



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION - ZONE AU3st – OPERATION ZAC SAVANE DES TAMARINS – 2021

VERSION ENQUÊTE PUBLIQUE



En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Modification du P.L.U. de Saint-Paul - Zone AU3st – Opération ZAC
Savane des Tamarins -

Pièces constitutives du dossier d'enquête publique

1 – DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

2 - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 4 avril 2019

3 - AVIS DE LA MRAe en date du 25 novembre 2019

4 – Courrier de recours gracieux de la Ville / MRAe

5 - NOTICE COMPLEMENTAIRE / MRAe

6 - AVIS DE LA MRAe en date du 19 mars 2020



MODIFICATION
ZONE AU3st – OPERATION ZAC SAVANE DES
TAMARINS – 2021



VERSION ENQUÊTE PUBLIQUE



Pièces constitutives du dossier
de modification du P.L.U. de Saint-Paul
- Zone AU3st – Opération ZAC Savane des Tamarins -

Pièce n°1 NOTICE EXPLICATIVE

Pièce n°2 OAP

Pièce n°3 RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°4 ZONAGE

Pièce n°5 REGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC Savane des Tamarins – 2021

1 – Notice explicative



Contenu

1.	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	5
1.1	OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU.....	5
1.2	CADRAGE RÉGLEMENTAIRE.....	5
2.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION.....	8
2.1	UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT INSCRIT DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION :	8
2.2	LA NECESSITE D'ORGANISER LA CENTRALITE SECONDAIRE DU BASSIN DE VIE :	10
2.3	LA NECESSITE D'ORGANISER LA DEMANDE EN LOGEMENTS SUR LE BASSIN DE VIE :	11
2.3.1	<i>La répartition des logements :</i>	<i>12</i>
2.3.2	<i>La capacité :</i>	<i>12</i>
3.	PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	13
3.1	SITUATION	13
3.2	ÉTAT INITIAL DU SITE	15
3.2.1	<i>Le milieu physique.....</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Les risques naturels.....</i>	<i>15</i>
3.2.3	<i>L'environnement urbain.....</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>Milieu naturel et paysage</i>	<i>18</i>
3.3	ACCESSIBILITE ET STATUT FONCIER	21
3.4	LE PROJET D'AMENAGEMENT	22
3.4.1	<i>Le contexte et les enjeux.....</i>	<i>22</i>
3.4.2	<i>Le programme</i>	<i>24</i>
3.4.3	<i>Le parti d'aménagement</i>	<i>26</i>
4.	INTÉGRATION DU PROJET.....	32
4.1	COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2016....	32
4.1.1	<i>Les enjeux du SCOT :</i>	<i>32</i>
4.2	SITUATION AU REGARD DU P.L.H.	35
4.3	SITUATION AU REGARD DU P.P.R.	37
4.4	SITUATION AU REGARD DU S.A.G.E / S.D.A.G.E.....	38
4.5	SITUATION AU REGARD DU S.D.E.P.	39
4.6	SITUATION AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 27 SEPTEMBRE 2012	40
4.6.1	<i>Au regard de la procédure en cours.....</i>	<i>40</i>
4.6.2	<i>Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i>	<i>40</i>
4.6.3	<i>Au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3.1 du PLU</i>	<i>43</i>
5.	LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.	46
5.1	INCIDENCES SUR LE PADD	46
5.2	INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION	46
5.3	INCIDENCES SUR LES OAP DU PLU	46
5.4	INCIDENCES SUR LE ZONAGE DU PLU.....	46

5.5	INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU.....	50
5.6	INCIDENCES SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU	50
5.7	INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU	50

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 Objet de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Le P.L.U. a été élaboré en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Le P.L.U. comporte des règles de caractère général s'imposant aux tiers, et constitue un document juridique qui informe les propriétaires des possibilités d'utilisation du sol en définissant avec précision les droits et contraintes attachés à chaque parcelle.

Il définit la politique d'urbanisation et/ou de protection des sites que la Collectivité entend mener afin de parvenir aux objectifs fixés, d'organiser son territoire tout en préservant l'avenir à long terme.

L'ensemble du périmètre de la ZAC Savane des Tamarins (EX-ZAC Renaissance III) est classé en zone à urbaniser « stricte » (AU3st) au P.L.U. qui définit ce zonage comme couvrant « (...) *des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions* ».

À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU3st est conditionnée par une modification de PLU.

L'objectif est donc de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation les différents sous-secteurs de la ZAC Savane des Tamarins, afin de la rendre opérationnelle.

1.2 Cadrage réglementaire

En application de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUst par le biais d'une procédure de modification a fait l'objet d'une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal, qui « (...) *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* ».

(Art. L 153-38, en remplacement de l'article L. 123-13-1 de la loi ALUR du 24 mars 2014).

La Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 4 avril 2019 répond à cette exigence.

Autres dispositions :

La procédure de modification est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L 153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Le projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme sera notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique sera organisée en conformité avec les articles L. 153-19 et R. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L-153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'Établissement de Coopération Intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Établissement de Coopération Intercommunale ou du Maire qui établit le projet de modification.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisations encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du projet auprès du public, le Président de l'Établissement de Coopération Intercommunale ou le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux Maires des communes concernées par la modification.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement par le Président de l'Établissement de Coopération Intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, 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 enquêteur ou de la Commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organisme délibérant de l'Établissement de Coopération Intercommunale ou du Conseil Municipal.

En application de l'article L.153-44 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Ainsi, au vu des évolutions envisagées, la procédure de modification est réglementairement appropriée. En effet :

1 – Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable :

a. Il concourt à la réalisation de l'objectif fixé par le PADD de production de 3 000 logements à l'échelle du bassin de vie n°3 et à la structuration du secteur ;

b. Il s'inscrit dans les objectifs généraux portés par la collectivité, tant au niveau du SCoT que du PLU et des documents annexes (PLH / PDU)

2 – Il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

3 – Le projet consiste à aménager une zone à urbaniser « stricte » (AUst), dont la vocation est d'être urbanisée à terme.

4 – Le projet modifie quatre pièces du Plan Local d'Urbanisme :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Plateau Caillou ;
- Le rapport de présentation ;
- Le plan de zonage PLU, planches n°1, 2, 6 et 7 ;
- Le règlement ;

2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1 Un objectif de développement inscrit dans les documents de planification :

La ZAC Renaissance III, devenue aujourd'hui ZAC « Savane des Tamarins », est un projet urbain qui s'inscrit dans l'aménagement de Plateau Caillou dont les principes figurent dans les documents d'urbanisme depuis 1975 : à l'époque, il était envisagé la création d'une ville nouvelle, projet qui a donné lieu à la mise en œuvre des ZAC Renaissance I et II.

Ces deux opérations d'aménagement, essentiellement affectées à la construction d'habitat mixte (petits collectifs / individuels), sont achevées et n'offrent plus de capacité d'accueil de logements ou d'équipements.

Le projet de lancement d'une troisième tranche, visant à insérer les zones déjà urbanisées dans un ensemble urbain équilibré et équipé, date de 1990 avec les premières études de la ZAC Renaissance III : en conformité avec les projets de 1975, celle-ci devait s'étendre sur 145 hectares, mais la procédure n'a pas été menée jusqu'au dossier de réalisation en raison notamment de l'absence d'une desserte structurante.

Un nouveau dossier de création a été initié en 2004 sur un périmètre plus restreint (89 hectares), et ce projet a servi de base au projet actuel, dont le périmètre est désormais fixé à 90,6 hectares, et qui intègre les contraintes majeures qui s'imposent à la planification territoriale (cadre fixé notamment par les lois ENE et ALUR, et au niveau régional les dispositions du Schéma d'Aménagement Régional).

Un projet inscrit dans les documents de planification :

Identifié depuis quatre décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Savane des Tamarins, d'une redéfinition des conditions de mise en œuvre du projet urbain pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire :

Au niveau régional, les contraintes démographiques et environnementales sont reprises dans le cadre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), dont la principale disposition, le seuil de densité de 50 logts / ha, conditionne largement la typologie urbaine retenue pour le projet au stade de la réalisation.

Au niveau du Territoire de la Côte Ouest, le SCoT mentionne le secteur de Plateau Caillou comme le lieu d'éclosion d'une des deux centralités secondaires du Territoire, avec pour objectif d'organiser le tissu urbain dans un environnement de qualité avec un accès aux équipements, services urbains et emplois facilité par une mobilité organisée, qui assure également de bonnes liaisons avec le cœur de l'agglomération et les autres polarités urbaines du territoire.

Enfin, à l'échelon local, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe : le développement du territoire autour de six bassins de vie et le maillage par des centralités organisées ; et comme deuxième principe, l'objectif d'assurer un logement pour tous.

Le PADD du PLU précise également que ce pôle secondaire et bassin de vie de Plateau Caillou, qui jouit d'une très bonne accessibilité grâce à la Route des Tamarins, est idéalement placé pour répondre aux besoins de rééquilibrage en structure commerciale, au bénéfice des populations d'un secteur des mi-pentes largement sous-équipé : à ce titre, le développement d'une infrastructure commerciale est à la hauteur des besoins du territoire.

Plateau Caillou, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles les hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica, est ainsi identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logements aidés.



Fig. 1. La carte de bassins de vie de PADD du PLU

La ZAC a donc pour fonction d'organiser en polarité urbaine structurée l'ensemble des opérations d'urbanisation qui ont vu le jour sur les mi-pentes, en vue de générer un bassin de vie cohérent, organisé autour d'une centralité équipée, bien reliée aux grandes infrastructures (route des Tamarins) et au centre historique, et possédant les équipements structurants, services de proximité et activités génératrices d'emplois en nombre suffisant pour assurer au secteur de Plateau Caillou le fonctionnement d'un véritable bassin de vie.

A ce titre, elle répond aux orientations définies dans le PADD du PLU de Saint Paul, et ouvre la voie à une intégration au PLU par le biais d'une procédure de modification.

2.2 La nécessité d'organiser la centralité secondaire du Bassin de vie :

La ZAC Savane des Tamarins s'inscrit dans les objectifs de développement du Territoire de la Côte Ouest depuis les années quatre-vingt-dix, et répond à plusieurs préoccupations majeures :

- la nécessité d'organiser le tissu urbain pour générer la centralité secondaire inscrite dans les objectifs de chaque bassin de vie du TCO ;
- la nécessité d'établir un réseau de desserte cohérent et efficient entre la ville – centre et les polarités urbaines des six bassins de vie après la réalisation de la route des Tamarins, qui est à la fois une coupure physique et une opportunité de développement ;
- le souci d'économie du foncier (notamment par le biais du seuil de densité fixé par le SAR), et de protection des espaces fragiles (en particulier les talwegs et les écoulements naturels).

Par ailleurs, la programmation de la ZAC répond aux orientations du « principe 2 », défini comme objectif « d'un logement pour tous » : il s'agit en particulier de répondre aux besoins définis par le Programme Local de l'Habitat (Troisième PLH pour la période 2019-2025 adopté en Conseil Communautaire du TCO le 16 décembre 2019, orientation n°2 visant notamment à accompagner les objectifs du SCoT 2017-2027) qui estime à 18.000 les besoins en logements sur six ans pour le TCO, et à 3.000 le nombre de logements à programmer sur le moyen terme (horizon 2020) pour le seul bassin de vie de Plateau Caillou.

L'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins répond donc aux besoins d'articuler un développement urbain important entre les quartiers de Plateau Caillou en intégrant les 2019 logements supplémentaires, l'activité commerciale et artisanale ainsi que les équipements structurants dans un ensemble cohérent, bien articulé avec un réseau de desserte hiérarchisé, et respectueux des enjeux environnementaux.

Pour rappel, le binôme Plateau Caillou / Saint-Gilles les Hauts a été identifié comme pôle secondaire du SCOT Ouest avec une place de rang 2 dans l'armature urbaine :

« Sur les Mi-Pentes sont reconnues deux places urbaines de rang 2 qui sont destinées à devenir les deux pôles secondaires de l'Ouest de La Réunion. Y « faire ville » c'est-à-dire développer leur urbanisation, augmenter le nombre d'emplois, accroître leur niveau d'équipement, renforcer la qualité urbaine, est d'abord une politique utile en soi mais correspond aussi à la volonté de produire une offre urbaine « totale » au service des résidents des Mi-Pentes et des Hauts. Ces deux pôles secondaires sont donc aussi des pôles d'équilibre de l'armature urbaine et ainsi des pôles d'équité territoriale et donc sociale au service des 55% de la population du territoire qui résident ailleurs que dans le Coeur d'agglomération et le littoral balnéaire. »

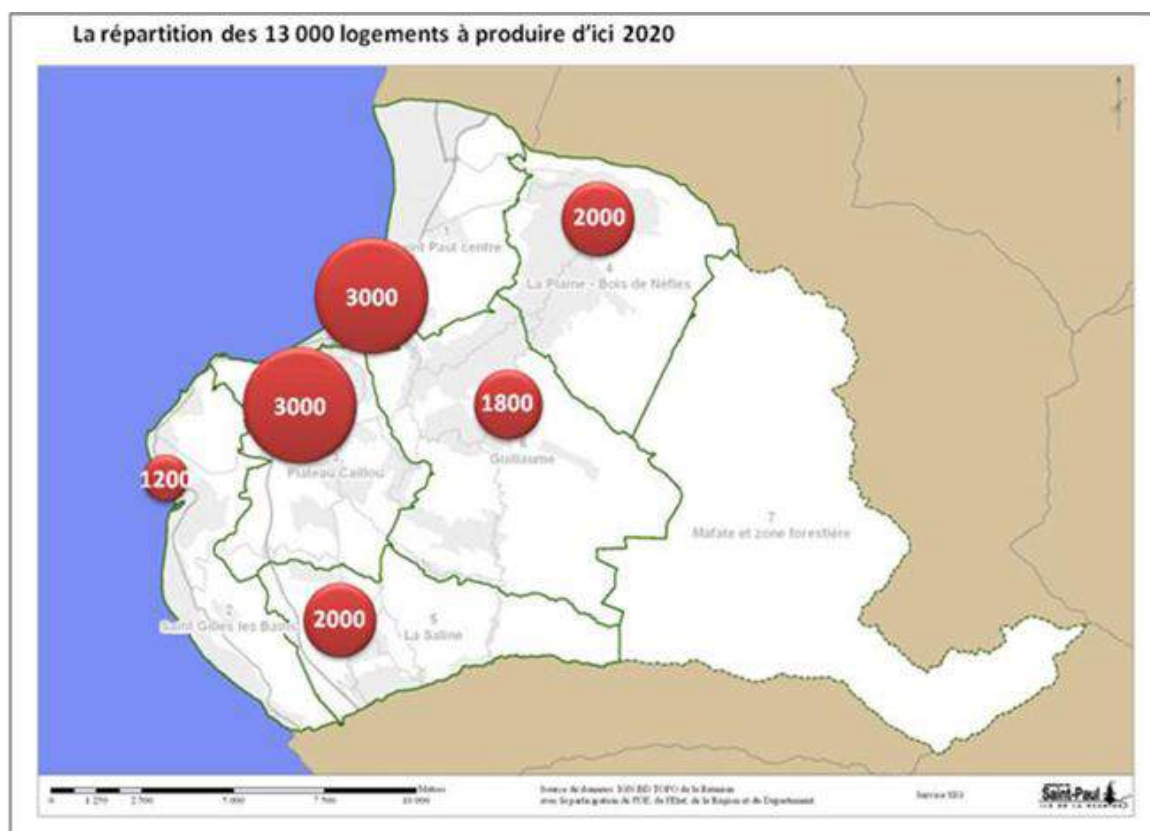


Fig. 2. SCOT Ouest du TCO approuvé le 21 décembre 2016, PADD (page 208)

2.3 La nécessité d'organiser la demande en logements sur le Bassin de vie :

Les objectifs du PLU en termes de production de logement sur le bassin de vie n°3 (Plateau Caillou) sont de 3 000 logements tous produits confondus à l'échelle temporelle du plan (2012 – 2022). Ce volume s'appuie notamment sur la programmation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO pour la période 2011 – 2016 de 1 540 logements (520 en programmation de logements libres – 1 020 en programmation de logements aidés).

Pour atteindre cet objectif, plusieurs opérations d'aménagements sont programmées ou en cours sur le bassin de vie de Plateau Caillou (ZAC Éperon, réserve foncière du Chemin Summer, quartiers de Villèle, Fleurimont et Bernica), dont la ZAC Savane des Tamarins, avec sa capacité de 2019 logements sur 90,6 hectares, est à la fois le projet « phare », et l'aménagement qui a pour fonction d'assurer la cohérence d'ensemble autour d'une centralité contenu dans sa programmation.

Deux aspects essentiels ont été fixés au cours des études préalables, et validés au stade du dossier de réalisation de la ZAC Savane des Tamarins : la répartition des types de logements, et le volume à construire :

2.3.1 La répartition des logements :

Était prévue en conformité avec les objectifs du PLH2 la répartition suivante :

- 50% logements du secteur libre ;
- 20% de logements sociaux LLS ;
- 20% de logements très sociaux LLTS ;
- 10% de logements intermédiaires (PLS + PSLA) ;

L'évolution de cette répartition lors de la finalisation du dossier de ZAC est liée à trois facteurs :

1. le PLH3 est en cours d'élaboration ;
2. les dernières évolutions font apparaître un recul de la démographie ;
3. les services de l'État (DEAL) souhaitent modifier la répartition dans les proportions suivantes :
 - 50% de logements du secteur libre ;
 - 15% de logements sociaux LLS ;
 - 15% de logements très sociaux LLTS ;
 - 20% de logements intermédiaires (PLS + PSLA) ;

C'est donc cette base de répartition qui guidera le programme.

2.3.2 La capacité :

La capacité en logements de la ZAC a fait l'objet de nombreuses discussions en raison de la nécessité d'intégrer toutes les contraintes réglementaires (obligations des lois Grenelle, seuil de densité inscrit au SAR, dispositions des documents de planification) et physique (déduction des zones naturelles et des corridors écologiques), et de les articuler avec une organisation urbaine équilibrée (diversité des typologies, des densités et des formes urbaines). La synthèse de ces discussions a permis de déterminer le seuil de 3047 logements, dont 1028 en « équivalent logement », soit 2019 unités à réaliser.

3. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

3.1 Situation

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Savane des Tamarins est située sur le territoire de la commune de Saint Paul dans la partie nord des savanes du Cap la Houssaye.



Fig. 3. Plan de situation



Fig. 4. Photo du site

Le terrain d'assiette du projet représente une emprise d'environ 90,38 hectares.

Le dossier de création de la ZAC Savane des Tamarins a été approuvé sous l'appellation « Renaissance III » par une délibération en date du 24/09/2014



Fig. 5. Photo satellite du site

3.2 État initial du site

3.2.1 Le milieu physique

Le territoire de la ZAC Savane des Tamarins prend place sur les « mi-pentes » de Saint-Paul, au Sud-Ouest du centre-ville, qu'il surplombe.

Localisé entre Plateau Caillou, secteur urbanisé en 1975 dans le cadre du développement quasiment achevé des ZAC Renaissance I et II, et les espaces naturels exceptionnels de savane du Cap la Houssaye, le site de la ZAC Savane des Tamarins représente un secteur hybride des « mi-pentes » de Saint-Paul : à la fois lisière urbaine et lisière naturelle, il est désigné dans les documents de planification comme le lieu d'achèvement du dispositif urbain développé autour des deux premières ZAC (Renaissance I et II).

À ce titre, il formera le cœur du bassin de vie de Plateau Caillou, au sein d'un territoire marqué par des « mi-pentes » urbanisées à structurer, et des « mi-pentes » naturelles à préserver. Il est « naturellement » tourné vers l'océan de par sa topographie et de par son orientation vers le littoral.

Il est coupé physiquement du centre de Saint Paul par la route des Tamarins et par une falaise abrupte de 80m de hauteur, deux obstacles qui influent fortement sur la mobilité et les connexions entre la ZAC Savane des Tamarins et le centre-ville et les autres centralités urbaines du territoire.



Fig. 6. Situation géographique du site

3.2.2 Les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrains » approuvé en 2016 impacte le périmètre du projet :

- Il est parcouru par un réseau de ravines qui détermine des secteurs inconstructibles ;
- Il est exposé à un aléa faible à moyen de mouvement de terrain.

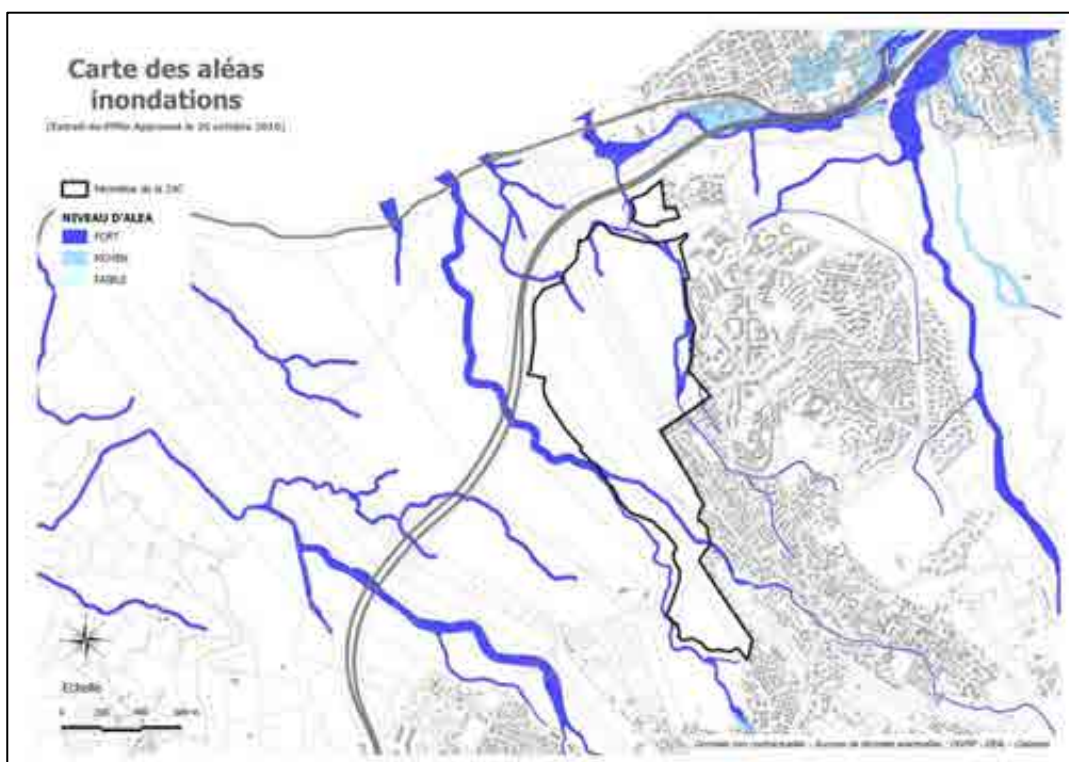
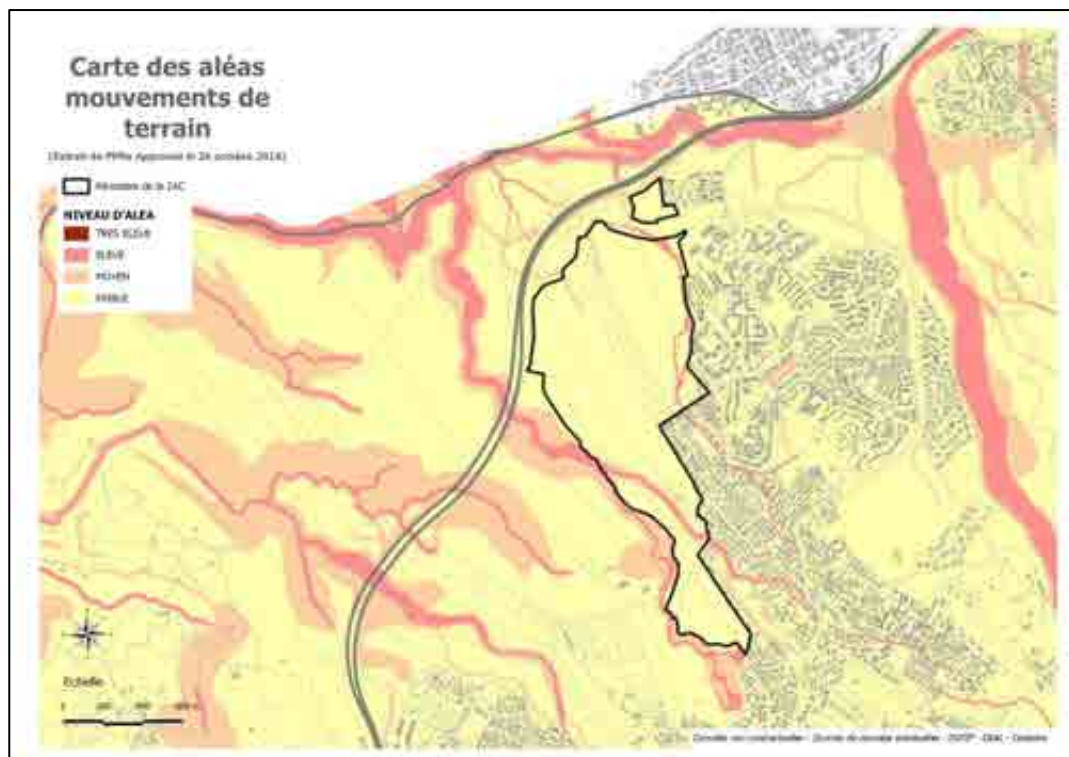


Fig. 7. Extraits du PPRI & Mouvements de terrains : niveau d'aléa des mouvements de terrains (en haut.) et inondations (en bas).

3.2.3 L'environnement urbain

Bordé par la route des Tamarins d'un côté, et par les quartiers récents de Plateau Caillou de l'autre, le terrain d'assiette du projet est désigné pour assurer la terminaison urbaine dans le respect des objectifs fixés pour le Bassin de vie de Plateau Caillou / Saint Gilles les Hauts / l'Éperon :

- Assurer avec cohérence la terminaison urbaine des quartiers construits à partir des années quatre-vingt (Renaissance I & II) ;
- Développer un modèle urbain répondant aux exigences de la ville durable contemporaine ;
- Apporter les compléments et les correctifs nécessaires en matière de mobilité, de mixité urbaine et sociale, d'accès aux équipements structurants et aux services urbains de proximité, de développement de l'emploi et de structuration de la centralité urbaine souhaitée pour chacun des Bassins de vie du Territoire ;
- Combiner avec succès l'urbanisation et la préservation des espaces sensibles, ainsi que la transition vers les espaces naturels du Cap de la Houssaye.

3.2.4 Milieu naturel et paysage

Un site naturellement structuré

Les éléments naturels, ravines et éperons rocheux, qui composent le paysage naturel de la ZAC Savane des Tamarins sont le reflet du système écologique des mi-pentes.



Fig. 8. Vue d'ensemble du périmètre du site – extrait du PLU.

La trame structurante des ravines

La limite Ouest du site est clairement marquée par la ravine Fleurimont, riche corridor végétal, que la ZAC Savane des Tamarins surplombe, et que l'on traverse aujourd'hui par le chemin Summer. Elle tranche, de par sa richesse végétale, avec le paysage de savane du Cap La Houssaye et de la Renaissance. C'est un des éléments naturels majeurs du site, qu'il conviendra d'une part de protéger, et d'autre part de valoriser en traçant des liaisons douces vers la savane sèche du Cap la Houssaye, et des liaisons douces longeant la crête de la ravine.

Des éperons rocheux initiant une trame verte

Ces éperons rocheux tout en lanières forment la colonne vertébrale du site : promontoires rocheux à la végétation préservée, ils soulignent élégamment une topographie accidentée tel un pliage grandeur nature. Ces lanières contiennent également des habitats protégés et remarquables (Bois de Lait par exemple) accompagnés de séquences paysagères qui forment l'embryon d'une trame verte déjà constituée.

Le Chemin Summer ou l'horizon végétal

Dans la partie Sud de la Savane des Tamarins, à proximité du Chemin Summer, se déploie un paysage de savane tout en vallonements et tout en intimité : ce paysage qui s'étend entre la ravine Fleurimont et Plateau Caillou, jouit par ailleurs d'une ouverture remarquable sur l'océan.

Des espaces tampons naturels

On peut voir sur la cartographie ci-contre qu'un espace tampon situé en crête de ravine Fleurimont imposera un retrait à l'urbanisation future et sera la garantie d'une protection de la ravine et d'une intégration de ce cet élément naturel phare au sein du futur quartier.

En effet, des espaces tampons jouxtent tous les éléments naturels structurants de la Savane des Tamarins : ce sont des espaces offrant une topographie difficile, ou qui sont impactés par le bruit des infrastructures telles que la route des Tamarins, ou encore des espaces situés en crête de ravine.

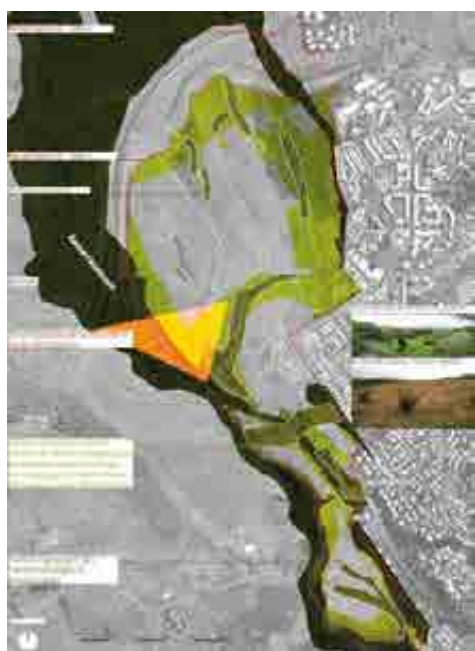


Fig. 9. Carte des espaces tampon

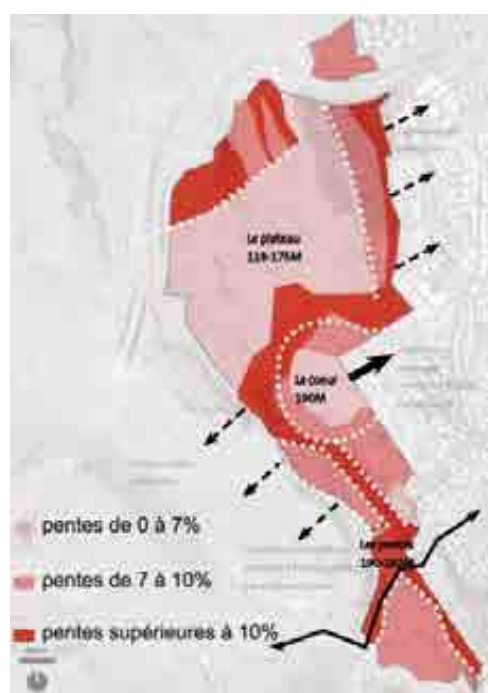


Fig. 10. Carte des pentes

La topographie du site : élément déterminant

Le territoire de la Savane des Tamarins offre une topographie et une géographie complexes entre 118m et 262m au-dessus du niveau de la mer : composé de plateaux successifs alternant avec de fortes pentes, sa partie Sud est en outre composée de fines lanières comprimées entre des ravines et des parcelles déjà construites de Plateau Caillou.

De cette géographie peuvent se dégager trois secteurs aux pentes plus ou moins homogènes, et plus ou moins favorables à une réalité construite.

1. Le secteur le plus au Nord est un plateau en tête de proue de la Savane des Tamarins. Il comprend la surface la plus largement plane du territoire. Il est bordé au Nord par une zone aux pentes importantes qui jouxte la RD6, raccordement à la route des Tamarins.

A l'Est, un éperon rocheux Nord-Sud ainsi qu'une bande très pentue longeant Plateau Caillou séparent de facto la lisière Est du reste du plateau.

2. Séparé du plateau par une bande très pentue tournée vers l'océan, un second plateau potentiellement relié à Plateau Caillou et à la RD6 trône au coeur de la Savane des Tamarins.

3. Un territoire tout en lanières et tout en pentes forme la partie Sud de l'emprise de la ZAC et surplombe toute la Renaissance. C'est le territoire le plus contraint de la Savane des Tamarins.

Un site à voir : paysages ouverts, paysages intimistes

Vierge de toute construction, le site est aujourd'hui couvert d'une savane sèche ponctuée d'arbres et arbustes isolés, plus denses dans la partie centrale du site. Une essence y est majoritaire, l'*Heteropogon contortus*, ou herbe polisson, laquelle forme une prairie douce que viennent perturber les éperons rocheux, accidents de topographie et les rares hauts sujets.

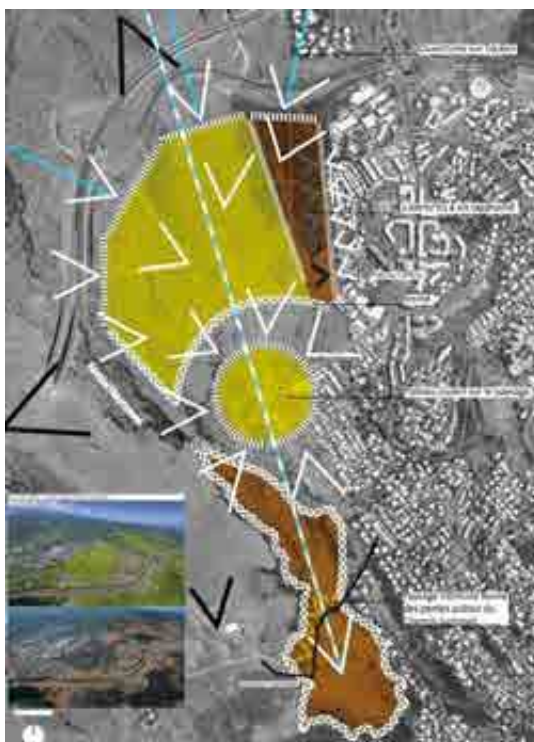


Fig. 11. Schéma des ouvertures visuelles sur paysage

L'aspect le plus remarquable de cette savane réside dans son caractère «caméléon», qui, en raison des changements climatiques, l'amène à passer de teintes fauves à des teintes vert tendre.

Plutôt faible en termes de biodiversité végétale, ce paysage est pourtant majestueux : par l'ouverture de cette immense toile graminéenne, et par son rapport exclusif avec le ciel et l'océan, la douceur de ses traits. C'est aussi un paysage de chaleur qui étouffe sans apporter l'ombre nécessaire.

Quelques habitats protégés et remarquables sont présents sur le site de la Savane des Tamarins, émergeant de la savane, ou préservés sur les éperons rocheux.

La Savane des Tamarins entretient des rapports de covisibilité très forts avec ses franges directes : les deux plateaux sont largement ouverts sur le littoral et l'océan et illustrent le fort rapport qu'entretient la Savane des Tamarins au Grand Paysage.

La lisière du premier plateau côté Plateau Caillou correspond à un paysage «resserré» en vis à vis direct avec la frange bâtie de Plateau Caillou.

Tout au Sud du site, le paysage est également fermé : le végétal et la topographie offrent des ouvertures vers l'océan en pointillés. le paysage est intime, et l'immersion est totale, autour d'un linéaire de découverte important : le chemin Summer.



Fig. 12. Les enjeux de territoire (environnement) – extraits du SCoT du TCO

3.3 Accessibilité et statut foncier

La ZAC est située dans le secteur des mi-pentes dénommé « Plateau Caillou », en continuité urbaine des premières phases de développement de Renaissance I et II.

Elle est accessible en quelques minutes du centre-ville de Saint-Paul, et en prise directe par un échangeur prévu sur la Route des Tamarins.

Sa position est donc centrale à l'échelle du bassin de vie de Plateau Caillou, mais également à l'échelle communale.

La ZAC Savane des Tamarins a une superficie d'environ 90,6 ha. Une procédure de DUP est en cours, l'établissement public foncier (EPF) de la Réunion est en charge de l'acquisition et du portage des terrains pour le compte du concessionnaire de la ZAC, la SEDRE.



Fig. 13. Localisation des terrains à acquérir sur la ZAC Savane des Tamarins

3.4 Le projet d'aménagement

3.4.1 Le contexte et les enjeux

Le site de la ZAC Savane des Tamarins prend place dans le secteur Plateau-Caillou / Saint Gilles les Hauts / l'Éperon, l'un des six bassins de vie identifiés sur le territoire de la Commune de Saint Paul.

Ce bassin de vie dénommé « Bassin de vie de Plateau Caillou » est identifié comme un territoire à structurer autour de son centre et des centralités secondaires de Saint Gilles les Hauts et de l'Éperon.

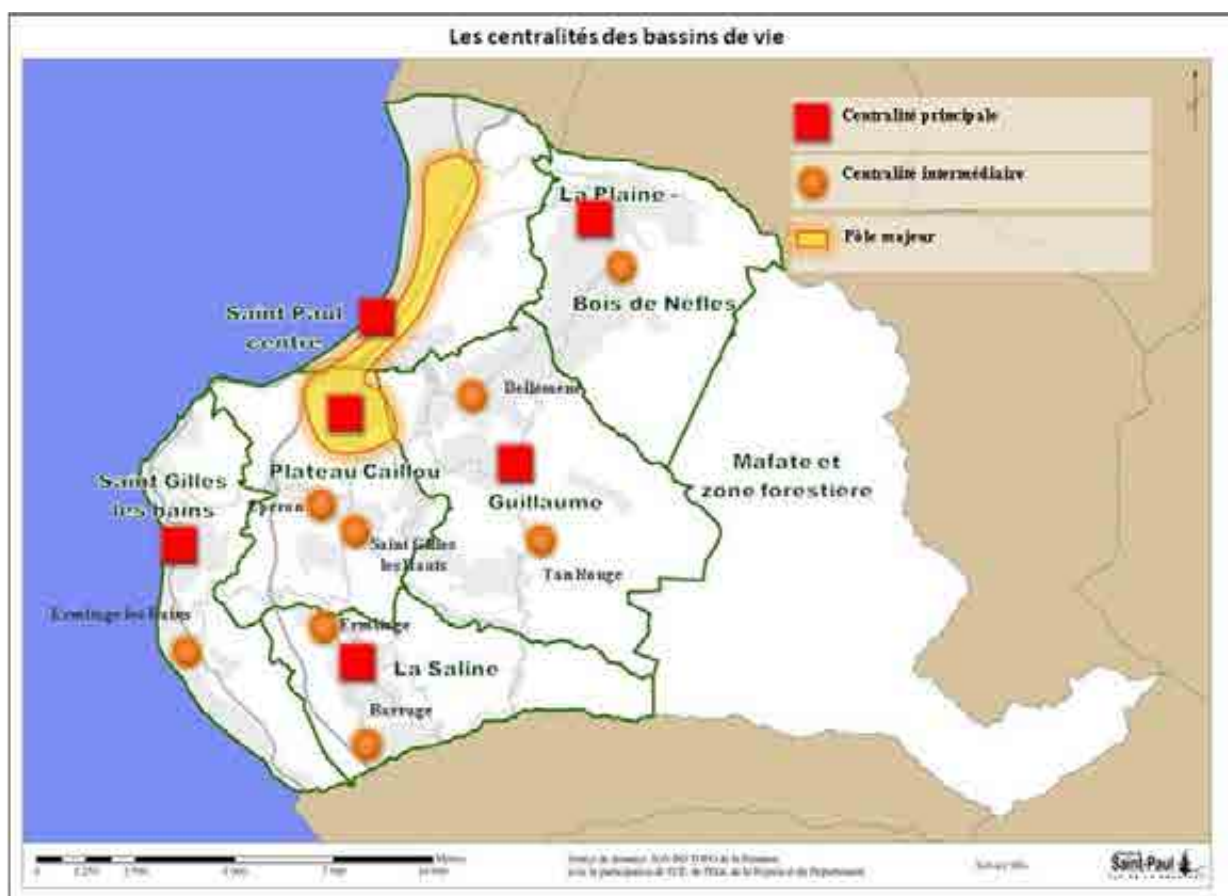


Fig. 14. Les centralités du territoire (extrait du PADD du PLU – édition nov. 2018)

Par ailleurs, Plateau Caillou doit avoir à terme, en lien avec le Bassin de vie de Saint-Paul Centre avec lequel il s'articule, le statut de Bassin de vie principal bénéficiant d'un rayonnement communal et intercommunal, par le biais notamment des fonctions commerciales.

La ZAC Savane des Tamarins devra être complémentaire en termes de programmation économique, être connectée de manière efficace à Plateau Caillou, et aider à résoudre les dysfonctionnements des quartiers existants : plantations insuffisantes du réseau viaire au regard du climat particulièrement chaud de ces mi-pentes de savane, manque d'espaces récréatifs, etc. La lisière actuelle de Plateau Caillou est « brute » et n'a pas de traitement adapté à son contexte environnemental et géographique : simple façade bâtie, clôtures de jardins privés, voiries, etc. La ZAC Savane des Tamarins devra s'accrocher à Plateau Caillou et s'articuler de manière efficace à l'urbanisation existante pour générer une centralité équilibrée.

Enfin, le Bassin de vie de Plateau Caillou est repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO), approuvé en 2016, comme un des deux pôles secondaires de l'armature du territoire, avec pour objectif d'évoluer vers une « centralité secondaire » qui soit en mesure de remplir un double rôle de pôle d'équilibre et de pôle d'équité territoriale équipé et structuré, au service de plus de la moitié de la population du TCO ».

3.4.2 Le programme

La programmation de la ZAC Savane des Tamarins a été établie pour répondre à plusieurs objectifs de cohérence urbaine repris dans les documents de planification, depuis plusieurs décennies pour certains d'entre eux :

Structurer une centralité urbaine secondaire en parachevant l'urbanisation amorcée à partir du milieu des années 70 avec les ZAC Renaissance I et II ;

- Organiser l'équilibre urbain et l'articulation entre les bassins de vie principaux après l'achèvement de la route des Tamarins ;
- Offrir de bonnes conditions de mobilité et d'attractivité aux habitants ;
- Répondre aux exigences de mixité sociale et d'accès aux équipements et services urbains dans un cadre respectueux des principes de la ville durable.

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le programme a été également élaboré pour s'inscrire dans les objectifs de structuration du territoire définis par celui-ci : stratégie de développement et d'articulation des bassins de vie principaux, mobilité, mixité, structuration des équipements urbains et des pôles d'activités, gestion environnementale et protection des espaces naturels sensibles, etc.

Enfin, la programmation du projet prend en considération les contraintes des documents de planification généraux (ScoT et SAR).

TYPOLOGIE	SURFACE (m²)	LGTS
Logements		
		2 019,51
Individuel	27 627,20	179,63
R +2/3	32 538,40	290,20
R+3/4	98 499,20	1 290,98
R+4/5	20 680,00	258,70
		1 027,90
Commerce	32 200,00	402,50
Equipements	22 248,00	277,80
Tertiaire	27 697,60	347,60
Parking	5 323,00	-
TOTAL		3 047,41

Fig. 15. Le tableau de synthèses du programme de la ZAC Savane des Tamarins avec les surfaces



Fig. 16. Répartition des fonctions du programme de la Savane des Tamarins

3.4.3 Le parti d'aménagement

Principes généraux :

Le parti d'aménagement est la résultante de la prise en compte de plusieurs contraintes majeures :

- La nécessité de structurer un pôle urbain secondaire en cohérence avec la terminaison urbaine des secteurs déjà urbanisés (Renaissance I et II) ;
- Prendre en compte les particularités du relief de Plateau Caillou (gestion des pentes, préservation des ravines, talwegs et écoulements naturels) ;
- Réorganiser les liaisons entre les centralités urbaines et améliorer la mobilité en lien avec la coupure physique de la route des Tamarins ;
- Répondre aux objectifs fixés par la Collectivité et repris dans les documents de planification, notamment dans les domaines de l'habitat (répondre aux besoins, développer la mixité, gérer la densité), de la politique d'équipement, de développement d'activités et d'emploi, de mobilité et de politique environnementale.



Fig. 17. Vue aérienne de la ZAC Savane des Tamarins (image 3D)

Organisation spatiale :

Le découpage de la ZAC en sous-secteurs doit répondre au contenu du programme, lui-même issu des études préalables sur les conditions de l'achèvement de la centralité au regard des critères urbanistiques et environnementaux retenus par la Collectivité pour le secteur :

- répondre au déficit en structure commerciale, et mettre fin à la dépendance des populations des Mi-pentes et des Hauts aux centres commerciaux de Savanna, du Sacré-Cœur, et des commerces du centre de Saint Paul ;
- compenser l'insuffisance des équipements, qu'ils soient structurants ou de proximité ; apporter des réponses crédibles au déficit d'offre en matière d'emplois ;
- renouveler l'offre en logements, dans le respect des obligations en matière de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle ;
- organiser la centralité urbaine en intégrant dans un ensemble cohérent les quartiers existants, issus des ZAC Renaissance I et II ;

La mise en œuvre de ces principes d'aménagement a abouti à organiser le projet autour de trois pôles majeurs : un pôle habitat, un pôle activités et un pôle commercial.

Ces trois pôles peuvent faire l'objet d'un découpage en deux grands secteurs de règlement, l'un dédié aux opérations d'habitat, l'autre affecté aux activités artisanales, commerciales et tertiaires.

La zone résidentielle, reprise sous l'intitulé AU3, se décline, suivant la densité et la composition du plan de masse, en trois zones :

- AU3a : secteur central (avec sur-hauteur le long de la voie primaire), renvoyant aux dispositions du règlement U3a ;
- AU3b : secteur collectif, renvoyant aux dispositions du règlement U3b ;
- AU3c : secteur individuel, renvoyant aux dispositions du règlement U3c ;

Le secteur ouvert au développement d'activités peut être intégré au zonage AU3e, et le secteur ouvert aux activités commerciales sera intégré au zonage AU3a.

Pour la zone AU3e, la forte déclivité du terrain oblige à modifier les règles de hauteur, dans des proportions limitées par le souci de l'intégration au site : la hauteur autorisée actuellement à 14 m en zone économique sera portée à 19 mètres.

La zone AU3h, réservée aux activités de loisirs et d'hôtellerie, est créée sur la trame du règlement AU2h existant dans le PLU.

Les zones naturelles sont intégrées dans deux secteurs de règlement en fonction de l'usage qui peut éventuellement en être fait :

- La zone N couvre les emprises à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique, ou de leur caractère d'espace naturel ;
- La zone Nto couvre les secteurs naturels susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.

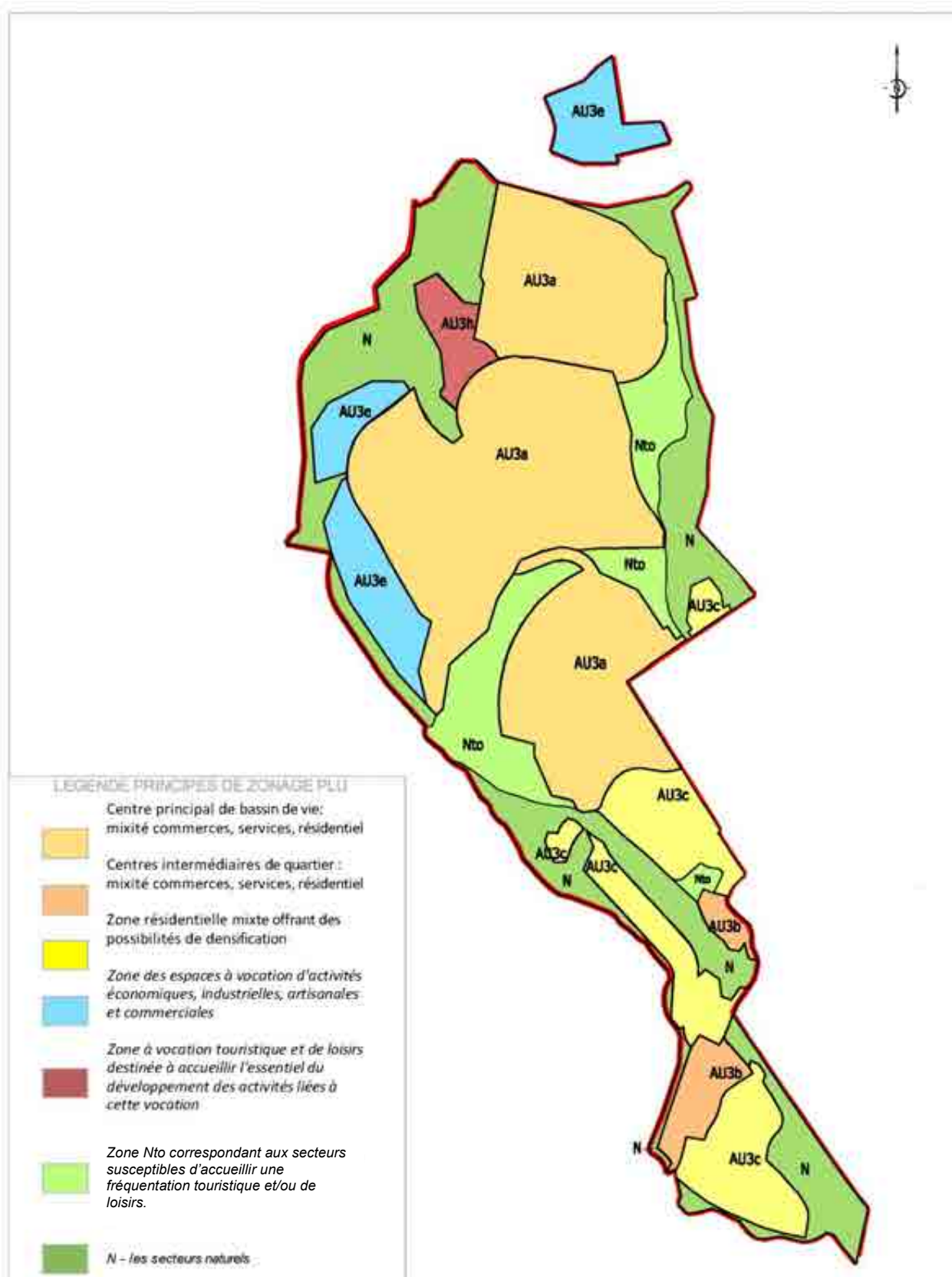


Fig. 18. Nouveau découpage en sous-secteurs

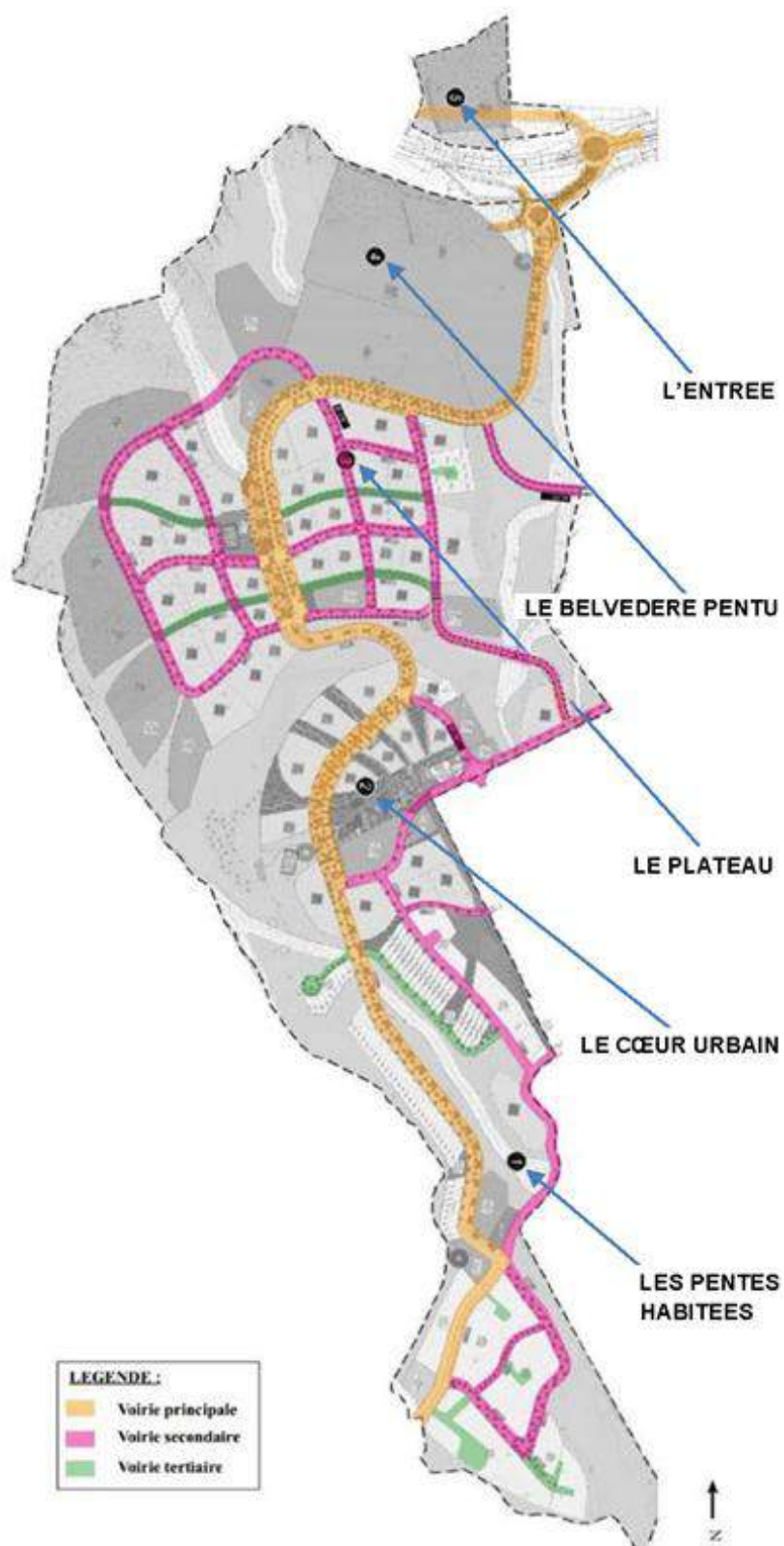


Fig. 19. Système viaire visant à assurer une mobilité optimale dans le territoire, et vers la route des Tamarins et le centre historique.

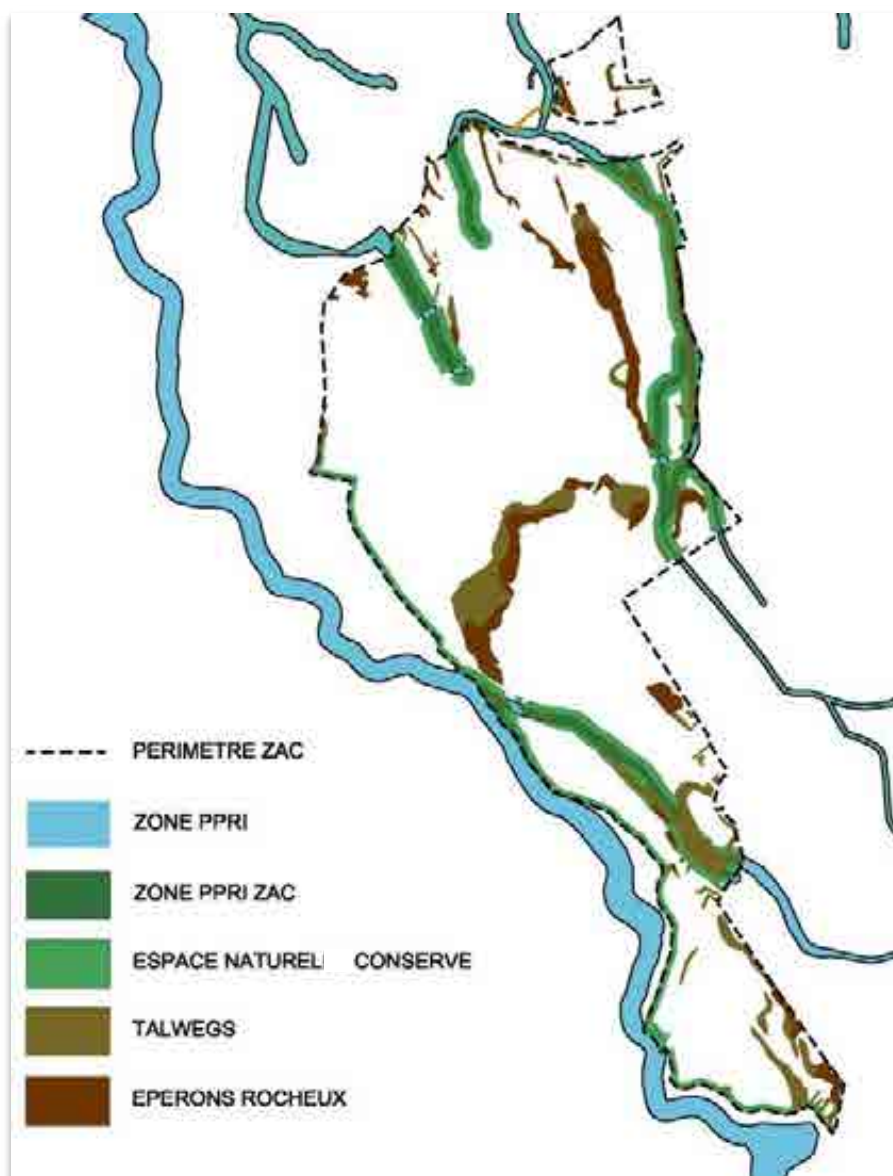


Fig. 20. Les espaces sensibles protégés au sein de la ZAC (ravines, talwegs, éperons rocheux, écoulements naturels- surface 30ha



Fig. 21. Plan masse global de la ZAC Savane des Tamarins

4. INTÉGRATION DU PROJET

4.1 COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2016

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Grenelle du TCO a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) en date du 21 décembre 2016.

Le SCOT de 2013 avait fait l'objet d'une procédure de révision lancée par une délibération du Conseil Communautaire en octobre 2014, afin de le mettre en conformité avec les évolutions législatives (loi ENE d'Engagement National pour l'Environnement, et loi ALUR relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové) et y intégrer de nouvelles dispositions relatives aux équipements commerciaux, aux projets de territoire et aux trames verte et bleue.

4.1.1 Les enjeux du SCOT :

Le nouveau document prévoit l'évolution du Territoire vers une armature urbaine structurée et hiérarchisée autour de quatre niveaux répartis sur les trois entités territoriales que sont « le cœur d'agglomération », « les Mi-Pentes et les Hauts » et « le Littoral Balnéaire » ; ces quatre niveaux qui hiérarchisent le tissu urbain et péri-urbain sont :

- Le cœur d'agglomération proprement dit (couvrant le centre-ville de Saint Paul, le Port, et la partie centrale de la Possession) ;
- Les pôles secondaires au nombre de deux (un à Saint Paul et un à Saint Leu) ;
- Les villes-relais au nombre de cinq (trois à Saint Paul, une à la Possession et une à Trois Bassins) ;
- Les bourgs de proximité au nombre de trois (le Dos d'Âne à la Possession, le Tan Rouge à Saint Paul, la Chaloupe et le Plate à Saint Leu) ;

L'ensemble Plateau-Caillou - Saint-Gilles les Hauts / L'Éperon a été identifié comme l'un des deux pôles secondaires de l'armature urbaine du SCOT (l'autre étant situé au Sud du territoire autour des secteurs de Piton Saint Leu et du Portail)

La fonction de ces places urbaines de « niveau 2 » est d'évoluer vers un statut de centralité secondaire qui remplisse un double rôle de « pôle d'équilibre » et de « pôle d'équité territoriale » équipé et structuré au service de plus de la moitié de la population du TCO.

ARMATURE URBAINE

- Cœur d'agglomération
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs de proximité

TRANSPORT

- Route des Tamarins
- Segment routier critique
- Nouvelle Route du Littoral
- Echangeurs et demi-échangeurs existants
- Echangeurs et demi-échangeurs en projet
- RN1a
- Réseau Régional de Transports Guidés (RRTG) - principe de liaison -
- Transport en Commun en Site Propre, niveau 1
- Transport en Commun, niveau 1
- Transport en Commun, niveau 2
- Transport en Commun, niveau 3
- Principe de franchissement TCSP - Etang Saint-Paul
- Centres d'échange
- ZATT : Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports - positionnement à titre indicatif -
- Principe de montée en débit
- Principe de basculement vers le très haut débit

Sources :
DBW - TCO

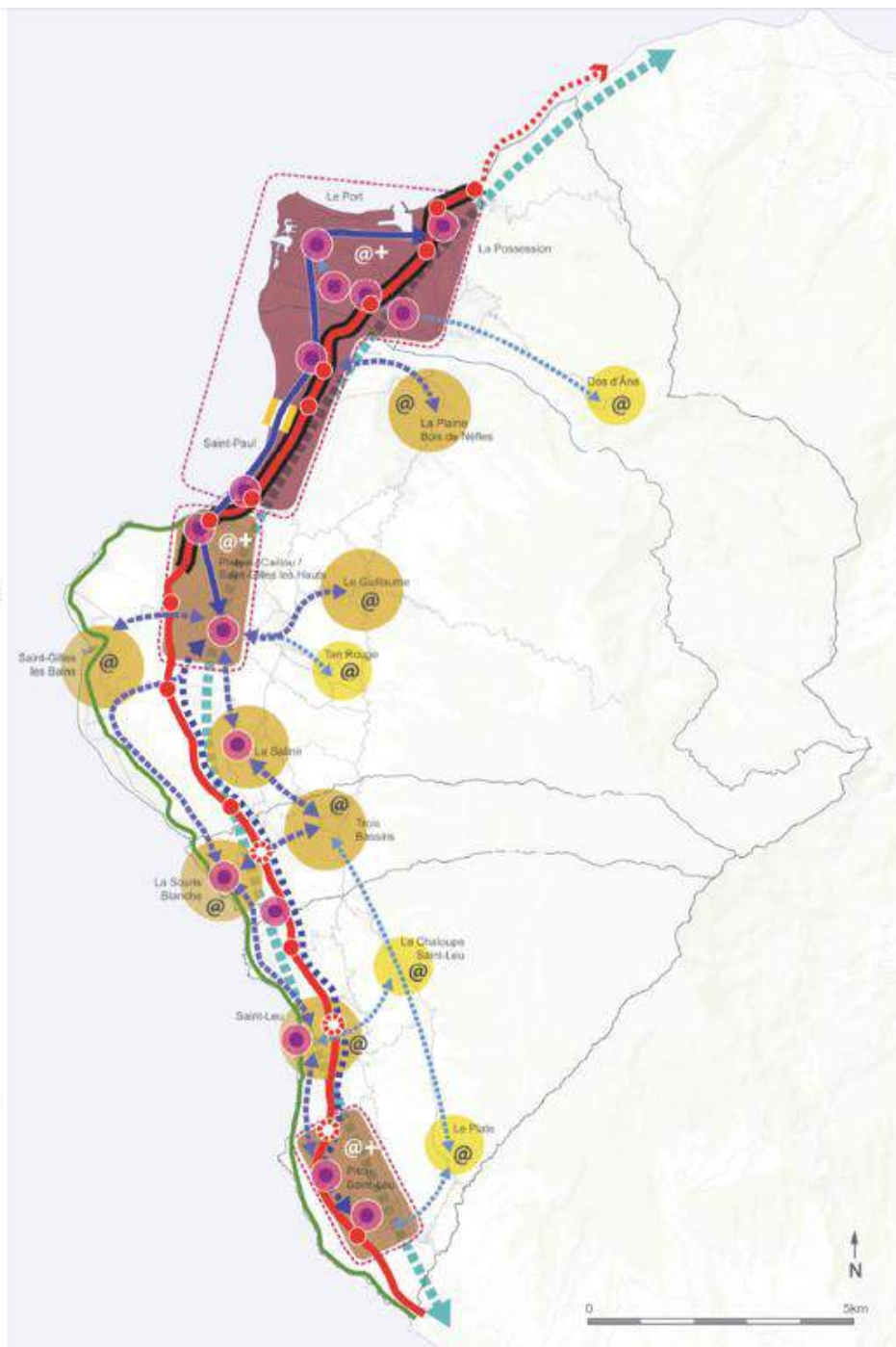
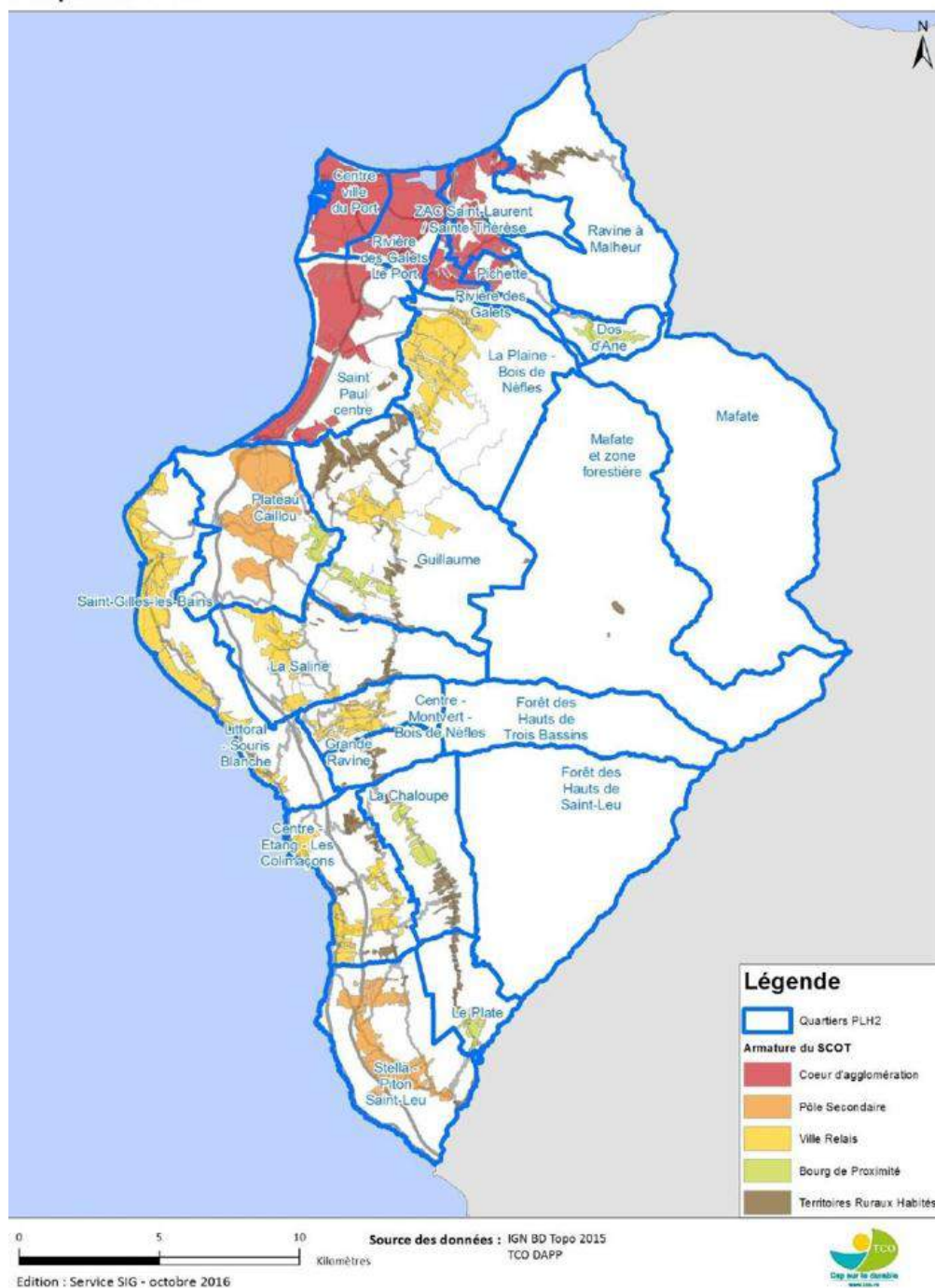


Fig. 22. Les enjeux de territoire (hiérarchie) – extraits du SCoT du TCO

4.2 SITUATION AU REGARD DU P.L.H.

Le PLH doit accompagner les orientations du SCoT : actuellement, la troisième phase est en cours de préparation (PLH3) pour la période 2019-2025, sur la base des bilans des phases PLH1 et PLH2, avec pour orientations générales :

Les quartiers PLH 2



Orientation 1 : l'humain au cœur du projet, avec deux objectifs principaux :

Objectif 1 :

- Favoriser la bonne intégration des opérations d'aménagement dans le respect des conditions de proximité, d'accessibilité et d'opportunité ;
- Favoriser l'innovation et l'expérimentation de l'habitat ;

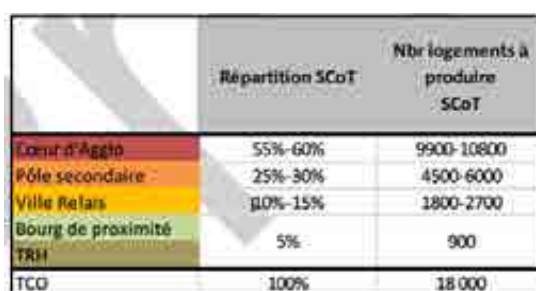
Objectif 2 :

- Accompagner les initiatives du TCO en matière de lutte contre l'habitat indigne ;
- Mieux encadrer le parc locatif privé du TCO.

Orientation 2 : accompagner l'équilibre territorial prôné par le SCoT 2017-2027 adopté le 21/12/16

L'objectif de réalisation de 4500 à 6000 logements en pôle secondaire (soit 25 à 30% de l'objectif de 18.000 inscrit au SCoT) doit s'accompagner d'une répartition cohérente de l'offre répondant notamment aux deux critères suivants :

- Renforcer l'offre résidentielle du cœur d'agglomération et des pôles secondaires ;
- Maîtriser et limiter le développement résidentiel des autres secteurs (villes-relais et bourgs) ;



	Répartition SCoT	Nbr logements à produire SCoT
Cœur d'Agglo	55%-60%	9900-10800
Pôle secondaire	25%-30%	4500-6000
Ville Relais	10%-15%	1800-2700
Bourg de proximité	5%	900
TRH		
TCO	100%	18 000

Fig. 24. Programmation PLH / Objectifs (extrait du bilan PLH 2019)

Orientation 3 : recherche de l'équilibre social et de la mixité au sein des quartiers :

Il s'agit de répondre aux phénomènes de desserrement des ménages, de diminution de taille et d'éclatement et recomposition des cellules familiales, de fragilisation d'une part grandissante des populations, autant de facteurs qui modifient les besoins et imposent une adaptation de la structure du parc de logements.

En conséquence, il convient de poursuivre le développement d'une offre sociale diversifiée et de faire passer la part de logements sociaux de 22 à 25% du parc de résidences principales, ce qui se traduit par une part de 47% du volume à construire, avec une répartition pour le bassin de St Paul qui se décompose comme suit :

- 50% de LLTS
- 35% de LLS
- 15% de PLS

Par ailleurs, il convient de maintenir un niveau satisfaisant de l'offre en accession aidée, avec un objectif de 1430 logements, soit 13% de la production globale.

Enfin, il y a lieu d'intégrer des réponses adaptées aux populations spécifiques, pour accompagner l'évolution de la structure des ménages : diminution de la taille des ménages, perte d'autonomie, vieillissement et paupérisation d'une partie de la population (familles monoparentales, personnes âgées, personnes en habitat indigne...), autant de facteurs qui entraînent une adaptation du parc, avec notamment un développement des petites surfaces pour compenser la sur-représentation des grands appartements :

- Un minimum de 30% à consacrer à la production de petites typologies (T1/T2) ;
- Un minimum de 30% à consacrer à la réalisation de logements locatifs très sociaux (LLTS) minorés pour répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté.

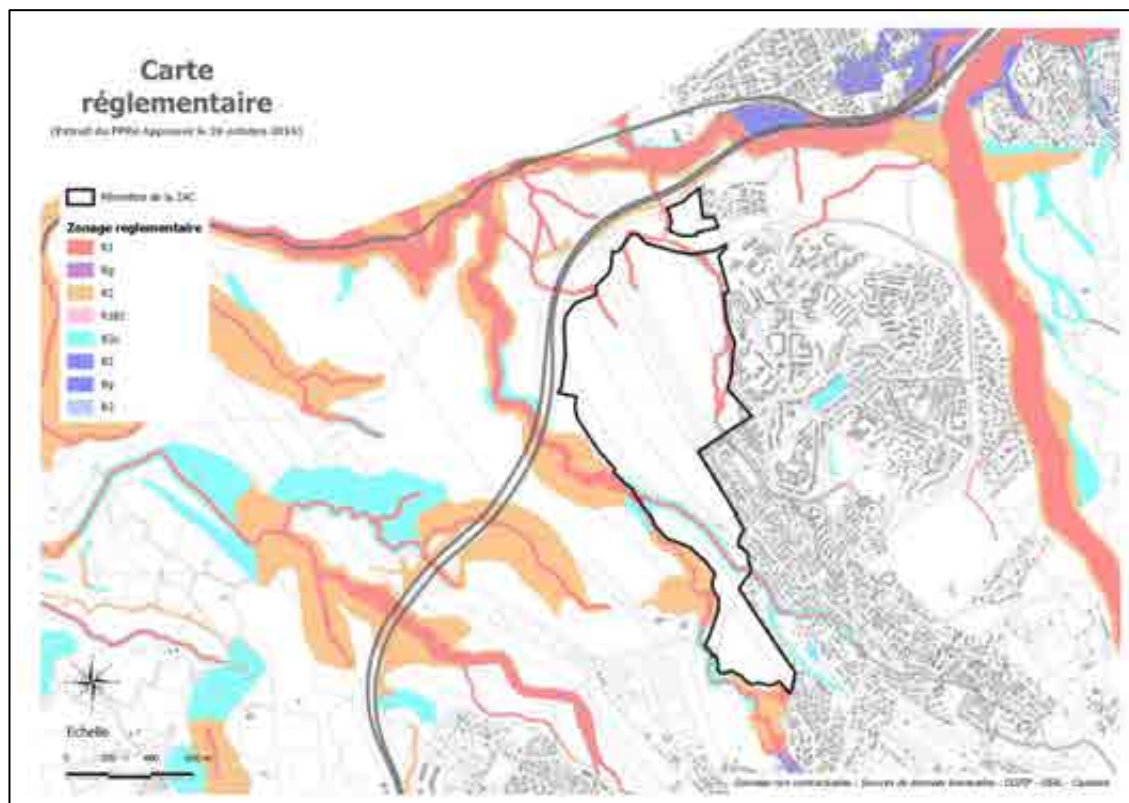
L'ensemble de ces orientations doit s'accompagner d'une politique foncière ambitieuse, visant à combiner une gestion économe du foncier avec une priorisation des secteurs d'intervention cohérente avec les objectifs du PLH3.

La programmation et l'organisation spatiale du projet prennent en considération ces objectifs.

4.3 SITUATION AU REGARD DU P.P.R.

Conformément aux Lois du 2 février 1995 (Loi Barnier) et du 30 juillet 2003 (Loi Risques), la ville de Saint Paul dispose d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation depuis 2011, et d'un Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrains » approuvé en 2016. Il définit les périmètres exposés, et les mesures de prévention et de restriction qui doivent être prises par la Collectivité dans le cadre de ses compétences.

Les phénomènes étudiés (chutes de blocs et éboulements, glissements de terrains, érosion, inondation) donnent lieu à l'attribution d'un niveau d'alea qui comporte quatre degrés d'intensité : Faible à modéré ; Moyen, Élevé ; Très élevé.



Zone R1 Les principes : - ne pas augmenter la population dans les zones à risques existants - réduction des nouvelles constructions - ne pas aggraver les risques Sont interdits : - toutes constructions nouvelles - tous remblais, dépôts - les murs et clôtures pleines Sont autorisés : - les travaux pour l'écoulement des eaux - extensions et opérations après autorisation, autres que ceux classés sur les plans - les activités et usages agricoles traditionnels à condition de ne pas générer d'embâcles	Zone R2 Les principes : - permettre le maintien des activités et constructions existantes - garantir les conditions d'écoulement des eaux - ne pas aggraver les risques Sont interdits : - toutes constructions nouvelles - tous remblais, dépôts - les murs et clôtures pleines Sont autorisés : - les extensions (20m²) - annexes et garages dans la limite de 20 m² - les assainissements autonomes - les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sous réserve de réaliser une étude technique - les activités et usages agricoles traditionnels à condition de ne pas générer d'embâcles	Zone B2 Les principes : - permettre les constructions nouvelles sous conditions - ne pas aggraver les risques et les conditions d'écoulement Sont interdits : - les constructions et aménagements réduisant le libre écoulement des eaux - les établissements sensibles - les sous-sols - les clôtures pleines Sont autorisés : - les constructions et extensions au-dessus de la cote de référence - les assainissements autonomes - les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sous réserve de réaliser une étude technique - les activités et usages agricoles traditionnels à condition de ne pas générer d'embâcles	Zone B2u Les principes : - permettre une densification de l'habitat ou l'ouverture de nouvelles opérations d'aménagement - ne pas aggraver les risques et les conditions d'écoulement Sont interdits : - les remblais - les sous-sols en zone d'aléa inondation - les clôtures pleines Sont autorisés : - les constructions et les opérations d'aménagement sous réserve de réaliser une étude technique - les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sous réserve de réaliser une étude technique - les activités et usages agricoles traditionnels à condition de ne pas générer d'embâcles - les extensions - les piscines	Zone B3 Les principes : - permettre les constructions nouvelles sous conditions - ne pas aggraver les risques et les conditions d'écoulement Sont interdits : - les constructions situées sous le cote de référence - les sous-sols - les clôtures pleines Sont autorisés : - les constructions nouvelles ou extensions de bâtiments - les activités et usages agricoles traditionnels à condition de ne pas générer d'embâcles - les ERP au-dessus de la cote de référence - les assainissements autonomes - les piscines
---	--	--	---	--

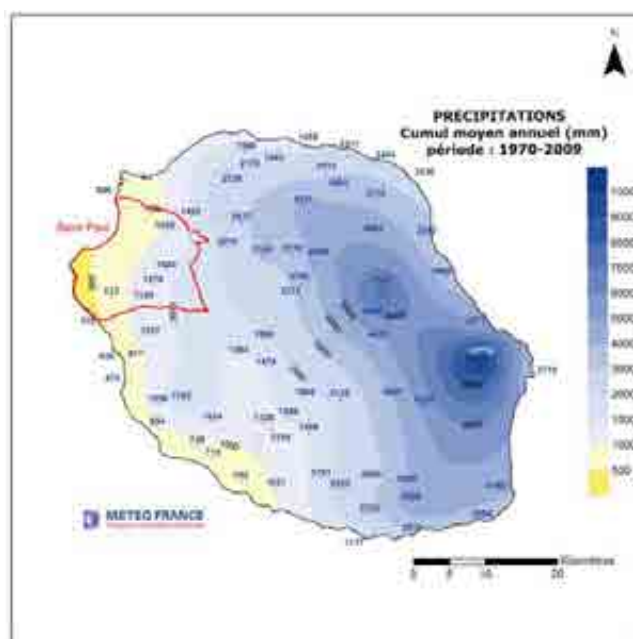
Fig. 25. Les éléments de niveau d'alea qui comporte quatre degrés d'intensité sont repris dans une cartographie annexée aux documents d'urbanisme.

Le territoire du projet est notamment concerné par la présence des ravines, sujettes à plusieurs phénomènes lors des épisodes climatiques extrêmes : désordres liés aux écoulements de crues, ravinement, affouillements, érosion des berges...

L'ensemble de ces phénomènes ont été pris en considération, et les ravines et leurs abords entièrement protégés et rendus inconstructibles dans le cadre du projet.

4.4 SITUATION AU REGARD DU S.A.G.E / S.D.A.G.E.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux élaboré pour l'Ouest de la Réunion (SAGE - Ouest) identifie l'Ouest de l'île comme le seul territoire soumis à une sécheresse chronique.



Extraits du PPRI & Mouvements de terrains : niveau moyen des précipitations.

Confronté à une pression démographique et riche d'écosystèmes à protéger, le Territoire de la Côte Ouest a donc vocation à faire l'objet d'une gestion des ressources rigoureuse, qui vise notamment à :

- limiter le gaspillage et les pertes ;
- restaurer et protéger les milieux naturels ;
- maîtriser les rejets.

Le SAGE – Ouest a été élaboré suivant les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de la Réunion, approuvé en 2001 : en conformité avec l'art. L.212-1 du Code de l'Environnement, le SDAGE a découpé le territoire de l'île en trois sous-bassins, dont le SAGE – Ouest qui regroupe les communes de St Leu, St Paul, Trois Bassins, la Possession et le Port, a été validé en 2006, et a fait l'objet d'une révision en 2015, destinée à intégrer de nouvelles dispositions (Directive Cadre sur l'Eau, Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, SDAGE 2010-2015).

Ce SAGE révisé est cohérent avec les documents hiérarchiquement placés au-dessus de lui (SAR, SDAGE et dispositions relatives au Parc National de la Réunion et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer ou SMVM), et son contenu s'impose au SCoT et au PLU.

4.5 SITUATION AU REGARD DU S.D.E.P.

Le Territoire de la Côte Ouest est couvert par un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP), dont l'objectif est de recenser, sur la base d'un diagnostic, les dysfonctionnements du réseau de gestion des eaux sur le territoire, et de désigner les solutions les mieux adaptées.

Le site de Plateau Caillou, classé en zone 1 à l'issue du diagnostic (à réglementation limitée), se voit imposer en plus des principes généraux de gestion des eaux pluviales (privilégier l'infiltration et un débit de fuite maximum de 130 litres par seconde et par hectare pour une surface inférieure à 1000 m²) l'obligation de respecter un seuil de débit de fuite équivalent au débit initial.

4.6 SITUATION AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 27 SEPTEMBRE 2012

4.6.1 Au regard de la procédure en cours

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins a été classé en zone « A Urbaniser stricte » (AU3st).

La ZAC Savane des Tamarins couvre des espaces à urbaniser dans le futur conformément au contenu dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 3 mai 2018, et qui précise la programmation des différents réseaux, les conditions d'accès de la zone et la nature et le phasage des nouvelles constructions, dans les trois types d'occupations prévus pour la ZAC, à savoir :

- le résidentiel, qui se décompose en trois entités distinctes :
 - le cœur de ville dense et équipé ;
 - les zones résidentielles à dominante d'habitat collectif ;
 - les zones résidentielles diffuses à dominante d'habitat individuel ;
- la zone d'activités ;
- le pôle de destination qui accueille les activités commerciales.

L'état d'avancement de la ZAC (dossier de réalisation approuvé) donne suffisamment de visibilité à la collectivité en termes de programmation des équipements et des espaces publics, ainsi que sur la destination des différents sous-secteurs de la ZAC, pour permettre de s'orienter vers une procédure de modification en conformité avec les dispositions de l'article L-151-27 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal de Saint Paul a donc autorisé le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du périmètre de la ZAC Savane des Tamarins en application de l'Art. L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

4.6.2 Au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La zone AU3st de Plateau Caillou correspond au périmètre de la ZAC Savane des Tamarins

Cette ZAC s'inscrit dans le dispositif de structuration du secteur des mi-pentes, et du Bassin de vie identifié au PADD du PLU comme un pôle à organiser autour d'un centre urbain en lien avec les centralités intermédiaires de Saint Gilles les Hauts et de l'Éperon, et des quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica.

A ce titre, elle répond aux objectifs de ce dernier, et respecte les obligations de conformité des orientations d'aménagement et de programmation.

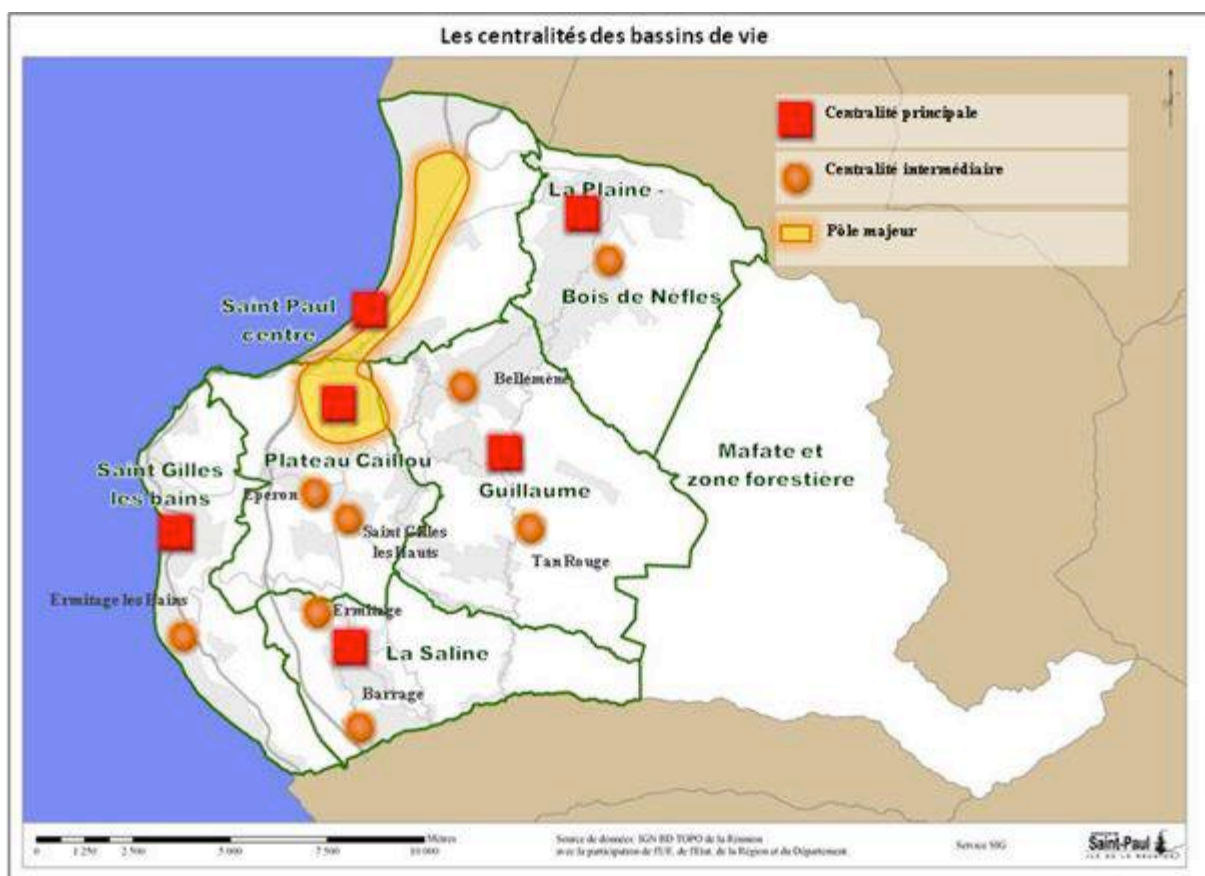


Fig. 26. Les polarités urbaines dans les périmètres des Bassins de vie

Par ailleurs, chacun des bassins de vie du territoire présente, à des degrés divers, un besoin de renforcement et de structuration d'une centralité au sens de « lieu spatial » offrant une densité et un regroupement de fonctions (équipements structurants, services urbains et de proximité, services commerciaux, activités créatrices d'emplois) nécessaires à la vie quotidienne, et à l'équilibre urbain et social du sous-territoire considéré.

C'est en fonction de ces objectifs que les orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC Savane des Tamarins ont été élaborées de manière concertée avec la collectivité, et en respectant les obligations en matière d'information et de sensibilisation des populations.

A ce titre, Plateau Caillou nécessitait une attention particulière en raison d'un développement urbain mal structuré dans la période récente, et nécessitant également une réflexion sur la mobilité en articulation avec le passage de la route des Tamarins

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins sont listés comme suit :

- Répondre aux besoins résidentiels, d'équipements et d'activités porteuses d'emplois (commerce, tertiaire et artisanat), conformément aux objectifs définis dans les documents de planification à trois niveaux :
 - Régional avec le respect des seuils de densité imposés par le SAR en vue de lutter contre l'étalement urbain ;
 - Territorial avec la conformité aux objectifs du SCoT du TCO en matière de politique de peuplement et de respect des contraintes environnementales et sociales ;
 - Local avec la structuration de la polarité urbaine prévue au PADD du PLU ;
- Relier les opérations d'urbanisme déjà réalisées et les fédérer autour d'un centre équipé et articulé avec un mode de desserte efficace ;
- Proposer un modèle urbain adapté aux nouvelles exigences environnementales et de mobilité urbaine.

4.6.3 Au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3.1 du PLU

Contexte :

Le secteur de la ZAC Savane des Tamarins est actuellement couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3.1 du PLU, approuvé en septembre 2012.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, qui reflète le projet urbain de la Collectivité, est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU, et les autres pièces comme le règlement et les OAP s'articulent avec le PADD, alors que le rapport de présentation explique et motive les choix retenus pour établir l'ensemble des documents du PLU.

L'OAP comprend en particulier les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le PADD, (art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'occupation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale, amélioration de la mobilité, développement du transport collectif...).

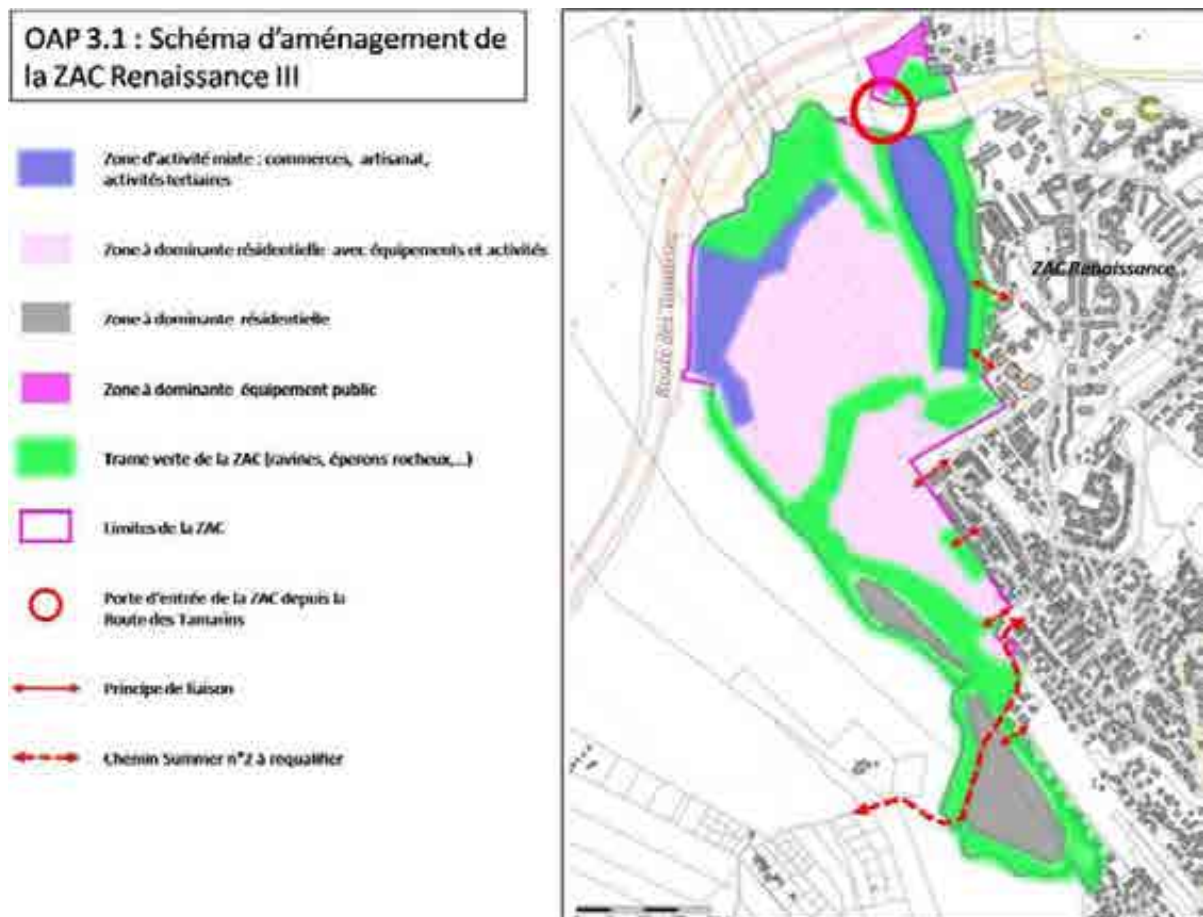


Fig. 27. L'OAP 3.1. – extrait du PLU approuvé le 27 septembre 2012 / version Mai 2019

Depuis son lancement par le biais d'un premier dossier de création approuvé en 2004 par la Municipalité, le programme de la Savane des Tamarins a évolué pour s'adapter aux nouvelles dispositions réglementaires, aux objectifs fixés par les documents d'urbanisme (SCoT de 2016 notamment), et aux contraintes introduites par le Schéma d'Aménagement Régional de 2011, notamment en termes de densité des constructions et de politique environnementale.

Articulation avec l'OAP :

En conséquence, il convient de supprimer l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n° 3.1 qui figure actuellement au PLU.



Fig. 28. Zonage actuel

En complément, il convient de noter que le positionnement de la surface commerciale, lié à l'accessibilité par la route des Tamarins, complète le dispositif urbain, en conformité avec les orientations du SCoT du TCO : en effet, le PADD du SCoT (2016) indique dans l'objectif n°6 la nécessité de remédier au sous-équipement du pôle secondaire de Plateau Caillou par un « *développement de l'appareil commercial en harmonie avec l'armature urbaine, et en tenant compte de la prévision démographique du SCoT* » ; en conséquence, l'implantation du futur équipement commercial s'inscrit dans les principes définis pour l'Ouest de la Réunion :

- Bonne cohérence entre la localisation et l'accessibilité multimodale ;
- Contribution à l'équité territoriale en renforçant un lieu où l'offre est faible ;
- Proximité renforcée entre tissu urbain et équipements commerciaux.

Enfin, l'implantation de l'équipement commercial répond aux principes de localisation définis dans le cadre du DOO du SCoT, (orientations des politiques publiques d'aménagement), à savoir la minimisation des déplacements, le développement d'une offre de proximité et l'économie définis dans la consommation du foncier.

Le découpage de la zone AU3st en sous-secteurs de règlement s'effectuera suivant cette répartition habitat / activités et commerces, avec des sous-secteurs de densité.

5. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.

5.1 Incidences sur le PADD

La mise en œuvre de l'opération ZAC Savane des Tamarins n'a pas d'incidence sur le PADD

5.2 Incidences sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du CU dans la 7ème partie « Exposé des motifs des changements apportés au PLU.

5.3 Incidences sur les OAP du PLU

La mise en œuvre de l'opération ZAC Savane des Tamarins a pour conséquence la suppression de l'OAP n° 3.1 (cf § 4.6.3)

5.4 Incidences sur le zonage du PLU

Les planches graphiques n°1, 2, 6 et 7 du PLU sont modifiées :

- La zone AU3st du périmètre de l'opération est supprimée ;
- Création de nouveaux zonages : AU3a, AU3e et AU3h
- Application de zonages existants : U3c, AU3b, AU3c, N, Nto

Fig. 29. Zonage avant modification

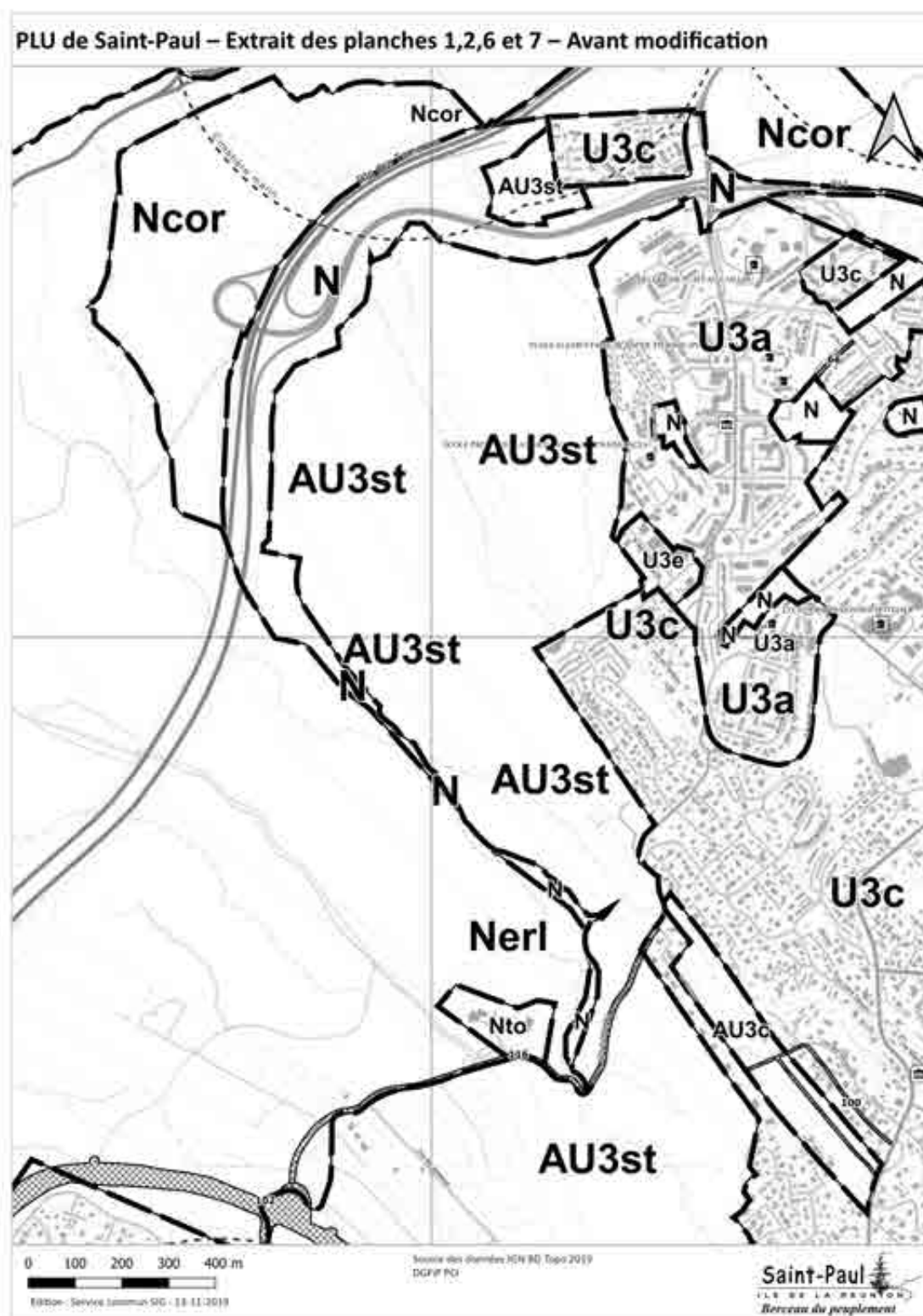
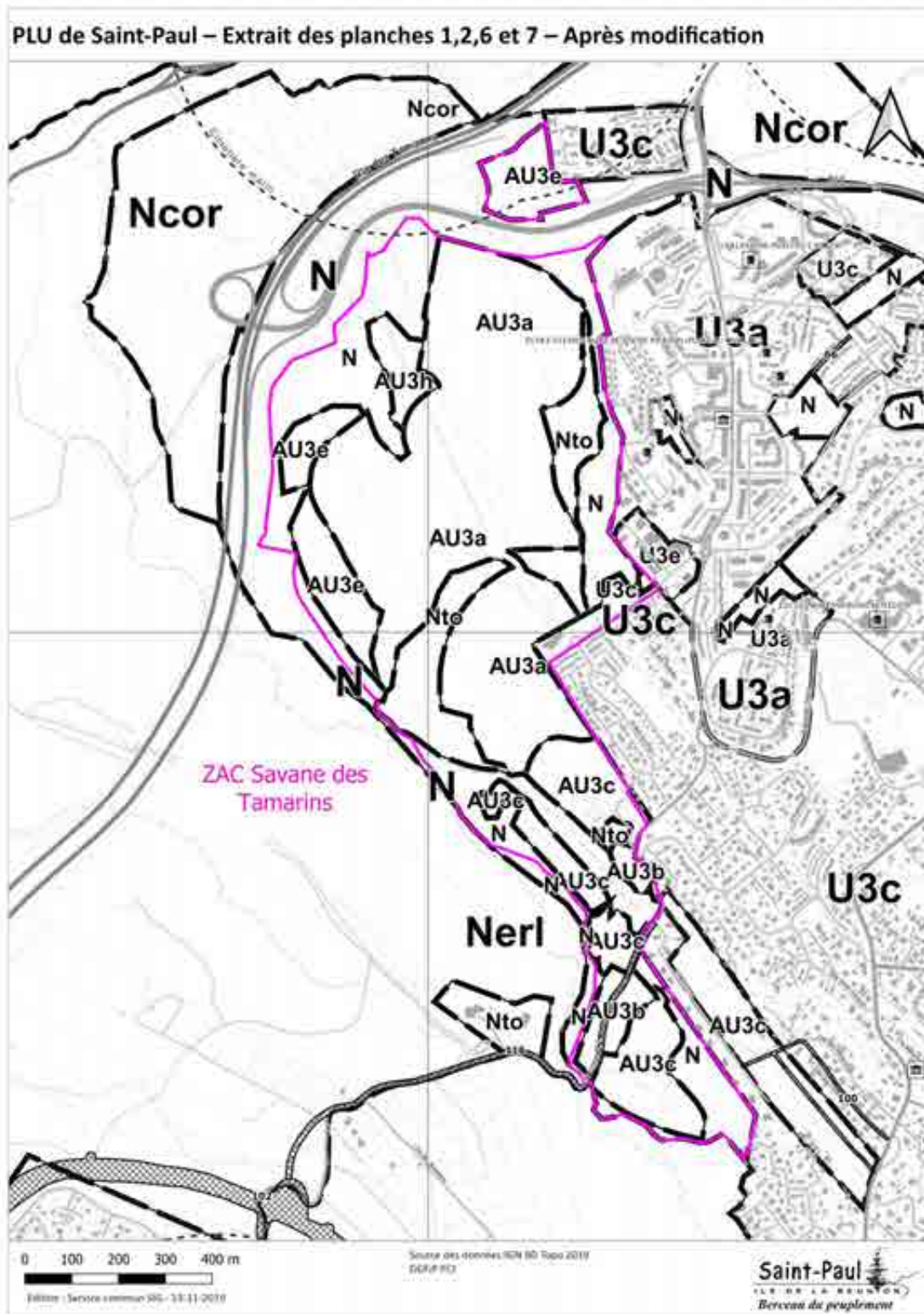


Fig. 30. Zonage après modification



Variation des surfaces classées AU3st dans le périmètre de la ZAC (en hectares)

<i>Surface en m²</i>	<i>AU3st</i>	<i>N</i>	<i>Nto</i>	<i>AU3a</i>	<i>AU3b</i>	<i>AU3c</i>	<i>AU3e</i>	<i>AU3h</i>	<i>U3c</i>
Avant modification	89,57	0	0	0	0	0	0	0	0
Après modification	0	22,13	8,30	37,36	2,52	10,19	7,14	1,73	0,22

Fig. 31. Tableau de synthèse des surfaces modifiées

Fig. 32. Variation des surfaces à l'échelle communale

Avant modification

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1- Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	611	181	901	833
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	601	41	1 185	1 248
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	624	54	2 834	808
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 204	796	7 949	12 133

Après modification

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1- Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	612	150	901	864
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	601	41	1 185	1 248
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	623	55	2 834	807
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 205	765	7 949	12 164

5.5 Incidences sur le règlement du PLU

1 - Création du règlement de la zone U3h

- Le règlement de la zone U3h nouvellement créé reprend les mêmes dispositions réglementaires que celui de la zone U2h, en supprimant les références au DPM.

Caractère de la zone donné à titre indicatif :

Quartiers concernés : Plateau Caillou

Vocation : zone à vocation touristique et de loisirs, destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation

Formes urbaines attendues : Tissu urbain végétalisé avec formes urbaines R+2+comble

2 – Modification de l'article 10.2 de la zone U3a : ajout d'une exception

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, le long de la voirie primaire de l'opération, et dans une bande de 10 mètres comptée horizontalement depuis la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximale hé est fixée à 18 m ;
- La hauteur maximale hf est fixée à 22 m ;

3 – Création du règlement de la zone AU3e :

Les dispositions du règlement de la zone AU3e renvoient au règlement de la zone U3e

4 – Modification de l'article 10.2 de la zone U3e : ajout d'une exception

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, la hauteur maximale des constructions autorisées est de 19 m.

5.6 Incidences sur les emplacements réservés du PLU

La mise en œuvre de l'opération ZAC Savane des Tamarins n'a pas d'incidence sur les emplacements réservés

5.7 Incidences sur les annexes du PLU

La mise en œuvre de l'opération ZAC Savane des Tamarins n'a pas d'incidence sur les annexes.



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC Savane des Tamarins – 2021

2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



3.1 LA ZAC RENAISSANCE III

SITUATION ET CARACTERISTIQUES

La ZAC Renaissance III est située entre Plateau Caillou (ZAC Renaissance I et II), la ravine Fleurimont (et au-delà, le Cap La Houssaye), et la route des Tamarins surplombant le centre ville de Saint Paul.

D'une surface d'environ 89 hectares, la ZAC présente une topographie qui offre des pentes toutes tournées vers l'océan.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'un aménagement mixte accueillant du logement, des équipements et des activités économiques.

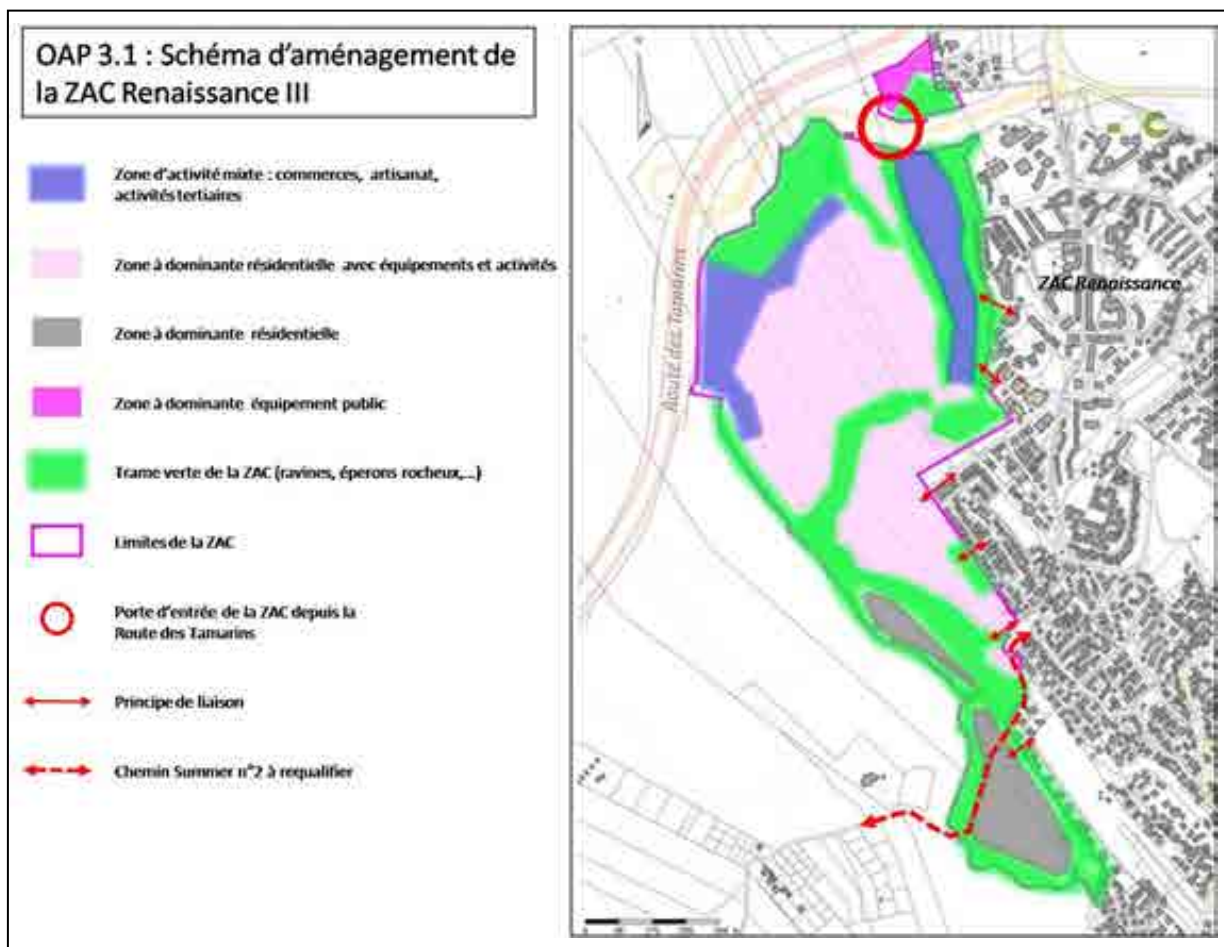
Ce secteur vient compléter l'urbanisation de Plateau Caillou (ZAC Renaissance I et II) et fait le lien avec l'espace naturel du Cap La Houssaye.

Son aménagement devra être très qualitatif dans la mesure où cette ZAC se situe dans un grand paysage de Savanne, espace remarquable du littoral en surplomb du centre -ville.

↳ LE PROGRAMME PREVISIONNEL ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Environ 600 logements à court – moyen terme avec une part de logements aidés et la réalisation d'une réserve foncière pouvant à terme porter l'offre à plus de 2500 logements répondant ainsi aux objectifs du PLH ;
- Dans la partie médiane de la ZAC il est prévu une centralité autour de commerces, services et équipement de proximité ;
- Des équipements structurants ;
- Une zone d'activités accueillant des activités économiques de production, de services, artisanales et des commerces.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.



OAP 3.1 APRES MODIFICATION

OAP SUPPRIMEE



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC Savane des Tamarins – 2021

3 – Rapport de présentation



I – AJOUT D'UN EXPOSE DES MOTIFS DANS LA SEPTIEME PARTIE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du CU dans la 7ème partie « Exposé des motifs des changements apportés au PLU » :

**9. MODIFICATION DU PLU – Zone AU3st
Opération ZAC Savane des TAMARINS – DCM
du**

Présentation

La modification du PLU de la commune de Saint-Paul a pour objet de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Savane des Tamarins portée par la SEDRE.

Il s'agit d'un projet urbain qui s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de Plateau Caillou dont les principes figurent dans les documents d'urbanisme depuis 1975 : à l'époque, il était envisagé la création d'une ville nouvelle, projet qui a donné lieu à la mise en œuvre des ZAC Renaissance I et II.

Identifié depuis plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Renaissance III, d'une redéfinition des conditions de mise en œuvre du projet urbain pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire. Le SAR de 2011 repris par le SCOT de 2016 identifie ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Dans l'attente de la définition du projet, le secteur a été classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) au PLU, en compatibilité avec le SAR. Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Le premier dossier de création a été approuvé le 30 novembre 2004 par le Conseil Municipal, et le programme a évolué notamment pour se mettre en compatibilité avec le SAR approuvé en 2011, jusqu'en 2014 où le dossier de création modificatif est approuvé le 24 août par le Conseil Municipal. L'étude d'impact est validée par l'Autorité Environnementale le 15 août 2014 et le dossier Loi sur l'Eau est approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2015. L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique actant le caractère d'intérêt général du projet est pris le 6 décembre 2016. En 2018, l'Autorité Environnementale valide le complément d'étude d'impact. La SEDRE, désignée concessionnaire le 31 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal, a vu son traité de concession prorogé jusqu'en 2028.

Le projet d'aménagement

Le projet prévoit 2 000 logements, marqués par une mixité sociale sur chaque secteur : 50 % de logements libres, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements aidés.

Environ 80 000 m² de surface de plancher (soit environ 1 000 « équivalent-logements »), sont destinés à multiplier les usages possibles sur le quartier, et générer des emplois :

- 30 000 m² de surface réservés aux équipements publics et privés : enseignement, loisirs, culture, sport...
- Un pôle de destination intégré regroupant 24 000 m² de surfaces commerciales,
- 20 000 m² de surface de plancher pour la création de bureaux et d'activités tertiaires,
- 6 000 m² de surfaces de plancher destinées à l'artisanat et la petite production,
- 6 000 m² destinés aux commerces et services de proximité.

La réalisation du quartier est prévue en trois phases opérationnelles sur la période 2018 – 2028.

La programmation de la ZAC Savane des Tamarins a été établie pour répondre à plusieurs objectifs de cohérence urbaine repris dans les documents de planification, depuis plusieurs décennies pour certains d'entre eux :

- Structurer une centralité urbaine secondaire en parachevant l'urbanisation amorcée à partir du milieu des années 70 avec les ZAC Renaissance I et II ;
- Organiser l'équilibre urbain et l'articulation entre les bassins de vie principaux après l'achèvement de la route des Tamarins ;
- Offrir de bonnes conditions de mobilité et d'attractivité aux habitants ;
- Répondre aux exigences de mixité sociale et d'accès aux équipements et services urbains dans un cadre respectueux des principes de la ville durable.



La modification du PLU sur la zone AU3st de Plateau Caillou n'a pas d'incidences sur :

- le PADD
- la liste des emplacements réservés.
- les annexes.

Elle en a en revanche sur :

- Les OAP
- Le rapport de présentation
- Le règlement
- Les documents graphiques

1 – Incidences sur les OAP

La mise en œuvre de l'opération ZAC Savane des Tamarins a pour conséquence la suppression de l'OAP n° 3.1.

2 – Incidences sur le rapport de présentation

Modification du tableau général des surfaces

Avant modification

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1- Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	611	181	901	833
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	601	41	1 185	1 248
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	624	54	2 834	808
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 204	796	7 949	12 133

Après modification

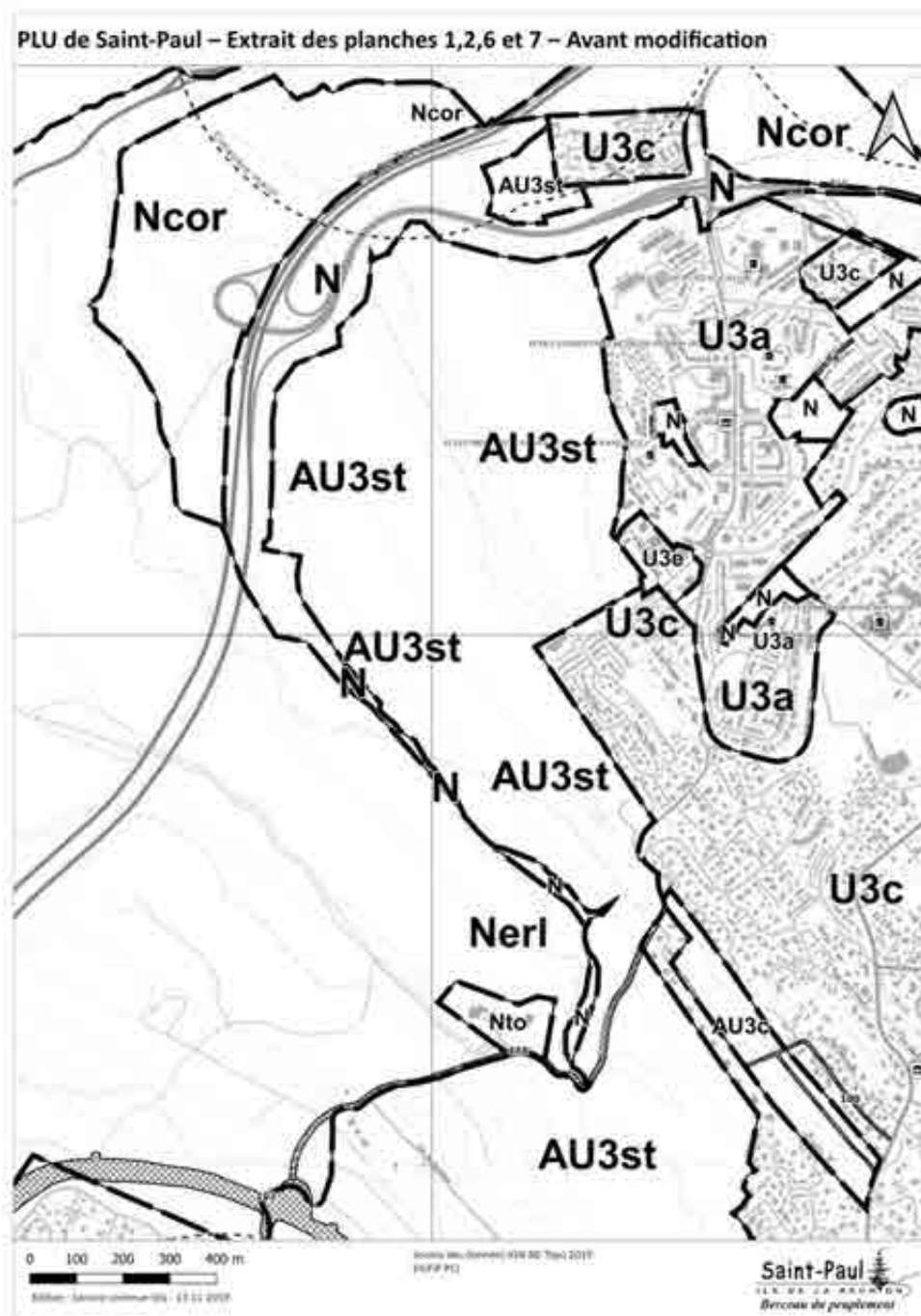
	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1- Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	612	150	901	864
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	601	41	1 185	1 248
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	623	55	2 834	807
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 205	765	7 949	12 164

3 – Modification du zonage

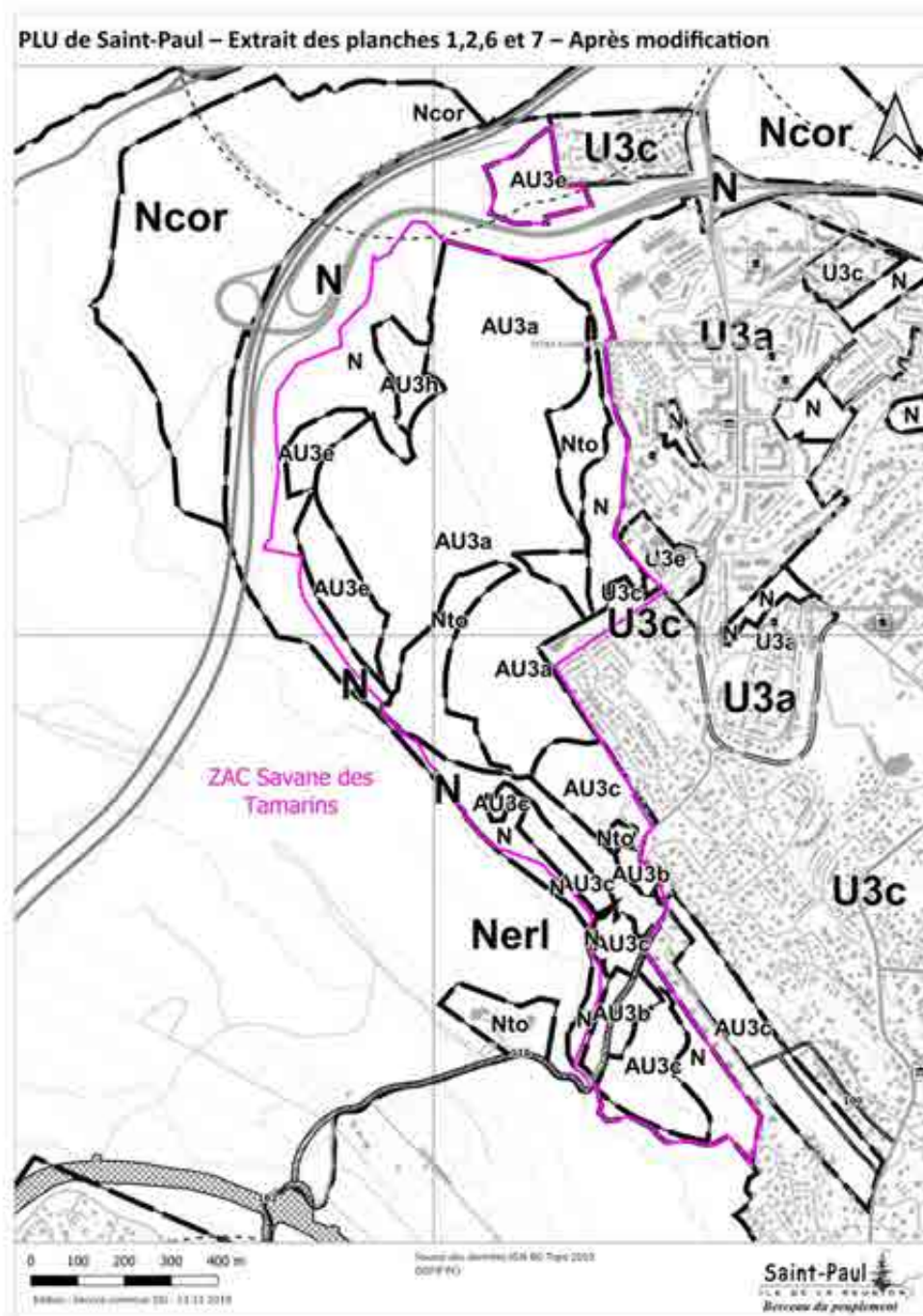
Les planches graphiques n°1,2,6 et 7 du PLU sont modifiées :

- La zone AU3st du périmètre de l'opération est supprimée ;
- Création de nouveaux zonages : AU3a, AU3e et AU3h
- Application de zonages existants : AU3b, AU3c, N, Nto

Situation avant modification



Situation après modification



4 – Modification du règlement du PLU

1 - Création du règlement de la zone U3h

Le règlement de la zone U3h nouvellement créé reprend les mêmes dispositions réglementaires que celui de la zone U2h, en supprimant les références au DPM.

Caractère de la zone donné à titre indicatif :

Quartiers concernés : Plateau Caillou

Vocation : zone à vocation touristique et de loisirs, destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation

Formes urbaines attendues : Tissu urbain végétalisé avec formes urbaines R+2+comble

2 – Modification de l'article 10.2 de la zone U3a : ajout d'une exception

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, le long de la voirie primaire de l'opération, et dans une bande de 10 mètres comptée horizontalement depuis la limite de l'emprise publique :

- La hauteur maximale hé est fixée à 18 m ;
- La hauteur maximale hf est fixée à 22 m ;

3 – Création du règlement de la zone AU3e :

Les dispositions du règlement de la zone AU3e renvoient au règlement de la zone U3e

4 – Modification de l'article 10.2 de la zone U3e : ajout d'une exception

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, la hauteur maximale des constructions autorisées est de 19 m.



Plan Local d'Urbanisme

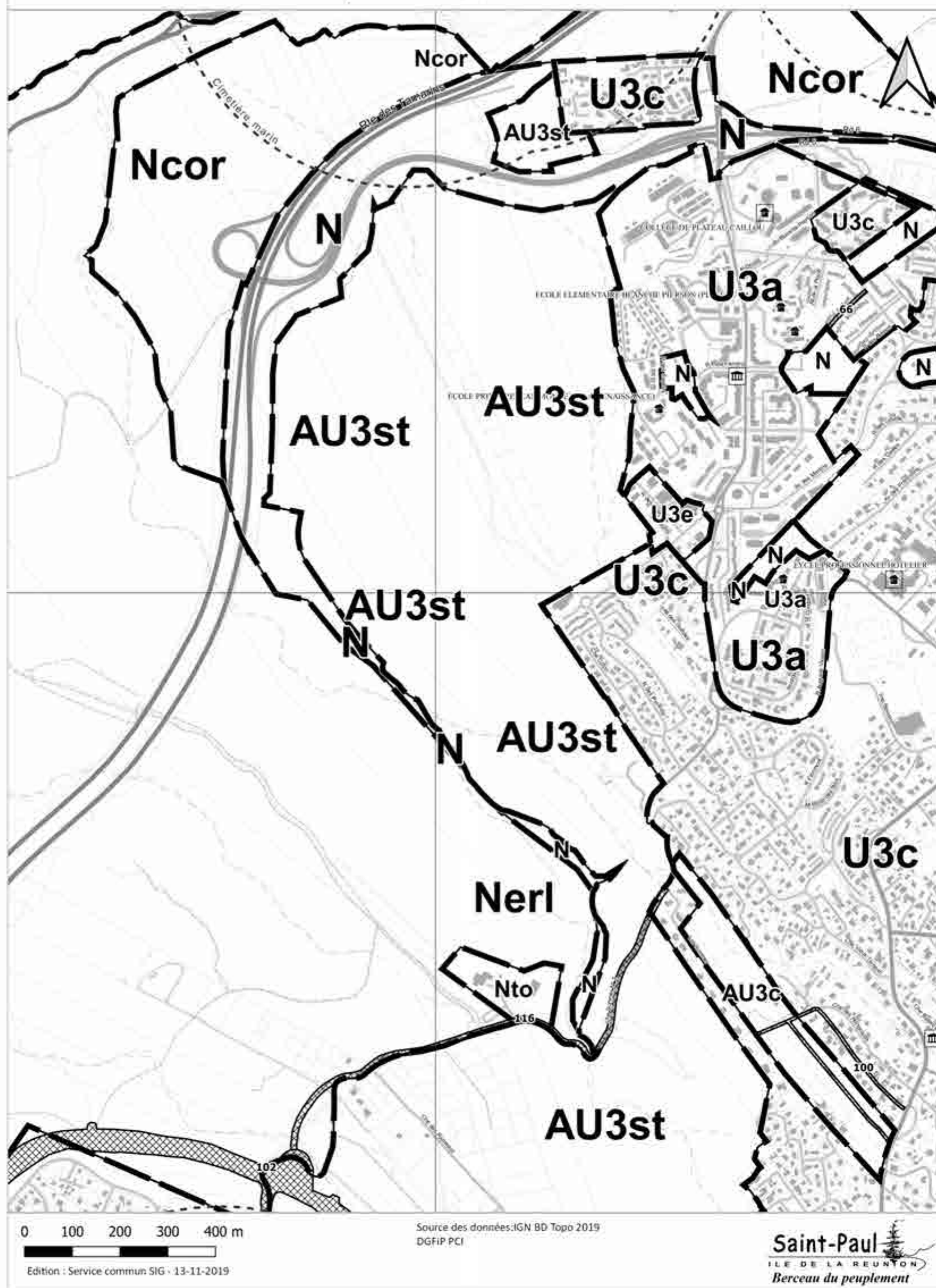
MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC Savane des Tamarins – 2021

4 – Zonage



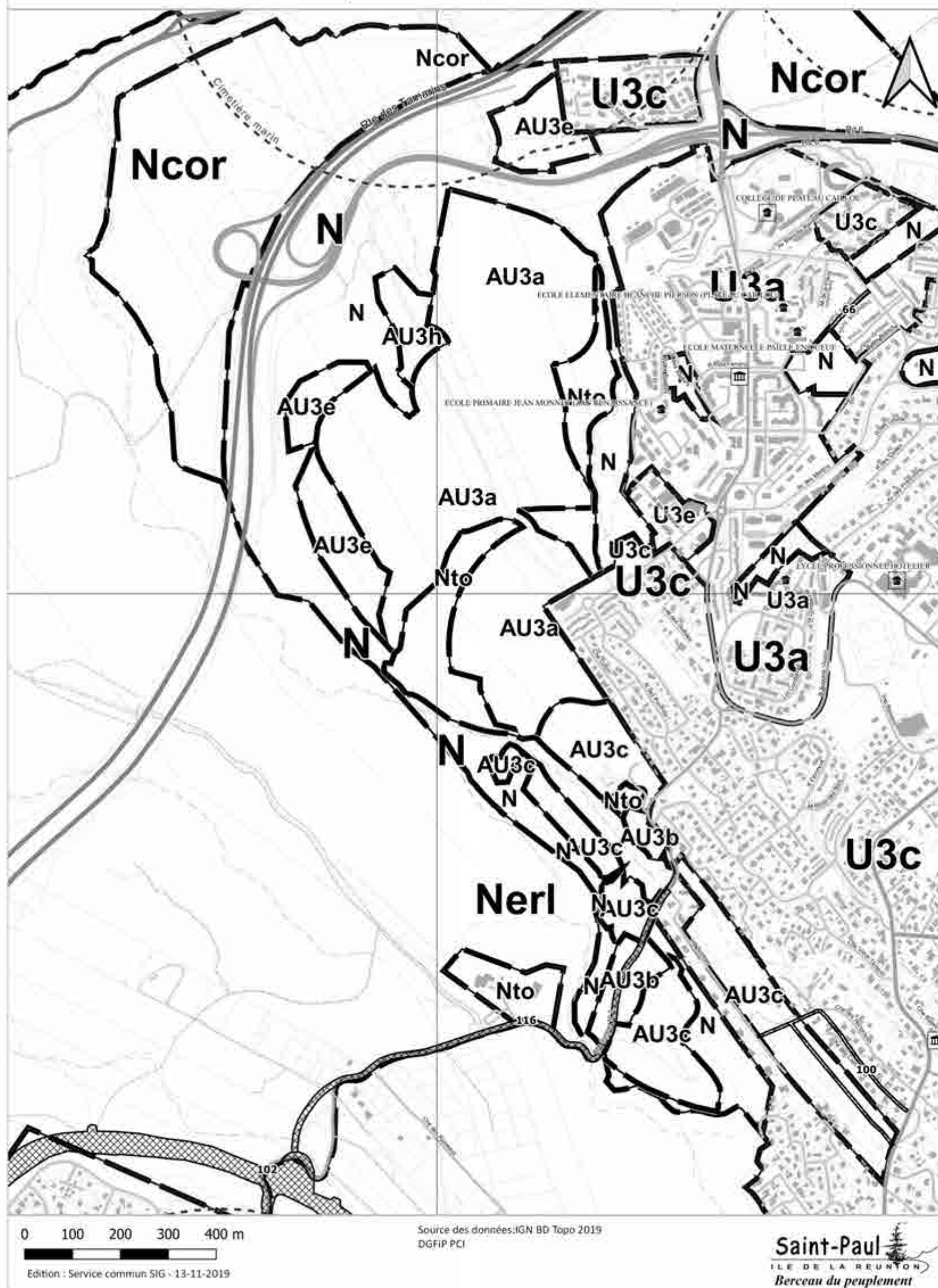
AVANT MODIFICATION

PLU de Saint-Paul – Extrait des planches 1,2,6 et 7 – Avant modification



APRES MODIFICATION

PLU de Saint-Paul – Extrait des planches 1,2,6 et 7 – Après modification





Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC Savane des Tamarins – 2021

4 – Règlement



REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Livret3

Bassin de vie «Plateau Caillou»

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE PLATEAU CAILLOU

ZONES U3a, U3b, U3c

Caractère des zones donné à titre indicatif

<i>Zones</i>	<i>Quartiers concernés</i>	<i>Vocation</i>	<i>Formes urbaines attendues</i>
U3a	<i>Centre de Plateau Caillou</i>	<i>rôle de centre principal de bassin de vie: mixité commerces, services, résidentiel</i>	• <i>conservations et confortation des formes bâties existantes</i> • <i>aspect : R+4+comble</i>
U3b	<i>centre de St Gilles les Hauts et de l'Eperon</i>	<i>Rôle de centres intermédiaires de quartier : mixité commerces, services, résidentiel</i>	• <i>forme bâtie continue encadrant l'espace public,</i> • <i>aspect : R+3+comble</i>
U3c	<i>Plateau Caillou, Saint-Gilles les hauts, Eperon, Fleurimont, Bernica, Villèle</i>	<i>Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification</i>	• <i>volumes plus hauts que le tissu résidentiel environnant : R+2+comble</i>

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

• 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

• 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.

3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

• 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

• 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

• 3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être 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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la voie de desserte publique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

• 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement accessibles de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écèlement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

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 problème technique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

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 sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- 6.2 - Règle générale
- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

- en zone U3b

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- en zone U3c

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- 6.3 - Exceptions

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- A l'alignement 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,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indiquée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• 7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

• 7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

• en zone U3a

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

• en zone U3b et U3c

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

• 7.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m 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,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 3 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d'emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques

- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indiquée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

• 8.1 - Définition

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

• 8.2 - Règle générale

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

• 8.3 - Exception

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- 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 la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

• 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édifices techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

• 10.2 - Règle générale

• en zone U3a

la hauteur maximale hé est fixée à **15 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **19 m**.

• en zone U3b

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

• en zone U3c

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **12m**.

• 10.3 - Exception

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- 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, aux ascenseurs,

- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum
- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

• 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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 et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **11.3 - Volumétrie**

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme (voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : 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), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- **11.4 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

- **11.5 - Toitures**

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments culturels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 30% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- **11.6 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont

interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.7 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U3a et U3b**
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zone U3c**
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
 - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.

- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments culturels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation 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.).

Conformément aux dispositions 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 surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

• 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U3a, U3b : 1,5 places par logement en zone U3c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher

Bureaux et autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 250 m ² de surface de plancher ≥ 250 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités	16 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m ² de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m ² , 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m ² .

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- **12.3 – Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

- **12.4 - 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 dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire 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 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,

- **12.5 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe

pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d’emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres
- Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s’ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l’objet d’une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l’espace qui l’environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

- en zone U3a

Le pourcentage minimal d’espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d’assiette du projet.

Toutefois, en cas de réalisation de parking en sous-sol sur la totalité de la parcelle, **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière sera plantée sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 80 cm. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

- en zone U3b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U3c

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

Lors de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE U3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. les commerces de grande distribution

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

• 3.1 - Rappel

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

• 3.2 - Condition d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être 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.

- **3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public 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 voies nouvellement créées de plus de 50 m 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 puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écèlement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- **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 problème technique.

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **6.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser.

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **8.1 - Définition**

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- **8.2 - Règle générale**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- **8.3 - Exceptions**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées:

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et 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 la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- **10.1 - Définition**

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

- **10.3 - Exception**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- 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, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

• 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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 et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : 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), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des

couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- **11.3 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- **11.4 - Toitures**

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- **11.5 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.6 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation 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.).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

• 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux, autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

- **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 dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application 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,

- **12.4 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **13.1 - Espaces libres**

Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera

considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

• 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure du possible où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Recommandations

Les nouvelles plantations devront être prévues de façon à créer un ombrage régulier au-dessus des espaces libres et des stationnements.

Il est recommandé de planter des espèces variées, mélangées, courantes ou endémiques de La Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, contre le vent, tenue du sol, etc.)

Les espaces libres pourront être positionnées pour créer des bassins d'absorption des eaux pluviales ou pour laisser écouler les eaux vers l'aval.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 m devront être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU3

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU3 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.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U3a** pour **AU3a**, **U3b** pour **AU3b**, **U3c** pour **AU3c**... etc*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice.

ZONE AU3st

Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
2. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
4. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

REGLEMENT APRES MODIFICATION

Livret3

Bassin de vie «Plateau Caillou»

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER DU BASSIN DE VIE DE PLATEAU CAILLOU

ZONES U3a, U3b, U3c, **U3h**

Caractère des zones donné à titre indicatif

<i>Zones</i>	<i>Quartiers concernés</i>	<i>Vocation</i>	<i>Formes urbaines attendues</i>
U3a	Centre de Plateau Caillou	rôle de centre principal de bassin de vie: mixité commerces, services, résidentiel	• conservations et confortation des formes bâties existantes • aspect : R+4+comble
U3b	centre de St Gilles les Hauts et de l'Eperon	Rôle de centres intermédiaires de quartier : mixité commerces, services, résidentiel	• forme bâtie continue encadrant l'espace public, • aspect : R+3+comble
U3c	Plateau Caillou, Saint-Gilles les hauts, Eperon, Fleurimont, Bernica, Villèle	Zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification	• volumes plus hauts que le tissu résidentiel environnant : R+2+comble
U3h	Plateau Caillou	Zone à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation	• Tissu urbain végétalisé avec formes urbaines R+2+comble

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

• 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.

2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- **1.2 - Sont interdits**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

- **en zone U3h**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique, des activités touristiques et de loisirs, et d'une extension d'une construction à usage d'habitation existante dans la limite de 30 m².

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **2.1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires...). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

• 3.1 - Rappel

3. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
4. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

• 3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être 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 correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et être conçues de façon à limiter les manœuvres sur les voies. Elles doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

Pour minimiser les accès directs sur la voie, les divisions parcellaires en vue de bâtir devront prévoir une voie d'accès commune aux parcelles à bâtir sur la voie de desserte publique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs, la conception des voies internes de l'opération devra :

- conserver les usages piétons existants avant l'opération.
- privilégier le raccordement aux voies de desserte externes plutôt qu'une terminaison en impasse.

• 3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions à desservir et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

- Les voies devront avoir une emprise minimale de 3,5 m.
- Pour les opérations comportant au minimum 10 logements ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 5 m, sauf en cas de voie à sens unique.
- Ces emprises pourront être revues à la hausse selon l'importance du projet.

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement accessibles de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

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 problème technique.

Dans les lotissements et opérations de logements collectifs de plus de 5 lots ou logements, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

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 sachant que les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie, une clôture sera édifiée sur l'alignement.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

Les saillies sur le domaine public (balcons, coffrets électriques, descentes d'eaux pluviales et de raccordements de fluides, équipements techniques) ne sont pas autorisées.

- **6.2 - Règle générale**
- **en zone U3a**

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

- **en zone U3b**

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les commerces situés en rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement.

- **en zone U3c**

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **en zone U3h**

Dans une bande de 5 m à compter du retrait de 4 m minimum de la voie ou de l'emprise publique, les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout.

Les terrasses des commerces situées à rez-de-chaussée pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

- **6.3 - Exceptions**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- A l'alignement 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,
- Dans une bande comprise entre l'alignement et 4 mètres pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- A partir de l'alignement pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre.
- A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m.
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d'arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indiquée « a »), en cas de démolition/reconstruction d'une maison individuelle.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.2 - Règle générale**

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

- **en zone U3a**

Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

- **en zone U3b et U3c**

Les constructions pourront s’implanter sur une limite séparative sur une longueur maximale de 10 m.

En cas de construction en limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m sur une bande de 3 m. Cette disposition ne s’applique pas aux constructions ou maisons individuelles faisant l’objet d’une aide publique et celles situées à l’intérieur d’opérations faisant l’objet d’une procédure de résorption d’habitat insalubre.

En cas de retrait, les constructions respecteront un recul minimal de 3 m.

- **en zones U3h**

Les constructions pourront s’implanter sur une limite séparative, sur une longueur maximale de 10 m.

Dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 6 m.

En cas de retrait, un recul de 4 mètres minimum est obligatoire.

- **7.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m 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,
- Dans une bande comprise entre l’alignement et 3 mètres pour la réalisation, l’extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- Dans une bande comprise entre la limite séparative et 3m pour les constructions individuelles faisant l’objet d’une aide publique et celles situées à l’intérieur d’opérations faisant l’objet d’une procédure de résorption d’habitat insalubre.
- Pour les constructions annexes sur les deux limites séparatives en angle limitée à 25 mètre carré d’emprise avec une hauteur au faîtage de 3,5 m
- A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques
- Dans le cas de travaux d’extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d’ensemble de la construction,
- Un recul supplémentaire de 3 m minimum par rapport au tronc dans le cas de conservation d’arbres remarquables ou de plantations de qualité existants (voir article 13.3).
- En centre urbain historique (zone indicée « a »), en cas de démolition/reconstruction d’une maison individuelle.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **8.1 - Définition**

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- **8.2 - Règle générale**

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

- **8.3 - Exception**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- 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 la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions individuelles faisant l'objet d'une aide publique et celles situées à l'intérieur d'opérations faisant l'objet d'une procédure de résorption d'habitat insalubre
- pour les constructions annexes non habitables.
- pour les piscines et leurs locaux techniques
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- **10.1 - Définition**

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édifices techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- **10.2 - Règle générale**

- **en zone U3a**

la hauteur maximale hé est fixée à **15 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **19 m**.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, le long de la voirie primaire de l'opération, et dans une bande de 10 mètres comptée horizontalement depuis la limite de l'emprise publique :

La hauteur maximale hé est fixée à **18 m** ;

La hauteur maximale hf est fixée à **22 m** ;

- **en zone U3b**

la hauteur maximale hé est fixée à **12 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **16 m**.

- **en zone U3c**

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **12m**.

- **en zone U3h**

la hauteur maximale hé est fixée à **9 m** ;

la hauteur maximale hf est fixée à **13 m**.

- **10.3 - Exception**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- 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, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum
- Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.
- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

• 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• 11.2 - Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat de l'Ouest réunionnais, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, la culture locale, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, la composition de leurs façades, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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 et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• 11.3 - Volumétrie

La volumétrie générale de chaque construction devra être traitée par l'association de plusieurs volumes qui devront se distinguer les uns des autres par leur hauteur, leur matériau et leur forme

(voir annexe). Cette disposition ne concerne pas les constructions de type villa individuelle en rez-de-chaussée de plain-pied.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction.

Font partie de la construction : 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), les appareils de climatisation, les cheminées et extracteurs d'air, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

• 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

• 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments culturels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les

toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 30% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris, bleu, vert, rouge), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées, les couleurs foncées (dans les tons bleu, rouge) à proscrire.

Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N, les couleurs gris, vert et les couleurs de matériaux naturels sont les seules autorisées.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé un équilibre des couleurs entre les toitures par l'association :

- des tons gris et des couleurs de matériaux naturels,
- ou des tons gris et du blanc cassé,
- ou des tons gris et des tons rouges,
- ou des tons gris et des tons bleus.

- **11.6 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.7 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie.

Typologie

Pour les habitations, les clôtures sur voie ne pourront excéder une hauteur de 2 m et devront être composées :

- **en zones U3a et U3b**
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,5 m,
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,90 m, doublée d'une haie vive.
- **en zone U3c et U3h**
 - soit d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,30 à 0,60 mètre, doublée d'une haie vive
 - soit de grilles posées au sol, doublées d'une haie vive.

En outre, dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², il est exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

En toutes zones, pour les commerces, bureaux et services d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, le marquage de l'alignement est obligatoire ; il pourra être matérialisé :

- soit par une clôture réalisée comme indiqué dans les dispositions précédentes
- ou par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,5 m, construit et implanté à l'alignement.

Ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Les hôtels et tout autre établissement à caractère touristique devront particulièrement soigner leur clôture sur la voie de desserte ou sur d'autres espaces publics; ils l'utiliseront pour refléter l'image accueillante de l'établissement vers l'extérieur :

- La clôture sera ajourée (20% du linéaire minimum) pour permettre une transparence visuelle, les clôtures opaques sont interdites.
- La clôture utilisera nécessairement la végétation (arbres, palmiers, arbustes, etc.) en complément de composition.
- La mise en œuvre de matériaux naturels (bois, pierre de basalte, galet, etc.) est recommandée.

Talus, murs de soutènement

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,5 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente ; la distance entre ces murs sera supérieure à 1,5 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Exceptions

Les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser toutes ces limites de hauteur.

Pour les équipements publics et bâtiments culturels, l'absence de clôture sur voie pourra être acceptée si l'aspect général du bâtiment l'exige par exemple pour la réalisation de parvis. Toute disposition sera prise pour que l'aménagement proposé respecte l'impression générale d'alignement.

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Toutes les clôtures implantées en façade maritime doivent comporter des transparences pour permettre la libre circulation des eaux.

Article 12- Obligations en matière de réalisation 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.).

Conformément aux dispositions 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 surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

• 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U3a, U3b : 1,5 places par logement en zone U3c : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par tranche de 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher

Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités	16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m ² , 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m ² .

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

- **12.3 – Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat (Cf. 12.4).

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 3 m.

Toutefois, pour une construction de maison individuelle une aire de stationnement pour deux places maximum pourra y être autorisée.

- **12.4 - 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 dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire 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 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,

- **12.5 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement par logement,
- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe pour les écoles maternelles ou primaires, dix emplacements par classe pour les collèges ou lycée, sept emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements,

- pour les autres destinations, le nombre d’emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **13.1 - Espaces libres**
- **Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s’ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l’objet d’une conception soignée et harmonieuse

- **Règle générale**

Toute construction doit prendre en compte l’espace qui l’environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l’implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l’objet d’un traitement leur permettant de s’intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l’aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

- **en zone U3a**

Le pourcentage minimal d’espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d’assiette du projet.

Toutefois, en cas de réalisation de parking en sous-sol sur la totalité de la parcelle, **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière sera plantée sur dalle, sur une épaisseur de terre minimale de 80 cm. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

- en zone U3b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U3c et U3h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

Lors de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,

- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE U3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- **1.1 - Rappels**

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- **1.2 - Sont interdits**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. les commerces de grande distribution

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **2.1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- **3.1 - Rappel**

3. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
4. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- **3.2 - Condition d'accès aux voies**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être 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.

- **3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public 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 voies nouvellement créées de plus de 50 m 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 puissent faire demi-tour.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité 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 être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- **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 problème technique.

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

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. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **6.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser.

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **8.1 - Définition**

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont

pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

- **8.2 - Règle générale**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- **8.3 - Exceptions**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées:

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et 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 la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- **10.1 - Définition**

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

- **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 m**.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, la hauteur maximale des constructions autorisées est de **19 m**.

- **10.3 - Exception**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- 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, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

• 11.1 - Définition

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• 11.2 - Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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 et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : 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), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

- **11.3 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (Voir schémas en annexe).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- **11.4 - Toitures**

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- **11.5 – Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir schémas en annexe).

- **11.6 - Clôtures et murs de soutènement**

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- Toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

Exception

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation 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.).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

• 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux, autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

• 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 dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application 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,

• 12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

• 13.1 - Espaces libres

Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **20%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

• 13.2 - Plantations

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure du possible où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Recommandations

Les nouvelles plantations devront être prévues de façon à créer un ombrage régulier au-dessus des

espaces libres et des stationnements.

Il est recommandé de planter des espèces variées, mélangées, courantes ou endémiques de La Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, contre le vent, tenue du sol, etc.)

Les espaces libres pourront être positionnées pour créer des bassins d'absorption des eaux pluviales ou pour laisser écouler les eaux vers l'aval.

Des haies vives ou un rideau d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 m devront être plantées dans la marge d'isolement par rapport aux voies et aux limites des zones urbaines ou à urbaniser à destination principale d'habitat.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU3

Caractère des zones donné à titre indicatif

Le zonage AU3 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.

*Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes à savoir **U3a** pour **AU3a**, **U3b** pour **AU3b**, **U3c** pour **AU3c**... etc*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U3 ayant le même indice.

ZONE AU3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU3e 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.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone U3e.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3e.

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U3e.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

Se reporter au règlement de la zone U3e.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
2. Les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. Se reporter au règlement de la zone U3e.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U3e.

ZONE AU₃st

Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.

En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- **1.1 - Rappels**

Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- **1.2 - Sont interdits**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **2.1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

5. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
6. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
8. Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des voies ou emprises publiques.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Les constructions correspondant aux travaux d'aménagement et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité doivent avoir une hauteur maximale de 4 m.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AVRIL 2019

Affaire CM190404016:

Modification du Plan Local
d'Urbanisme : Zone AU3st
de la ZAC Savane des
Tamarins

Le Maire certifie que la
convocation du conseil
municipal a été régulièrement
faite le : 29/03/2019
et affichée le : 29/03/2019
sous le numéro : 0198

Nombre de membres
en exercice 55

Nombre de membres
présents 36

Affiché en Mairie le 1.7. AVR. 2019.
Sous le numéro : 0259

Le Maire

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-neuf, le quatre avril à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien - Mme Nathalie FERNANTE - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme CARPANIN PARVADY Gertrude (procuration à) Mme Isabelle LATCHIMY

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme BARLIEU Géraldine - M. GANGAMA Erick - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa - Mme CHANE-HONG Régine - M. MOYAC Charles.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

AFFAIRE N° 16 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Modification du Plan Local d'Urbanisme : Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins.

Date de transmission de l'acte : 17/04/2019

Date de réception de l'accusé de réception : 17/04/2019

Numéro de l'acte : CM190404016 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-218740156-20190404-CM190404016-DE

Date de décision : 04/04/2019

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Affaire CM190404016 / Modification du Plan Local d'Urbanisme : Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins.

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées, et comme deuxième principe un logement pour tous.

Le bassin de vie de Plateau Caillou est identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logement aidés.

L'ensemble Plateau-Caillou - Saint-Gilles les Hauts / L'Éperon est de plus identifié comme l'un des deux pôles secondaires de l'armature urbaine du SCOT approuvé le 21 décembre 2016 (l'autre étant situé au Sud du territoire autour des secteurs de Piton Saint Leu et du Portail). La fonction de ces places urbaines de « niveau 2 » est d'évoluer vers un statut de centralité secondaire qui remplisse un double rôle de « pôle d'équilibre » et de « pôle d'équité territoriale » équipé et structuré au service de plus de la moitié de la population du TCO.

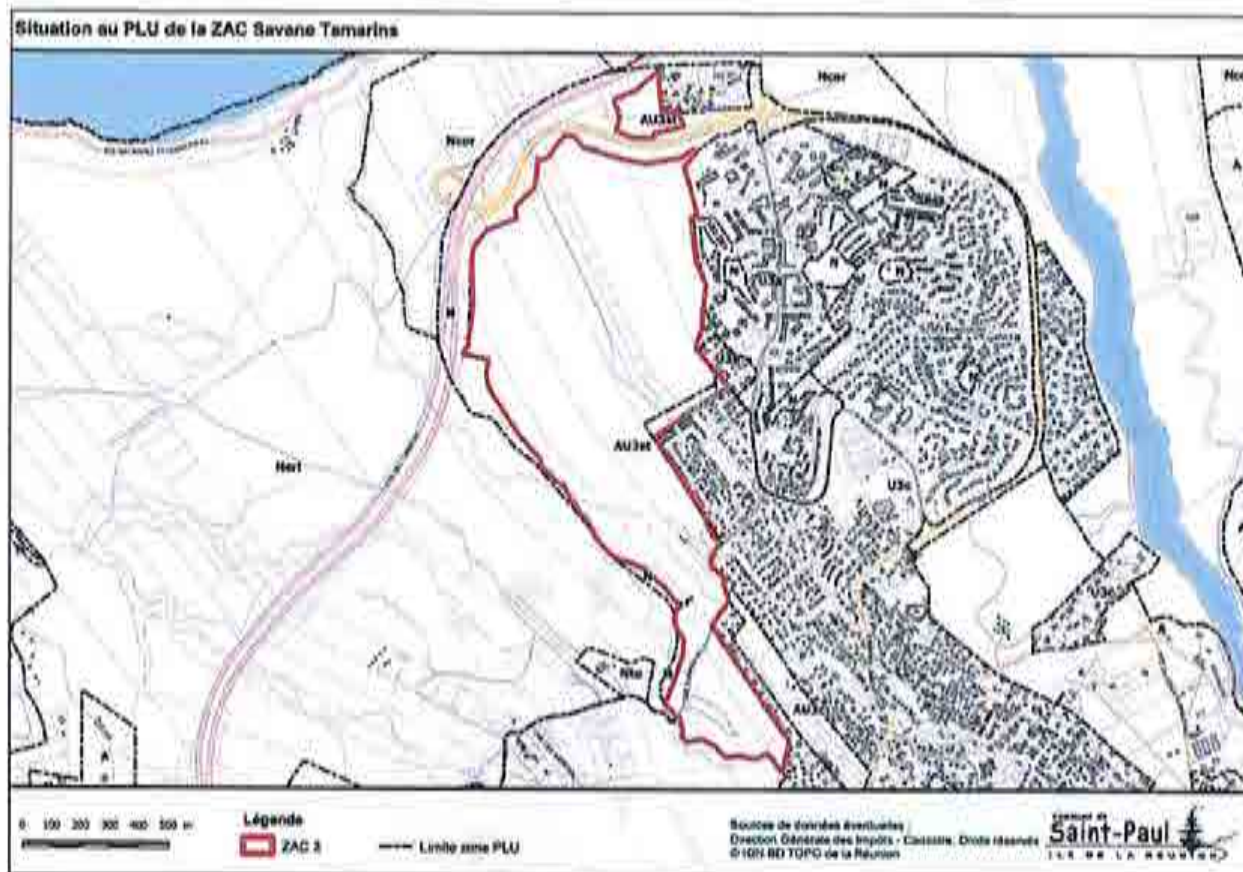
L'agglomération de Plateau Caillou occupe une position stratégique centrale du bassin de vie mais également au niveau de la commune. Elle joue un rôle de carrefour entre le nord et le sud mais également entre les hauts et les bas du territoire communal, desservie par la Route des Tamarins assurant la liaison nord sud au niveau intercommunal et de nombreuses routes départementale sillonnant l'ensemble du territoire.

La ZAC Savane des Tamarins (ex. Renaissance III) est un projet urbain qui s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de Plateau Caillou dont les principes figurent dans les documents d'urbanisme depuis 1975 : à l'époque, il était envisagé la création d'une ville nouvelle, projet qui a donné lieu à la mise en œuvre des ZAC Renaissance I et II.

Identifié depuis plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Renaissance III, d'une redéfinition des conditions de mise en œuvre du projet urbain, pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire. Le SAR de 2011 repris par le SCOT de 2016 identifie ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Dans l'attente de la définition du projet, le secteur a été classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) au PLU, en compatibilité avec le SAR. Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une modification du PLU.

Le premier dossier de création a été approuvé le 30 novembre 2004 par le conseil municipal, et le programme a évolué, notamment pour se mettre en compatibilité avec le SAR approuvé en 2011, jusqu'en 2014 où le dossier de création modificatif est approuvé le 24 août par le conseil municipal. L'étude d'impact est validée par l'Autorité Environnementale le 15 août 2014 et le dossier Loi sur l'Eau est approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2015. L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique actant le caractère d'intérêt général du projet est pris le 6 décembre 2016. En 2018, l'Autorité Environnementale valide le complément d'étude d'impact. La SEDRE, désignée concessionnaire le 31 janvier 2008 par délibération du conseil municipal, a vu son traité de concession prorogé jusqu'en 2028.



Aujourd'hui, le projet s'étend sur une surface de 90 hectares, de la limite actuelle de Plateau Caillou jusqu'à la ravine Fleurimont. Organisé autour de quatre secteurs adaptés aux caractéristiques physiques du site, le futur quartier fera la part belle aux espaces verts grâce à un tiers des espaces préservés en espace naturel, soit environ 30 hectares. Ces espaces verts permettront des usages complémentaires en lien avec les 300 hectares préservés du Cap la Houssaye gérés aujourd'hui par le Conservatoire du Littoral.

Conformément aux orientations des documents de planification en vigueur (PLU, SCOT, SAR), le projet ZAC Savane des Tamarins doit permettre au quartier de Plateau Caillou de devenir un pôle urbain secondaire, accueillant l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours : équipements publics et privés, espaces verts, commerces, transports en commun...

Le projet prévoit 2 019 logements, marqués par une mixité sociale sur chaque secteur : 50% de logements libres (en individuels et collectifs) et 50% de logements aidés (15% de LLTS, 15 % de LLS, et 20% de logements intermédiaire).

Environ 82 000 m² de surface de plancher (soit environ 1 000 « équivalent-logements »), sont destinés à multiplier les usages possibles sur le quartier, et générer des emplois :

- 22 248 m² SP d'équipements publics de superstructure
- 25 000 m² SP destinés au pôle de destination commerciale
- 7 200 m² SP de commerces et services de proximité
- 27 697 m² SP bureaux, activités tertiaires, artisanat et de petite production.

La réalisation du quartier est prévue en trois phases opérationnelles sur la période 2019 – 2035.



Aujourd'hui, la mise en œuvre opérationnelle du projet porté par la SEDRE est donc conditionnée par une modification du PLU en application des articles L 153-36, L 153-37 et L 153-38 du code de l'urbanisme. Ce dernier demande de justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones par une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal.

Les zones déjà urbanisées du bassin de vie offrent des potentialités de densification pour des initiatives privées mais qui restent difficilement mobilisables par la puissance publique :

- Foncier privé dans un tissu urbain résidentiel peu à moyennement dense ;
- Morcellement parcellaire important ;
- Prix du foncier ;
- Contraintes liées au PPR.

La principale « dent creuse » du secteur se situe à Fleurimont. Il s'agit d'une zone AU3c donc opérationnelle, mais d'une configuration en bande s'étirant de l'amont vers l'aval, en cours de maîtrise par la puissance publique (projet SIDR en étude, échéance 2019), et dont les accès sont pour le moment peu aisés depuis la route départementale n°6.

Les autres « espaces disponibles » sont :

- Soit déjà concernés par un projet urbain public (ZAC Eperon en cours d'achèvement, Centhor) ;
- Soit déjà concernés par un projet de logement public ou privé ;
- Soit constituent de la réserve foncière à plus long terme sans projet urbain défini aujourd'hui (zone AU3st – chemin Summer N°2).

La ZAC Savane des Tamarins est le seul espace stratégique qui doit permettre de répondre aux objectifs ambitieux du futur Programme Local de l'Habitat porté par le TCO qui prévoit de programmer entre 1 300 et 1 800 logements tout type confondus sur ce bassin de vie.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 25 mars 2019) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (1 contre(s) (M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude)), décide :

Article 1 : d'autoriser le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st de l'opération de ZAC Savane des Tamarins ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 17 avril 2019

Le Maire,

Joseph SIMEONE





Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale de La Réunion
après examen au cas par cas pour la modification
du PLU de SAINT-PAUL
en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la
Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins**

n°MRAe 2019DKREU9

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 30 avril 2019 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du 28 mai 2019 portant nomination de membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 12 juin 2019 de la MRAe de la Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro 2019DKREU9, présentée le 27 septembre 2019, relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Paul – Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins,

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Océan Indien (ARS OI) en date du 21 novembre 2019,

■ Considérant que :

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;
- le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul :
 - a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Savane des Tamarins (ex ZAC Renaissance III) actuellement classée en zone à urbaniser stricte (AU3st) ;
 - s'inscrit dans le dispositif de structuration du secteur des mi-pentes et du bassin de vie identifié au PADD du PLU comme un pôle à organiser autour d'un centre urbain en lien avec les centralités intermédiaires de Saint-Gilles les Hauts et de l'Éperon devant accueillir 3 000 logements supplémentaires à 10 ans ;
- le projet de modification du PLU engendre :
 - la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3.1) correspondant à la ZAC Savane des Tamarins ;
 - un complément au rapport de présentation ;
 - la modification des plans de zonage du PLU (planches n° 1, 2 et 7) ;
 - une évolution du règlement avec notamment : la création de la zone U3h à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation ; la création de la zone AU3e ; la modification des articles 10.2 des zones U3a et U3e concernant la hauteur des constructions ;
- le secteur de la ZAC Savane des Tamarins, objet du projet de modification du PLU :
 - se situe dans le pôle secondaire de Plateau Caillou, entre la route des Tamarins et le chemin Summer, en continuité avec les secteurs déjà urbanisés Renaissance I et Renaissance II ;
 - a une superficie de 90,6 hectares ;
 - sera organisé en 5 zones à vocation urbaine (AU3a, AU3b, AU3c, AU3e, AU3h) et deux zones à vocation naturelle (N et Nto) ;
 - est concerné par une programmation de 2019 logements caractérisés par des objectifs en matière de politique de l'habitat, mixité sociale, densité, équilibre entre la construction neuve et la valorisation du potentiel résidentiel existant par les dispositions du schéma d'aménagement régional (SAR) et des documents de planification locaux (PLH, SCOT, PLU) ;
 - comprend des équipements publics de superstructure (22 248 m²), un pôle commercial (25 000 m²), des commerces et services de proximité (7 200 m²), une zone d'activités (27 697 m²) et des espaces naturels qui couvrent une superficie de 29,5 hectares ;

■ Concernant la compatibilité du projet avec les autres documents de planification de portée supérieure :

✓ Considérant que le projet de PLU modifié :

- est compatible avec le SCOT du TCO et répond aux objectifs du PADD, notamment en termes d'appareillage commercial, conditions d'accessibilité tous modes, et logements ;

- est compatible avec le PLH 2 en vigueur du TCO et s'inscrit dans les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle du PLH 3 du TCO en cours d'élaboration ;

✓ **Observant qu'il n'est pas démontré que le projet de modification du PLU est compatible :**

- avec le plan de déplacement urbain (PDU) du TCO ;
- avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;

■ **Considérant que le projet de ZAC Savane des Tamarins a fait l'objet :**

- d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 15 août 2014 relatif à la phase création du projet ;
- d'une étude d'impact complémentaire et d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 21 février 2018 relatif à la phase réalisation du projet ;

■ **Concernant les risques et les nuisances**

✓ **Considérant que** le projet tient compte du plan de prévention des risques relatifs aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrains approuvé par arrêté préfectoral n° 2016-2160 en date du 26 octobre 2016 ;

✓ **Considérant que** le projet tient compte de l'arrêté préfectoral n° 2014-3751/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;

■ **Concernant les milieux naturels et la biodiversité**

✓ **Considérant que le secteur objet de la modification du PLU :**

- est situé à la lisière de la savane du Cap La Houssaye identifié en espace remarquable du littoral ;
- est situé en secteur d'intervention prioritaire de la trame verte et bleue du PLU de Saint-Paul ;
- a fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur ;

✓ **Observant que :**

- le projet prévoit la modification du zonage du secteur afin de tenir compte du réseau écologique identifié et des zones à forts enjeux ;
- ce projet de zonage se subdivise en deux sous-secteurs : naturel N et naturel touristique Nto ;
- le nouveau zonage Nto intersecte des secteurs à forts enjeux ;

- le règlement de la zone Nto autorise certaines « *constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique du sport des loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement* » ;

■ Concernant l'approvisionnement en eau potable

✓ Considérant que :

- le secteur ne dispose pas des ressources suffisantes en eau potable (actuellement limitées à 600 logements) pour répondre aux besoins du projet (2019 logements) ;
- une station de potabilisation sera construite dans le périmètre de la ZAC ;

✓ Observant que :

- le dossier ne précise pas comment le projet de modification du PLU permet de répondre aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur ;

■ **Considérant que** le projet de modification du PLU ne présente pas d'analyse relative au raccordement du secteur aux autres quartiers de la commune et notamment au réseau de transports en commun ;

Conclut :

qu'au regard des éléments fournis dans le rapport, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul **est susceptible** d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul **est soumis** à évaluation environnementale.

Article 2

L'évaluation environnementale pourrait porter une attention particulière à/au :

– l'analyse de la compatibilité du projet de modification avec le PDU du TCO et avec le SDAGE de La Réunion ;

- la justification des zonages internes au secteur de la ZAC des Tamarins, et notamment de la zone naturelle indicée Nto, au regard notamment des enjeux naturalistes connus ;
- la démonstration de compatibilité du projet avec la capacité du système de production et de distribution d'eau potable ;
- le raccordement au TCSP du secteur objet du projet de modification.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultations auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 4

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale, et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Saint-Denis, le 25 novembre 2019

Le président de la MRAe,



Bernard Buisson

<u>Voies et délais de recours</u>

1) Vous pouvez déposer un recours administratif avant le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

DEAL de la Réunion

2, rue Juliette Dodu

97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.

Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

Saint-Paul, le **23 JAN 2020**

Le Maire

à

*Dossier suivi par : Farid SOILIHI
Directeur Aménagement Opérationnel et
Programmation Logement
Tel : 02 62 45 90 73
Fax : 02 62 22 50 16
E-Mail : farid.soilihi@mairie-saintpaul.fr*

**Monsieur le Président de la Mission
Régionale de l'Autorité Environnementale
DEAL de la Réunion
2, rue Juliette Dodu
97706 SAINT-DENIS Messag cedex 9**

N/REF : DAOPL/20100882/FS/NP

OBJET : ZAC Savane des Tamarins

P.J : Note explicative

Monsieur le Président,

En date du 25 novembre 2019, dans le cadre de l'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification du PLU de Saint-Paul visant à ouvrir à l'urbanisation d'une surface d'environ 90 ha de la Savane des Tamarins (ex Renaissance 3) dont 30 ha en zone naturelle.

Par la présente, nous avons l'honneur de formuler un recours gracieux à l'encontre de cette décision, et ce, au regard des considérations ci-dessous développées.

A ce titre, il est conclu par la MRAe, dans le cadre de sa décision et à la lumière de l'énoncé d'un certain nombre de considérations, que la modification du PLU de Saint-Paul *« est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine »*.

En premier lieu, il nous semble que cette décision ne précise pas clairement les points qui seraient de nature à caractériser les incidences sur l'environnement de la modification du PLU de la Commune.

En second lieu, et comme il est d'ailleurs indiqué dans le cadre de la décision de la MRAe, la modification du PLU vise ici à procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, qui avait été identifié, en tant que tel dans le PLU de Saint-Paul en vigueur et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

De même, il est à noter que l'évaluation environnementale du SCOT n'a pas mis en évidence d'incidences notables sur l'environnement susceptibles de résulter de la mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Enfin, il nous apparaît que les éléments sur lesquels la MRAe s'est basée afin d'expliquer les incidences notables sur l'environnement de la modification du PLU, relèvent en réalité plus des conséquences de la réalisation de l'aménagement de la ZAC elle-même, que de la modification du PLU visant à procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

En outre, il sera relevé que le projet de modification du PLU intègre parfaitement, au niveau qui doit être le sien, à savoir celui d'un document de planification, les problématiques liées aux enjeux pour l'environnement et la santé que présente l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, et ce, dans le cadre de la mise en œuvre de la démarche d'Evitement de Réduction et de Compensation.

Il a d'ailleurs été indiqué dans la décision de la MRAe que le secteur objet de la modification du PLU a « fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur ».

Or, il apparaît que la délimitation du zonage prend bien en compte les sensibilités et les enjeux des milieux, et le règlement traduit, par les dispositions qu'il comporte, les mesures visant à éviter réduire ou à compenser les incidences environnementales du projet de modification.

S'agissant de la remarque selon laquelle le dossier ne préciserait pas comment le projet de modification du PLU permettrait de répondre aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur, il y a lieu de relever que cette problématique ne ressort pas tant de la modification du PLU, que le cas échéant du caractère suffisant du contenu du dossier, comme en tout état de cause, de la mise en œuvre du projet d'aménagement lui-même.

La MRAe dans son argumentaire, précisait également que le projet de modification du PLU ne présentait pas d'analyse du raccordement du secteur aux autres quartiers de la Commune et notamment au réseau de transport en commun. Il est ici précisé que l'aménagement du secteur fait l'objet d'une procédure de ZAC, et que le projet de modification y fait référence. Il apparaît à notre sens que les précisions nécessaires sur les intentions concrètes de la Commune de Saint-Paul, ainsi que la date de réalisation des travaux et le délai estimé pour la viabilisation ressortent clairement du dossier.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, mais surtout de la note jointe en annexe visant à répondre pleinement à vos attentes, nous vous sollicitons afin que vous puissiez procéder à un nouvel examen de ce dossier, sur la base de compléments qui nous l'espérons seront jugés suffisamment étayés, et à l'issue, procéder au retrait la décision du 25 novembre 2019, considérant qu'en réalité, la modification du PLU de Saint-Paul visant à ouvrir à l'urbanisation une surface d'environ 90 ha dans le cadre de la ZAC des Tamarins ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement pouvant justifier qu'elle soit soumise à évaluation environnementale.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Le Maire,

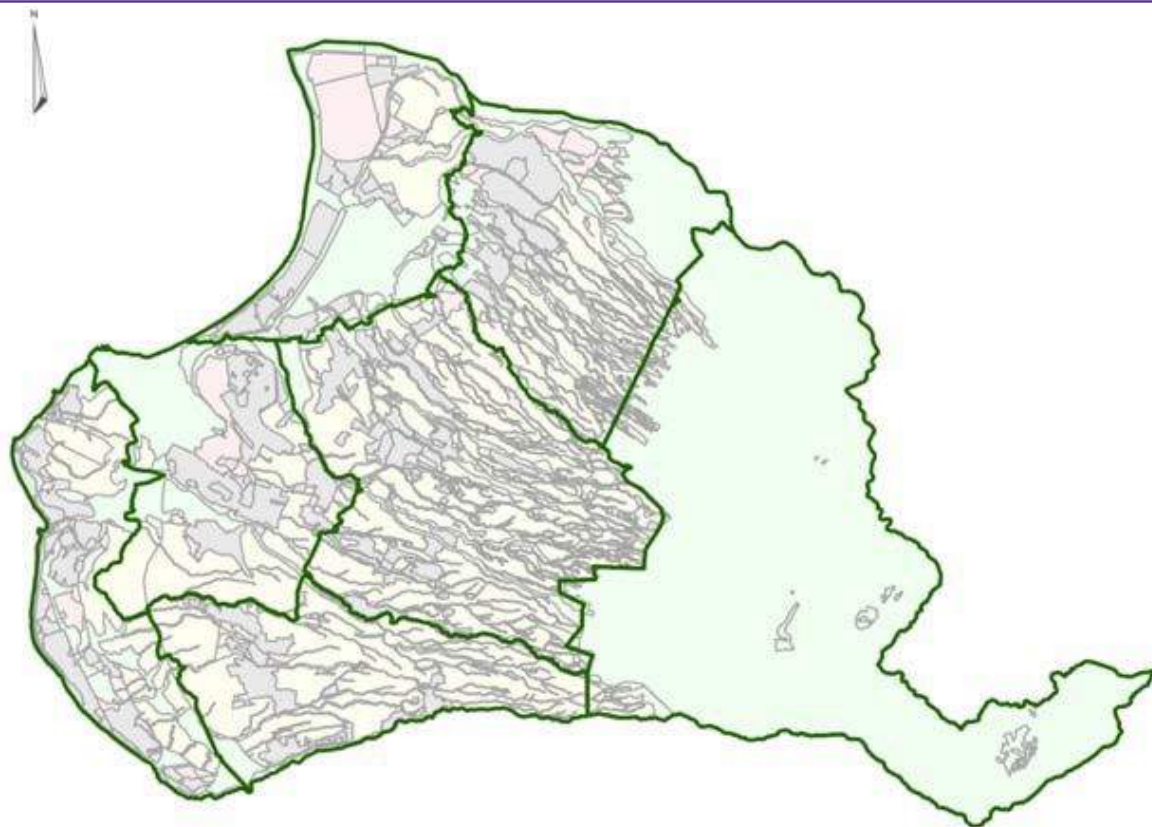
Joseph SINHALÉ





Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – ZONE AU3st ZAC SAVANE DES TAMARINS



NOTE EXPLICATIVE



SDAGE de la Réunion 2016-2021

Un des objectifs fondamentaux de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques consiste à donner des outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004). Il s'agit de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain. A ce titre, le SDAGE de la Réunion devient un outil opérationnel à part entière pour les acteurs de l'eau.

Rappel du contenu du SDAGE et des objectifs des masses d'eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Réunion. Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement. La dernière version actualisée à la Réunion a été approuvée en décembre 2015.

Le SDAGE s'applique à l'ensemble des milieux aquatiques superficiels continentaux et marins (cours d'eau, canaux, plans d'eau, eaux côtières et saumâtres) et souterrains (nappes libres et captives).

Il décrit les orientations et dispositions de gestion à mettre en œuvre pour atteindre en 2021 les objectifs environnementaux communautaires, dont ceux spécifiques au bassin. Le SDAGE de la Réunion est notamment marqué par des objectifs de :

- Gestion des ressources en eau dans le respect des milieux aquatiques et en tenant compte du changement climatique ;
- Distribution d'une eau potable de qualité ;
- Lutte contre les pollutions de toute nature ;
- Limitation des risques d'inondation ;
- Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques continentaux et côtiers.

Au cours de l'actualisation du SDAGE, certaines masses d'eau ont fait l'objet d'une désignation de Masses d'Eau Fortement Modifiées (MEFM). **Les masses d'eau du projet de modification du PLU ne sont pas concernées. En revanche, la masse d'eau souterraine intéressée par le projet de modification du PLU a été redécoupée.** Dans le cadre du projet, les deux masses d'eau à considérer sont :

- En termes de masse d'eau superficielle : Etang de Saint Paul (FR-LL-03) ;
- En termes de masse d'eau souterraine : Formations volcaniques de Bois de Nèfles - Dos d'Âne (FR-LG-123).

Ces deux masses d'eau ont fait l'objet d'un diagnostic afin de définir l'état des masses d'eau en 2015 et les objectifs d'état au sens de la Directive Cadre Européenne fixés pour 2021. Ceux-ci sont rappelés dans les tableaux ci-après.

L'identification des pressions actuelles et futures sur les masses d'eau a permis de dégager les tendances suivantes :

- Une pression importante des pêcheries de bichiques, du braconnage et des obstacles à la franchissabilité sur l'hydromorphologie et l'écologie des cours d'eau,
- Une pression importante des prélèvements sur les cours d'eau,
- Des besoins en eau potable domestique en augmentation (conjonction d'une forte croissance démographique, de consommations moyennes individuelles importantes, de rendements des réseaux faibles) ;
- Des rejets urbains et individuels insuffisamment traités, notamment l'assainissement non collectif,
- Une qualité d'eau parfois insuffisante (en périodes pluvieuses),

- Une pression agricole et agroalimentaire forte,
- Une augmentation sensible des teneurs en azote et en produits phytosanitaires dans les eaux brutes.

➤ Situation de la masse d'eau superficielle

L'état de la masse d'eau FR-LL-03 est :

- Bon état chimique avec et sans substances ubiquistes
- Mauvais état écologique
- Mauvais état global

Les objectifs pour cette masse d'eau sont rapportés dans le tableau ci-dessous.

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Type de masse d'eau	Statut	Objectifs d'état proposés				motivations en cas de recours aux dérogations	Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation
				Global	Chimique sans ubiquistes	Chimique avec ubiquistes	Écologique		
Etang de Saint-Paul	FRL 03	Plan d'eau	MEN	BE 2027	BE 2015	BE 2015	BE 2027	1/ FT 2/ CN	1/ Les mesures efficaces de lutte contre les espèces exotiques envahissantes restent à déterminer 1/ Des mesures de gestion du cordon littoral devront être poursuivies au-delà du cycle 2/ Nécessité d'un délai pour la recolonisation du plan d'eau après mise en place des mesures

Rappel des caractéristiques et objectifs de la masse d'eau superficielle concernée (SDAGE 2016-2021)

CN : conditions naturelles
FT : faisabilité technique
CD : coûts disproportionnés

➤ Situation de la masse d'eau souterraine

L'état de la masse d'eau FR-LG-123 est :

- Bon état chimique
- Bon état quantitatif
- Bon état global

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Type de masse d'eau	Objectifs d'état proposés			Les motivations en cas de recours aux dérogations	Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation
			Global	Chimique	Quantitatif		
Formations volcaniques de Bois de Nèfles – Dos d'Âne	FRLG 123	Eau souterraine	BE 2015	BE 2015	BE 2015		

Rappel des caractéristiques et objectifs de la masse d'eau souterraine concernée (SDAGE 2016-2021)

→Analyse de la compatibilité

Les pressions exercées sur les deux masses concernées par le projet, qui sont ou pourraient être à l'origine d'une dégradation de leur qualité d'eau, ne seront pas renforcées par le projet de modification du PLU, si les mesures prévues de gestion des eaux pluviales et d'assainissement sont mises en place.

En effet :

- Gestion des eaux pluviales :

- o Qualité non détériorée : dispositifs efficaces de lutte contre les MES, contre les pollutions accidentelles et chroniques, etc. avec notamment équipement de confinement.
- o Quantité non détériorée : zone naturellement imperméable et mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales permettant de maintenir les débits tout en maîtrisant les risques d'inondation
- o Ecologie non détériorée : lutte contre les espèces exotiques envahissantes

- Gestion des eaux usées :

- o Mise en place d'un réseau eaux usées collectif
- o Raccordement sur STEP

En ce sens, le projet de modification du PLU est compatible avec le SDAGE.

Assainissement des eaux pluviales

Le dispositif d'assainissement des eaux pluviales détaillé ci-après a été repris dans *les articles 4.1 et 4.2 de l'Arrêté n°2019-360/SG/DRECV du 22 février 2019 portant modification de l'arrêté d'autorisation environnementale n°2015-720/SG/DRCTV du 24 avril 2015, relatif à la réalisation de la ZAC Renaissance III sur la commune de Saint Paul.*

Les eaux seront collectées par un réseau d'eaux pluviales dimensionné pour une occurrence vicennale. Ce réseau sera raccordé à un ensemble de noues de rétention végétalisées qui se rejeteront dans le milieu naturel au niveau des 3 ravines situées sur la zone du projet.

La répartition actuelle des débits entres les différents exutoires ne sera pas modifiée.

Les volumes de rétention nécessaires et les débits de fuite des ouvrages de rétention ont été définis sur la base de la méthode des pluies avec les hypothèses suivantes :

- Dimensionnement pour une période retour de vingt ans
- $Q_f = Q_{20}$ naturel
- $S_{apport} = S_{drainée}$ noue
- $C_{20\text{ prof}} = 0.82$

Le détail de calcul fourni dans l'étude hydraulique en annexe abouti au dimensionnement suivant :

- Volume de rétention $V = 140 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Débit de fuite $Q_f = 0.169 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha}$

Les dimensions des bassins sont indiquées dans les tableaux ci-après. Le débit de fuite de chaque ouvrage de rétention a été estimé au prorata des surfaces drainées par les ouvrages sur la base de l'estimation du débit global spécifique vicennal actuel généré par la zone du projet ($16.9 \text{ m}^3/\text{S}/\text{km}^2$)

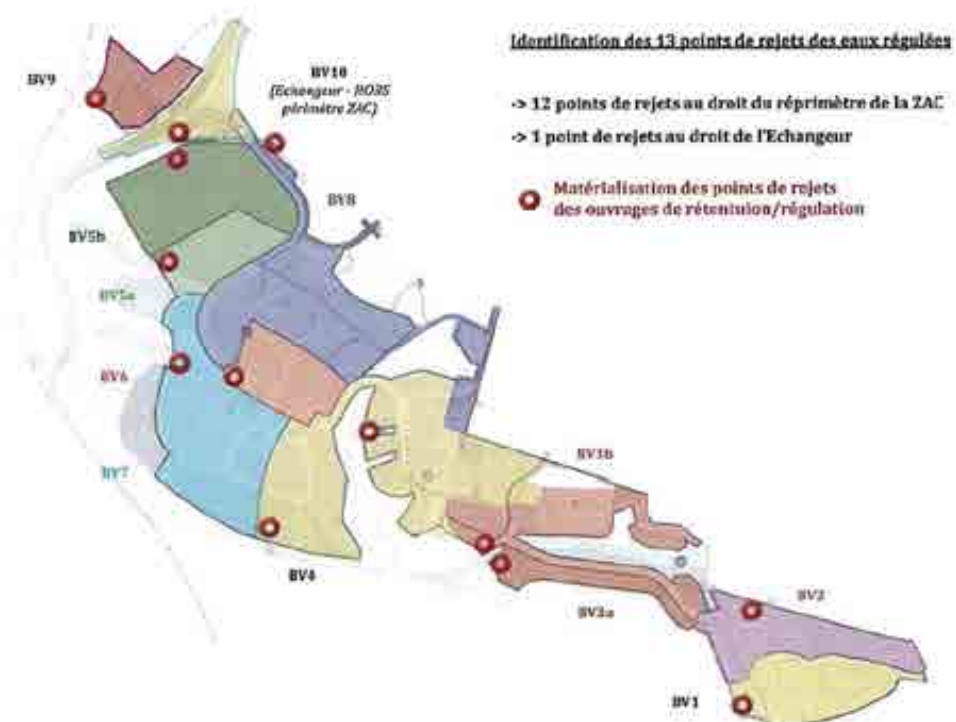
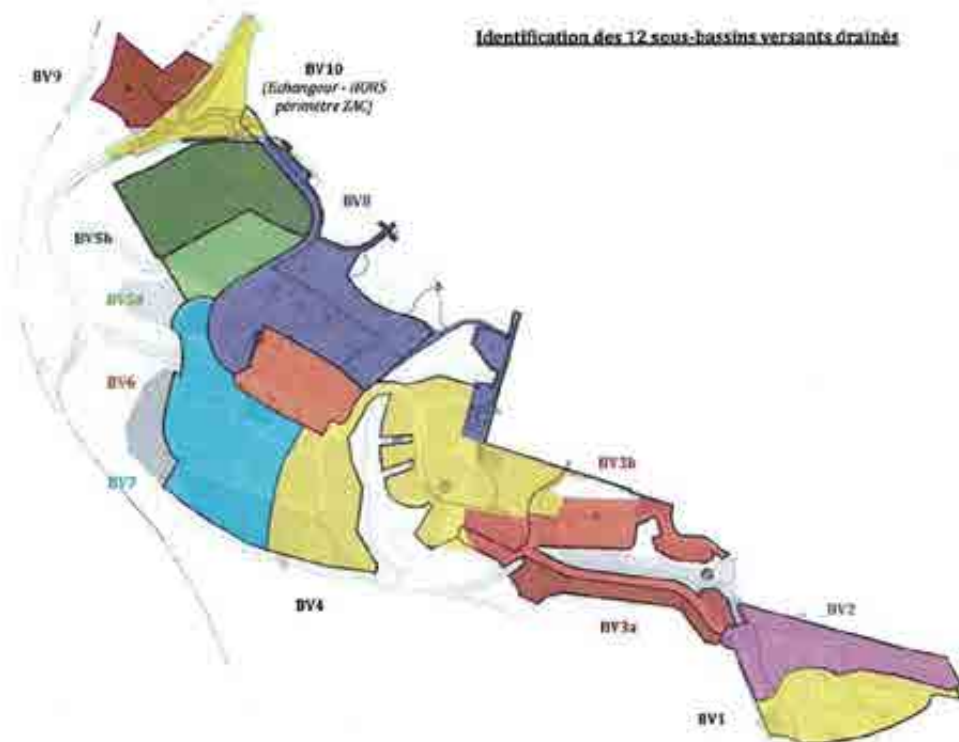
L'ensemble des crues inférieures à la vicennale est régulé par le système.

Exutoires dans les ravines :

Il est prévu treize points de rejets vers le milieu naturel dans les 3 ravines situées à proximité de la zone d'étude (ravine Fleurimont, La Grotte et Plateau Caillou). Des dispositifs de rétention sont prévus en amont de ces rejets afin que soit évacué, en situation aménagée, l'équivalent du débit vicennal actuel au maximum.

Afin de limiter la concentration du débit, un ouvrage de diffusion sera créé au niveau de chaque rejet. Il a pour objectif d'étaler les débits sur une largeur de six mètres. Au niveau de cet ouvrage, des marches de hauteur de quinze cm seront créées pour limiter les vitesses de rejet vers les ravines.

Des protections en enrochements libres seront également créées sur les deux talus de la ravine ainsi que sur le fond. Un géotextile sera préalablement posé puis deux couches d'enrochement seront disposées au-dessus de ce géotextile avec une granulométrie similaire. Les enrochements utilisés pour leur protection seront de forme granuleuse afin d'assurer la stabilité de l'ensemble en cas de talus avec une forte pente (schémas de principe ci-après).



Bassin de rétentions

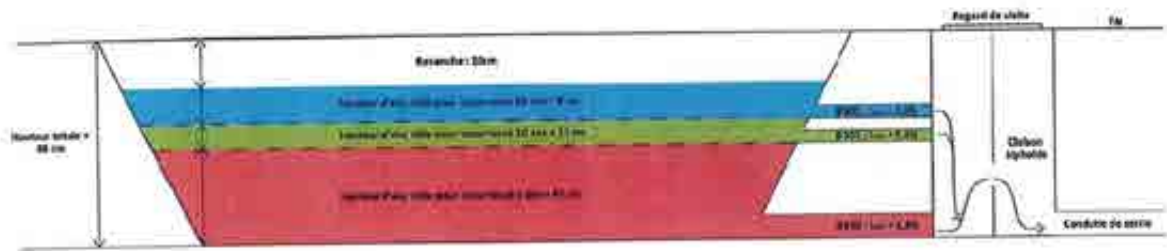
CARACTERISTIQUES DES VOLUMES DE RETENTION

Numéro BV	Superficie (ha)	Coefficient de ruissellement pondéré (%)	Volume de rétention général (m³)		
			T = 5 ans	T = 10 ans	T = 20 ans
BV1	4,3	79	220	273	312
BV2	3	60	73	92	105
	1,5	80	79	98	112
BV3a	1,8	97	158	194	221
BV3b	5,9	87	388	479	548
BV4	14	78	691	860	893
BV4 provisoire	11	80	-	-	220
BV5a	2,9	78	143	178	203
BV5b	6	74	256	320	366
BV6	3,2	76	148	185	211
BV7	8,1	71	308	386	441
BV8	14	85	-	-	880
BV9	2,2	75	99	124	142
BV10 - Echangeur	1,5	100	-	-	85

CARACTERISTIQUES DES ORIFICES DE REGULATION

Numéro BV	Type d'ouvrage	Période de 5 ans		Période de 10 ans		Période de 20 ans	
		Orifice de régulation (mm)	Pente minimale (%)	Orifice de régulation (mm)	Pente minimale (%)	Orifice de régulation (mm)	Pente minimale (%)
BV1	1 unique bassin de rétention à ciel ouvert	Ø 500	1,6	Ø 300	0,6	Ø 300	0,6
BV2	1 bassin de rétention à ciel ouvert amont	Ø 400	2,0	Ø 200	2,7	Ø 200	1,7
	1 bassin de rétention à ciel ouvert aval	Ø 300	3,5	Ø 200	0,7	Ø 200	0,3
BV3a	1 bassin de rétention en grille inondable, avec radier submersible	Ø 400	1,1	Ø 200	0,7	Ø 200	0,7
BV3b	1 bassin de rétention en grille inondable, avec radier submersible	Ø 600	1,3	Ø 300	1,1	Ø 300	1,1
BV4	1 bassin de rétention à ciel ouvert provisoire	Ø 500	3,7	Ø 600	2,1	Ø 600	1,7
	1 bassin de rétention à ciel ouvert (correspondant au bassin de rétention final - AVP initial)	Ø 1000	0,3	Ø 400	1,7	Ø 400	1,7
BV5a	Bassin de rétention	Ø 400	2,8	Ø 200	2,8	Ø 200	1,8
BV5b	Bassin de rétention	Ø 600	1,4	Ø 300	1,1	Ø 300	0,9
BV6	1 bassin de rétention	Ø 400	3,2	Ø 300	0,5	Ø 300	0,4
BV7	1 bassin de rétention en grille inondable, avec radier submersible	Ø 800	0,6	Ø 300	1	Ø 300	1,5
BV8	1 bassin de rétention à ciel ouvert	Ø 600	3,2	Ø 600	1,5	Ø 600	5
BV9	1 unique bassin de rétention à ciel ouvert	Ø 400	1,6	Ø 200	1,1	Ø 200	1,3
BV10 - Echangeur	1 bassin de rétention à ciel ouvert	Ø 300	1,3	Ø 200	2	Ø 300	1

Coupe du bassin de rétention du bassin versant BV1

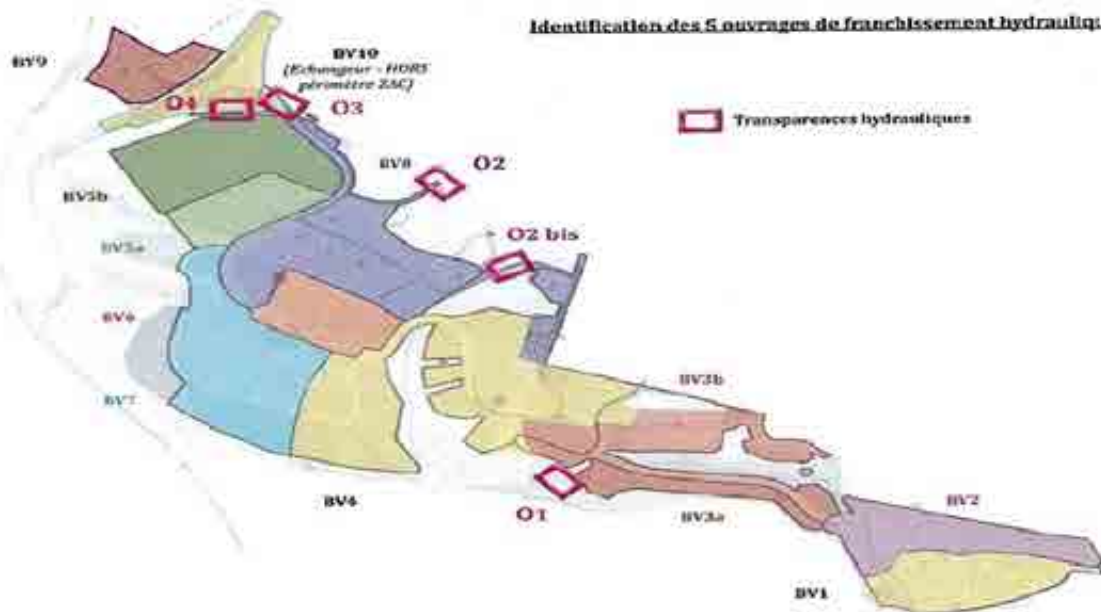


Coupe du bassin de rétention du bassin versant BV2 amont



Ouvrages de franchissement

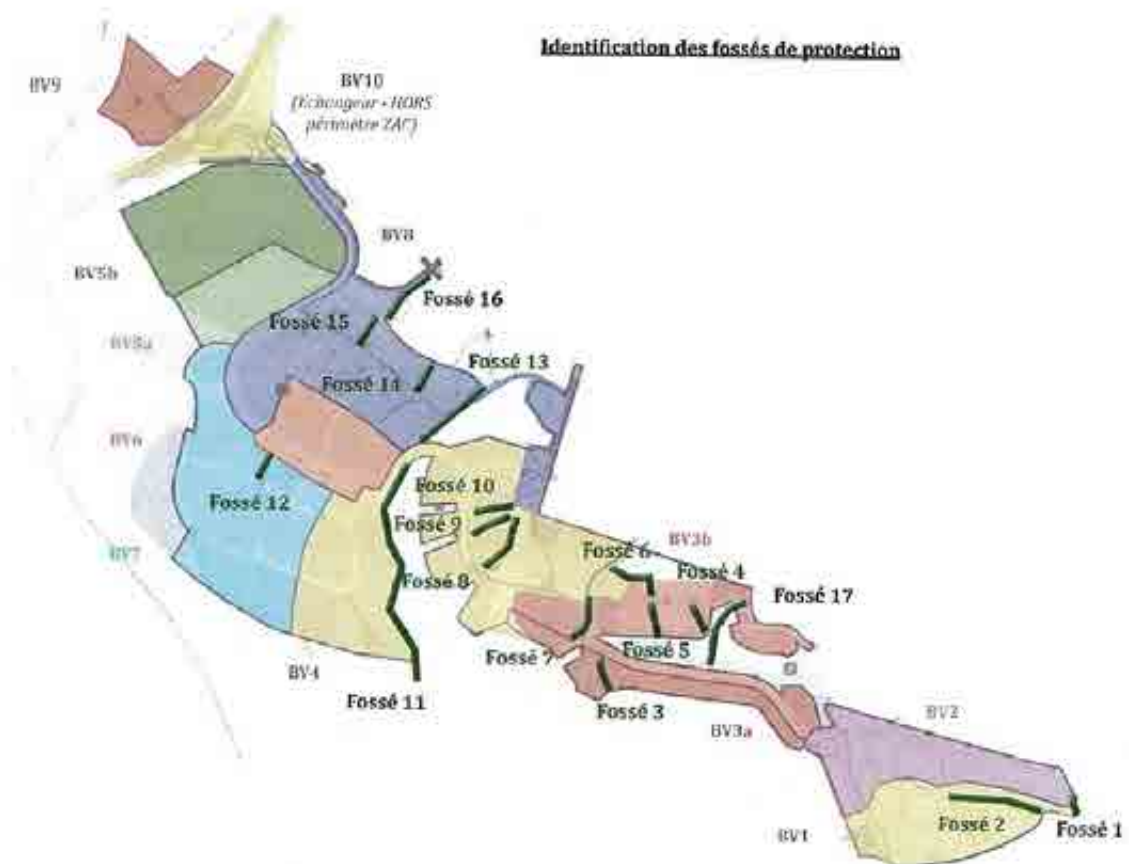
Identification des 5 ouvrages de franchissement hydraulique



CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES DE FRANCHISSEMENT

Numéro de l'ouvrage	Localisation	Ravine considérée	Surface drainée (ha)	Débits de pointe 100 ans (m³/s)	Dimensionnement des ouvrages de franchissement (hors tirant d'air) pour une occurrence centennale			
					Largeur (m)	Hauteur (m)	Pente minimale (%)	Débit capable pour ces dimensions (m³/s)
O1	Pentes Habitées	Fleurimont	209	50	3	2	4	54
O2	Plateau	Plateau-Cailion	128	42	3	1,5	5,5	44
O2 bis, crée au droit de la nouvelle voie	Plateau	Plateau-Cailion	127	42	3	1,5	5,5	44
O3	Belvédère	Plateau-Cailion	150	47	3	2	5,5	64
O4	Belvédère	Plateau-Cailion	150	47	3	2	5,5	64

Fossés de protection



caractéristiques des fossés de protection

Caractéristiques des fossés de protection										RÉSULTATS DES RECHERCHES COLLECTÉES ET RECOMMANDATIONS					VOLUME DES RECHERCHES PROPOSÉES		MONTANT DES RECHERCHES PROPOSÉES			
N° de la fosse	Longueur totale (m)	Largeur de la fosse (m)	Profondeur de la fosse (m)	Surface de la fosse (m²)	Pente de la fosse (‰)	Pente de la fosse (‰)	Pente de la fosse (‰)	Pente de la fosse (‰)	Pente de la fosse (‰)	Coefficient de ruissellement des surfaces imperméables (C _r)	Coefficient de ruissellement des surfaces perméables (C _p)	Coefficient de ruissellement des surfaces mixtes (C _m)	Coefficient de ruissellement des surfaces mixtes (C _m)	Coefficient de ruissellement des surfaces mixtes (C _m)	Montant des recherches proposées (€)	Montant des recherches proposées (€)	Montant des recherches proposées (€)	Montant des recherches proposées (€)		
1	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
2	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
3	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
4	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
5	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
6	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
7	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
8	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
9	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
10	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
11	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
12	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
13	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
14	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
15	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
16	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
17	100	0,50	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	

Assainissement des eaux usées

Présentation du fonctionnement du réseau EU

Le réseau d'eaux usées de la zone ouverte à l'urbanisation sera composé principalement de conduites gravitaires en PVC, de différents diamètres, à savoir :

- Ø200 gravitaire, au droit des voies secondaires et tertiaires
- Ø300 gravitaire, au droit des voiries primaires

Un poste de refoulement sera également aménagé, au droit de la zone 5. Ce dernier drainera les eaux usées de la parcelle 5.1 (îlot du secteur 5 « Entrée »), jusqu'au réseau existant localisé au-dessus du futur giratoire, via une conduite en Fonte Ø80, sur un linéaire d'environ 310 ml.

A noter que le réseau d'eaux usées existant sera intercepté par le nouveau réseau de la ZAC Savane des Tamarins, en 3 points, à savoir :

- Au droit de la rue des Cardinaux, au niveau du rond-point existant,
- Au droit du Chemin Summer, au niveau de l'intersection avec la rue Fleurimont,
- Au droit du secteur entre la rue des Citrines et la rue des Saphirs.

Le raccordement du futur réseau d'eaux usées à l'existant sera réalisé en deux points, en amont du futur giratoire plan, à savoir :

- Un raccordement du futur réseau gravitaire Ø300 PVC
- Un raccordement du futur tronçon de refoulement Ø80 Fonte.

L'ensemble des eaux usées de la ZAC Savane des Tamarins (ouverture à l'urbanisation) ainsi que des eaux usées interceptées du Plateau Caillou existant, seront acheminés jusqu'à la station d'épuration de Cambaie, à environ 7,5 km au Nord-est de la zone d'étude.

La station d'épuration (STEP) Cambaie, localisée au droit de la commune de Saint-Paul, fut créée en Juin 2010 et mise en service le 17 Juillet 2012. Le traitement primaire de cette station d'épuration est de boues activées. Un traitement tertiaire est également réalisé, via des membranes et un procès UV.

La capacité nominale de traitement de la STEP de Cambaie est de 60 000 EH, pour un débit de référence de 12 400 m³/j.

Le rejet des eaux traitées se fait par infiltration, en bord de mer, au droit du Cap la Houssaye - Pointe des Galets.

Détails de la consistance du déploiement du réseau

Les conduites du collecteur principal seront en PVC CR8 en Ø200 ou Ø300.

Les conduites de branchement de diamètres Ø200 en PVC CR8 sont prévues pour les ilots collectifs ou équipements avec mise en attente d'un regard DN1000.

Pour les parcelles individuelles, un tabouret de branchement PVCØ315 est posé en limite privative.

Les fouilles ont été comptées avec une hypothèse de 80% de roche.

Les canalisations posées seront enrobées de sable type 0/4, et les remblais de tranchées seront réalisés en GNT 0/80 jusqu'au fond de forme.

Les regards seront en béton, les tampons des regards de visite seront en fonte ductile classe D400 ou C250 pour les zones non circulées d'un modèle agréé par les services techniques de la ville de Saint Paul et par le concessionnaire (type REXEL de Pont à Mousson ou équivalent).

2-Besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable de la zone ouverte à l'urbanisation

Réseaux existants

Les réseaux existants aux abords du projet de modification du PLU sont situés sur les secteurs suivants :

- Chemin Summer n°2 : canalisation Fonte DN 350 existante issu des réservoirs de l'Éperon 1 et 2 ;
- Avenue Paul Julius Bénard : canalisation Fonte DN 150 existante ;
- ZAC Renaissance I et II : diverses canalisations en attente Fonte DN 100.

Réseaux projetés

L'ouverture à urbanisation prévue dans le projet de modification du PLU nécessitera la réalisation d'un nouveau réservoir *au-delà d'une programmation de 600 équivalents-logement*, qui alimentera par la suite l'ensemble de Plateau Caillou. **Cette nouvelle usine de potabilisation devrait être fonctionnelle en 2024.**

Les études de maîtrise d'œuvre de la nouvelle usine de traitement doivent commencer début 2020 (subvention de l'agence française de biodiversité obtenue pour cette étude) avec un planning de réalisation études et travaux qui s'étale sur 4 années, soit une mise en service en 2024.

La capacité du réseau actuel estimée en 2014 permettait le développement d'uniquement 600 équivalents logements. Or les dernières informations de La Créole (fin 2018) tendent à considérer que le réseau actuel dispose d'une marge d'accueil **supérieure** aux 600 logements estimés en 2014.

Le courrier du 23 décembre 2013 adressé à la SEDRE, indiquait que La Créole pouvait assurer la distribution de l'eau pour 600 logements sur la ZAC Savane des Tamarins sans modification de la configuration 2013 des installations de production d'eau potable.

Cette limitation était calculée au regard des projets de développement et d'urbanisation du secteur Plateau Caillou/St-Gilles les hauts comprenant les ZAC Renaissance I, II, Savane des Tamarins, ZAC Eperon et pôle d'échange au niveau du Centhor en faisant l'hypothèse d'un développement prioritaire d'abord sur la ZAC Eperon, puis du pôle d'échange Centhor puis de la ZAC Savane des Tamarins. Ces hypothèses de développement restent valides, avec juste un glissement du calendrier de réalisation de ces constructions.

La configuration 2013 des installations de production d'eau potable desservant le secteur Plateau Caillou/St-Gilles les hauts correspondait à :

- Utilisation du puits bassin malheur (ravine St-Gilles) : 8 000 m³/j
- Traitement sur l'usine de Grand-Fond (« Grand-Fond 1000 » et « Grand-Fond 2000 ») des captages de ravine St-Gilles à hauteur de 14 400 m³/j

L'arrêté préfectoral n°2018-780/SG/DRECV du 4 mai 2018, modifiant la répartition des droits d'eau sur la ravine St-Gilles, permettra sous peu à La Créole d'avoir la production suivante :

- Utilisation du puits bassin malheur (ravine St-Gilles) : 10 000 m³/j
- Traitement sur l'usine de Grand-Fond (« Grand-Fond 1000 » et « Grand-Fond 2000 ») des captages de ravine St-Gilles à hauteur de 14 000 m³/j

Cette capacité de production légèrement supérieure à la configuration 2013 permet de couvrir les besoins supplémentaires liés au glissement de calendrier (de nouvelles constructions ont été réalisées en dehors des programmes d'aménagement cités ci-avant).

La limite des 600 logements ou 600 équivalent-logements qui représentent une consommation d'eau de 400 m³/j, soit une production d'eau de 615 m³/j (rendement de 65%), **reste le seuil à ne pas dépasser avant la réalisation d'une nouvelle station de traitement.**

La zone ouverte à l'urbanisation couvre dans le cadre du projet de modification le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins. Il est prévu la réalisation en trois phases de la ZAC Savane des Tamarins.

Chaque phase correspond à la réalisation des travaux de viabilisation avec la desserte d'îlots associés lesquels sont destinés à accueillir des programmes de logements, activités commerces...).

- Phase 1 : Démarrage des travaux début 2021 pour une durée de 24 mois
- Phases 2 et 3 : Démarrage des travaux à partir de 2024 (*sous réserve du foncier maîtrisé*)

La réalisation de la phase 1 permettra de desservir 24 îlots.



La programmation de la 1^{ère} phase comprend 400 logements ainsi qu'une programmation d'équipements, activités, bureaux tertiaires et commerces.

Le planning de réalisation des constructions de la zone ouverte à urbanisation aurait dû trouver un équilibre entre les surfaces d'activités et les surfaces d'habitation pour ne pas dépasser 600 équivalents-logements **dans une première phase avant la livraison de la nouvelle usine de potabilisation.**

Néanmoins, dans la mesure où les îlots de la 1^{ère} phase seront viabilisés en totalité début 2023 et qu'il faut compter en moyenne 18 à 24 mois de construction, **les 1^{ères} demandes de raccordement n'interviendront pas avant fin 2024 et donc coïncideront avec la livraison de l'usine de potabilisation.**

Sur la période de jonction entre les capacités du réseau actuel et la livraison de l'usine de potabilisation, si les besoins en eau sur le secteur dépassaient les prévisions (ce qui au regard de ce qui précède est très peu probable), La Créole pourrait toutefois s'appuyer sur la capacité de traitement complémentaire du site de Grand Fond donnée par « l'unité transitoire ».

Cet équipement est actuellement en place mais n'est pas en service. Il a pour vocation principale de soutenir « Grand-Fond 1000 » et « Grand-Fond 2000 » en cas d'entretien et de réhabilitation de ces 2 unités et peut traiter 4 800 m³/j pris sur l'irrigation du littoral ouest (ILO).

Aussi, en cas de difficulté d'approvisionnement en eau, La Créole pourrait utiliser une partie de cette capacité de production pour compléter la production actuelle.

➤ **Mise en place de la station de traitement (usine de potabilisation)**

Le projet de renforcement AEP optimisé de la Créole prévoit **la mise en place d'une station de traitement** au droit de l'Antenne 3 ILO, à proximité de RT3. Une conduite de refoulement permettra de relier la station de traitement au Réservoir Fleurimont à 420mNGR. Une nouvelle conduite sera également mise en place entre le réservoir et la conduite existante Chemin Summer N°2.

Le futur réseau d'eau potable desservira l'ensemble de la zone ouverte à urbanisation et se raccordera au réseau existant en Fonte Ø350, au droit du Chemin Summer N°2, au Sud du périmètre d'étude (zone 1).

La figure suivante illustre le schéma de renforcement imaginé par la Créole.

Cette solution optimisée apporte une amélioration du projet car elle permet de s'affranchir d'un passage de conduite dans la ravine Fleurimont, et des impacts environnementaux associés (la zone de passage de la conduite avait été identifiée comme une zone à fort enjeu écologique). Cette solution implique ainsi la création de nouvelles conduites positionnées sous la voirie existante.

Plan du projet de renforcement du réseau d'eau potable de La Créole



Le futur réseau d'eau potable desservira l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation et se raccordera au réseau existant en Fonte Ø350, au droit du Chemin Summer, au Sud du périmètre d'étude (zone 1).

Au total, 6 points de raccordement ont été identifiés en limite de périmètre d'étude. Ces points de connexion sont identifiés sur la figure ci-dessous



Identification des 3 types d'éléments paysagers à préserver (ravines, éperons rocheux et zones naturelles)

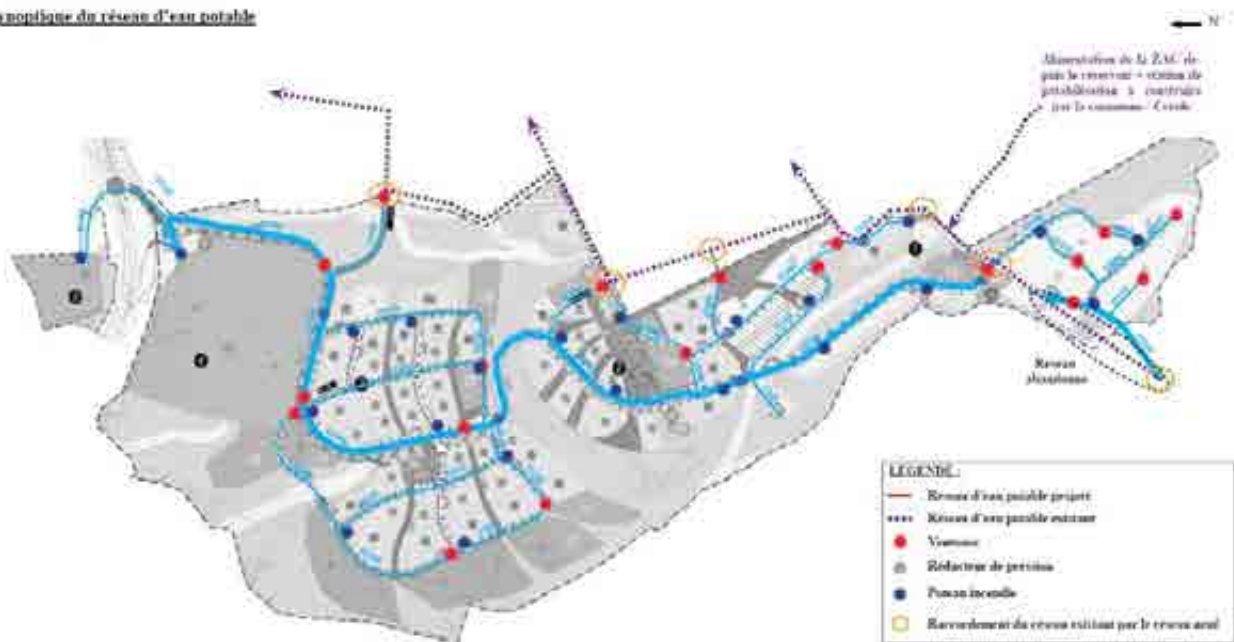
Le futur réseau d'eau potable de la zone sera constitué des éléments suivants :

- Conduites en Fonte Ø300 sur la voirie principale
- Conduites en Fonte Ø100, Ø150 et Ø200 sur les voies secondaires et tertiaires
- 21 Ventouses (simples et triples confondues)
- 23 Poteaux incendie
- 7 Réducteurs de pression
- Des vidanges aux points bas principaux

Les canalisations posées seront enrobées de sable type 0/4, et les remblais de tranchées seront réalisés en GNT 0/80 jusqu'au fond de forme.

Les terrassements ont été comptés avec une hypothèse de 80% de roche.

Synoptique du réseau d'eau potable



→Réponse aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable sur le secteur

Les besoins seront assurés en premier lieu, par les capacités existantes du réseau.

La réalisation de l'usine de potabilisation permettra à terme de répondre aux besoins supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur au fur et à mesure de la réalisation du programme de construction.

3- Compatibilité du projet de modification du PLU au regard du Plan de Déplacements Urbains du TCO

Plan de Déplacements Urbains :

Le Plan de Déplacements Urbains du Territoire de la Côte Ouest approuvé le 7 avril 2017, est un document supra communal en charge de fixer la politique de déplacements pour les quinze ans à venir.

L'article L1214-2 du code des transports, fixe 11 objectifs aux PDU (Ci-dessous résumés) :

- l'équilibre entre les besoins de desserte et de mobilité ;
- le renforcement de la cohésion sociale et urbaine ;
- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et des modes doux ;
- l'amélioration de l'usage du réseau viaire ;
- l'organisation du stationnement ;
- l'amélioration du transport des personnels des entreprises et administrations ;
- l'organisation d'une tarification et billettique intégrées ;
- la réalisation d'infrastructures de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Rappel du contenu du PDU du TCO :

Dans le programme d'actions du Plan de Déplacements Urbains du TCO, on retrouve 34 actions. Ainsi la première action : ***Prioriser les réalisations d'aménagements vers les pôles d'échanges dans les ZATT (zones d'aménagement et de transition vers les transports)*** concerne Plateau Caillou et plus particulièrement le secteur Savane des Tamarins faisant l'objet de la présente modification du PLU.

Cette action s'inscrit dans l'une des 5 thématiques du PDU : articuler transports et aménagements urbains.

Ainsi l'objectif de cette action part de divers constats, en lien notamment avec le coût de la desserte de zones peu denses, éloignées des pôles d'emplois, les embouteillages, etc. Dès lors la volonté est de limiter l'étalement urbain et de prioriser urbanisation et densification au sein des ZATT.

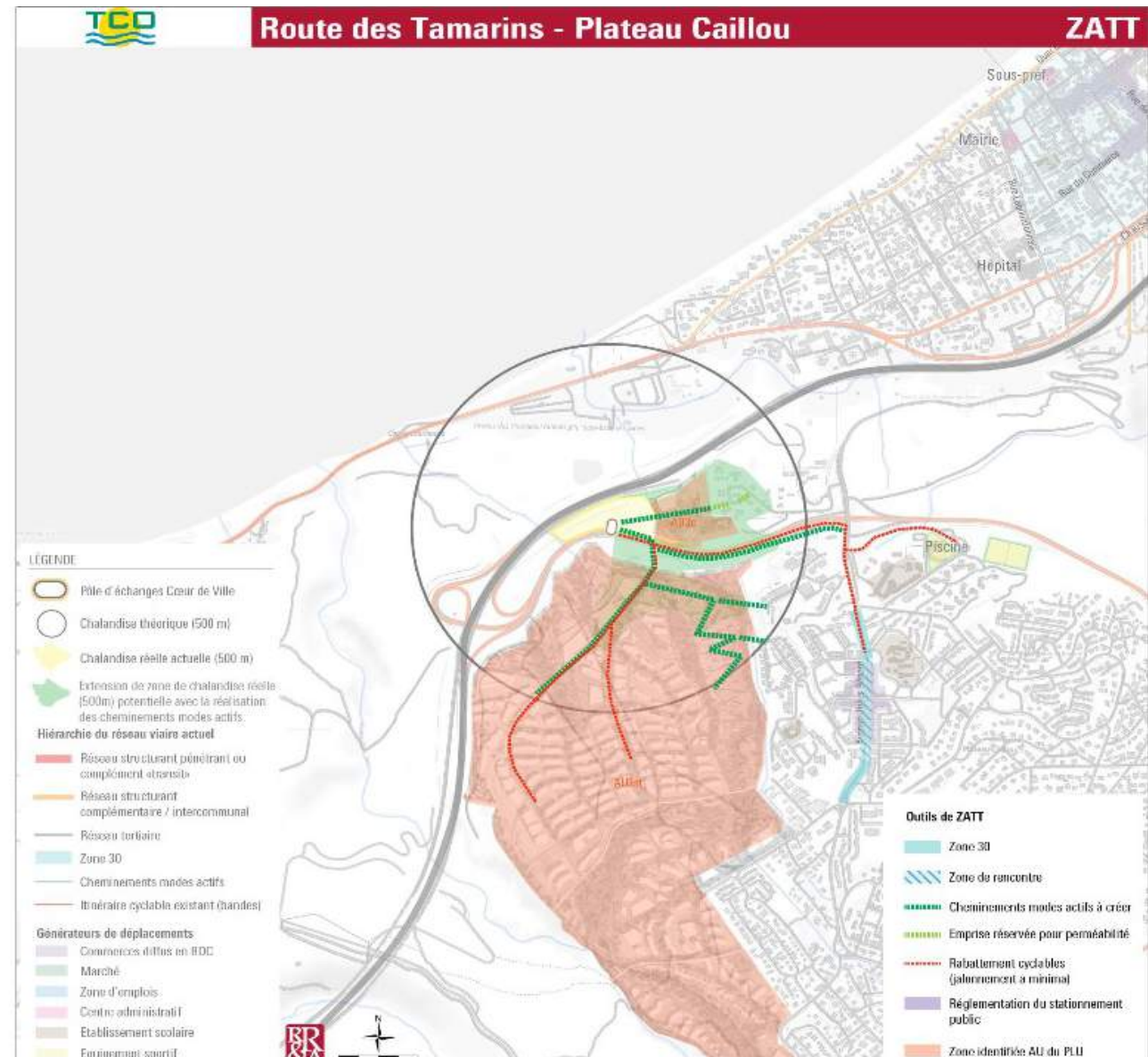
Cette action s'inscrit également dans un rapport de compatibilité avec le ScoT.

En effet, le PDU retranscrit dans cette action l'orientation 15 du ScoT au sein duquel il est indiqué qu'à « *l'échelle des cinq communes de la communauté d'agglomération, sont localisées les zones d'aménagement et de transition vers les transports (les ZATT), lieux de l'échange entre les modes, types et réseaux de transport : gares ou nœuds d'arrêts principaux du réseau. Les documents d'urbanisme locaux y associent des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées* ».

Les objectifs de cette action sont :

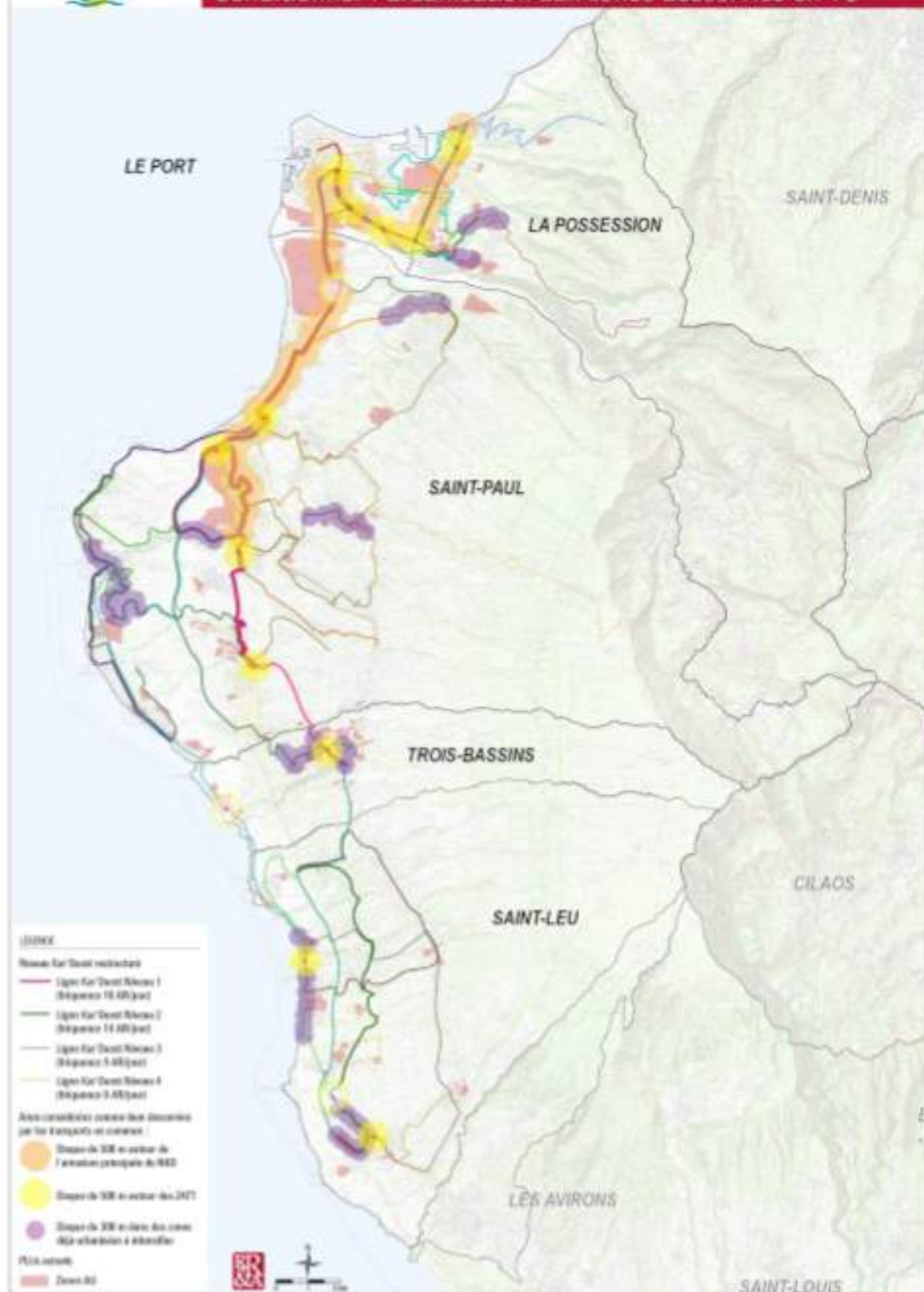
- Favoriser la densité et la mixité fonctionnelle dans les zones bien desservies en transports en commun.
- Renforcer la fréquentation (et donc la rentabilité) des lignes de transport en commun en améliorant la densité au sein des aires de chalandises de 500 m autour des pôles d'échanges
- Encourager la pratique des modes actifs et la multi-modalité transports en commun - modes actifs

- Assurer l'accessibilité pour tous aux transports en commun.



Extrait du PDU du TCO, 2017

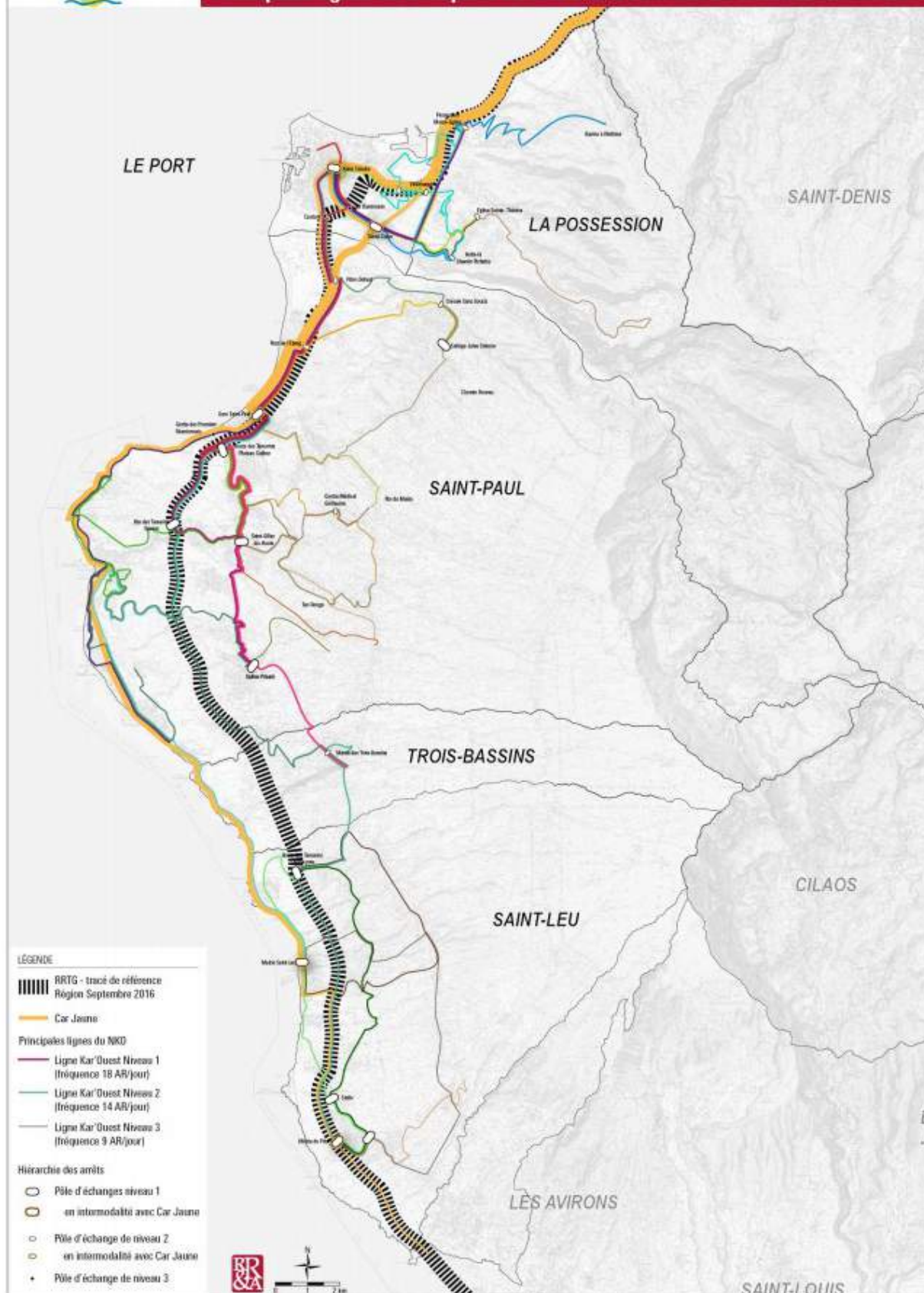
Par ailleurs, l'action 4 du PDU, conditionne l'urbanisation aux zones desservies en transports en commun. La carte de la couverture du territoire par le réseau de transports en commun tel que prévu dans sa restructuration (NKO) met en valeur les aires desservies par les transports en commun. Elles sont déterminées comme suit : – un rayon de 300 m de l'ensemble des points d'arrêts (hors points d'arrêt TAD); – extension à 500 m des pôles d'échanges. Ce travail de couverture en transport en commun croisé avec l'armature urbaine définie par le SCOT, identifie les zones d'intensification urbaine à prendre en compte. Ainsi que ce soit au regard du NKO et de la ZATT, le secteur de Savane des Tamarins, répond au principe de conditionner l'urbanisation aux zones desservies en TC ;



Enfin s'agissant de du raccordement du secteur aux autres quartiers de la commune et notamment au réseau de transports en commun, le secteur est desservie par la ligne Kar Ouest Niveau 1 avec une fréquence de 18 allers/retours par jour. Elle se trouvera également dans le secteur d'un pôle d'échange de niveau 1.



Principales lignes de transports en commun à l'horizon du nouveau Kar'Ouest



Analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec le PDU :

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU ouvrant à l'urbanisation le secteur Savane des Tamarins, s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains du TCO, qui cible le secteur de Savane des Tamarins au sein d'une ZATT.

En effet, il est attendu de favoriser la densité et la mixité fonctionnelle au sein des ZATT, car celles-ci constituent les secteurs prioritaires de développement des infrastructures, des déplacements, des modes doux, etc. Les ZATT sont identifiées autour d'une sélection de pôles d'échanges du réseau Kar Ouest.

La modification du PLU permet donc ainsi de répondre aux besoins logements, commerces et équipements, de la commune dans un secteur qui fera l'objet d'une priorisation des aménagements liés aux déplacements, en répondant ainsi aux enjeux du territoire en matière de mobilités, de transports (1101-2 du code de l'urbanisme).

La localisation du pôle d'échange à l'Ouest de Savane des Tamarins, et le maillage des circulations douces à venir sur Savane des Tamarins, favoriseront l'articulation plus large des déplacements depuis ou vers Plateau Caillou.

4-Analyse relative au raccordement au TCSP du secteur objet du projet de modification
--

Dans le cadre de l'orientation 14 du ScoT relative à la cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation il est inscrit un objectif de développer une offre améliorée de transports publics.

A ce titre la voie d'action ci-dessous est suivie :

« Établir dans le Cœur d'Agglomération, étendu au pôle secondaire de Plateau Caillou Saint-Gilles les Hauts, un réseau de transports collectifs dit TCSP de niveau I, garantissant la bonne desserte des nombreux et importants générateurs de déplacement qui caractérisent cette polarité urbaine de rang 1 à l'échelle régionale. Ce réseau fait l'objet d'un principe de liaison en site propre selon des modalités techniques éventuellement distinctes: transport terrestre à haut niveau de service et/ou transport par câble. »

TRANSPORT ET URBANISATION

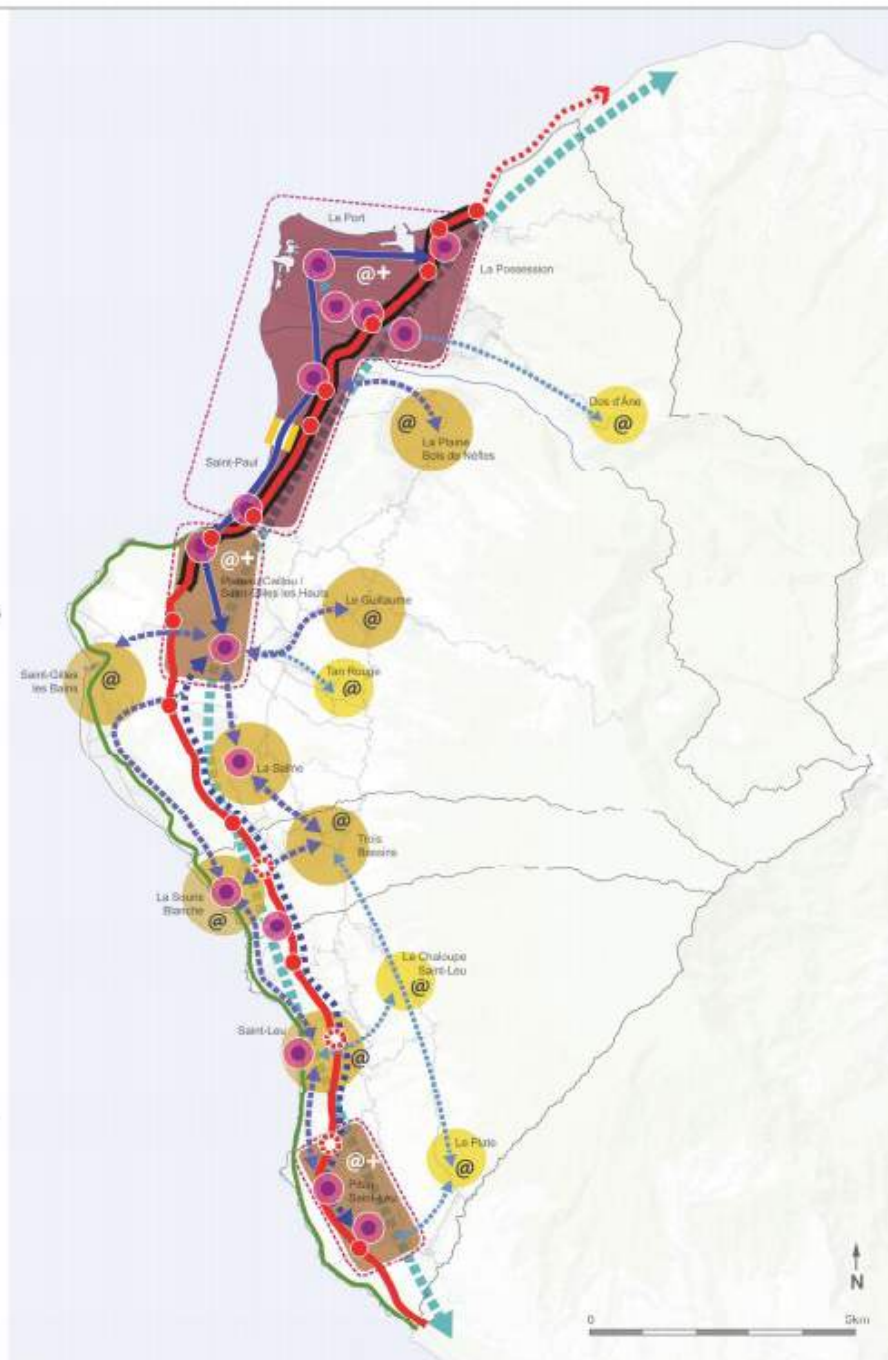
ARMATURE URBAINE

- Coeur d'agglomération
- Pôles secondaires
- Villes relais
- Bourgs de proximité

TRANSPORT

- Route des Tamarins
- Segment routier critique
- Nouvelle Route du Littoral
- Echangeurs et demi-échangeurs existants
- Echangeurs et demi-échangeurs en projet
- RN1a
- Réseau Régional de Transports Guidés (RRTG) - principe de liaison -
- Transport en Commun en Site Propre, niveau 1
- Transport en Commun, niveau 1
- Transport en Commun, niveau 2
- Transport en Commun, niveau 3
- Principe de franchissement TCSP - Etang Saint-Paul
- Centres d'échange
- ZATT : Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports - positionnement à titre indicatif -
- @ Principe de montée en débit
- @+ Principe de basculement vers le très haut débit

Sources :
DBW - TCO



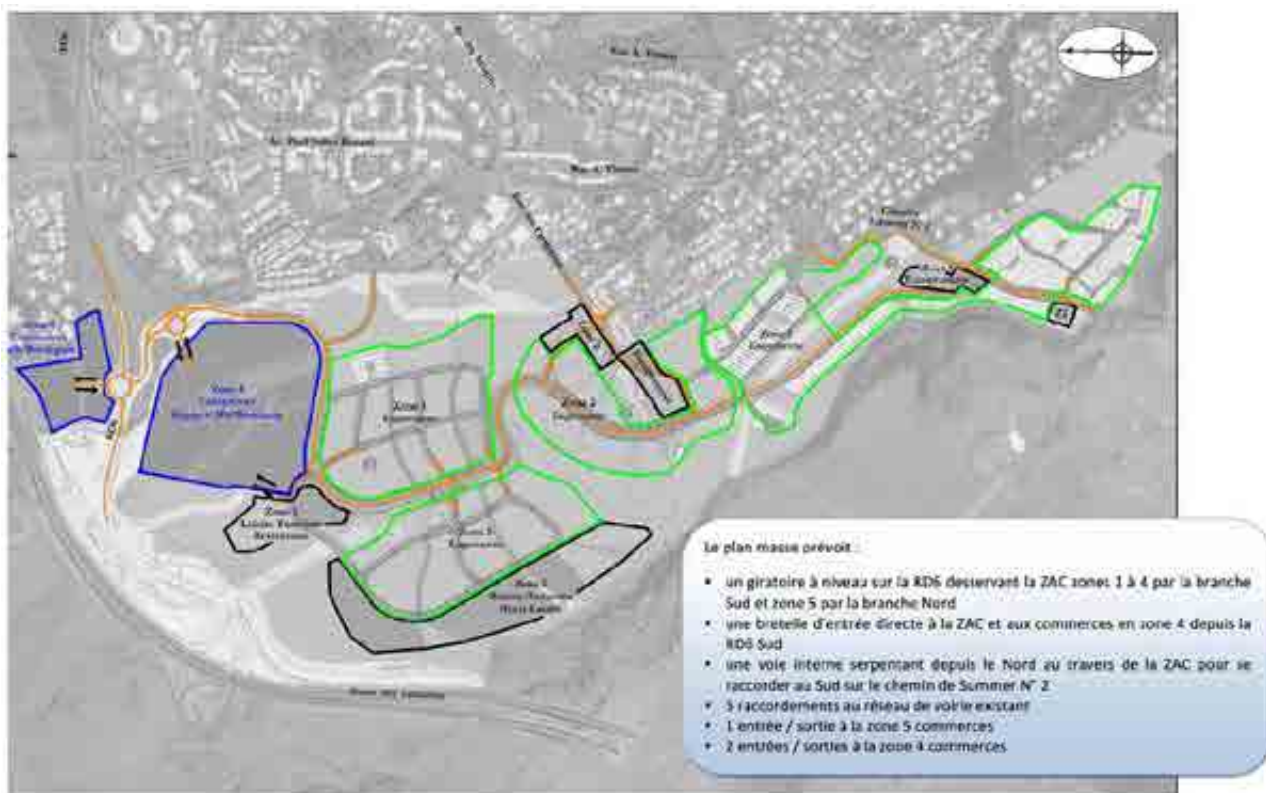
Ainsi l'ouverture à l'urbanisation tient compte de cet objectif de favoriser le développement du TCSP entre le coeur d'agglomération et le pôle secondaire de Plateau Caillou.

En effet, le secteur de Plateau Caillou actuel, ne comporte pas des gabarits de voiries, ou les emprises suffisantes pour permettre le développement du TCSP.

Aussi l'ouverture à l'urbanisation de Savane des Tamarins, permettra de réaliser ce TCSP, tout en offrant des perméabilités avec Plateau Caillou le rendant ainsi accessible et en permettant une alternative au tout voiture.

Le secteur faisant l'objet de la présente modification du PLU est en prise avec la route des Tamarins, et se trouve en situation intermédiaire entre celle-ci et les zones déjà urbanisées sur les mi-pentes. Cette situation stratégique qui lui confère une vocation particulière à assurer, en plus du maillage du secteur, les liaisons structurantes entre la route des Tamarins et l'ensemble des Hauts.

Dans cette perspective et en cohérence avec le SCOT, le secteur devra accueillir un axe de desserte principal dimensionné pour assurer la double fonction de voie primaire du secteur et de système d'irrigation complémentaire du reste de l'agglomération, en se connectant notamment sur les voies structurantes du grand territoire (existantes et à venir : chemin Summer, RD6 / RD10 / route des Tamarins). Cette desserte primaire devra être aménagée comme la véritable colonne vertébrale du projet en termes de mobilité, et accueillera notamment le système de transport en site propre à destination des autres secteurs urbanisés du plateau.



Extrait du complément à l'étude d'impact stade réalisation ZAC Savane des tamarins, Artelia

5-Note sur la zone Nto de la ZAC Savane des Tamarins

Il convient tout d'abord de préciser que le projet n'est pas situé en secteur d'intervention prioritaire de la trame verte et bleue (TVB) du PLU de Saint-Paul. La TVB n'intercepte pas les zones U et AU du PLU, elle est matérialisée exclusivement par un classement en zone Nerl, Ncor, Ncu, Acu et les EBC.

Il est rappelé que la zone Naturelle (N) du PLU couvre les secteurs naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones Nto correspondent aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs. Elles restent néanmoins et avant tout des zones Naturelles (N).

Il est relevé dans l'avis de la MRAe que la zone Nto intersecte des secteurs à forts enjeux. Plusieurs aspects de ces zones sont à préciser (sources : Biotope, étude d'impact du projet de ZAC) :

- Ces secteurs à fort enjeux ne comportent aucune espèce protégée ;
- Ils comportent très ponctuellement des espèces remarquables ou patrimoniales ;
- Les enjeux concernent principalement des espèces indigènes ;
- Ces enjeux sont regroupés dans des « Habitats indigènes de falaises et rochers de basse altitude ».

Les enjeux forts intersectés par la zone Nto sont donc regroupés dans ce type d'habitat dont la sensibilité globale est considérée comme forte par la somme d'enjeux modérés et faibles :

[illegible]

Les zone Nto matérialisent en l'espèce les espaces de tourisme et loisirs du projet de ZAC, où il est essentiellement prévus des aménagements légers permettant la déambulation et la découverte du site (autorisés par le règlement général de la zone N), et ponctuellement/exceptionnellement des aménagements plus conséquents (autorisés par le règlement de la zone Nto).

L'article 2.2 du règlement de la zone N autorise, en zone Nto, « les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, à l'exception de l'hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. »

Aux termes de l'article 14, « Les constructions ne doivent pas dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière. »

A ce titre il convient de préciser :

- Les secteurs à enjeux fort des zones Nto sont constitués de talwegs et d'éperons rocheux (carte p29 de la notice de modification du PLU) où il n'est prévu la création d'aucune surface de plancher étant donné la présence d'enjeux environnementaux et de par la topographie du terrain - mais potentiellement des aménagements légers prévus par le règlement général de la zone N à l'exclusion de la zone Ncu (« aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc. ») ;
- Ces espaces naturels seront propriété publique et constitueront donc une seule unité foncière par zone : La constructibilité maximale de chaque zone Nto sera donc de 250 m² de surface de plancher.

- *Il n'est, au stade d'avancement du projet, pas possible de définir précisément les lieux où seront implantés ces aménagements générant de la surface de plancher.*
- *L'article 11 du règlement de la zone N du PLU encadre les possibilités de construction : « 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir : 1 - des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole, 2 - une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels. »*



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale de La Réunion
après examen au cas par cas pour la modification
du PLU de SAINT-PAUL
en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la
Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins**

n°MRAe 2020DKREU1

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 30 avril 2019 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du 28 mai 2019 portant nomination de membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 12 juin 2019 de la MRAe de La Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la décision d'examen au cas par cas n° 2019DKREU9 soumettant à évaluation environnementale la modification du PLU de la commune de Saint-Paul – Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins,

Vu le courrier de recours gracieux de la mairie de Saint-Paul en date du 23 janvier 2020, et les compléments d'information apportés dans son annexe,

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Océan Indien (ARS OI) en date du 26 février 2020,

Considérant que :

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;
- le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Savane des Tamarins (ex ZAC Renaissance III), d'une superficie de 90,6 hectares actuellement classée en zone à urbaniser stricte (AU3st), dont 29,5 hectares de zone naturelle ;
- le secteur de la ZAC Savane des Tamarins est concerné par une programmation de 2019 logements, des équipements publics de superstructure (22 248 m²), un pôle commercial (25 000 m²), des commerces et services de proximité (7 200 m²), une zone d'activités (27 697 m²) et des espaces naturels qui couvrent une superficie de 29,5 hectares ;
- la réalisation du quartier est prévue en trois phases opérationnelles sur la période 2019-2035.

Considérant que, dans son recours gracieux, le pétitionnaire démontre que le projet d'évolution du PLU :

- **permet la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

la présentation des mesures de gestion des eaux pluviales et d'assainissement, prévues sur le secteur de la ZAC Savane des Tamarins, permet de garantir que l'évolution du document d'urbanisme n'engendrera pas de dégradation de la qualité des masses d'eau souterraine (FR-LG-123) et superficielle (FR-LL-03) ;

- **s'inscrit dans les objectifs et actions prévus au Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Territoire de la Côte Ouest (TCO)**

les compléments apportés expliquent clairement l'articulation entre le projet d'évolution du PLU et certaines actions du PDU du TCO qui concernent directement le secteur de Savane des Tamarins, conditionné par le PDU à sa desserte en transports en commun et faisant l'objet d'une priorisation des aménagements liés aux déplacements ;

- **permet de répondre aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur**

l'argumentaire développé confirme :

- que la capacité actuelle du réseau est de 600 équivalents logements minimum ;
- que les études de maîtrise d'œuvre de la nouvelle usine de traitement doivent commencer début 2020 ;
- que la station de potabilisation devrait être fonctionnelle en 2024 ;
- que le planning de réalisation des constructions prévues dans ce secteur du PLU ne dépassera pas 600 équivalent-logements au cours de la première phase d'aménagement (2021-2023) et avant la livraison de la nouvelle station de potabilisation.

Conclut :

qu'au regard des éléments apportés dans l'annexe au courrier de recours gracieux, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul **n'est pas susceptible** d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul **n'est pas soumis** à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultations auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3

La présente décision sera :

- notifiée au pétitionnaire par la MRAe,
- mise en ligne :
 - sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;
 - et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRREUN/accueil-la-reunion.aspx>.

Saint-Denis, le 19 mars 2020

Le président de la MRAe,



Bernard Buisson

<u>Voies et délais de recours</u>

1) Vous pouvez déposer un recours administratif avant le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

DEAL de la Réunion

2, rue Juliette Dodu

97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.

Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.