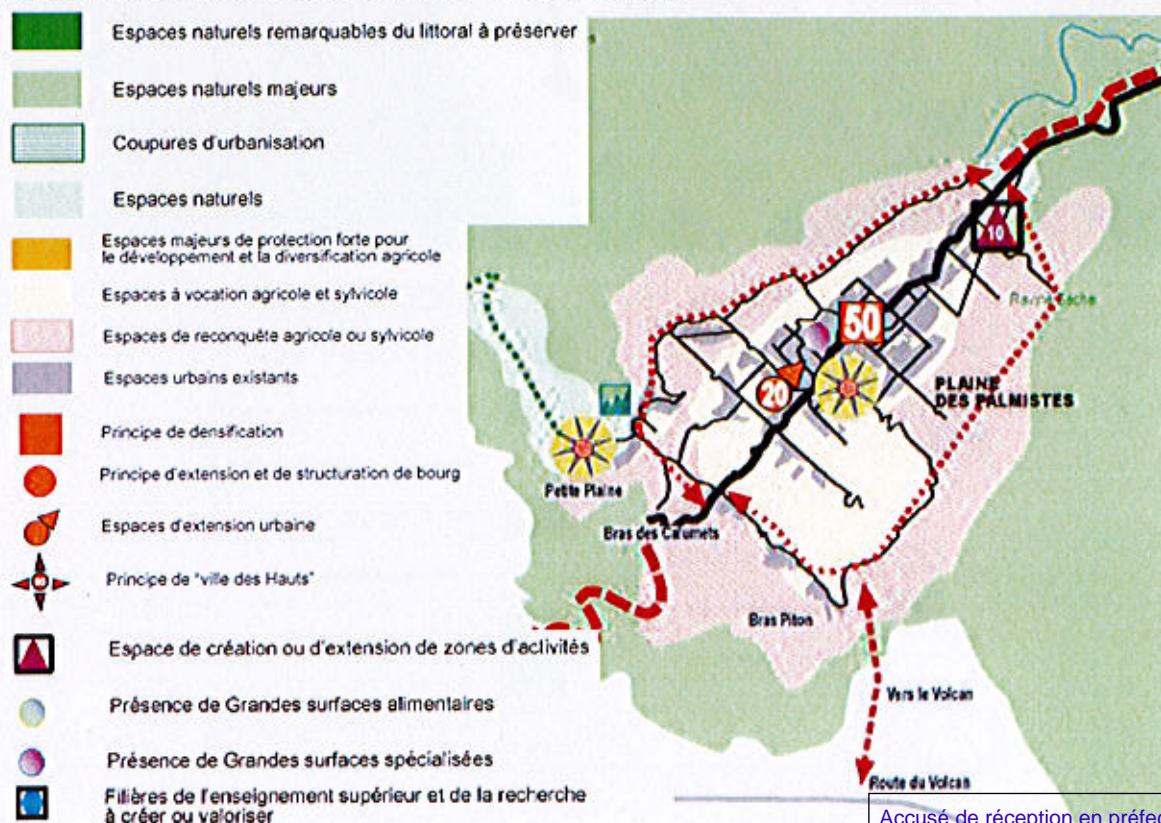
Dans le cadre du respect des équilibres naturels et en se basant sur les principes du SAR de 1995, le SCOT Est définit des objectifs d'aménagement et de développement durable qui prennent en compte les préoccupations locales et les problématiques d'aménagement spécifiques à ce territoire réunionnais,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

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

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

Le projet de logements sur les terrains de la Butte n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. **Par conséquent, le projet est compatible avec le SCOT de la CIREST.**

Le SCOT de la CIREST est actuellement en cours de révision.

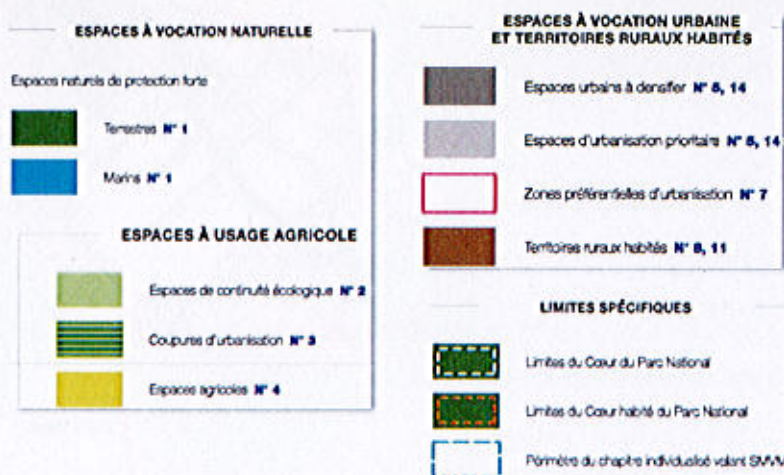
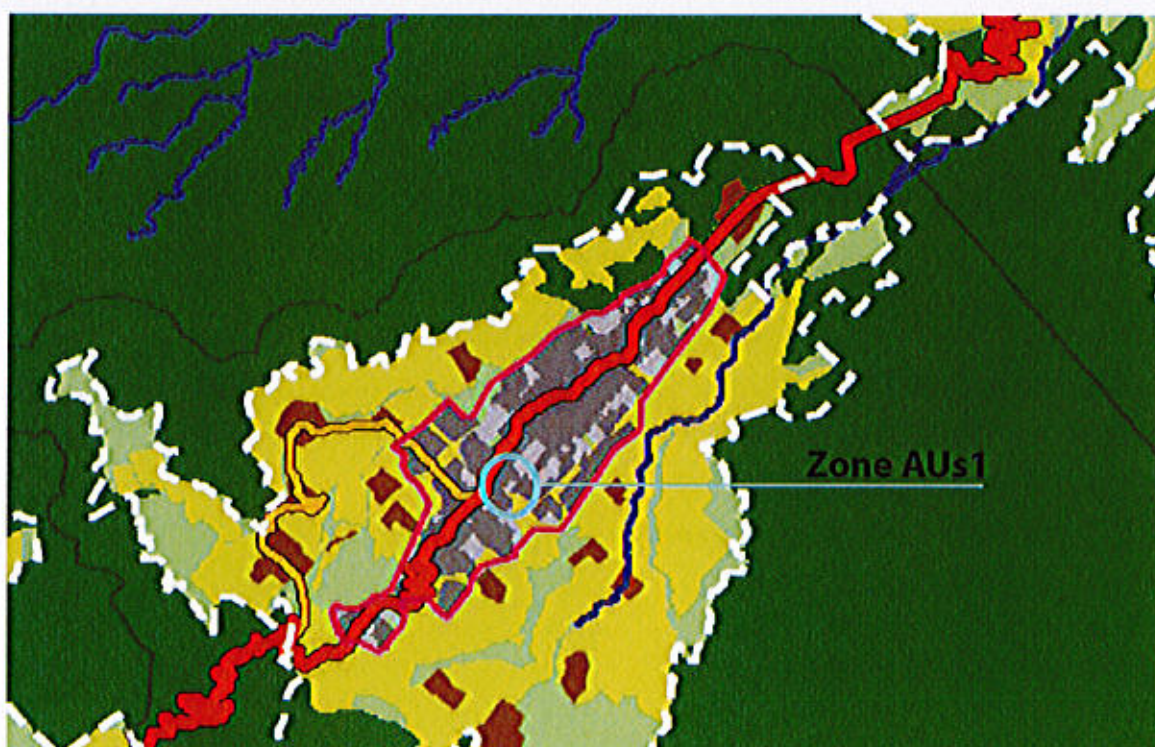


3.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui a été approuvé par décret en date du 22 novembre 2011, fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

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

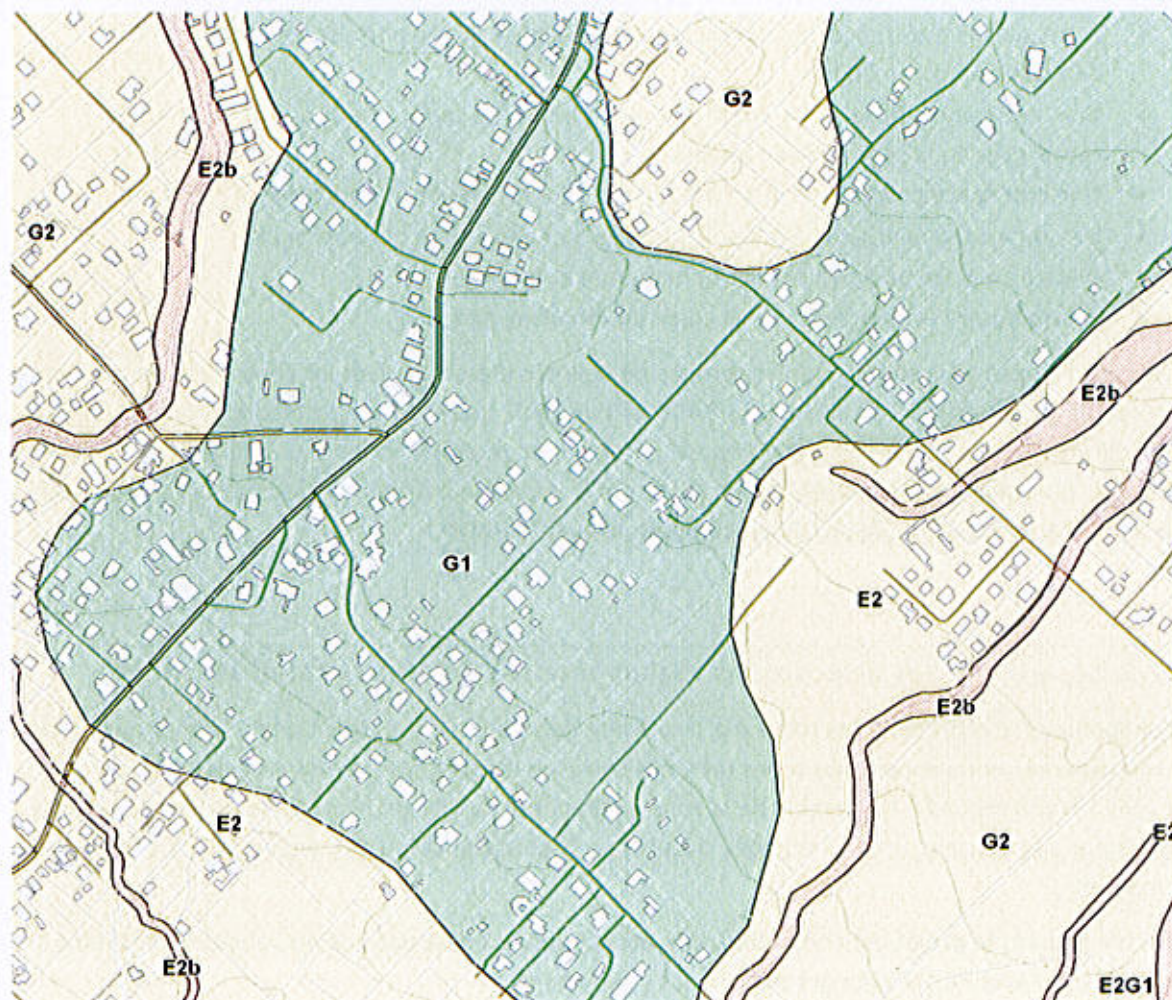
La présente modification répond en ce sens aux prescriptions du SAR.



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

3.2.3. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

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



3.2.4. Le PADD du PLU de la Plaine-des-Palmistes

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

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

Le projet de logements sociaux sur les terrains de la Butte n'est aucunement contradictoire avec ces différentes orientations. Par ailleurs, le PADD stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* ». **Par conséquent, le projet est compatible avec le PADD.**

3.2.5. Les principales dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme

Pour appliquer le règlement des zones AU, il convient de se reporter, en fonction de l'indice de la zone AU considérée, au règlement des zones urbaines correspondantes, à savoir **dans ce cas Ub pour Aub**. La zone Ub correspond à l'ensemble de la zone agglomérée du village de la Plaine des Palmistes. Elle s'applique aux espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.

Par conséquent, le projet est compatible aux occupations et destinations du sol autorisées dans la zone ainsi qu'avec l'ensemble des règles qui s'y reportent.

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

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

(...)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 3,50 mètres.

(...)

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions principales non contiguës, 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 contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 1,00 mètre de celle-ci.

(...)

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

(...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

(...)

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

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

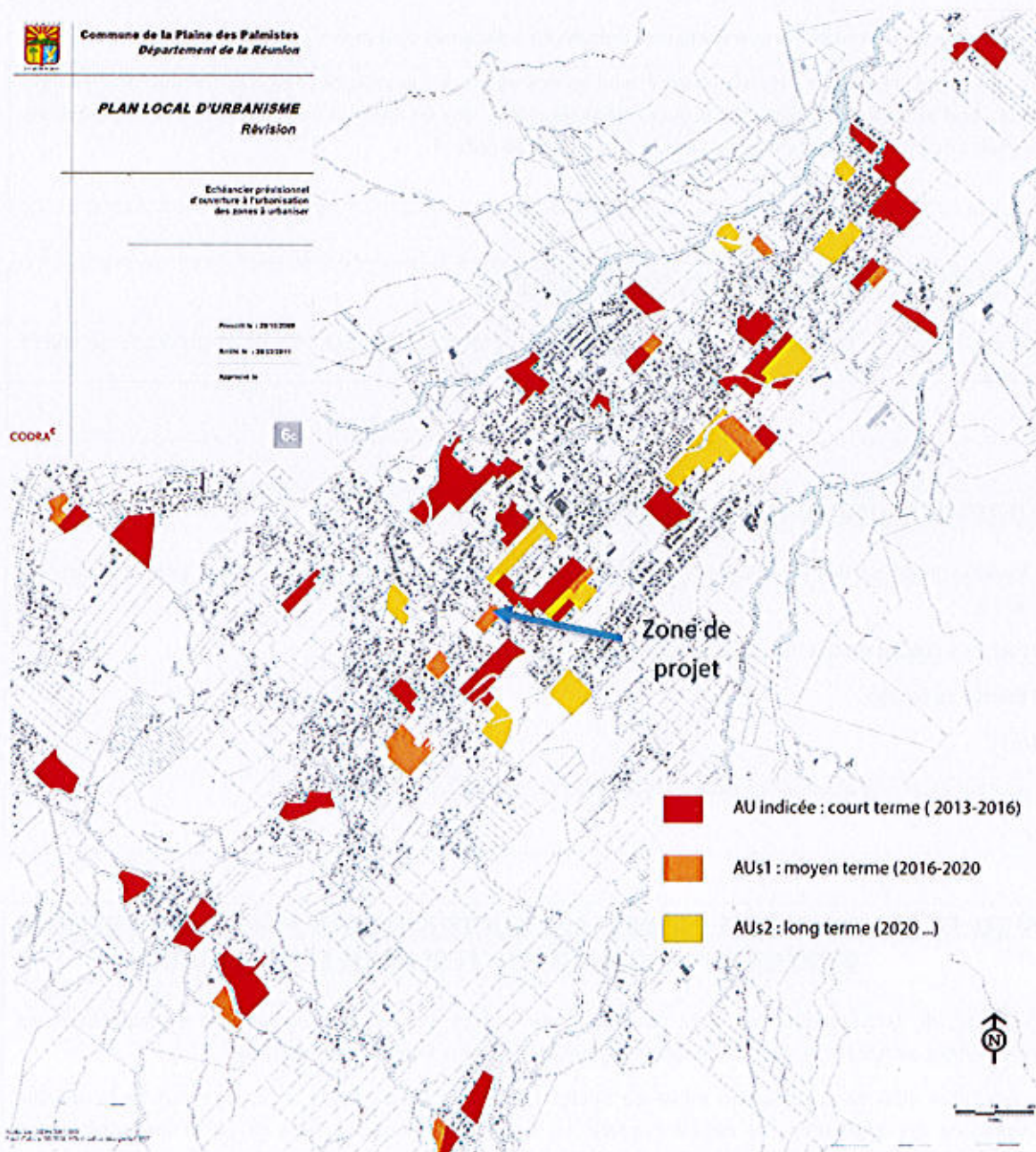
Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager. Dans le cas d'une construction comportant au minimum 800 m² de surface de plancher destinée à du commerce, ce seuil est réduit à 20%.

3.2.6. L'échéancier fixé par les orientations d'aménagement

Une carte d'orientations d'aménagement affiche l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser :

- Les zone AU indicée, à court terme (2013-2016),
- Les zones AU1, à moyen terme (2016-2020),
- Les zones AU2, à long terme (2020 et au-delà).

Le projet de modification porte sur une zone AU1, dont l'aménagement est prévu à moyen terme, entre 2016 et 2020. Il n'y a donc pas lieu de modifier cette pièce.



4/ LA MODIFICATION DU PLU

4.1. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

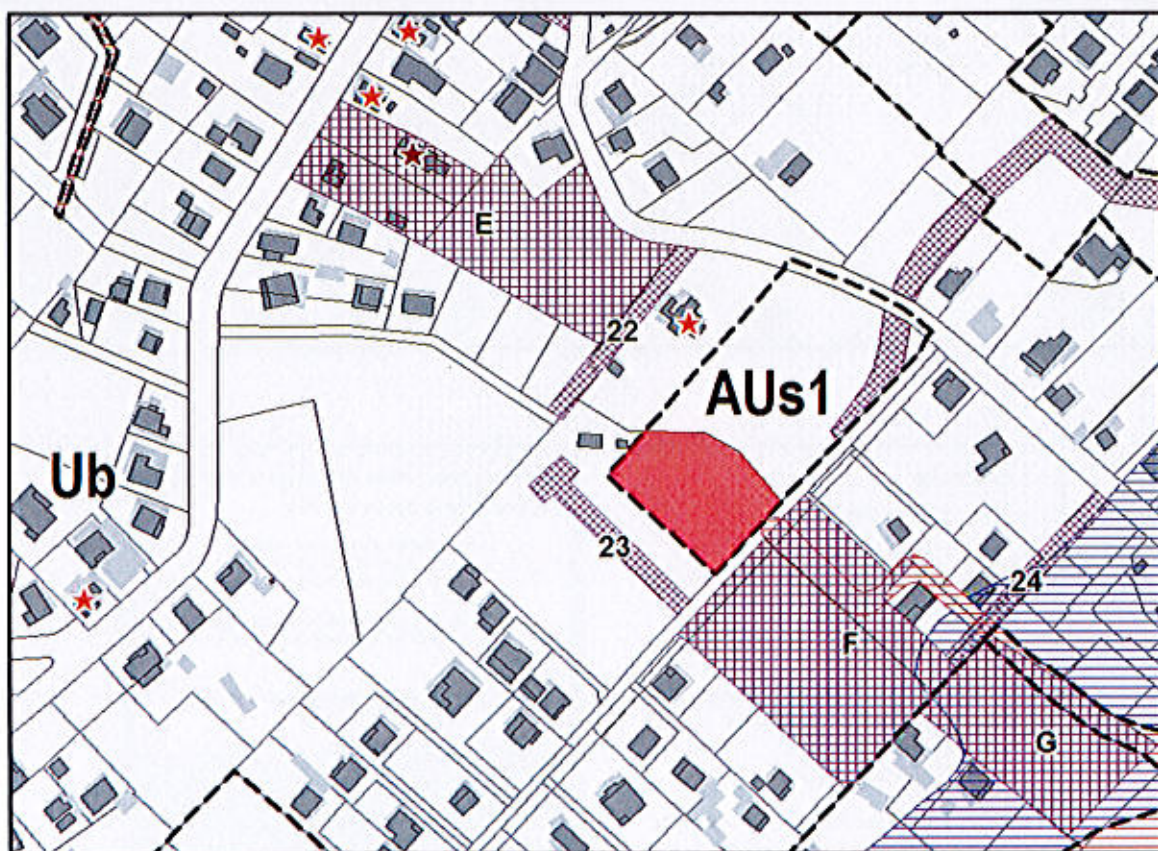
4.1.1. Les motifs des changements apportés au plan de zonage

Le PLU en vigueur classe les terrains destinés à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1. Il s'agit d'une zone couvrant des espaces réservés à l'urbanisation future qui, n'ont pas une capacité suffisante de réseaux et de conditions d'accès pour desservir les futures constructions. En outre, des études préalables sont nécessaires afin de déterminer le programme d'aménagement, études déjà réalisées dans le cadre du présent projet. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU afin de rendre la zone urbanisable (zone AUindiciée).

4.1.2. Le plan de zonage actuel

Le PLU en vigueur classe le terrain destiné à accueillir le projet de logements sociaux en zone AU1.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

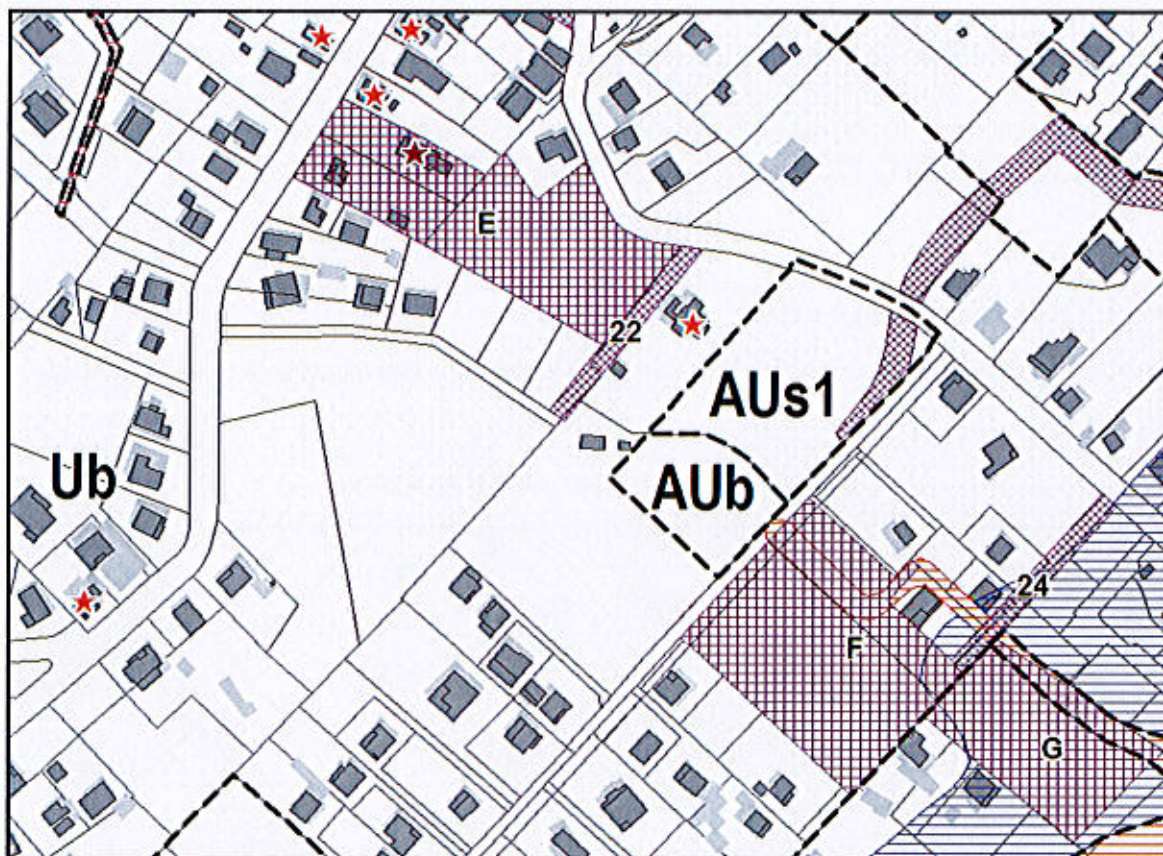


4.1.3. Le plan de zonage modifié

Il est proposé de délimiter une zone de 2 660 m² en AUb. La zone AUindécée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En outre, l'emplacement réservé n°23 est supprimé.

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



Légende		Plan de prévention des risques naturels approuvé le 5 décembre 2011	
---	Limite de zone	R1	principe d'interdiction - aléa élevé ou très élevé pour les mouvements de terrain et/ou fort pour les inondations
■	Emplacement réservé	R2	principe d'interdiction - aléa moyen pour les mouvements de terrains
■	Emplacement réservé pour le logement	B2	principe de prescriptions - aléa moyen pour les inondations
■	Espace Boisé Classé		
● ● ●	Principe de liaison		
Protection des constructions au titre de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme			
★	Bâtiment patrimonial		
★	Bâtiment d'intérêt majeur		
Espaces soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme			
■	Espace hors agglomération		

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

4.2. LA MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°23 était destiné à la création d'une voie de 8 mètres d'emprise permettant de desservir le projet d'ancien lotissement. Dans le cadre de l'aménagement global de la zone de la Butte, le schéma de voirie retenu s'appuie sur la création d'une voie urbaine perpendiculaire à la RN3 et la rue Théo Marianne. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir cette réserve.

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m²
23	Création d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	843

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU **modifié**

N°	Destination - affectation	Bénéficiaire	Surface m²
23	SUPPRIME		

4.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

La présente procédure de modification du PLU intègre également quelques modifications du règlement. Ces modifications ne sont pas en lien direct avec le projet d'aménagement de la zone de la Butte. Néanmoins, elles visent à garantir une meilleure lecture des dispositions réglementaires.

4.3.1. L'article 3, relatif aux accès

Il s'agit de faciliter les divisions foncières des parcelles dont la profondeur est supérieure à 25 mètres sur les voies tertiaires uniquement. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

Ecriture actuelle : « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. »

Nouvelle écriture : « Les lotissements, au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, ne doivent comporter qu'un seul accès (commun aux différents lots) sur les voies publiques existantes ou projetées, sauf impossibilité liée aux constructions, ouvrages ou aménagements préexistants ou dans le cas d'une unité foncière dont la profondeur par rapport à la voie est inférieure ou égale à 25 mètres. **Cette règle ne vaut que pour les voies primaires : RN3, CD55, les voies communales constituées par les lignes 500 ouvertes à la circulation publique et les voies de bouclage suivantes :**

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20190320-DCM07-110319-
DE
Date de télétransmission : 20/03/2019
Date de réception préfecture : 20/03/2019

- La rue des Songes,
- La rue des Acacias,
- La rue de la Croix rouge,
- La rue Patu de Rosemond,
- La rue Gaston Crochet,
- La rue Théobald Ginet,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jean Thévenin,
- La rue des Arums,
- La rue Bras Patience,
- La rue Pierre Cornu, La rue Théo Marianne,
- L'avenue du stade,
- La rue Edouard Bienvenu,
- Les futures voies de bouclage inscrites au PLU (rue Oscar Turpin, jonction rue Carron/rue Frémicourt Perrault, jonction Babet/Marcelly Robert, jonction Rn3/Dureau, jonction Lebeau/Bertin etc.).

4.3.2. L'article 3, relatif à la voirie

Il s'agit de gagner en ouverture pour les profils de voie des petites opérations. En effet pour les voies desservant des petites opérations, le règlement ne prévoit pas d'autres possibilités qu'une voie de 7 mètres de large. Cette modification concerne toutes les zones U (Ua, Ub, Uc, Ur et Ue).

Il est proposé d'ajouter à l'article existant la disposition suivante : « *Les servitudes de passage ou les voies privées desservant au maximum cinq logements existants, projetés ou potentiels y compris les autres terrains à l'arrière de l'opération projetée peuvent avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur dans la limite de 50 mètres.* »

4.3.3. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de préciser la notion de servitudes de passage . Il s'agit également de supprimer la limite maximale pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Cette modification concerne certaines zones U (Ub, Uc et Ur).

Ecriture actuelle : « Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants ou générés par le projet. »

Nouvelle écriture : « Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 logements existants, *projetés ou potentiels.* »

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

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

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

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

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

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

En zone Ur, l'écriture actuelle : « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est compris entre 5,00 et 10,00 mètres.

Nouvelle écriture : « Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade) au point le plus proche de l'alignement, est de 5,00 mètres minimum.

4.3.4. L'article 11, relatif aux toitures

Il s'agit de faciliter l'application de l'article, les pétitionnaires confondant souvent les pentes en degrés avec les pentes en pourcentage. Cette modification concerne certaines zones U (Ua, Ub, Uc, Ur).

Ecriture actuelle : « Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° minimum et 45° maximum. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° et 45°. »

Nouvelle écriture : « Les constructions principales, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs énumérés en annexe, doivent avoir une architecture de toit comportant au moins deux pans de toiture avec des pentes comprises entre 15° soit **26,79 % minimum** et 45° soit **100 % maximum**. Ces règles s'appliquent par tranche de volume de toiture dont la projection au sol correspond à une emprise de 10 mètres par 12. Toutefois, les bâtiments annexes peuvent comporter des toitures à un pan. Dans ce cas, les pentes de toit doivent être comprises entre 7.5 ° soit **13,17 %** et 45° soit **100%**. »

4.4. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent document constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

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

5.1. L'HYDRAULIQUE

L'aménagement de l'ensemble de la zone prévoit la réalisation d'un impluvium afin d'infiltrer directement sur le site les eaux pluviales. Le résidu des eaux pluviales sera repris par un collecteur en direction de la rue Théo Marianne.

5.2. LA QUALITE DE L'AIR

La nature du projet (commerce et logements) n'engendrera pas directement d'émission de gaz particulière. Toutefois, elle conduira à une augmentation du trafic de véhicules motorisés dans la zone, affectant ainsi très sensiblement la qualité de l'air.

5.3. LES EMISSIONS SONORES

Les émissions sonores liées au fonctionnement de la zone sont limitées.

5.4. LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE

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

La configuration du lotissement résidentiel prévu à l'arrière de la RN3 favorise la continuité et la cohérence urbaine avec les quartiers de logements environnants.