



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

Version approuvée



Pièces constitutives du dossier
de modification du P.L.U. de Saint-Paul
- Règlement et OAP du PLU 2022 -

Pièce n°1	NOTICE EXPLICATIVE
Pièce n°2	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
Pièce n°3	RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce n°4	DOCUMENTS GRAPHIQUES
Pièce n°5	REGLEMENT
Pièce n°6	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

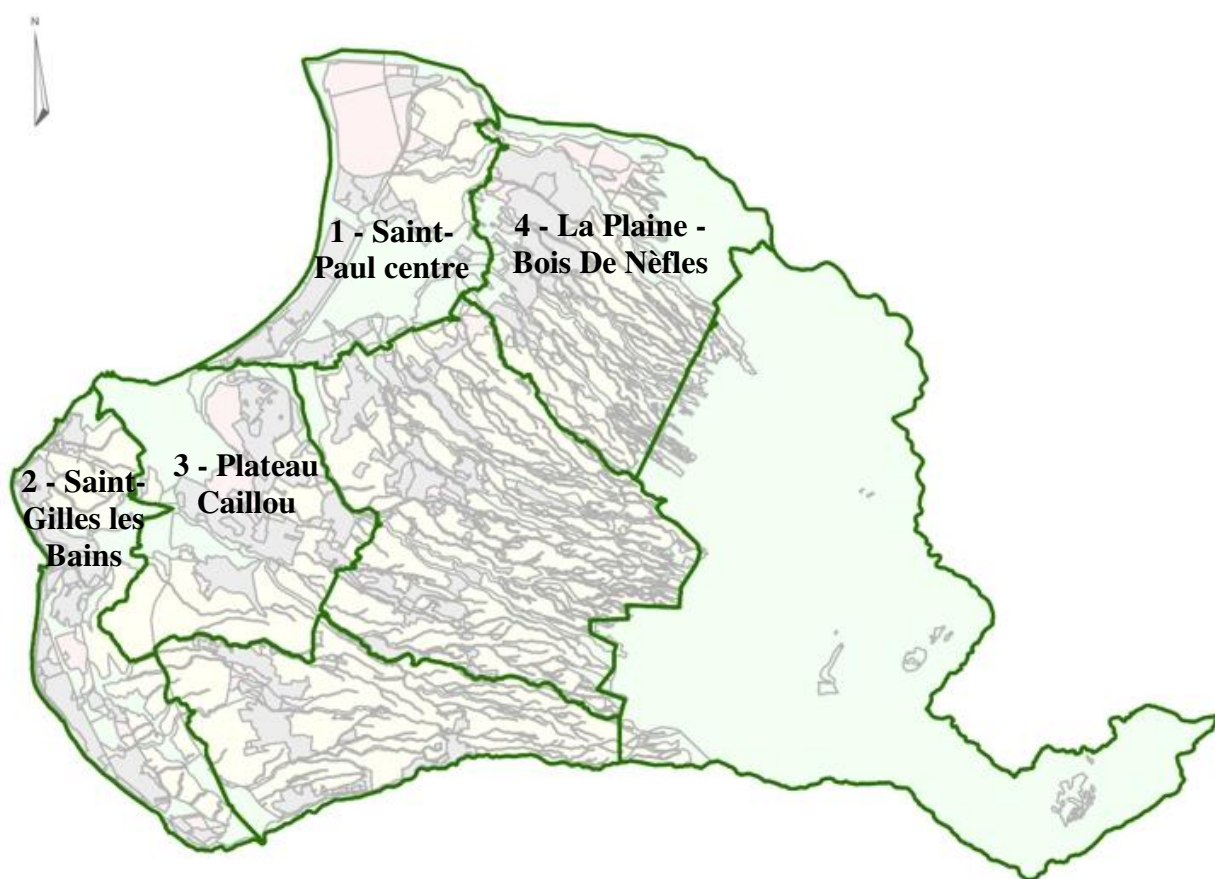


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

1 – Notice explicative

Version approuvée



SOMMAIRE

1 – OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION :	4
1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION :	4
1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE :	4
2 – CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION :	6
2.1 – PORTEE TERRITORIALE DU PROJET DE MODIFICATION REGLEMENTAIRE	6
2.2 – SITUATION AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2013	7
3 – LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)	8
3.1 – LE CADRE JURIDIQUE	8
3.2 – LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE A	9
3.2.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 1	10
3.2.2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2	12
4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.	20
4.1 – LE CADRE JURIDIQUE	20
4.2 – LES MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT DE LA ZONE N	21
4.2.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 2	21
4.2.2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 3	22
4.2.3 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 4	23
4.2.4 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 7	24
5 - AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	25
5.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE U2D	25
5.2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DES ZONES URBAINE A DESTINATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE	28
5.2.1 – ZONES U1E ET U1L, ET ZONES U INDICEE « E » (ECONOMIQUE)	28
5.3 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES (CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES, AJOUT DE PRECISIONS...)	
5.4 – MODIFICATION GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	50
6 - RESUME DES MODIFICATION DU REGLEMENT	51
7 - MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	54
7.1 – OAP CENTRE DE LA SALINE (5.1)	54
7.2 – OAP CENTHOR (3.3)	56
8 – MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	58
9 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.	62

1 - OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION :

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et réformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) ;
- D'apporter des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'Abroger des dispositions inopérantes.

1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE :

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme. Le projet de modification du règlement ne répond pas à la définition de "la révision", énoncée à l'**article L153- 31 du code de l'urbanisme**, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet correspond dès lors à une "modification" en application de l'article **L153-36 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 public 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 L153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public 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 L153-41 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.

En application de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

En application de l'article L153-44 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.

2 - CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION :

2.1 – RAPPEL : PORTEE TERRITORIALE DU PROJET DE MODIFICATION REGLEMENTAIRE

Pour concrétiser l'orientation du PADD sur la partition en bassins de vie, le règlement du PLU de Saint-Paul est constitué de 7 « livrets » règlements numérotés de 1 à 7 pour chaque bassin de vie et le territoire de Mafate :

- Livret 1 : St Paul centre,
- Livret 2 : Saint-Gilles-les-Bains,
- Livret 3 : Plateau caillou,
- Livret 4 : La Plaine / Bois de Nèfles,
- Livret 5 : La Saline,
- Livret 6 : Guillaume,
- Livret 7 : Mafate et la zone forestière.

Chaque livret est composé du règlement U et AU spécifique à son secteur géographique. Le territoire de Mafate et la zone forestière est composé uniquement du zonage N spécifique à ce secteur géographique. Le règlement A et N qui se retrouve sur l'ensemble des bassins de vie n'est rattaché à aucun livret et fera l'objet d'un document spécifique.

Le zonage est organisé en 4 grandes catégories :

- U : zone urbanisée
- AU : zone à urbaniser
- N : zone naturelle
- A : zone agricole

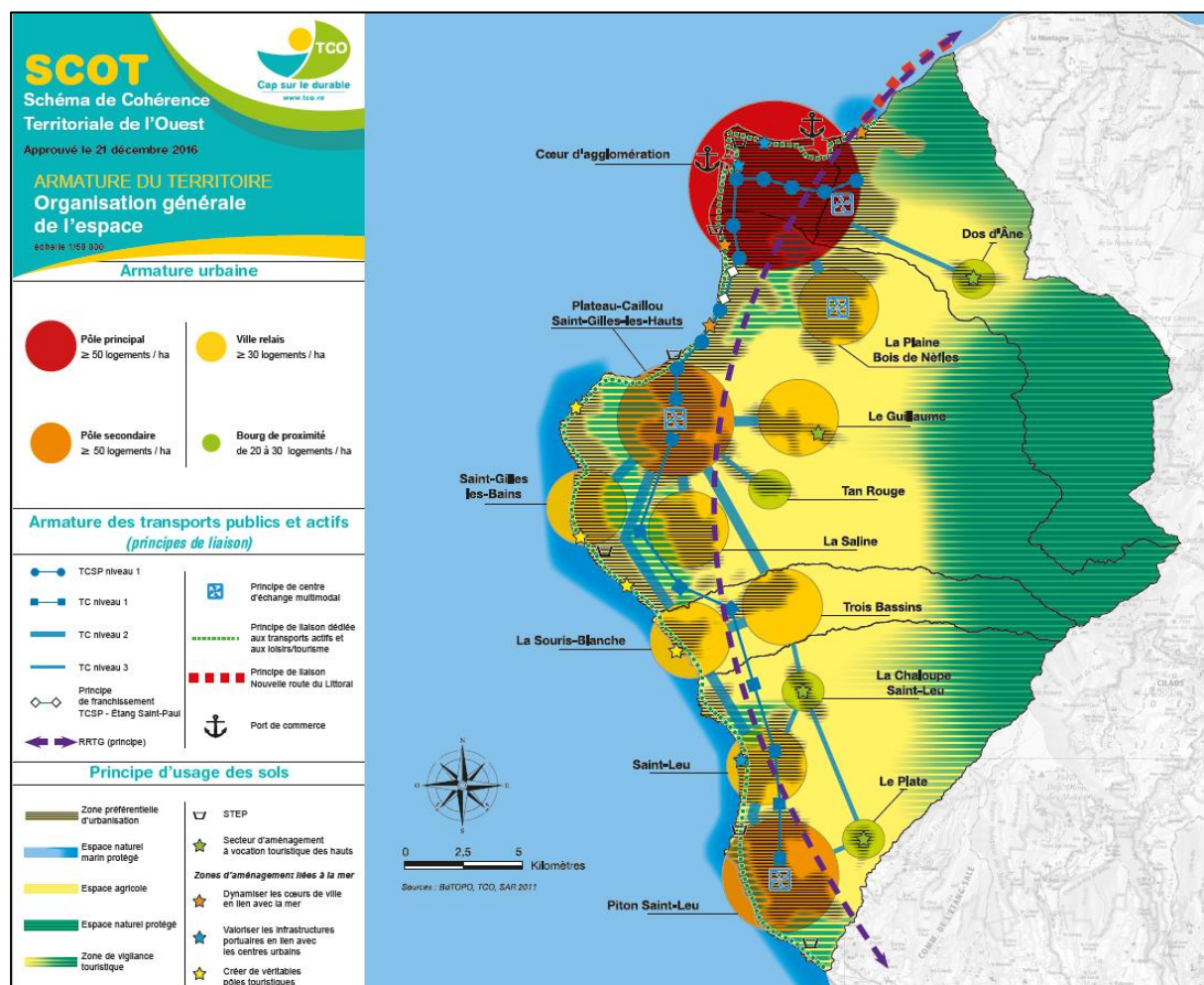
Les indices donnés à chaque zone traduisent des règles d'urbanisme différentes. Chaque bassin de vie possède ses propres appellations de zones et ses propres règles, ce qui permet réellement de proposer de traduire les réalités territoriales des bassins de vie :

- U1a, U1b,..., AU1a, AU1b, U1e, pour le bassin de vie 1
- U2a, U2b,..., AU2a, AU2b, U2e, pour le bassin de vie 2
- U3a, U3b,..., AU3a, AU3b, U3e, pour le bassin de vie 3
- U4a, U4b,..., AU4a, AU4b, U4e, pour le bassin de vie 4
- U5a, U5b,..., AU5a, AU5b, U5e, pour le bassin de vie 5
- U6a, U6b,..., AU6a, AU6b, U6e, pour le bassin de vie 6

Ainsi, selon la modification apportée, l'évolution réglementaire peut toucher tous les bassins de vie ou toute une catégorie de zonage s'il s'agit d'une règle transversale, le règlement d'un seul bassin de vie s'il s'agit d'une règle territorialisée.

2.2 – SITUATION AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2016

Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) Ouest a été approuvé par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) le 21 décembre 2016.



Le présent projet de modification du règlement reste compatible au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, car il ne remet pas en cause et vient dans certains cas renforcer les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace et les orientations des politiques publiques d'aménagement.

3 – LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Par courrier en date du 20 septembre 2018, le Préfet de La Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieure, que certaines dispositions du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

3.1 – LE CADRE JURIDIQUE

Le PLU de Saint-Paul est soumis aux dispositions des articles R123-7 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29/02/2012, qui reste applicables aux PLU non « modernisés ») et du 1° de l'article R151-23 du même code (en application du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU) :

L'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme dispose :

" Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016."

Article R*123-7 du code de l'urbanisme :

- «Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23
- Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R151-23 du code de l'urbanisme

- « Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°(...) »

3.2 – LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE A

La rédaction actuelle du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul autorise, selon les services de l'Etat, une constructibilité plus large que permise par les dispositions législatives précitées (3.1).

Cela est principalement dû au fait que le PLU de Saint-Paul a été élaboré et arrêté avant la parution des décrets susvisés.

Cela concerne principalement les articles 1 et 2 du règlement de la zone A :

3.2.1 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 1

1 – Modification de l'article 1.1 alinéa 1

L'article 1 du règlement de la zone Agricole (A) du PLU traite des occupations et utilisation du sol interdites.

Suite aux propositions de la DAAF (Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt), pour plus de clarté, il est proposé de modifier l'écriture de l'article 1.1 alinéa 1 afin de rendre plus en rapport avec les dispositions de l'article L.111-3 du code rural et y intégrer les changements de destination :

Modification n°1	
Zone concernée	A
Article du règlement	Article 1.1 alinéa 1
Modification proposée	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle ;
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>1.1 - Rappels</u> 1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
Rédaction après modification	<u>1.1 - Rappels</u> 1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE. Le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

2 – Modification de l'article 1.1 alinéa 2

L'article 1 alinéa 2 définit les occupations et utilisations du sol interdites. Dans sa rédaction actuelle, il interdit uniquement :

1.2 - Sont interdits

- En zone Acu

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- Sur les autres zones

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

L'Article 2.2 définit quant à lui les occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières, vise principalement les constructions agricoles ou liées ainsi que les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Or, depuis la loi SRU, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à des conditions particulières par le règlement du PLU est autorisé.

Ainsi, de nombreuses destinations de constructions ou d'utilisation du sol ne sont pas visées par les dispositions précitées et seraient donc théoriquement autorisées.

Il est donc proposé de supprimer la rédaction actuelle de l'article 1.2 alinéa 1 afin de la rendre plus générale en renvoyant la définition des constructions et installations autorisées uniquement dans l'article 2.

L'alinéa 2 est également supprimé car les changements de destination sont désormais traités traités dans l'article 1.1 modifié.

Modification n°2

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>1.2 - Sont interdits</u> <u>En zone ACU</u> A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction. <u>Sur les autres zones</u> A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation
Rédaction après modification	<u>1.2 - Sont interdits</u> A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction et tout nouveau ouvrage ou travaux. <u>En zone ACU</u> A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction. <u>Sur les autres zones</u> A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation

3.2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2

1 – Modification de l'article 2.1

Les services de l'Etat souhaitent l'ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage dans l'article 2.1 (Rappels).

Ces travaux étaient de fait autorisés par le règlement de la zone A du PLU. Avec la modification de la rédaction de l'article 1.2 (modification n°2), ils sont désormais interdits sauf mention contraire.

A la demande des services de l'Etat, il est proposé d'en faire mention explicite afin de permettre les travaux d'amélioration foncière et de valoriser les andains excédentaires.

Modification n°3

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.1
Modification proposée	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage
Justification	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.1 - Rappels</u> L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
Rédaction après modification	<u>2.1 - Rappels</u> 1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007. 2. Est autorisée la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

2 – Modification du plan de l'article 2.2

Il est proposé la création de sous-titres par catégories de construction pour plus de clarté et compréhension du règlement :

Modification n°4	
Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2
Modification proposée	Création de sous-titres
Justification	Clarification et meilleur compréhension du règlement
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> 1 2 (...) 7
Rédaction après modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> <u>Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes</u> 1 2 <u>Logement, extensions et annexes des habitations existantes :</u> 3 <u>Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :</u> 4 <u>Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :</u> 5 6 <u>La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :</u> 7

3 – Modification de l'article 2.2 alinéa 1 et 3

Sur proposition de la DAAF, il est proposé une nouvelle écriture de l'article 2.2 alinéa 1 afin de dissocier les règles relatives aux constructions et installations agricole de celles-liées aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics pour plus de clarté et une rédaction plus accord avec la législation en vigueur.

Modification n°5

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 1 et 3
Modification proposée	Nouvelle rédaction
Justification	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> A l'exception de la zone Acu, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (...) A l'exception de la zone Acu, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage
Rédaction après modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> <u>Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes</u> A l'exception de la zone Acu, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. A l'exception de la zone Acu, les constructions à usage d'activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur. A l'exception de la zone Acu, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 2 et 7

L'alinéa 2 n'a pas d'exigence explicite quant à la compatibilité des constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif qui peuvent être autorisés avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantés et l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'alinéa 7 autorisant Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (...) ne font pas partie des possibilités prévues par le code de l'urbanisme, à moins de relever d'une des catégories de construction ou d'installation admise en zone agricole (nécessaire à une exploitation agricole, un équipement collectif ou de service publics)

Il est donc proposé une suppression de l'alinéa 7 et une réécriture de l'article 2.2 alinéa 2 en conformité avec les exigences du code de l'urbanisme, regroupé sous la partie « ouvrage d'intérêt général ou collectif ».

La nouvelle rédaction proposée est plus en conformité avec la législation avec peu de changement sur le fond. Les dispositions autorisant les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, qui ne font pas partie des possibilités prévues par le code de l'urbanisme sont supprimées, sauf si elles sont nécessaires à une exploitation agricole, un équipement collectif ou de service public (traités dans les alinéas 1 et 5 modifiés).

Modification n°6

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 2
Modification proposée	Nouvelle rédaction : - Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif - Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme - Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> (...) 2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
Rédaction après modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> (...) 2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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. (...) <u>Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :</u> 5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. 7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 4

L'alinéa 4 autorise l'extension des habitations existantes en zone A. L'article L.151-12 du code de l'urbanisme que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, à condition :

- *dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- *Que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
- *Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

L'alinéa 4, en admettant l'extension pour l'ensemble des logements existants sans conditions autre que la régularité de la construction initiale dans la limite de 30 m², paraît illégal car ne respectant pas totalement les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

Il est donc proposé une nouvelle rédaction de l'article encadrant les possibilités conformément aux termes de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : l'extension sera limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans une limite de 30 m² et sans que la surface totale finale n'excède 130 m², dans un objectif de protection des espaces agricoles.

Modification n°7

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 4
Modification proposée	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : - Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU - Limitation de la surface totale bâtie à 130 m² - Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - <u>Sont admis sous condition</u> (...) 4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
Rédaction après modification	2.2 . <u>Sont admis sous condition</u> (...) <u>Logement, extensions et annexes des habitations existantes :</u> 3. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts, régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 5

Les services de la DAAF ont proposé une modification de l'alinéa 5 de l'article 2.2 relatif aux Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole, visant notamment à éviter dans la mesure du possible les nouvelles constructions et donc la perte de surface d'exploitation.

Il est ainsi proposé :

- D'encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ;
- De préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole.

Modification n°8

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 5
Modification proposée	- Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; - Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole.
Justification	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - <u>Sont admis sous condition</u> (...) 5. A l'exception des zones Acu et An, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant. Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².
Rédaction après modification	2.2 - <u>Sont admis sous condition</u> (...) <u>Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :</u> 4. A l'exception des zones Acu et An, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation. L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole, de préférence dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci. Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m² par exploitation agricole.

4 – LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N)

Par courrier en date du 14 juin 2019, le Préfet de La Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieure, que certaines dispositions du règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

4.1 – LE CADRE JURIDIQUE

Les zones Naturelles (N) sont soumises aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29/02/2012, qui reste applicables aux PLU non « modernisés »), de l'article L.151-12 et du 1° de l'article R151-25 du même code (en application du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU).

Article R*123-8 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article L.151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R.151-25 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4.2 – LES MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT DE LA ZONE N

4.2.1 LES MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 2

L'alinéa 2 de l'article 2.2 du règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul admet les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone, à l'exception de la zone Ncu.

Pour rappel, des lois n°2014-1170 du 13 octobre 2014 « d'avenir pour l'agriculture » et n°2015-990 du 6 août 2015 et l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme autorise désormais les extensions d'habitations dans les zones agricoles et naturelles. Cette possibilité est ouverte que pour les habitations et non pour toutes les constructions. De plus, elle doit-être encadrée par le règlement du PLU conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Au vu des dispositions législative précitée, le règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul n'apportant pas les précisions prévues au code de l'urbanisme, et n'ayant pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF, les constructions existante en zone N ne peuvent pas en principe faire l'objet d'extension.

Il est donc proposé de modifier l'alinéa 2 de l'article 2.2 du règlement de la zone N :

- Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor
- Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations
- Encadrement de la possibilité d'extension

Modification n°9

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 2
Modification proposée	• Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor • Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations • Encadrement de la possibilité d'extension
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 1. (...) 2. A l'exception de la zone Ncu, les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone
Rédaction après modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 1. (...) 2. A l'exception des zone Ncu, Nerl et Ncor, les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4.2.2 LES MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 3

L'alinéa 3 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise le changement de destination d'une construction existante (...). Cette possibilité est issue du 2° de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme et ne peut être mobilisée par le PLU qui a été approuvé avant le décret de décembre 2015 (cf. 4.1). **Les constructions existantes en zone N ne peuvent pas faire l'objet de changement de destination.**

Il est donc proposé de supprimer l'alinéa 3. Les alinéas suivants seront renumérotés à l'issue de la procédure de modification du PLU.

Modification n°10

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	Suppression de l'alinéa
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	3. A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor , le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant.
Rédaction après modification	3. A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor , le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant. (Alinéa supprimé)

4.2.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 4

L'alinéa 4 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que : abris pour le matériel, local technique,... Il est convient de préciser que ces constructions ne pourront-être autorisées que si ils relèvent d'une des catégories de construction ou d'installation admise en zone naturelle et sous réserve d'être **compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles ne peuvent-être autorisées en zone Nerl** (où seuls les aménagements prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont autorisés) **ni en zone Ncor** en raison de sa sensibilité en tant que corridor écologique.

Il est donc proposé d'interdire ce type de construction en zones Nerl et Ncor et de modifier la rédaction de la règle en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Modification n°11

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 4
Modification proposée	Interdiction en zones Nerl et Ncor Modification de la rédaction
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	4. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
Rédaction après modification	4. A l'exception des zones Nerl et Ncor Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

4.2.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 7

L'alinéa 7 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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 (...). Ces aménagements devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne peuvent reposer sur le seul critère économique non prévu par le code de l'urbanisme.

De plus, aucune autorisation ne peut être délivrée sur cette base au sein des zones Nerl et Ncor, en raison de la spécificité de ces secteurs.

Il est donc proposé d'interdire ce type de construction en zones Nerl et Ncor et de modifier la rédaction de la règle en application des dispositions du code de l'urbanisme

Modification n°12

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 7
Modification proposée	Interdiction en zones Nerl et Ncor Modification de la rédaction
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	7. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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.
Rédaction après modification	7. A l'exception des zones Nerl et Ncor , les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

5 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Les modifications suivantes concernent les autres zones du PLU de Saint-Paul.

5.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE U2D

La zone U2d correspond à la zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a. Conformément aux objectifs du PADD, et notamment du principe n°4 « un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire », cette zone résidentielle est **à conserver dans son actuelle configuration**. C'est pourquoi la forme urbaine attendue sur ce secteur est un tissu aéré et verdoyant de type maison individuelle R+comble, avec une hauteur du bâti ne dépassant pas le niveau de la RN.

Le rapport de présentation du PLU identifie « *la zone littorale U2d de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a, pour l'essentiel, dont la vocation et l'image actuelles sont figées dans un souci de préservation des paysages, (...)* » - « *L'objectif est de conserver le caractère balnéaire de ce site sans renforcer la densification de ces espaces soumis à une forte spéculation. Le principe est de ne pas davantage minéraliser ce secteur qui subit également les problèmes d'inondations* » - « *La bande littorale allant de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a doit conserver une morphologie basse ne dépassant pas la côte altimétrique de la RN1 de façon à ne pas contrarier l'effet de balcon sur l'océan qu'offre ce boulevard. La hauteur des constructions y est donc limitée à Comble.* »

Les dispositions réglementaires à l'approbation du PLU (soit le 27 septembre 2012) de la zone U2d pour atteindre cet objectif sont :

Article 1.2 : Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière sont interdites ;

Article 5 : Afin de préserver le caractère paysager de la zone, pour tout nouveau morcellement d'une unité foncière à la date d'approbation du PLU, les lots créés devront avoir une superficie minimale de 700 m carré pour accueillir les nouvelles constructions.

Article 10 : la hauteur maximale hé est fixée à 4,5 m ; la hauteur maximale hf est fixée à 6,5 m ;

Article 13 : Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 60% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dites ALUR a supprimé les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) mais également la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles.

En effet, selon les services de l'Etat, cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Ces deux outils quantitatifs plus que qualitatifs disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir

un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Ainsi, cette disposition a été supprimée lors de la modification du PLU approuvée par délibération du 5 octobre 2017.

Aujourd'hui, après 9 années d'application de ces dispositions, il est fait le constat :

- La légalité de l'article 1.2 pourrait-être remise en cause car la disposition pourrait revenir au fait d'interdire la division foncière ;
- Suppression de l'interdiction de construire sur les unités foncières nouvellement créées de moins de 700 m² et donc impossibilité de maîtriser le morcellement et la densification de la zone ;
- De la pression constante de l'urbanisation sur ce secteur du littoral et de sa densification à outrance ;
- -De l'insuffisance des dispositions réglementaire en vigueur pour maîtriser l'urbanisation en cohérence avec les objectifs du PADD

C'est pourquoi il est proposé :

- De **supprimer l'interdiction** édictée par l'article 1, sa légalité pouvant-être contestée ;
- D'introduire une règle de **perméabilité évolutive** selon la surface d'assiette du projet : Plus un terrain est divisé, plus sa constructibilité diminue :
 - Les terrains de 0 à 700 m² (exclus) auront une surface perméable de 90 %. Ce coefficient de perméabilité réduit fortement sans les supprimer les possibilités de construire sur les petits terrains afin de décourager les divisions foncières trop importantes.
 - Les terrains de plus de 700 m² auront une surface perméable de 65 %.

Ce dispositif réglementaire permet de réguler les divisions foncières en vue de bâtir sans les interdire. Mais plus le terrain sera divisé, plus les droits à construire sont réduits pour permettre de conserver une morphologie urbaine cohérente avec les objectifs poursuivis par le PLU.

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes régulièrement édifiées précédemment à la date d'approbation de la modification, dans le cas de travaux d'extension, la surface perméable exigée sera de 65 %.

Les articles 1 et 13 sont ainsi modifiés :

Modification n°13

Zone concernée	U2d
Article du règlement	Article 1.2 alinéa « en zone U2d »
Modification proposée	Suppression de l'alinéa
Justification	Règle illégale
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>EN ZONE U2D</u> Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.
Rédaction après modification	<u>EN ZONE U2D</u> Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.

Modification n°14

Zone concernée	U2d
Article du règlement	Article 13.1
Modification proposée	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain, avec ajout d'une exception Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes régulièrement édifiées précédemment à la date d'approbation de la modification
Justification	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>EN ZONE U2D</u> Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 60% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.
Rédaction après modification	<u>EN ZONE U2D</u> Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de : 60% de la surface totale du terrain d'assiette du projet. - 90% de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus ; - 65% de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus ; En cas de démolition / reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet, quel que soit sa surface.

5.2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DES ZONES URBAINE A DESTINATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

5.2.1 – ZONES U1e ET U1l, ET ZONES U INDICEE « e » (ECONOMIQUE)

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales. **La zone U1l** couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

L'article 1 du règlement des zones U1e et U1l interdit, en zone U1l, « Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle ». L'article 2 autorise quant à lui « Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. » sans distinction entre les deux zonages. Cette contradiction doit-être corrigée pour une meilleure compréhension du document.

De plus, les destinations des constructions mentionnées dans les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l ne correspondent pas totalement à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme **dans sa rédaction applicable au PLU de Saint-Paul, c'est-à-dire avant la réforme du code du 28/12/2015 de « modernisation » des PLU.**

Enfin, il est nécessaire de corriger certaines parties du règlement non compatible avec les dispositions du SCOT Ouest de 2016.

Il est donc proposé de modifier les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l

- La notion de « commerce de grande distribution » n'est pas une destination prévue par le code de l'urbanisme, il est donc nécessaire de supprimer cette disposition ;
- Correction d'une erreur matérielle : les entrepôts sont interdits en zone U1l ;
- Afin de garantir la compatibilité au SAR, et notamment à la prescription n°14.1 « *l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation.* » reprise par le SCOT Ouest, l'article 2.2 alinéa 1 est modifié ;
- Le SCOT Ouest n'autorise pas les constructions à usage d'habitation dans les zones d'activité (Orientation 15 du DOO reprenant la prescription n°14.1 du SAR relative aux zones d'activité économique : « *la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités* ») ;
- Interdiction des constructions à destination d'hébergement hôtelier dans les zones indicées « e », ces dernières étant réservées aux activités économiques de production industrielle ou artisanales, et au commerce dans certains cas, et indicée « l », ces dernières étant réservé uniquement aux activités de loisirs et non à l'hébergement (erreur matérielle).
- Pour plus de clarté, distinction entre zones U1e et U1l pour les articles 1 et 2 ;
- Précisions sur ce qui est autorisé en zone U1l sans changement de fond.

Modification n°15

Zone concernée	U1e, U1l
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction des entrepôts en zone U1l • Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l • Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>1.2 - SONT INTERDITS</u> <u>EN ZONES U1E ET U1L</u> 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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 <u>EN ZONE U1L</u> Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.
Rédaction après modification	<u>1.2 - SONT INTERDITS</u> <u>EN ZONES U1E ET U1L</u> 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier <u>EN ZONE U1L</u> 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier 6. Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale, industrielle, à fonction d'entrepôt

Modification n°16

Zone concernée	U1e, U1l
Article du règlement	Article 2.2 alinéas 1 et 2
Modification proposée	• Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l • Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » • Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 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, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. 2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone 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.
Rédaction après modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : <u>EN ZONES U1E</u> 1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces, dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces dernières constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation. 1. Les constructions à usage d'habitation dans la zone 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. <u>EN ZONE U1L</u> 2. Les constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs 3. Les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs. <u>EN ZONE U1E ET U1L</u> 4. (...)

Les modifications appliquées à la zone U1e sont à reporter dans l'ensemble des zones à vocation économiques (indiquées « e ») du territoire pour les mêmes raisons (U2e, U3e, AU5e) :

Modification n°17

Zone concernée	Zones U2e, U3e, AU5e
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction de l'hébergement hôtelier • Interdiction des constructions à usage d'habitation
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>1.2 - SONT INTERDITS</u> 1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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
Rédaction après modification	<u>1.2 - SONT INTERDITS</u> 1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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 Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Modification n°18

Zone concernée	Zones U2e, U3e, AU5e
Article du règlement	Article 2.2 alinéas 1 et 2
Modification proposée	• Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation
Justification	Mise en conformité législative
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 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, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. 2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone 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.
Rédaction après modification	<u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 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, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation. 2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone 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. 2. 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. 3. 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. 4. 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. 5. 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.

5.3 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES (CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES, AJOUT DE PRECISIONS...)

Modification n°19	
Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur
Justification	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> 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.
Rédaction après modification	<u>2.2 - Sont admis sous condition</u> 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. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Modification n°20

Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 6.2 – sur l'ensemble des zones
Modification proposée	Interdiction de saillie dans la marge de recul
Justification	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	6.2 - Règle générale (...)
Rédaction après modification	6.2 - Règle générale Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Modification n°21

Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 7.2
Modification proposée	Interdiction de saillie dans la marge de recul
Justification	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	7.2 - Règle générale En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.
Rédaction après modification	7.2 - Règle générale En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles. Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Modification n°22

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Article 10.1
Modification proposée	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.
Justification	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	• <u>10.1 - DEFINITION</u> 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
Rédaction après modification	• <u>10.1 – DEFINITION</u> 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. En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf) 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

Modification n°23

Zone concernée	Toute zones U / AU
Article du règlement	Article 11.4 alinéa 2
Modification proposée	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.
Justification	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	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.).
Rédaction après modification	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). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent. 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.).

Modification n°24

Zone concernée	Toutes zones U / AU
Article du règlement	Article 12.1 alinéa 5 et article 12.2 alinéa 4
Modification proposée	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2
Justification	Correction d'erreur matérielle : - L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; - Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	<u>12.1 - Définition</u> 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. <u>12.2 - Normes de stationnement</u> (...) Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
Rédaction après modification	<u>12.1 - Définition</u> 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. <u>12.2 - Normes de stationnement</u> (...) Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, 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. Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
--	--

Modification n°25

Zone concernée	Toutes zones U / AU	
Article du règlement	Article 12.2	
Modification proposée	Rajout « centre de formation »	
Justification	Précision de la règle	
Modification de la règle	OUI	
Rédaction avant modification		
	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
Rédaction après modification		
	Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités et centre de formation	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

Modification n°26

Zone concernée	Toutes zones U / AU			
Article du règlement	Article 12.2			
Modification proposée	Précision de la règle			
Justification	Précision de la règle qui doit s’appliquer à différents types de foyers et résidences			
Modification de la règle	NON			
Rédaction avant modification	<table><tr><td>Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)</td><td>1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements</td></tr></table>		Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements			
Rédaction après modification	<table><tr><td>Foyers et résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs,...)</td><td>1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements</td></tr></table>		Foyers et résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs,...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Foyers et résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs,...)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements			

Modification n°27

Zone concernée	Toutes zones U / AU
Article du règlement	Article 13.1 – Règle générale
Modification proposée	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables
Justification	Précision de la règle
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• <u>13.1 - Espaces libres</u> (...) • <u>Règle générale</u> 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. (...)
Rédaction après modification	• <u>13.1 - Espaces libres</u> (...) • <u>Règle générale</u> 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. Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables. (...)

Modifications issues de l'enquête publique

Modification n°28	
Zone concernée	U3a
Article du règlement	Article 6.2 – Règle générale
Modification proposée	Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins
Justification	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• <u>6.2 - REGLE GENERALE</u> • <u>EN ZONE U3a</u> Les constructions devront être implantées à l'alignement.
Rédaction après modification	• <u>6.2 - REGLE GENERALE</u> • <u>EN ZONE U3a</u> Les constructions devront être implantées à l'alignement. Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions pourront être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en retrait de la voie ou de l'emprise publique, celui-ci sera de 3 m minimum

Modification n°29

Zone concernée	U3a,b,c,h
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération
	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...) • <u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 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.
Rédaction après modification	ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES (...) • <u>2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION</u> 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération

Modification n°30

Zone concernée	Toutes zones U / AU			
Article du règlement	Article 12.2			
Modification proposée	Précision des termes « autres activités »			
Justification	Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complété par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.			
Modification de la règle	NON			
Rédaction avant modification	<table><tr><td>Bureaux et autres activités</td><td>1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher</td></tr></table>		Bureaux et autres activités	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher			
Rédaction après modification	<table><tr><td>Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)</td><td>1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher</td></tr></table>		Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher			

Modification n°31

Zone concernée	Toutes zones U / AU à l'exception des zones indicées « e », zone Ni
Article du règlement	Article 11.5
Modification proposée	Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %
Justification	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• <u>11.5 - TOITURES</u> 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).
Rédaction après modification	• <u>11.5 - TOITURES</u> 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 25% 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).

Modification n°32

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Articles 6.3 et 7.3 - Exceptions
Modification proposée	Ajout d'une exception pour les murs de clôture
Justification	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• <u>6.3 / 7.3 - EXCEPTIONS</u> Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - (...)
Rédaction après modification	• <u>6.3 / 7.3 - EXCEPTIONS</u> Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - (...) - A l'alignement pour les murs de clôtures

Modification n°33

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Articles 4.3
Modification proposée	Mention du SDEP approuvé
Justification	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	<u>4.3 - Eaux pluviales</u> 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.
Rédaction après modification	<u>4.3 - Eaux pluviales</u> Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluvial (SDEP) en vigueur. 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.

5.4 – MODIFICATION GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le glossaire constitue le titre IV de la pièce n°4 du PLU « règlement ». C'est un lexique placé à la fin du règlement du PLU. Il est destiné à expliquer des mots du vocabulaire spécialisé de l'urbanisme, de l'architecture ou de l'environnement qui y est utilisé.

Il est donc complémentaire du PLU car il précise le sens de mots et, par conséquent, il limite les interprétations d'une règle.

Enfin, il est un outil de vulgarisation de notions nouvellement intégrées dans un PLU, telles que l'adaptation des constructions au climat, le respect du site de construction ou encore la recherche d'économie d'énergie.

Il est composé :

- D'une liste alphabétique de mots,
- De fiches thématiques illustrées regroupant des mots associés à un même domaine.

Il est proposé de rajouter les termes suivants à la liste alphabétique de mot :

Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* »

Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne crée pas d'emprise au sol

Il est proposé de modifier le terme « palmier » dans la fiche thématique n°8 « Aménagement des abords, clôtures et plantations »

Palmier (10) : Grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. *D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.*

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin ; en groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement.

Une distance minimale de 3,00 mètres doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

Modifications issues de l'enquête publique

Il est proposé de modifier la définition de « Haie Vive » dans la fiche thématique n°8 « Aménagement des abords, clôtures et plantations »

Haie vive (7) : clôture végétale ~~formée d'arbres, d'arbustes en pleine végétation.~~

6 – RESUME DES MODIFICATION DU REGLEMENT

zone	art.	partie	Al.	N° motif.	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
A	1	1		1	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	1	2		2	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	1		3	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage	OUI	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
	2	2		4	Création de sous-titres	NON	Clarification et meilleure compréhension du règlement
	2	2	1, 3	5	Nouvelle rédaction	OUI	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	2	2	2	6	Nouvelle rédaction : - Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif - Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme - Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
	2	2	7	7	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : - Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU - Limitation de la surface totale bâtie à 130 m² - Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
N	2	2	5	8	- Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; - Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole	OUI	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
	2	2	2	9	- Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor - Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations - Encadrement de la possibilité d'extension	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
	2	2	3	10	Suppression de l'alinéa	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements

							de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
	2	2	4	11	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
	2	2	7	12	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
U2d	1	2	U2d	13	Suppression de l'alinéa	OUI	Règle illégale
	13	1		14	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain : - De 0 à 700 m² exclus : 90 % - Plus de 700 m² : 65 % - En cas de démolition – reconstruction et extensions : 65 %	OUI	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
U1e, U1l	1	2		15	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction des entrepôts en zone U1l - Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l - Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e	OUI	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
	2	2	1, 2	16	- Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l - Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » - Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l	OUI	
Toutes zones U ou AU indicée « e »	1	2		17	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction de l'hébergement hôtelier - Interdiction des constructions à usage d'habitation	OUI	
	2	2	1, 2	18	- Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation	OUI	
Toutes zones U/AU	2	2	3	19	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur	OUI	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
	6	2		20	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
	7	2		21	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Toutes zones	10	1		22	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.	NON	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Toutes zones U/AU	11	4	2	23	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.	OUI	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.

	12.1 al 5 et 12.2 al 4			24	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2	NON	Correction d'erreur matérielle : - L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; - Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
	12	2		25	Rajout « centre de formation »	OUI	Précision de la règle
				26	Précision de la règle	NON	Précision de la règle qui doit s'appliquer à différents types de foyers et résidences
	13	1		27	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables	OUI	Précision de la règle

Modifications du règlement issues de l'enquête publique

Zone U3a	6	2		28	Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins	OUI	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Zones U3	2	2	3	29	Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération	OUI	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Toutes zones U/AU	12	2		30	Précision des termes « autres activités »	NON	Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complétés par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.
Toutes zones U/AU à l'exception des « e » et zone Ni	11	5		31	Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %	OUI	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Toute zone	6 et 7	3		32	Ajout d'une exception pour les murs de clôture	OUI	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Toutes zones	4	3		33	Mention du SDEP approuvé	NON	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme

7 – MODIFICATION DES L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les orientations générales du PADD, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement, en projet.

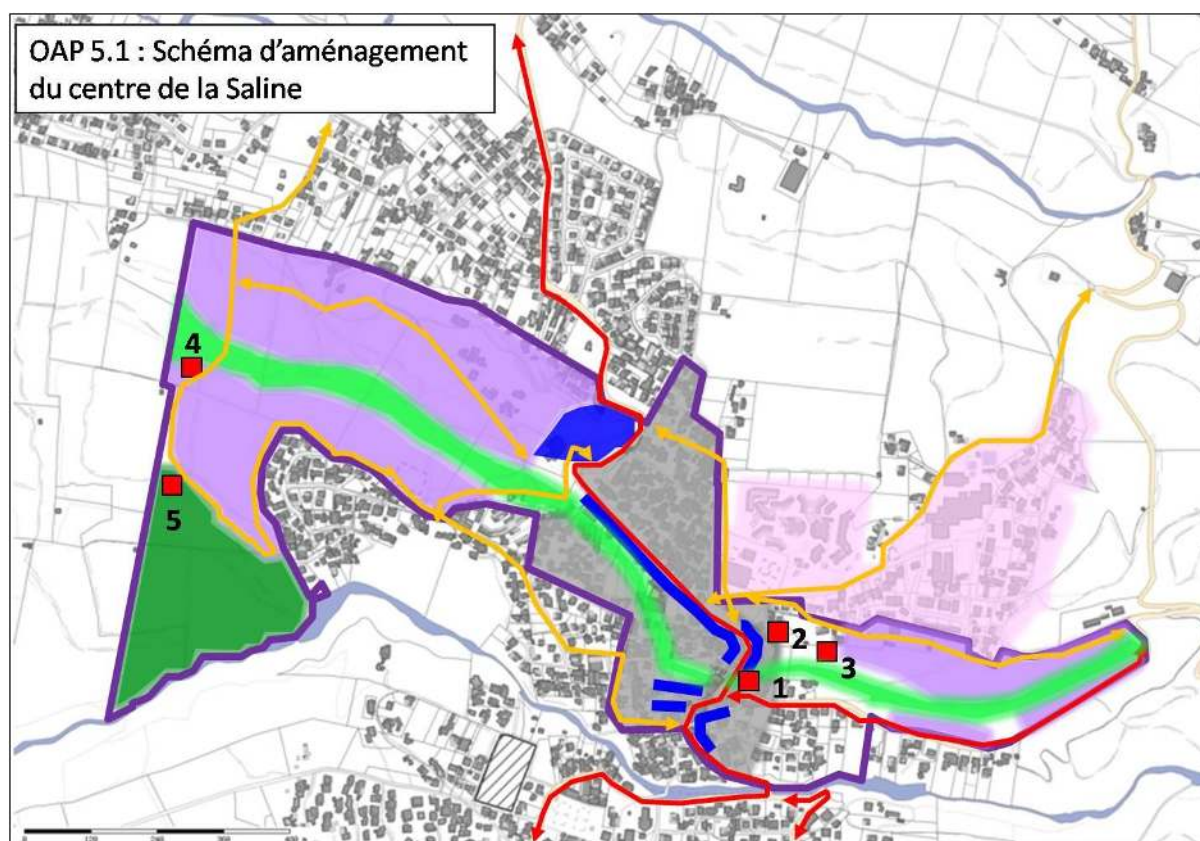
Dans le PADD ont été explicités les grands principes d'aménagement souhaités par bassin de vie ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vont être présentées dans le présent document constituent les objectifs précis poursuivis par la commune en matière d'aménagement sur les espaces considérés comme stratégiques.

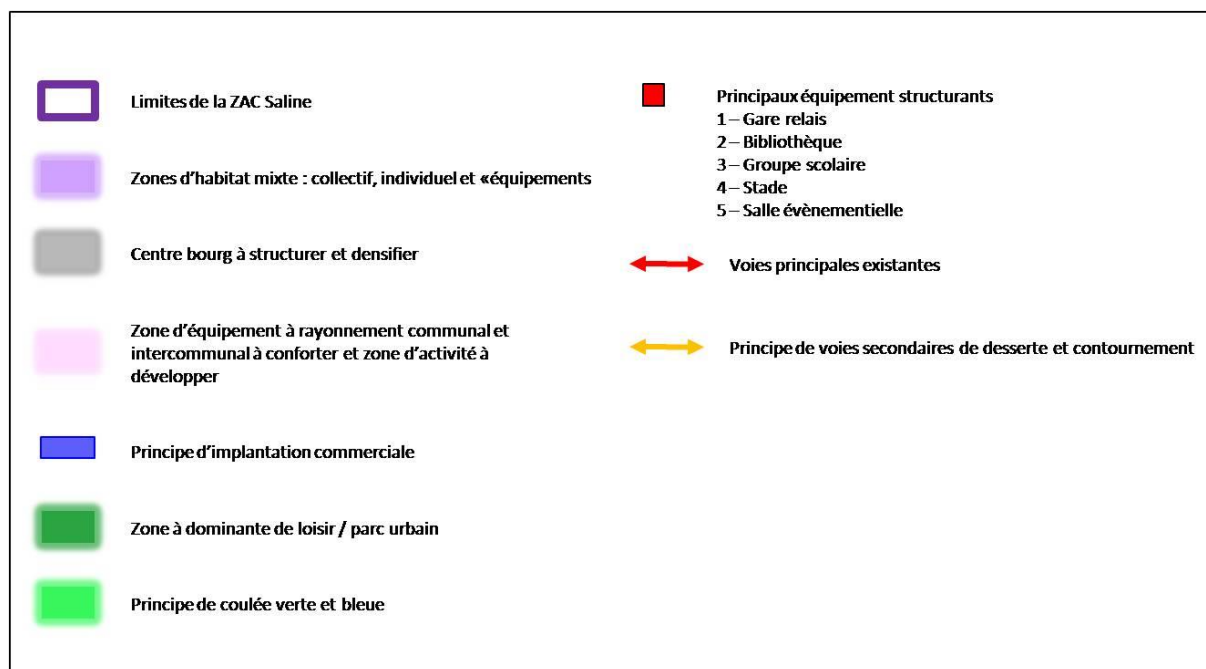
L'objectif de ces OAP est double :

1. porter à la connaissance du public, les opérations majeures, réunies dans un même document, qui marqueront le développement de la commune dans les dix prochaines années ;
2. garantir la faisabilité de ces opérations qui, en qualité d'orientations d'aménagement et de programmation, s'imposent à la réalisation des projets privés dans un principe de compatibilité.

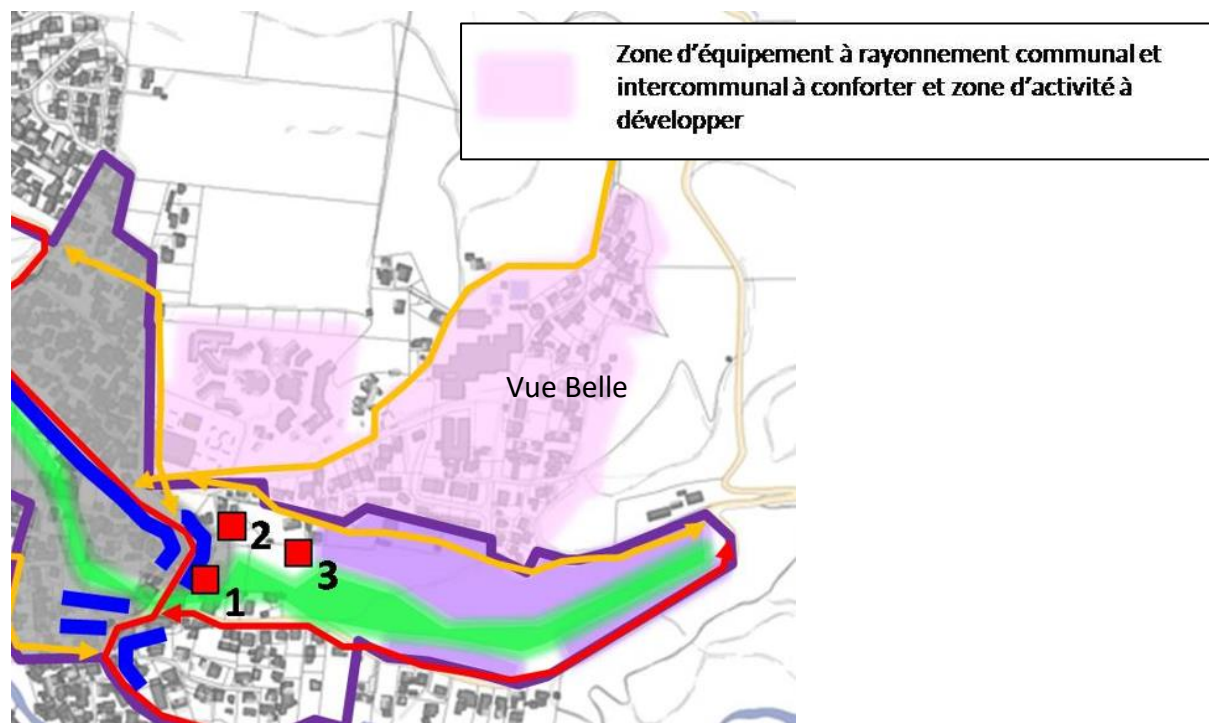
7.1 – OAP CENTRE DE LA SALINE (5.1)

Le PLU de Saint-Paul a défini, en application de l'article L.123-1 applicable au moment de son approbation, 15 OAP dont une sur le centre de La Saline (OAP 5.1) :





Cette OAP définit une « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » sur le secteur de Vue Belle, classé en zone U5b au PLU à vocation de « zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification » dans le règlement.



Depuis 2012, le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demandes d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de l'équipement ou de l'activité économique.

Aujourd'hui, il est fait le constat que la zone s'est peu développée depuis, et que de nombreuses demandes de suppression de cette disposition ont été enregistrées afin que les constructions à destination d'habitation soient autorisées.

Par ailleurs, l'analyse des résultats de l'application du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020 a conclu que « *Cette orientation reprend les principes généraux de la ZAC Saline, sans apporter d'orientation stratégique.* » et donc que « *son intérêt reste limité* ».

Il est de plus à noter que Vue Belle est un secteur hors ZAC sans qu'aucune disposition écrite particulière dans l'OAP.

Par ailleurs, le seul espace réglementairement dédié à l'activité économique sur le bassin de vie de La Saline (zone AU5e du PLU située à l'Ermitage) n'est à ce jour pas urbanisé, et le règlement du PLU autorise les équipements publics et l'économie résidentielle en toute zone urbaine.

Il est donc proposé de supprimer les dispositions applicables au secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1.

7.2– OAP CENTHOR (3.3)

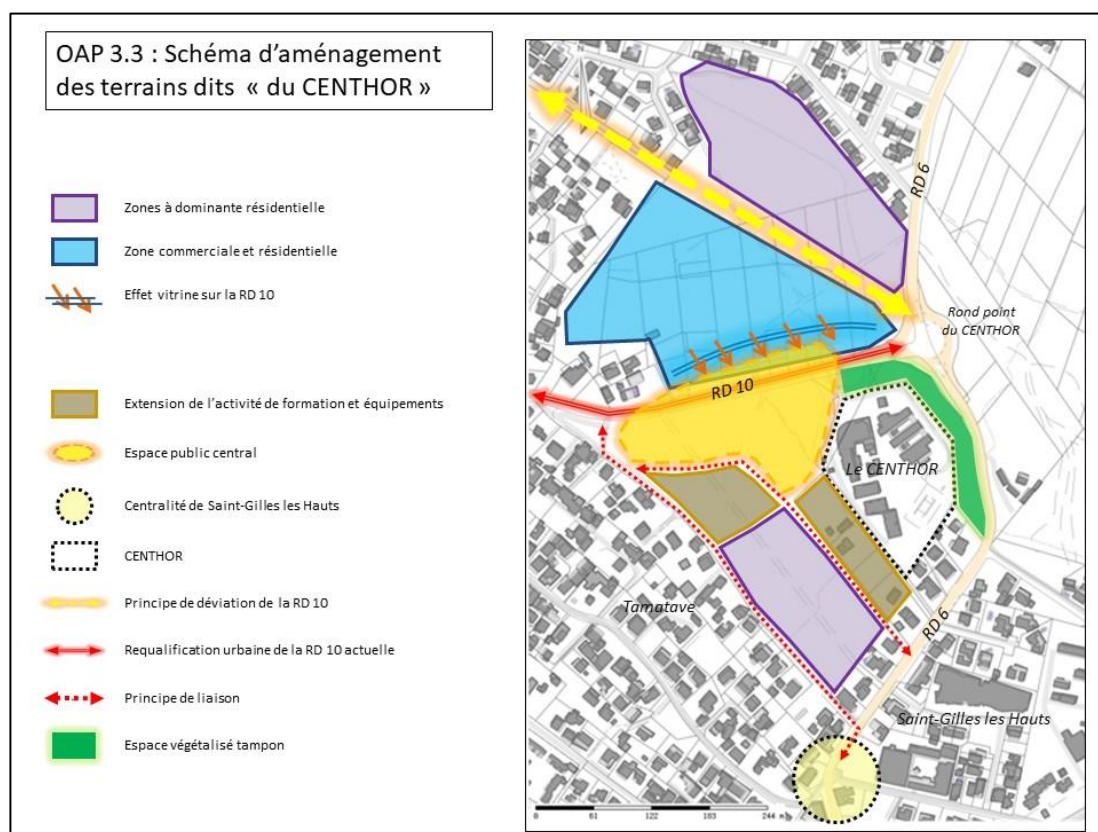
A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à *l'extension de l'activité de formation et équipement* situé le long du chemin bancoulier, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « *Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation* » conformément aux orientations de l'OAP.

Secteur : voir carte « *après modification* » page suivante

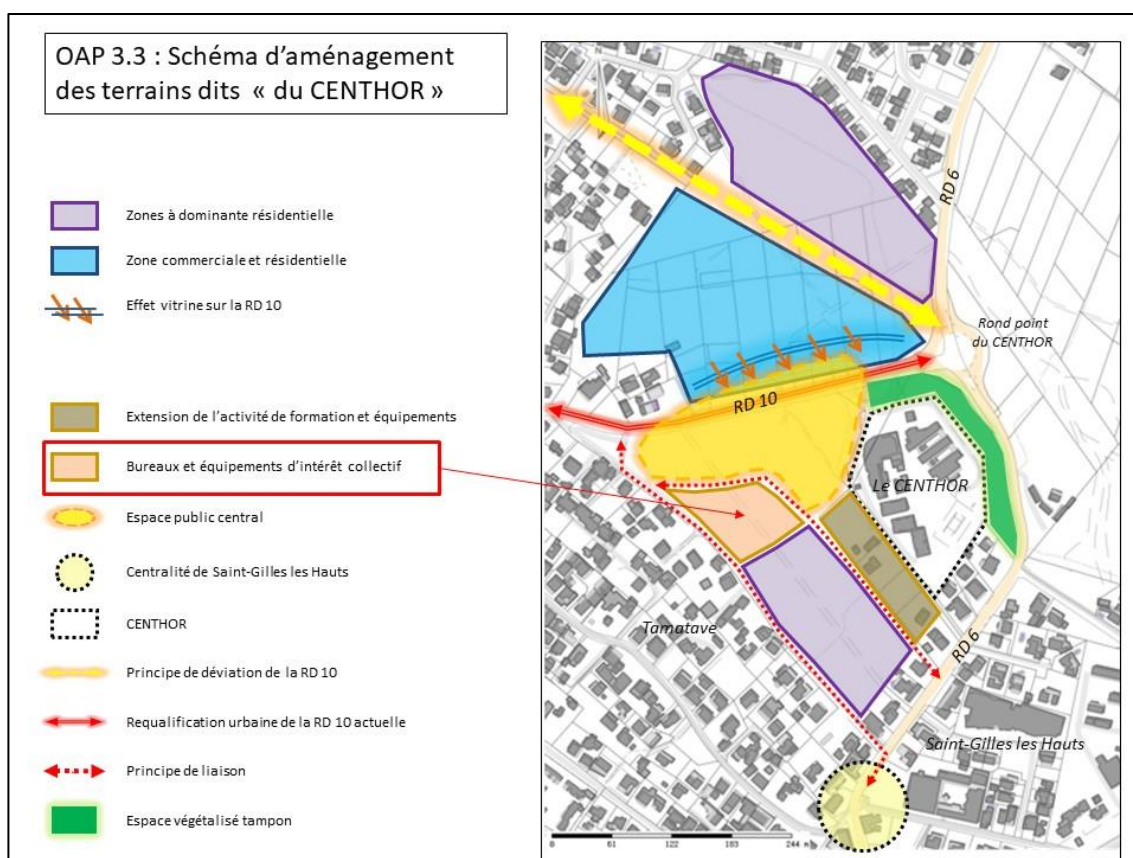
Destination avant modification : « *Extension de l'activité de formation et équipement* »

Destination après modification : « *Bureaux et Equipements d'intérêt collectif* »

Le Schéma d'Aménagement avant modification



Le Schéma d'Aménagement après modification

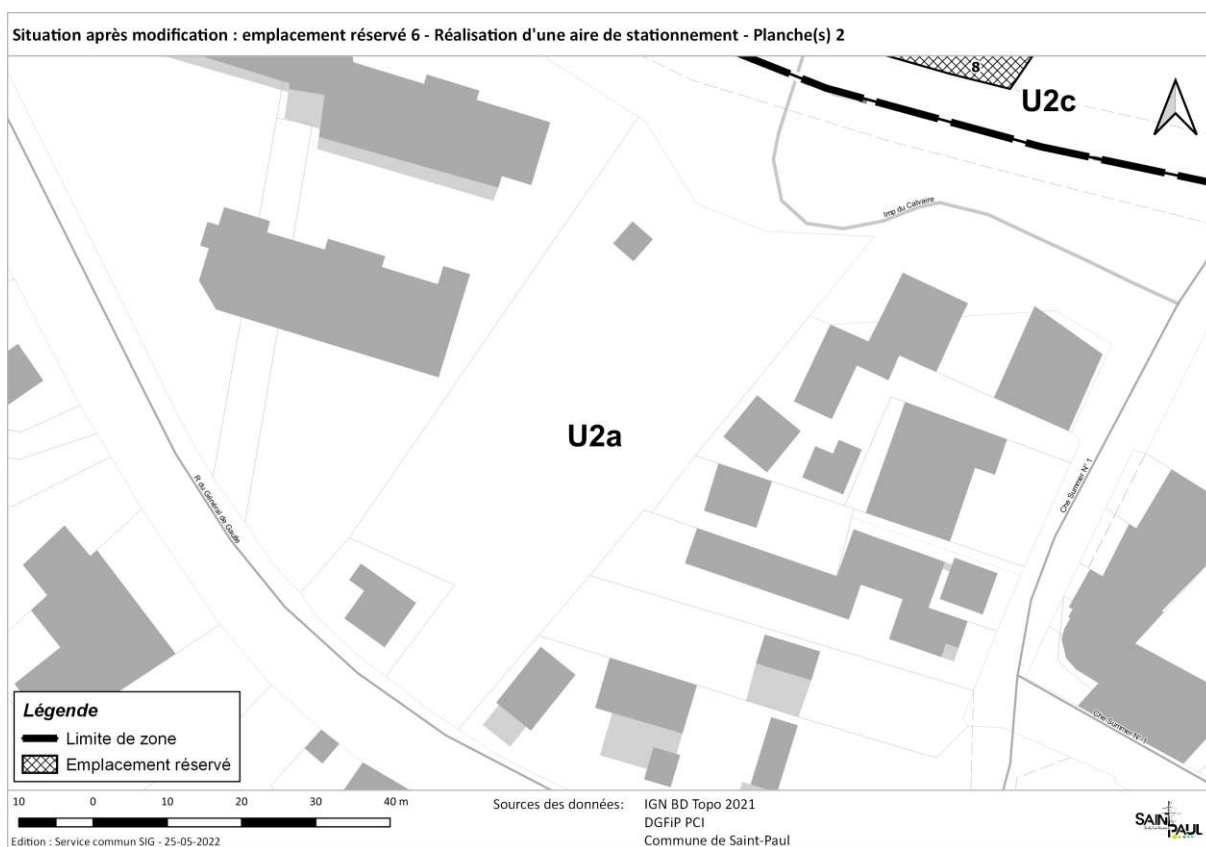
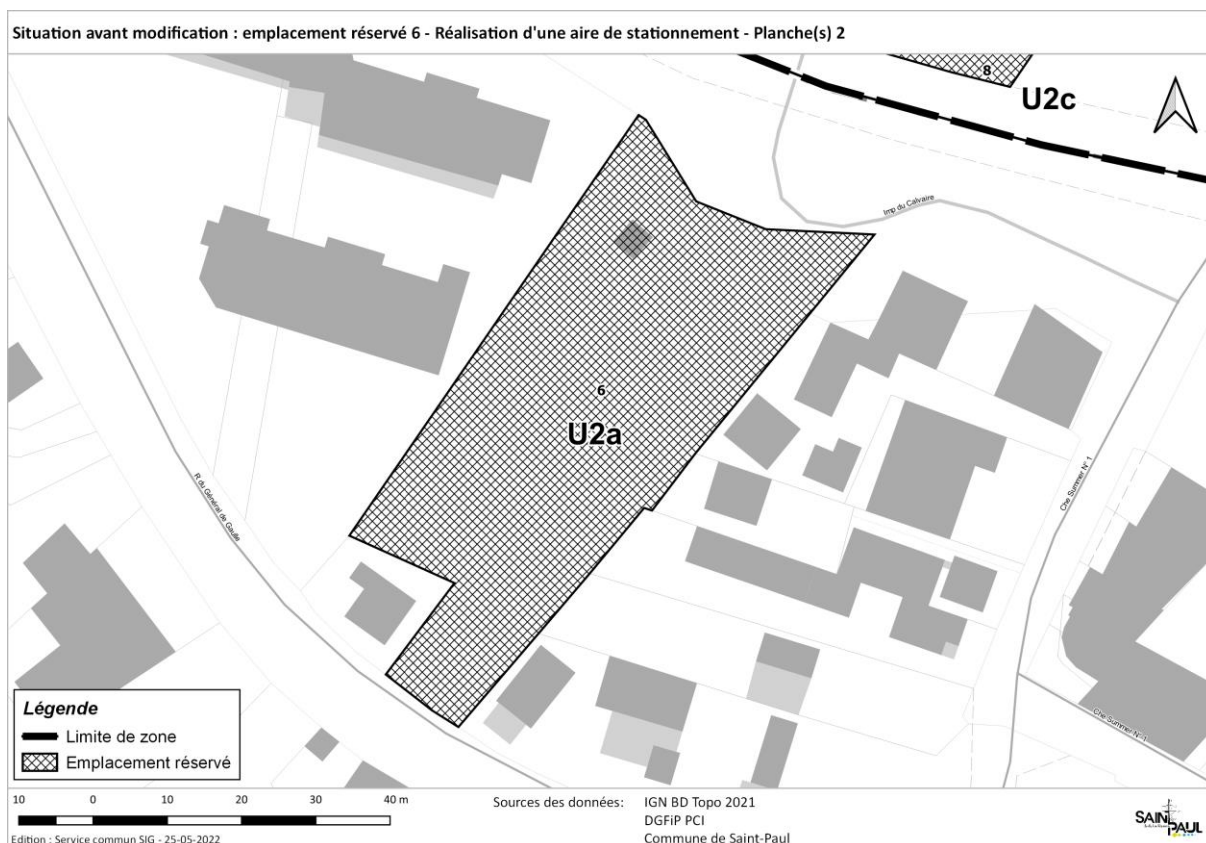


8 – MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

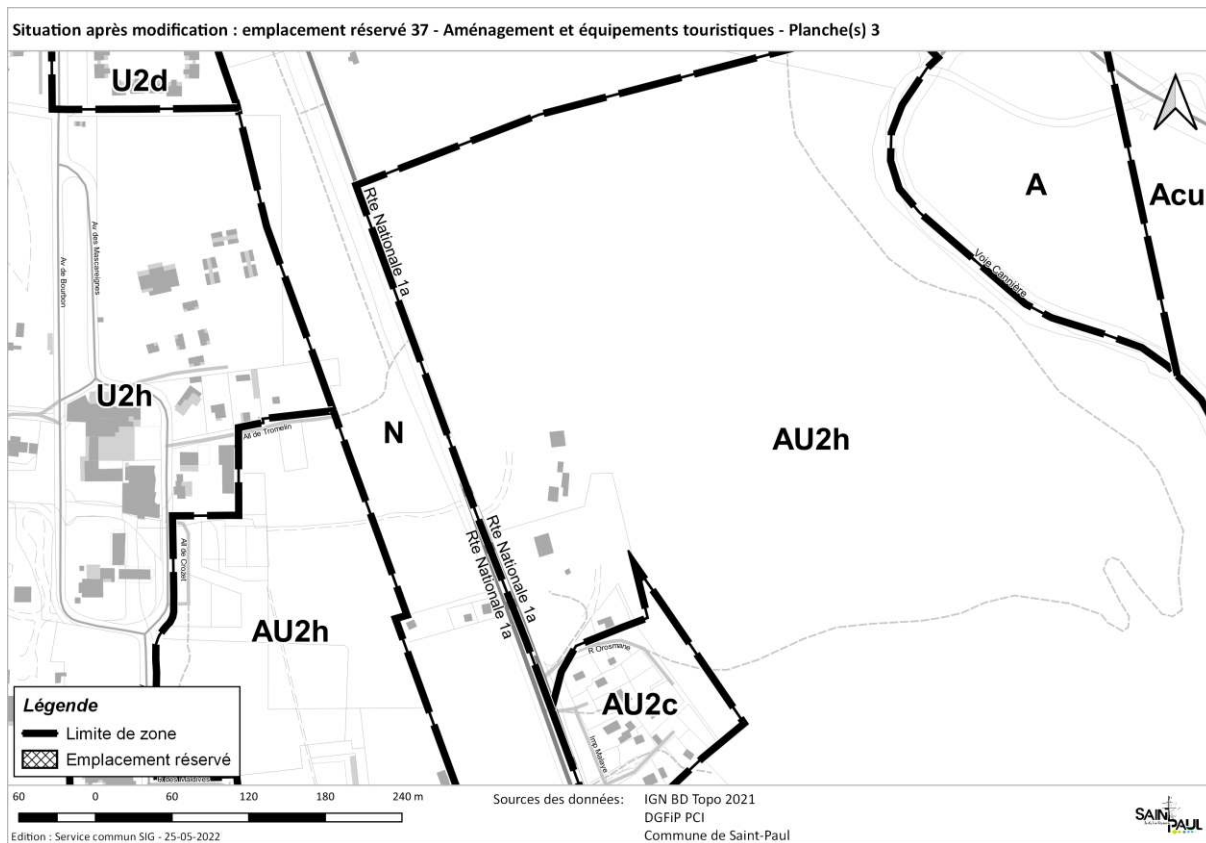
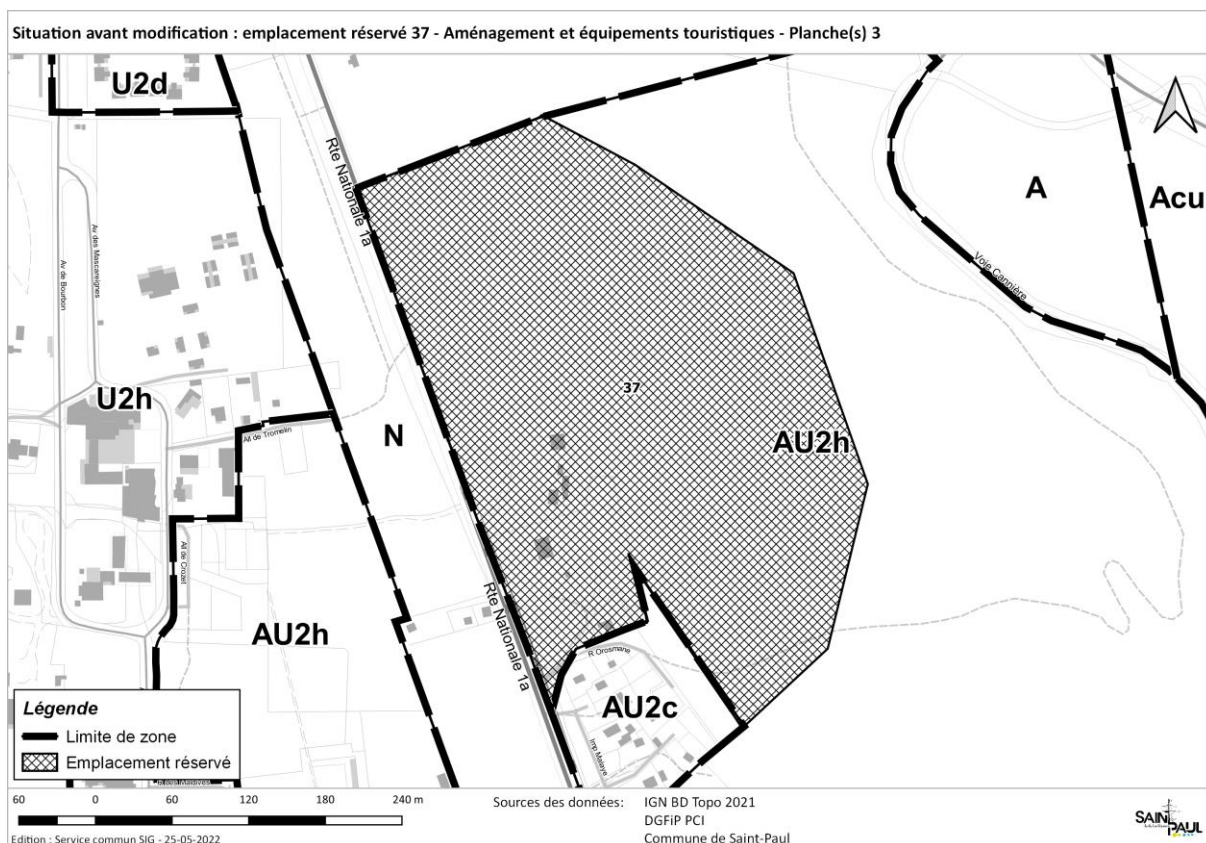
A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier un ER et d'en supprimer 2 :

Num. Pl.	Num.ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Justification
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune	Suppression : Après analyse, les possibilités de création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune	Suppression : La Ville ne souhaite pas acquérir ce foncier, et la destination de l'ER est garantie par le règlement AU2h du PLU
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune	Modification : A la demande des propriétaires concernés, une modification de l'ER est possible pour épouser le tracé existant, en aval du chemin

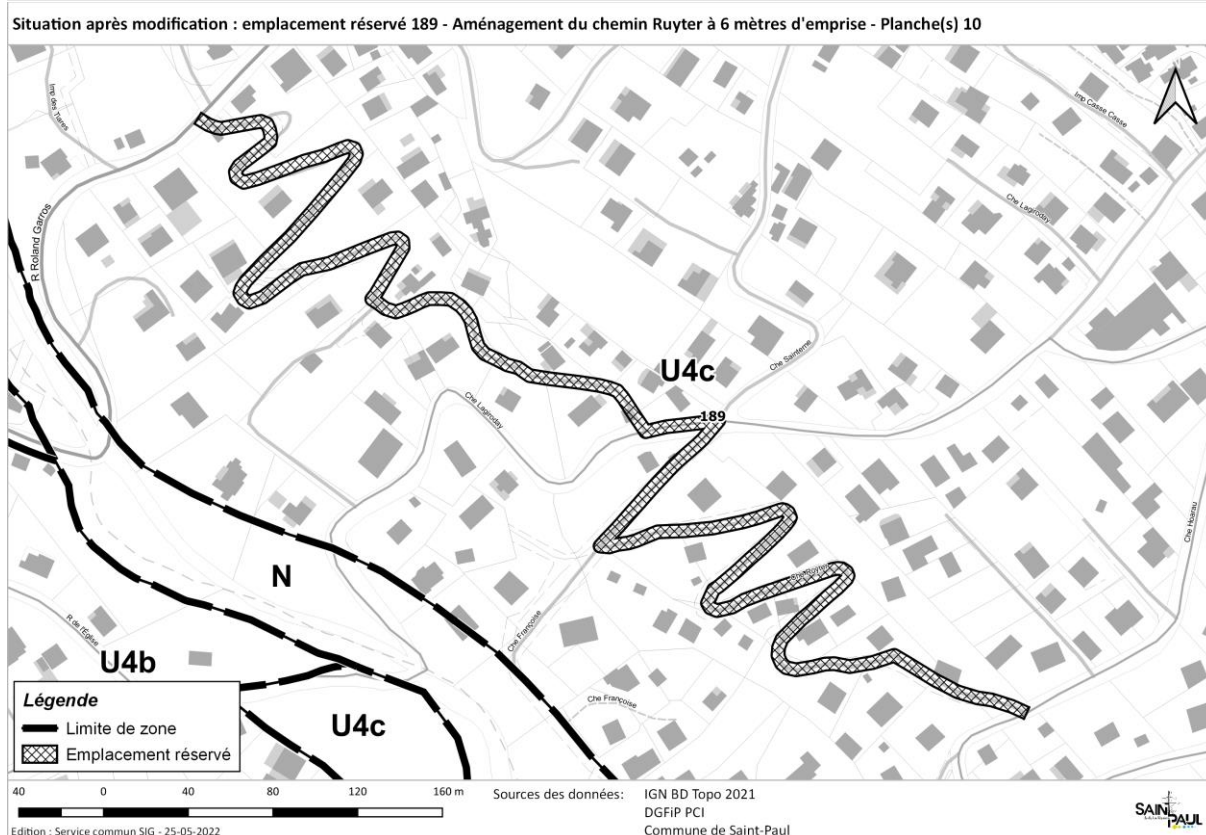
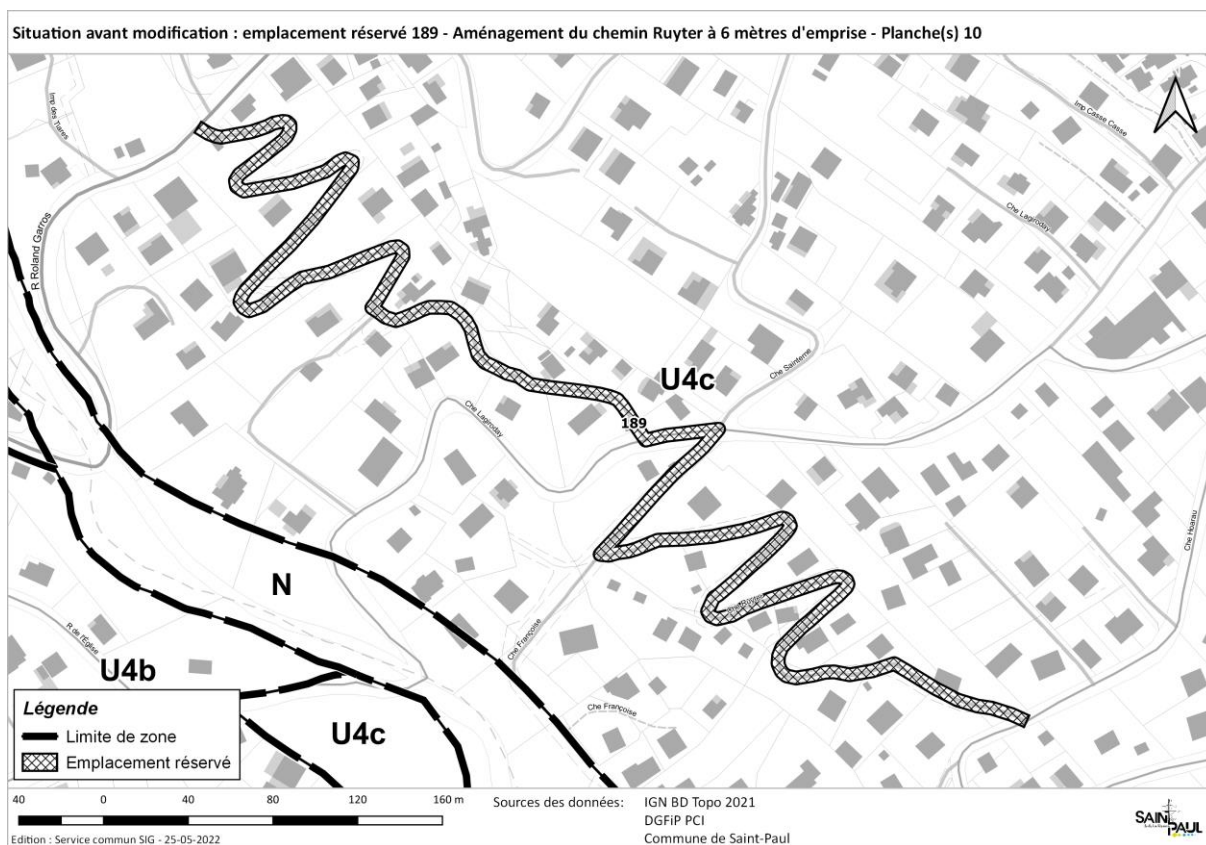
Emplacement Réservé (ER) n°6 :



Emplacement Réservé (ER) n°37 :



Emplacement Réservé (ER) n°189 :



9 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.

9.1 – INCIDENCES SUR LE PADD

Sans objet, pas de modification

9.2 – INCIDENCES SUR LES OAP

Les OAP 3.3 et 5.1 sont modifiées

9.3 – INCIDENCES SUR LE 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 ».

9.4 – INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Les ER n°6 (planche 2) et 37 (pl. 3) sont supprimés, l'ER n°189 (pl. 10) est modifié

9.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU est modifié

9.6 – INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU

La liste des Emplacements Réservés est modifiée

9.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU

Sans objet, pas de modification



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

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

Version approuvée



OAP 5.1 AVANT MODIFICATION

5.1 LE CENTRE DE LA SALINE

SITUATION

Le secteur est constitué de l'intégralité du bourg et de deux extensions en prolongement direct de celui-ci.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

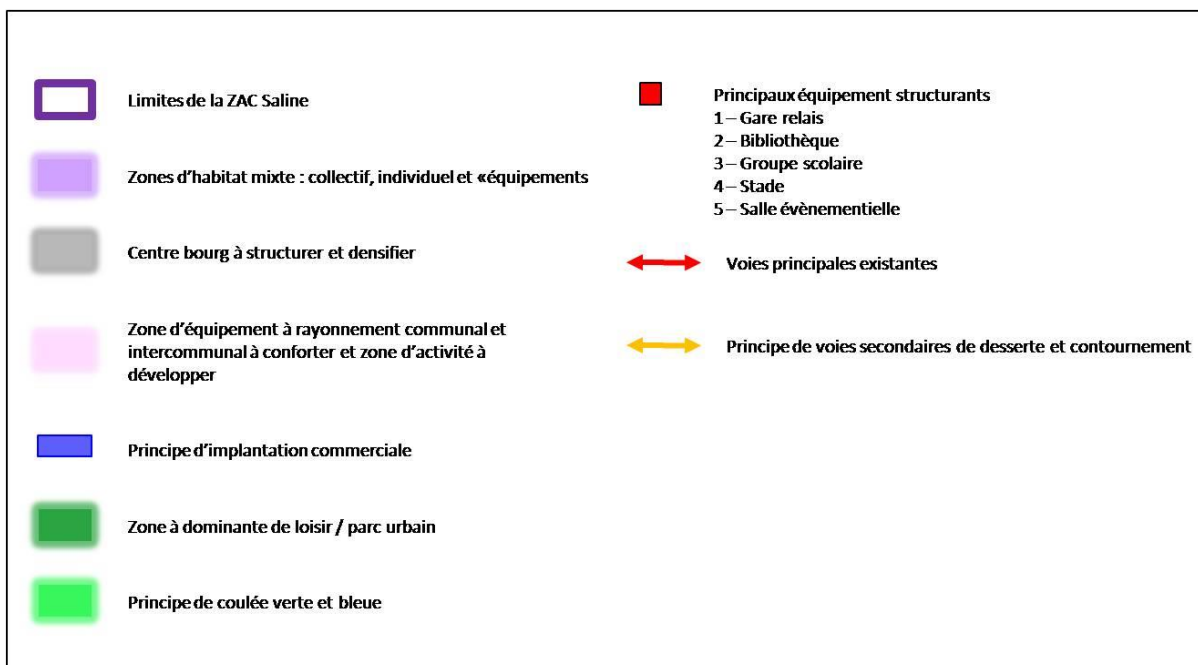
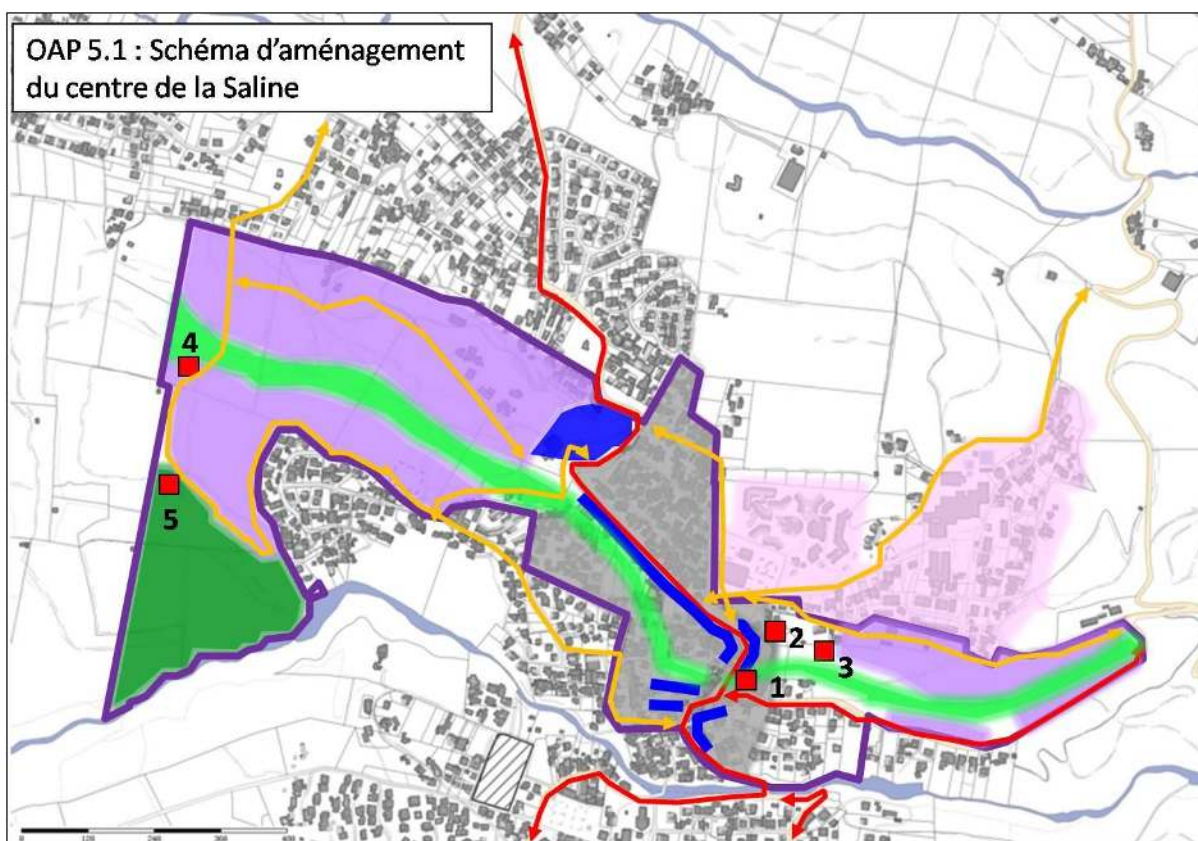
Il s'agit de réaliser une opération de « greffe urbaine » dans laquelle les principaux partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Créer un véritable centre au cœur du bourg en y regroupant des fonctions commerciales et de services ;
- Simplifier les déplacements et éviter les flux de transit par le centre bourg. Implanter une gare relais pour les transports en commun, le bourg de la Saline jouant le rôle de centralité et accueillant les rabattements des autres quartiers du bassin de vie répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Aménager une coulée verte et bleue jouant le rôle de liaison douce et de bassin d'écrtage. Véritable lieu de vie, cet axe vert accueillera des équipements et des aménagements paysagers particuliers ;
- Accrocher au bourg de nouvelles zones résidentielles et augmenter la capacité d'accueil : autour de 1500 logements à réaliser avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH. Organiser une nouvelle densité en optimisant les possibilités selon les opérations.

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.



LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP APRES MODIFICATION

5.1 LE CENTRE DE LA SALINE

SITUATION

Le secteur est constitué de l'intégralité du bourg et de deux extensions en prolongement direct de celui-ci.

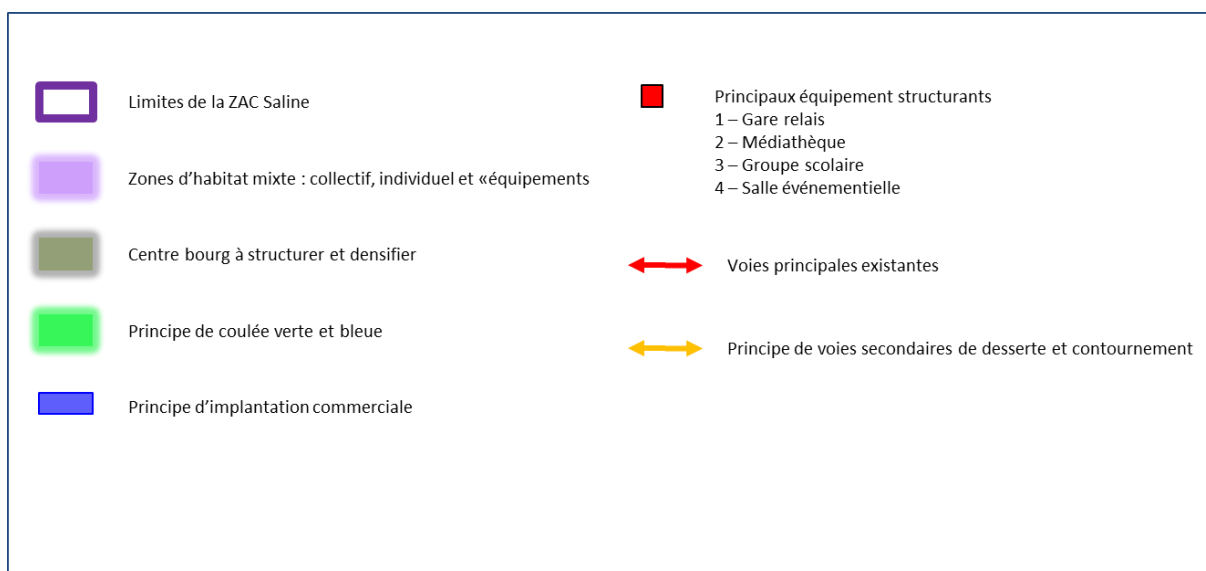
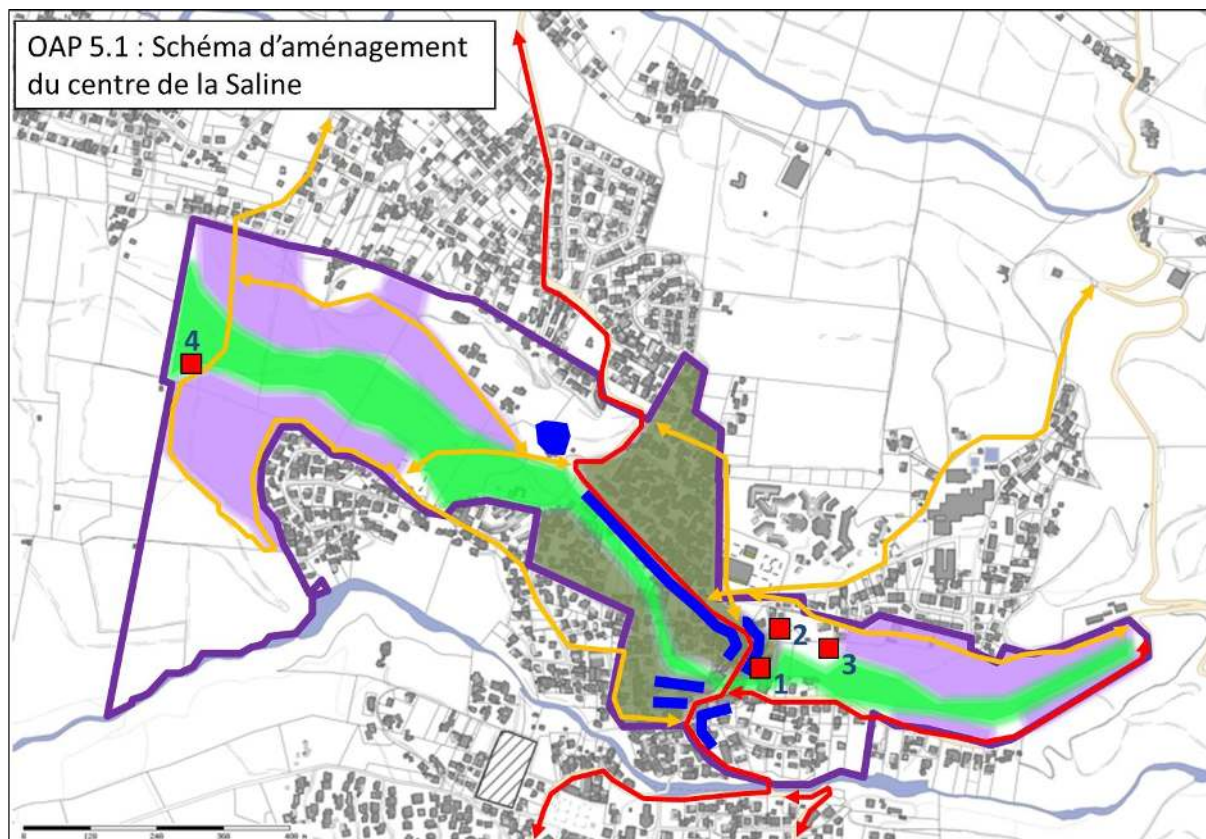
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaliser une opération de « greffe urbaine » dans laquelle les principaux partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Créer un véritable centre au cœur du bourg en y regroupant des fonctions commerciales et de services ;
- Simplifier les déplacements et éviter les flux de transit par le centre bourg. Implanter une gare relais pour les transports en commun, le bourg de la Saline jouant le rôle de centralité et accueillant les rabattements des autres quartiers du bassin de vie répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Aménager une coulée verte et bleue jouant le rôle de liaison douce et de bassin d'écrtage. Véritable lieu de vie, cet axe vert accueillera des équipements et des aménagements paysagers particuliers ;
- Accrocher au bourg de nouvelles zones résidentielles et augmenter la capacité d'accueil : autour de 1500 logements à réaliser avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH. Organiser une nouvelle densité en optimisant les possibilités selon les opérations.

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.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP 3.1 AVANT MODIFICATION

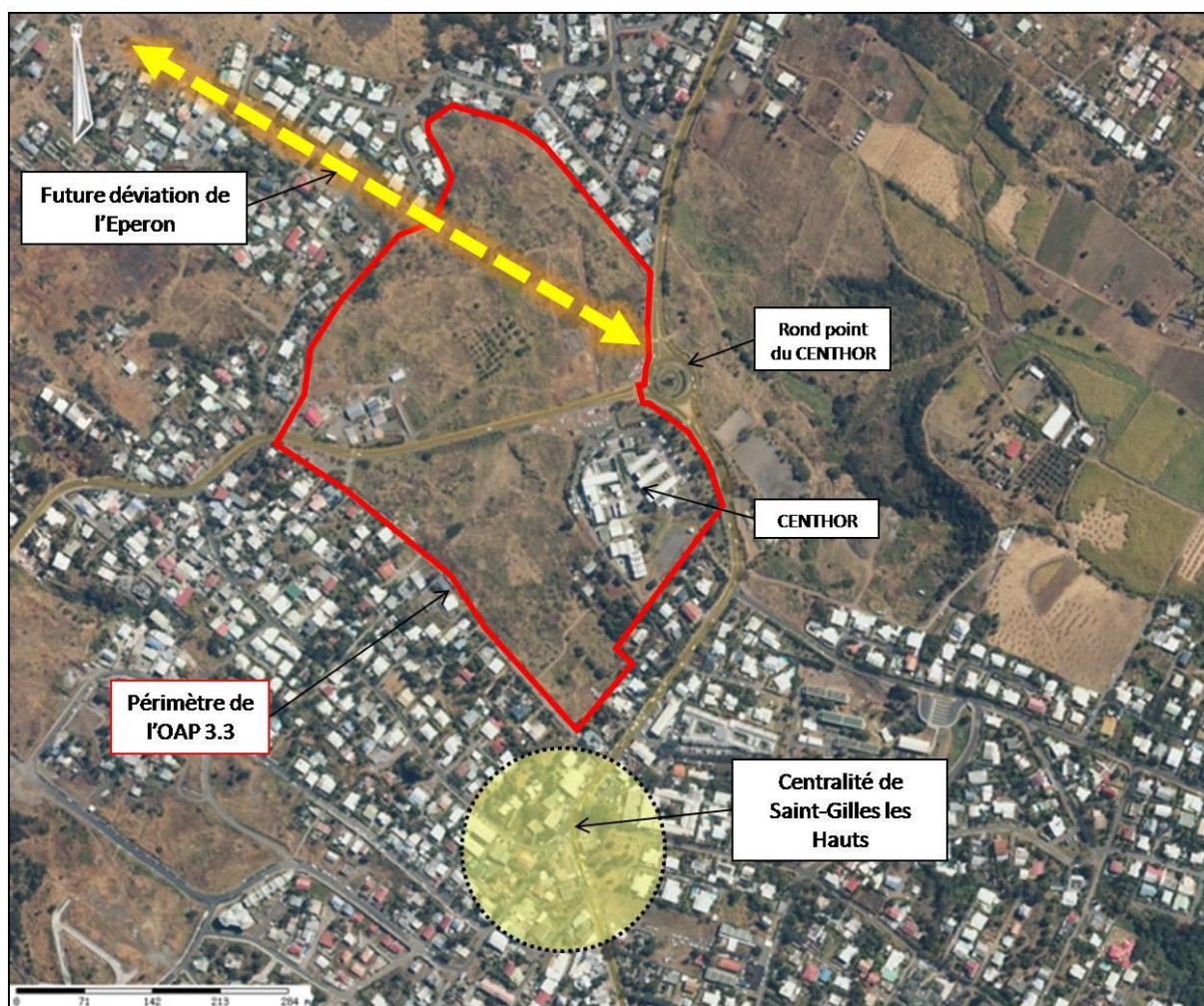
3.3 LES TERRAINS DU CENTHOR

✚ SITUATION

Le secteur est bordé par la RD 6 et traversé par la RD10 ; il est à la charnière des quartiers de l'Eperon, Fleurimont et Saint-Gilles les Hauts.

✚ CARACTERISTIQUES

- une superficie d'environ 14 ha dont 10 ha mobilisables ;
- lieu de passage de la future déviation de la RD10 ;
- proximité immédiate du centre de Saint-Gilles les Hauts ;
- présence du centre de formation du Centhor ;
- un terrain avec des pentes faibles sur toute la superficie.



↳ LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

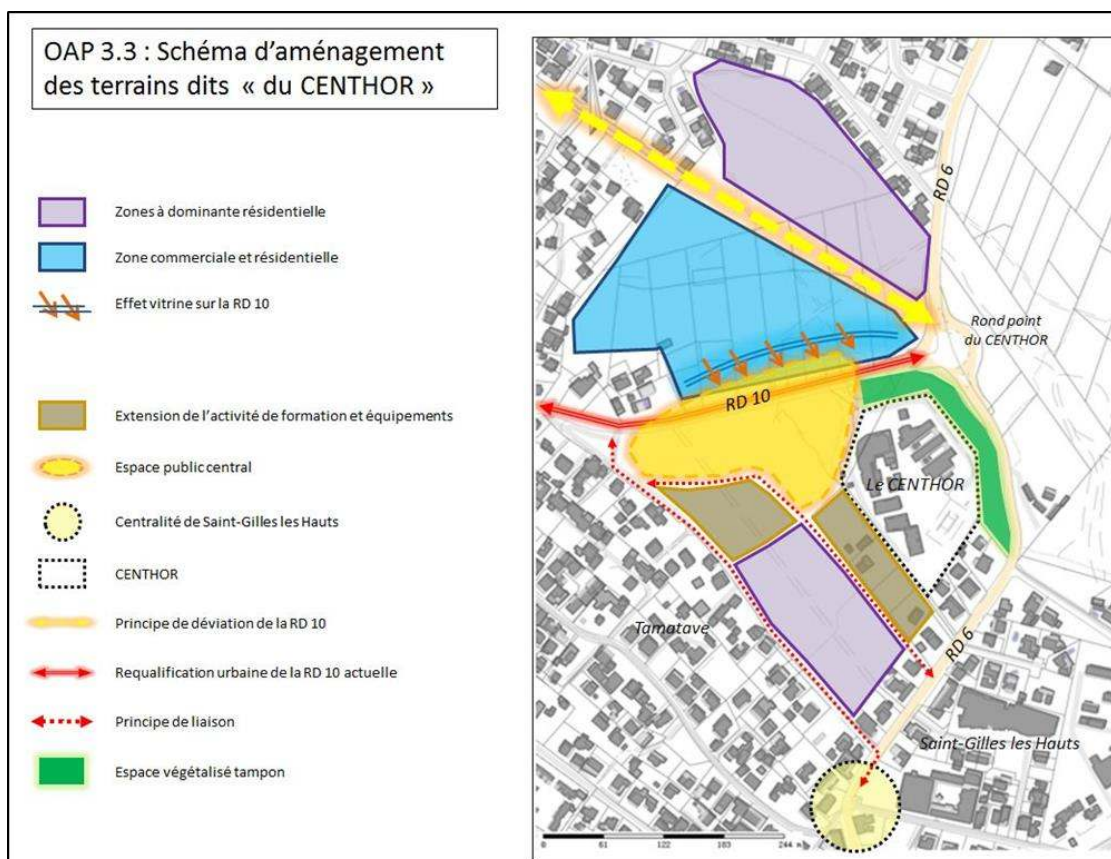
- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

↳ PROGRAMMATION THEMATIQUE

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation,
- Création d'un espace public le long de la RD10, polyvalent et associé à un espace événementiel, pouvant accueillir manifestations et marchés forains ;
- Organisation de liaisons douces avec le centre de Saint-Gilles-les-Hauts, répondant aux objectifs du PDU,
- Développement d'une offre résidentielle avec une part de logements aidés répondant aux objectifs du PLH,
- Aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD10 et RD6 et du rond-point du Centhor

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.

↳ LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP 3.3 APRES MODIFICATION

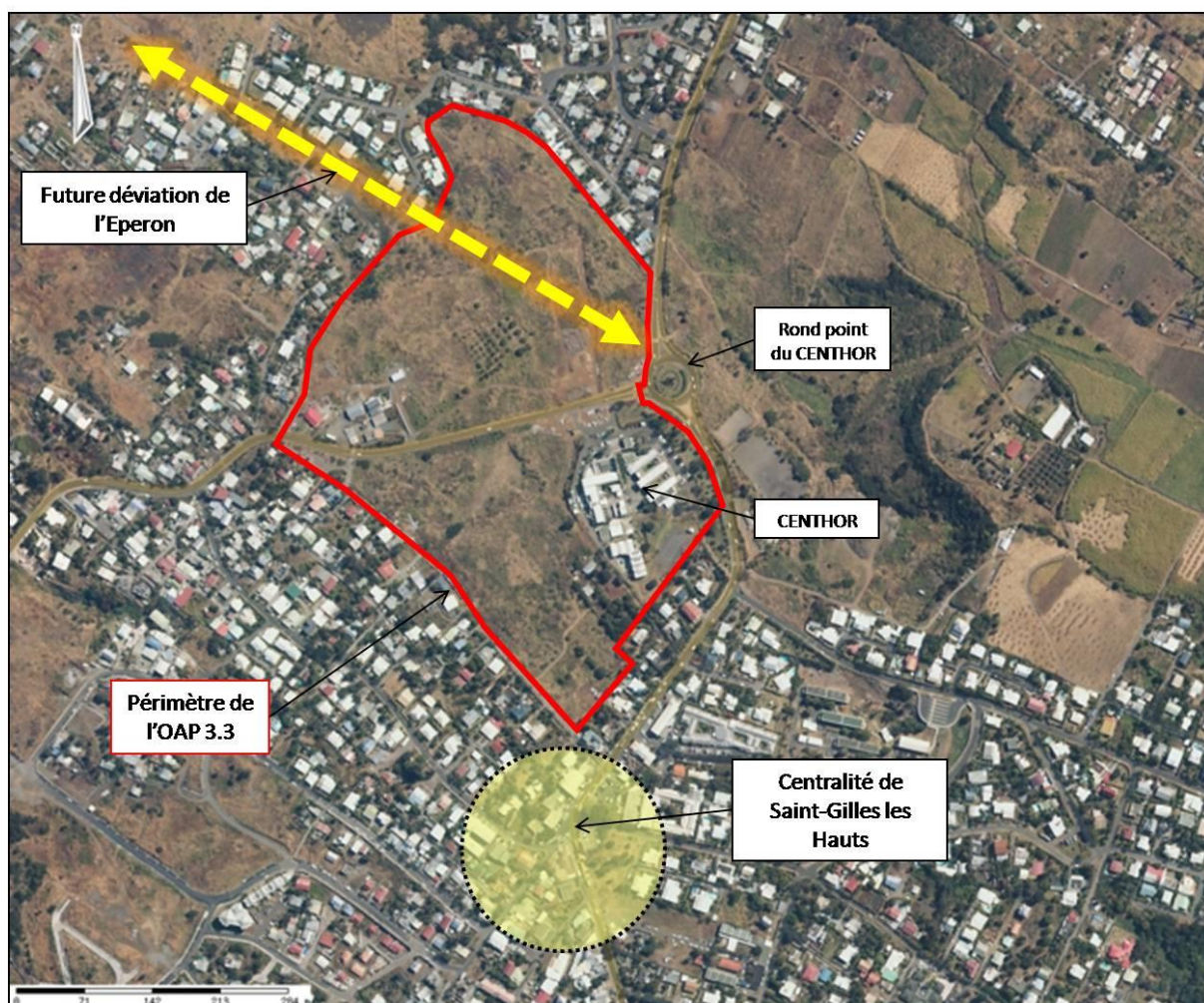
3.3 LES TERRAINS DU CENTHOR

✚ SITUATION

Le secteur est bordé par la RD 6 et traversé par la RD10 ; il est à la charnière des quartiers de l'Eperon, Fleurimont et Saint-Gilles les Hauts.

✚ CARACTERISTIQUES

- une superficie d'environ 14 ha dont 10 ha mobilisables ;
- lieu de passage de la future déviation de la RD10 ;
- proximité immédiate du centre de Saint-Gilles les Hauts ;
- présence du centre de formation du Centhor ;
- un terrain avec des pentes faibles sur toute la superficie.



↳ LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

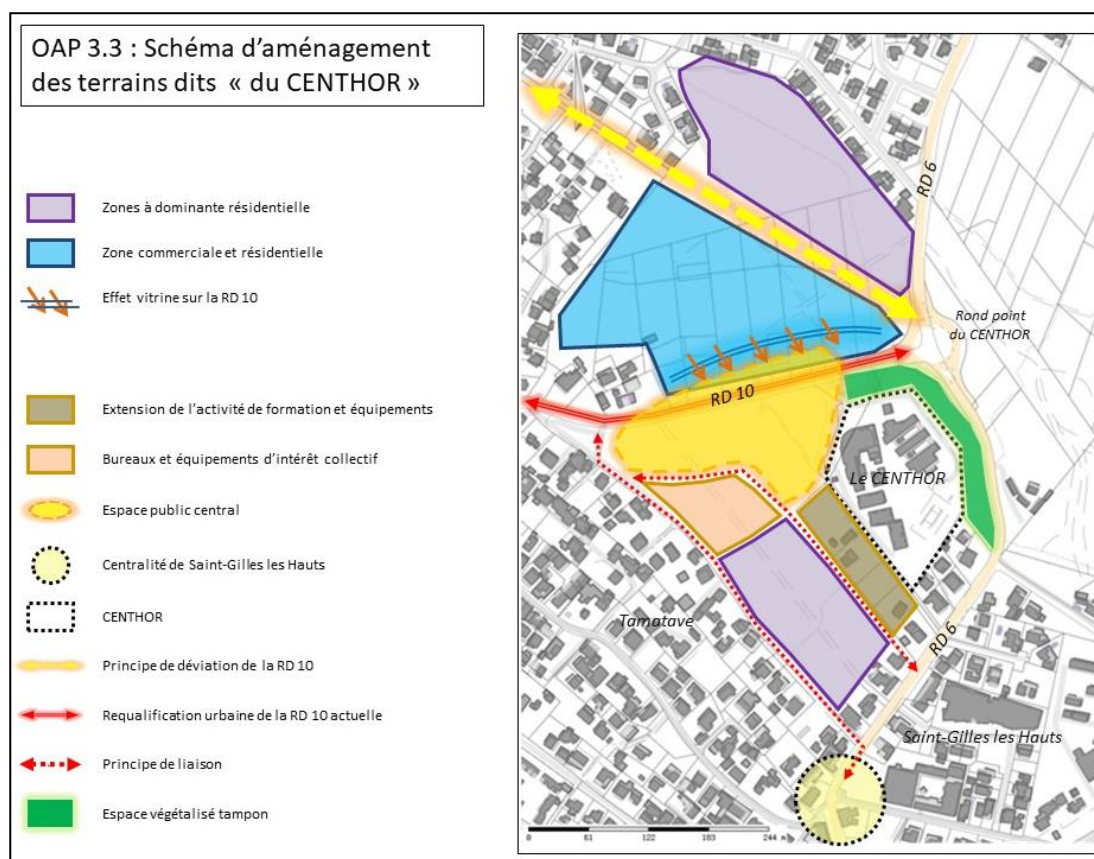
- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

↳ PROGRAMMATION THEMATIQUE

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation,
- Création d'un espace public le long de la RD10, polyvalent et associé à un espace événementiel, pouvant accueillir manifestations et marchés forains ;
- Organisation de liaisons douces avec le centre de Saint-Gilles-les-Hauts, répondant aux objectifs du PDU,
- Développement d'une offre résidentielle avec une part de logements aidés répondant aux objectifs du PLH,
- Aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD10 et RD6 et du rond-point du Centhor

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.

↳ LE SCHEMA D'AMENAGEMENT





Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

3 – Rapport de présentation

Version approuvée



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 » :

3. MODIFICATION DU REGLEMENT ET OAP DU PLU DU 30 JUIN 2022

Présentation

La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et réformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) ;
- D'apporter des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes.

1 - Tableau récapitulatif des modifications apportées au règlement du PLU

zone	art.	partie	Al.	N° motif.	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
A	1	1		1	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	1	2		2	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	1		3	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage	OUI	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
	2	2		4	Création de sous-titres	NON	Clarification et meilleure compréhension du règlement
	2	2	1, 3	5	Nouvelle rédaction	OUI	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	2	2	2	6	Nouvelle rédaction : • Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif • Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme • Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
	2	2	7	7	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : • Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU • Limitation de la surface totale bâtie à 130 m²	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural

					Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site		
	2	2	5	8	- Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; - Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole	OUI	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
N	2	2	2	9	- Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor - Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations - Encadrement de la possibilité d'extension	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
	2	2	3	10	Suppression de l'alinéa	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
	2	2	4	11	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
	2	2	7	12	- Interdiction en zones Nerl et Ncor - Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
U2d	1	2	U2d	13	Suppression de l'alinéa	OUI	Règle illégale
	13	1		14	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain : - De 0 à 700 m² exclus : 90 % - Plus de 700 m² : 65 % - En cas de démolition – reconstruction et extensions : 65 %	OUI	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
U1e, U1l	1	2		15	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction des entrepôts en zone U1l - Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l - Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e	OUI	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
	2	2	1, 2	16	- Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l - Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » - Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l	OUI	

Toutes zones U ou AU indicée « e »	1	2		17	- Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution - Interdiction de l'hébergement hôtelier - Interdiction des constructions à usage d'habitation	OUI	
	2	2	1, 2	18	- Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT - Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation	OUI	
Toutes zones U/AU	2	2	3	19	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur	OUI	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
	6	2		20	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
	7	2		21	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Toutes zones	10	1		22	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.	NON	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Toutes zones U/AU	11	4	2	23	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.	OUI	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.
	12.1 al 5 et 12.2 al 4			24	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2	NON	Correction d'erreur matérielle : - L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; - Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
				25	Rajout « centre de formation »	OUI	Précision de la règle
	12	2		26	Précision de la règle	NON	Précision de la règle qui doit s'appliquer à différents types de foyers et résidences
	13	1		27	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables	OUI	Précision de la règle

Modifications du règlement issues de l'enquête publique

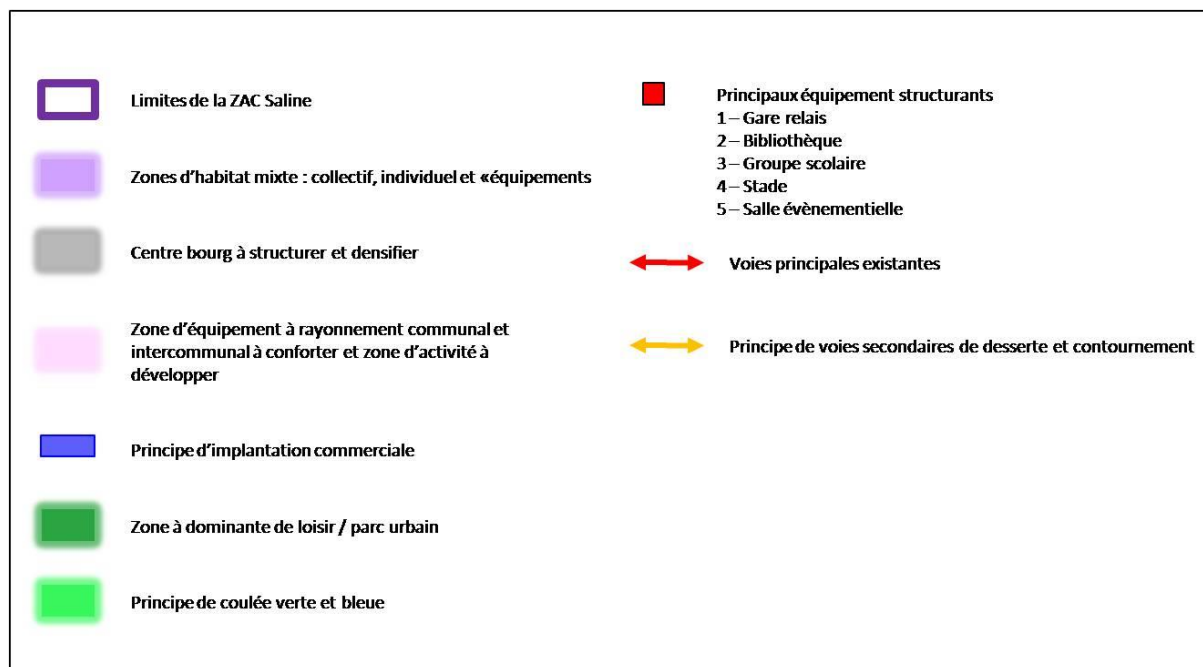
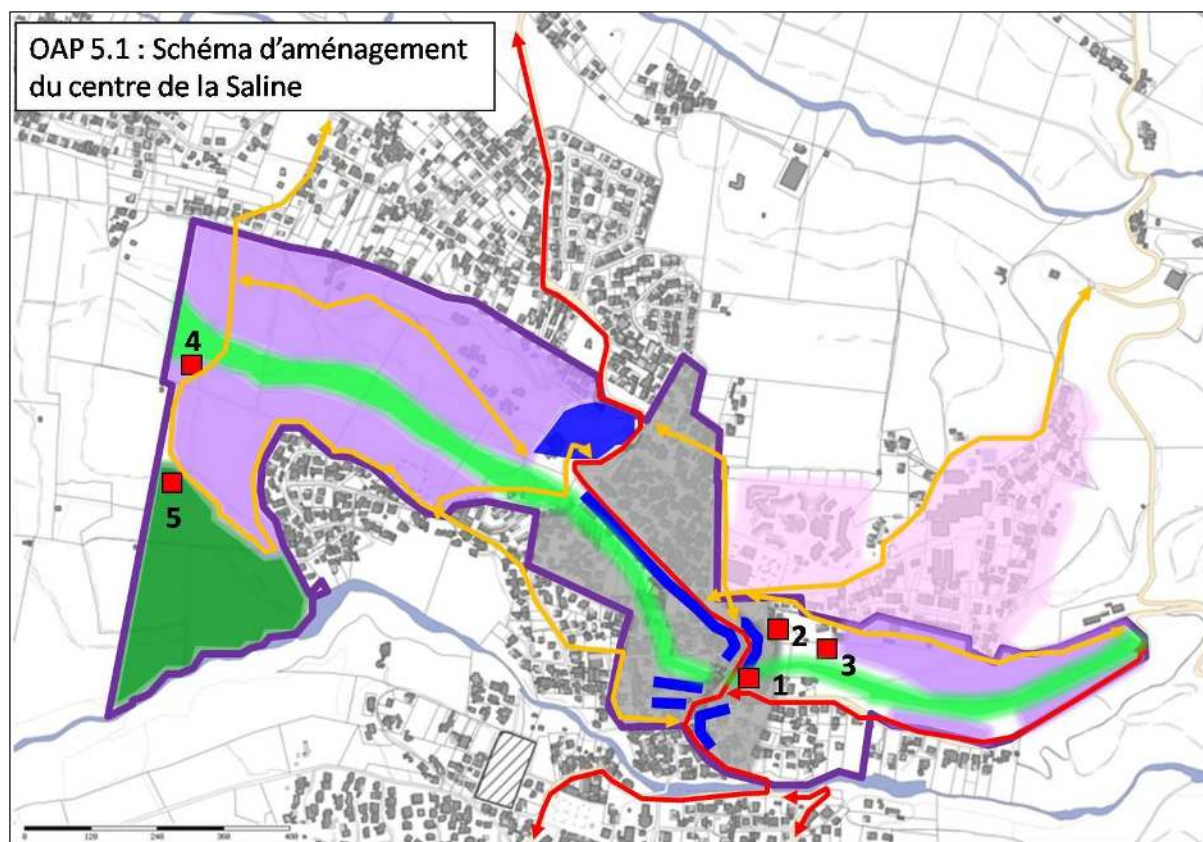
Zone U3a	6	2		28	Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins	OUI	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Zones U3	2	2	3	29	Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération	OUI	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Toutes zones U/AU	12	2		30	Précision des termes « autres activités »	NON	Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complétés par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.
Toutes zones U/AU à l'exception des « e » / Zone Ni	11	5		31	Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %	OUI	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Toute zone	6 et 7	3		32	Ajout d'une exception pour les murs de clôture	OUI	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Toutes zones	4	3		33	Mention du SDEP approuvé	NON	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme

Modification du glossaire :

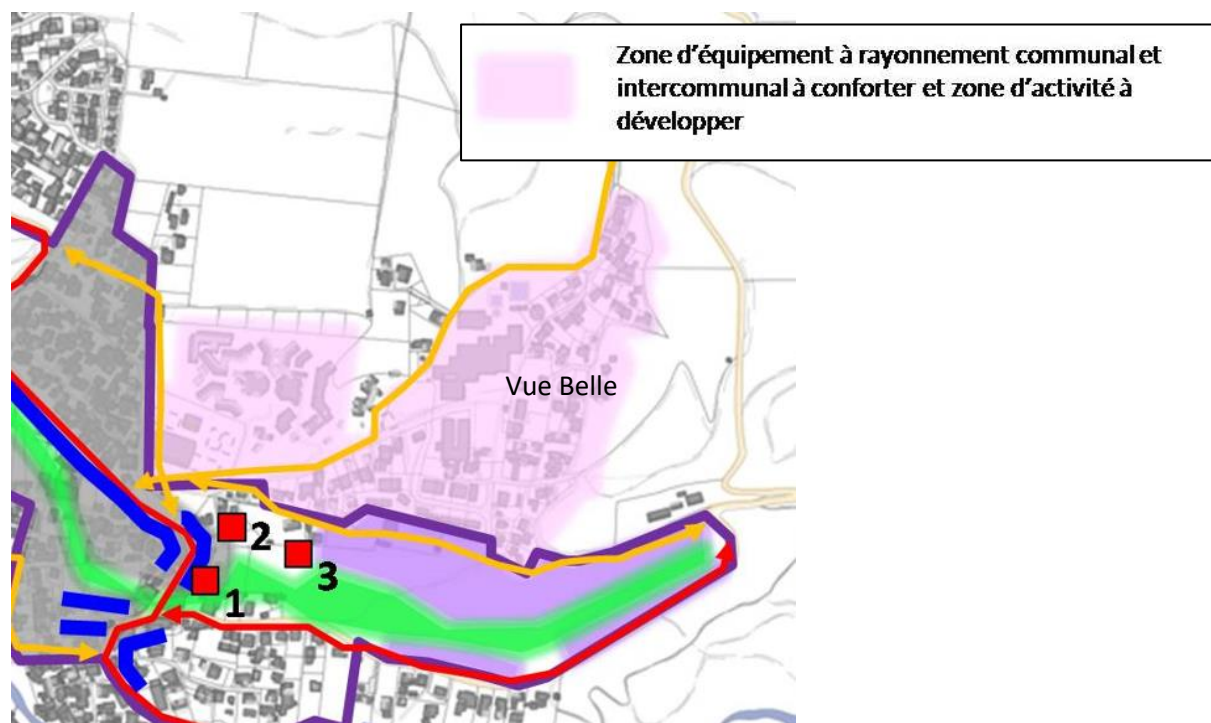
Ajout de la définition d'emprise au sol, précision sur la définition de « palmier », modification de la définition de Haie Vive

2 – Modification de l'OAP 5.1

Le PLU de Saint-Paul a défini, en application de l'article L.123-1 applicable au moment de son approbation, 15 OAP dont une sur le centre de La Saline (OAP 5.1) :



Cette OAP définit une « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » sur le secteur de Vue Belle, classé en zone U5b au PLU à vocation de « zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification » dans le règlement.



Depuis 2012, le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demandes d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de l'équipement ou de l'activité économique.

Aujourd'hui, il est fait le constat que la zone s'est peu développée depuis, et que de nombreuses demandes de suppression de cette disposition ont été enregistrées afin que les constructions à destination d'habitation soient autorisées.

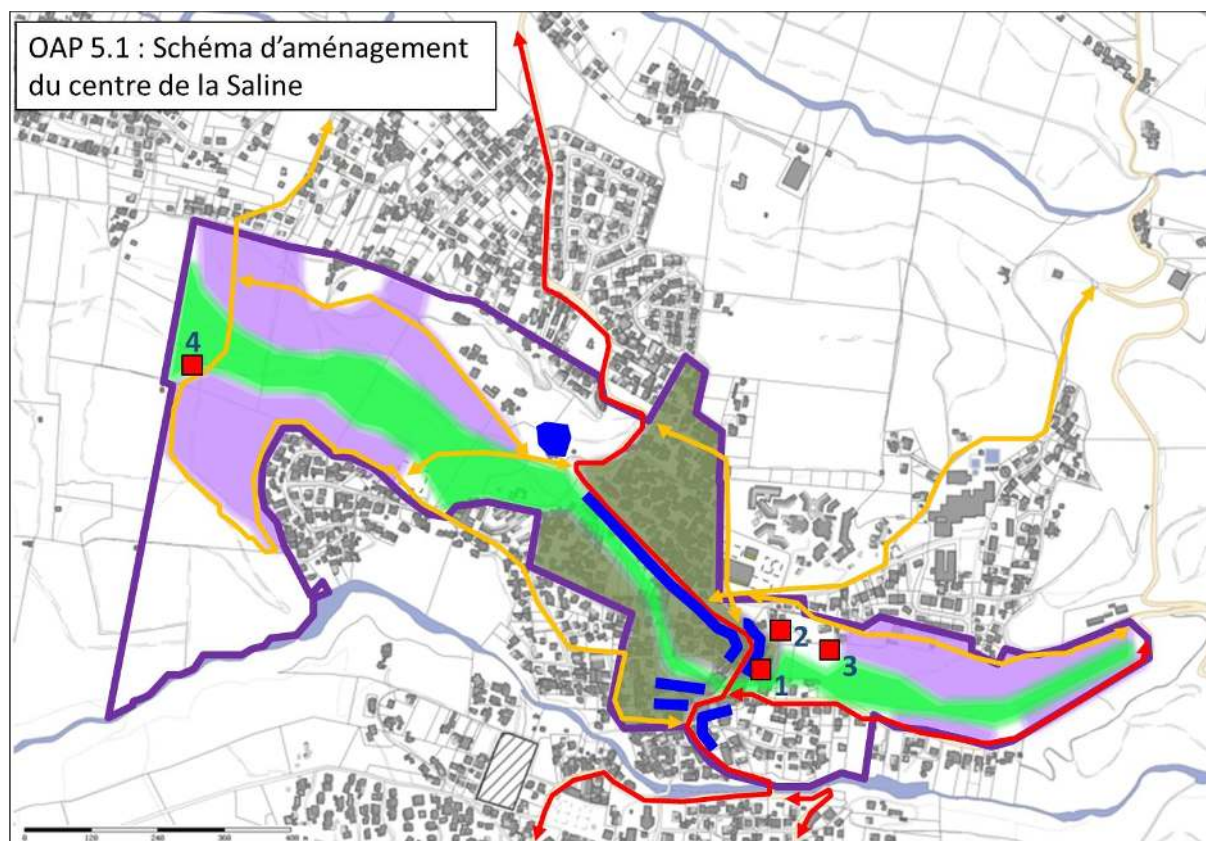
Par ailleurs, l'analyse des résultats de l'application du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020 a conclu que « Cette orientation reprend les principes généraux de la ZAC Saline, sans apporter d'orientation stratégique. » et donc que « son intérêt reste limité ».

Il est de plus à noter que Vue Belle est un secteur hors ZAC sans qu'aucune disposition écrite particulière dans l'OAP.

Par ailleurs, le seul espace réglementairement dédié à l'activité économique sur le bassin de vie de La Saline (zone AU5e du PLU située à l'Ermitage) n'est à ce jour pas urbanisé, et le règlement du PLU autorise les équipements publics et l'économie résidentielle en toute zone urbaine.

Les dispositions applicables au secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1. sont supprimées

OAP 5.1 APRES MODIFICATION



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Limites de la ZAC Saline |  | Principaux équipements structurants
1 – Gare relais
2 – Médiathèque
3 – Groupe scolaire
4 – Salle événementielle |
|  | Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements» |  | Voies principales existantes |
|  | Centre bourg à structurer et densifier |  | Principe de voies secondaires de desserte et contournement |
|  | Principe de coulée verte et bleue | | |
|  | Principe d'implantation commerciale | | |

3 – Modification de l'OAP 3.3

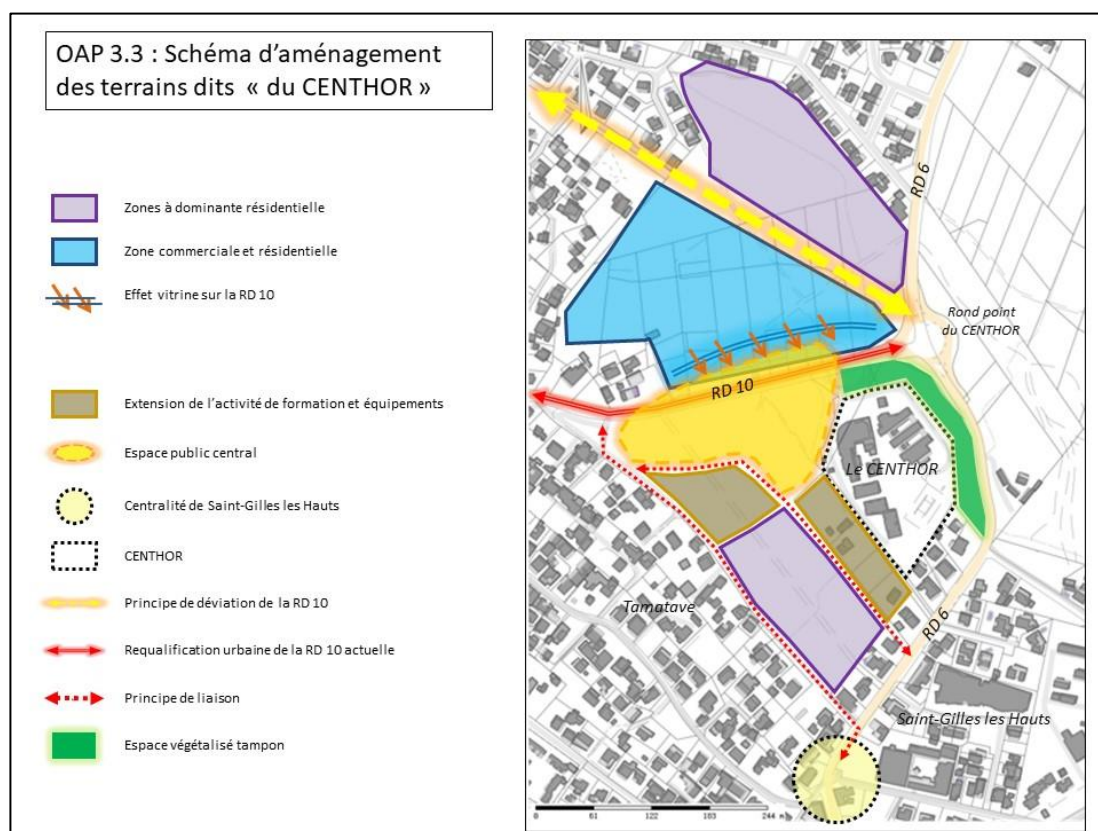
A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à *l'extension de l'activité de formation et équipement* situé le long du chemin bancoulier, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « *Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation* » conformément aux orientations de l'OAP.

Secteur : voir carte « *après modification* » page suivante

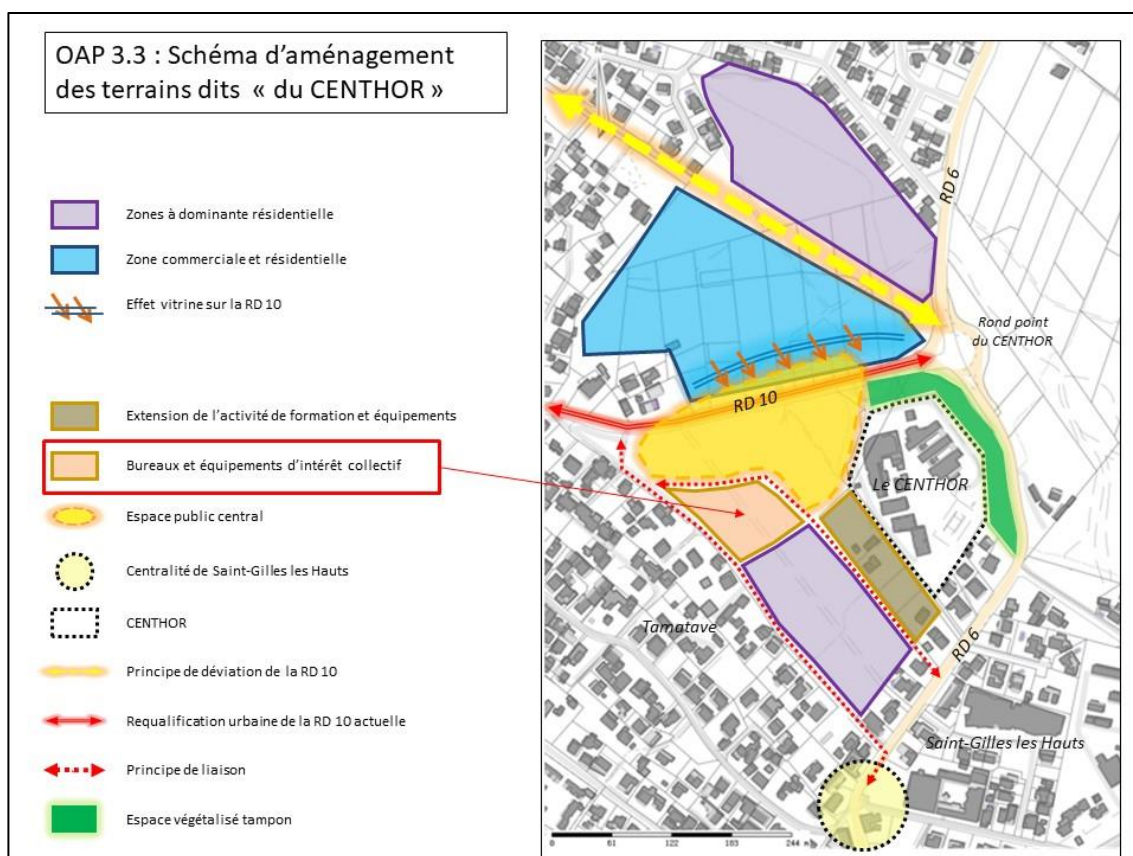
Destination avant modification : « *Extension de l'activité de formation et équipement* »

Destination après modification : « *Bureaux et Equipements d'intérêt collectif* »

Le Schéma d'Aménagement avant modification



Le Schéma d'Aménagement après modification



4 – Modification / Suppression d’Emplacements Réservés (ER)

Suites aux remarques portées à l’enquête publique, il a été décidé de modifier / supprimer certains ER :

Num. Pl.	Num.ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Justification
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune	Suppression : Après analyse, les possibilités de création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune	Suppression : La Ville ne souhaite pas acquérir ce foncier, et la destination de l’ER est garantie par le règlement AU2h du PLU
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune	Modification : A la demande des propriétaires concernés, une modification de l'ER est possible pour épouser le tracé existant, en aval du chemin



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

4 – Documents Graphiques

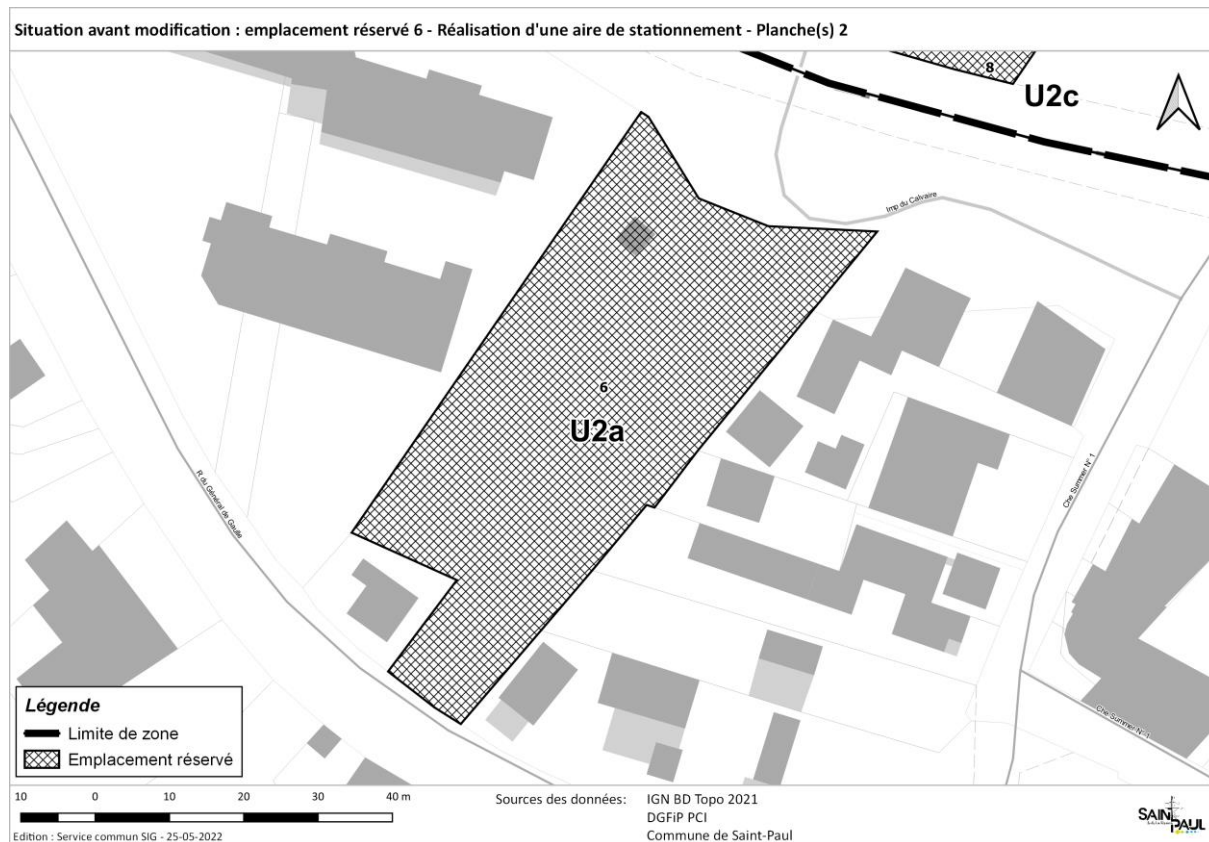
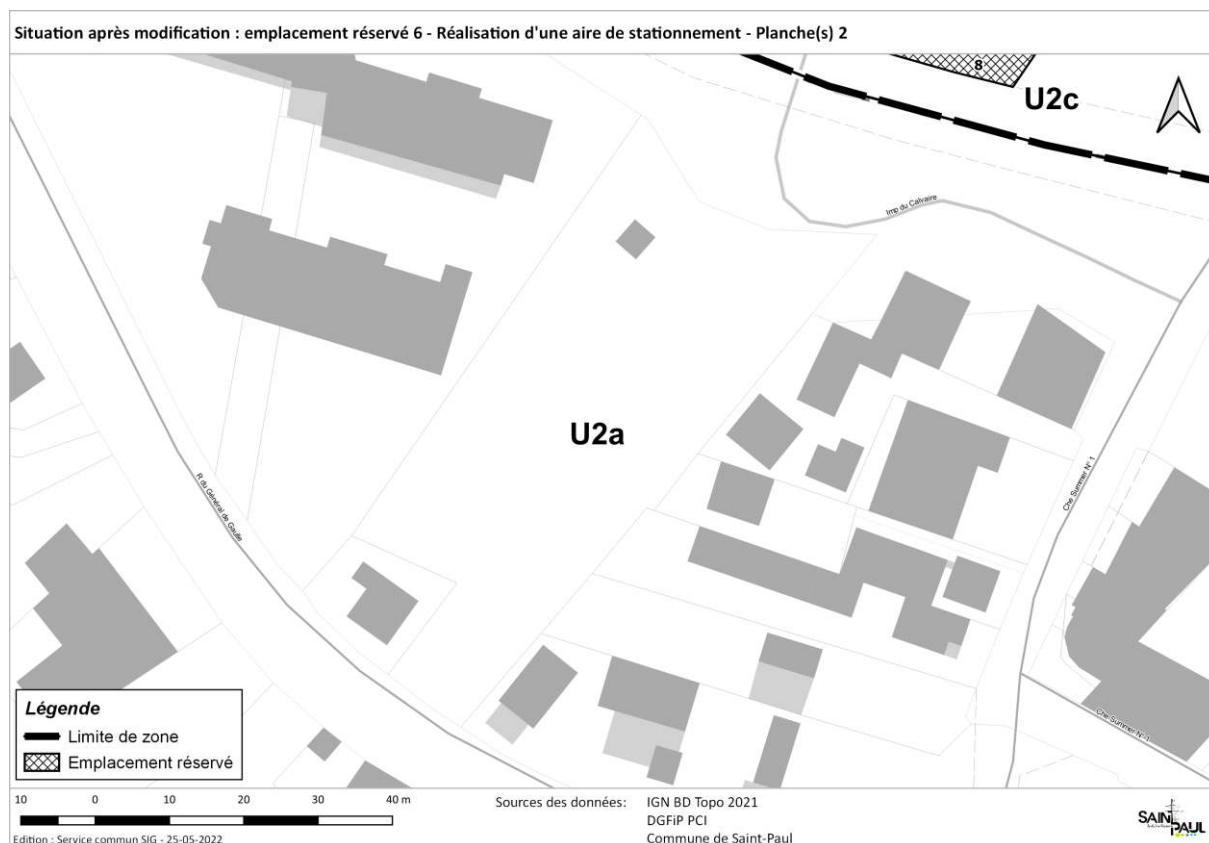
Version approuvée



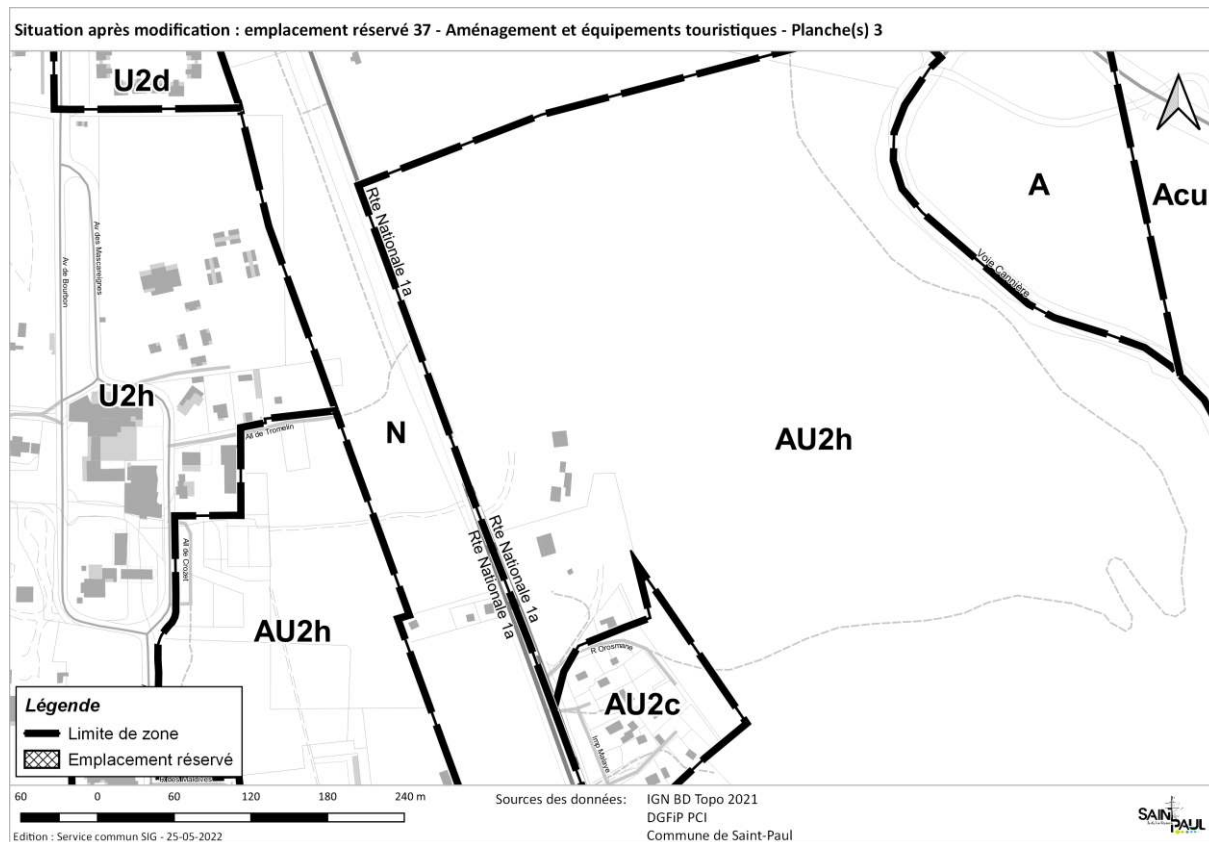
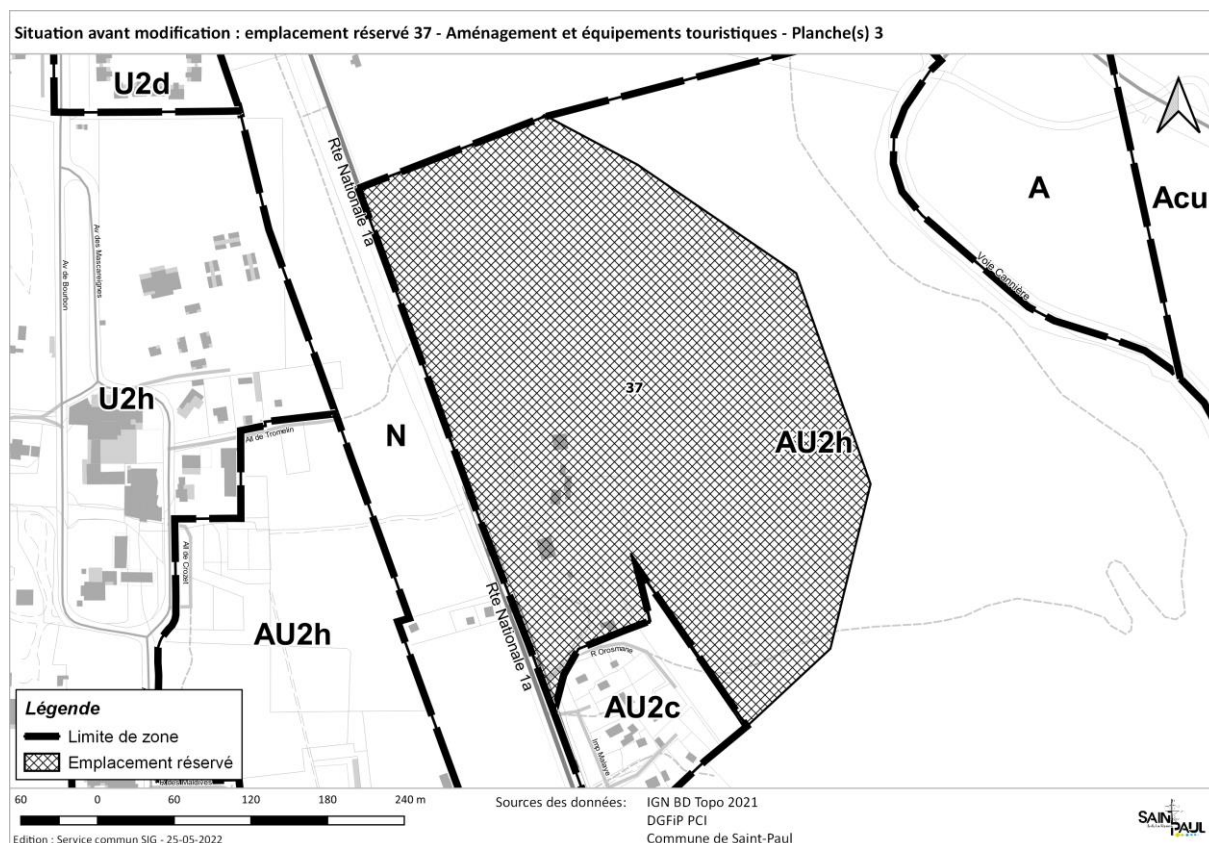
MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Les Emplacements Réservés (ER) n°6 et 37 sont supprimés, l'ER 189 modifié :

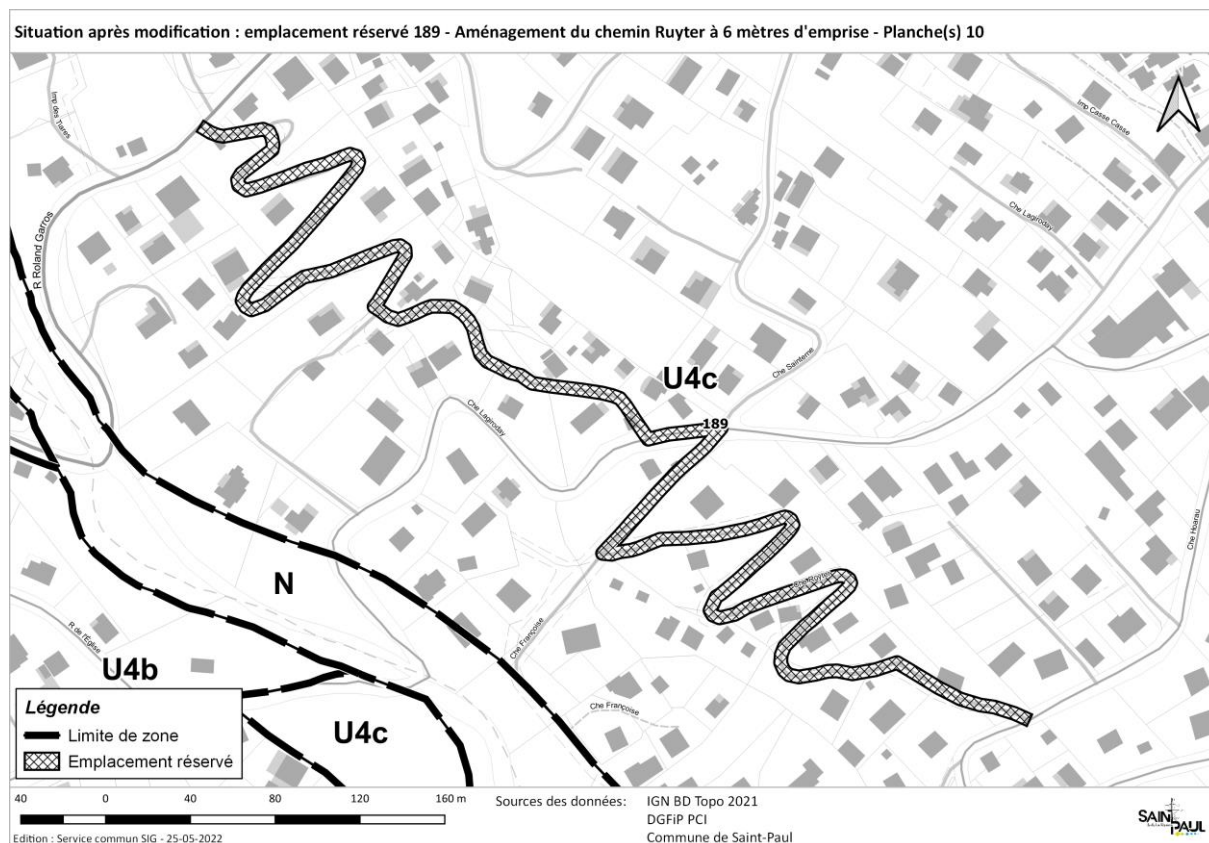
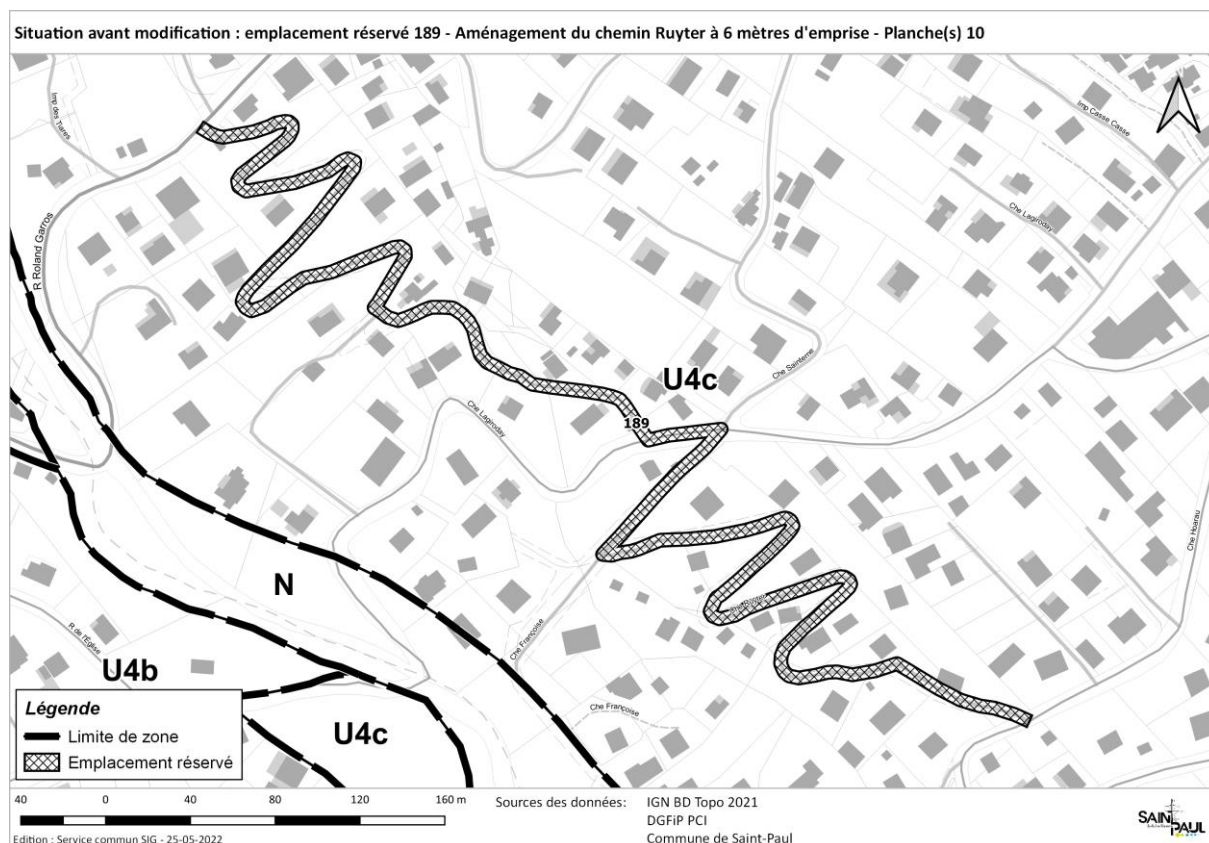
Emplacement Réservé (ER) n°6 :



Emplacement Réservé (ER) n°37 :



Emplacement Réservé (ER) n°189 :



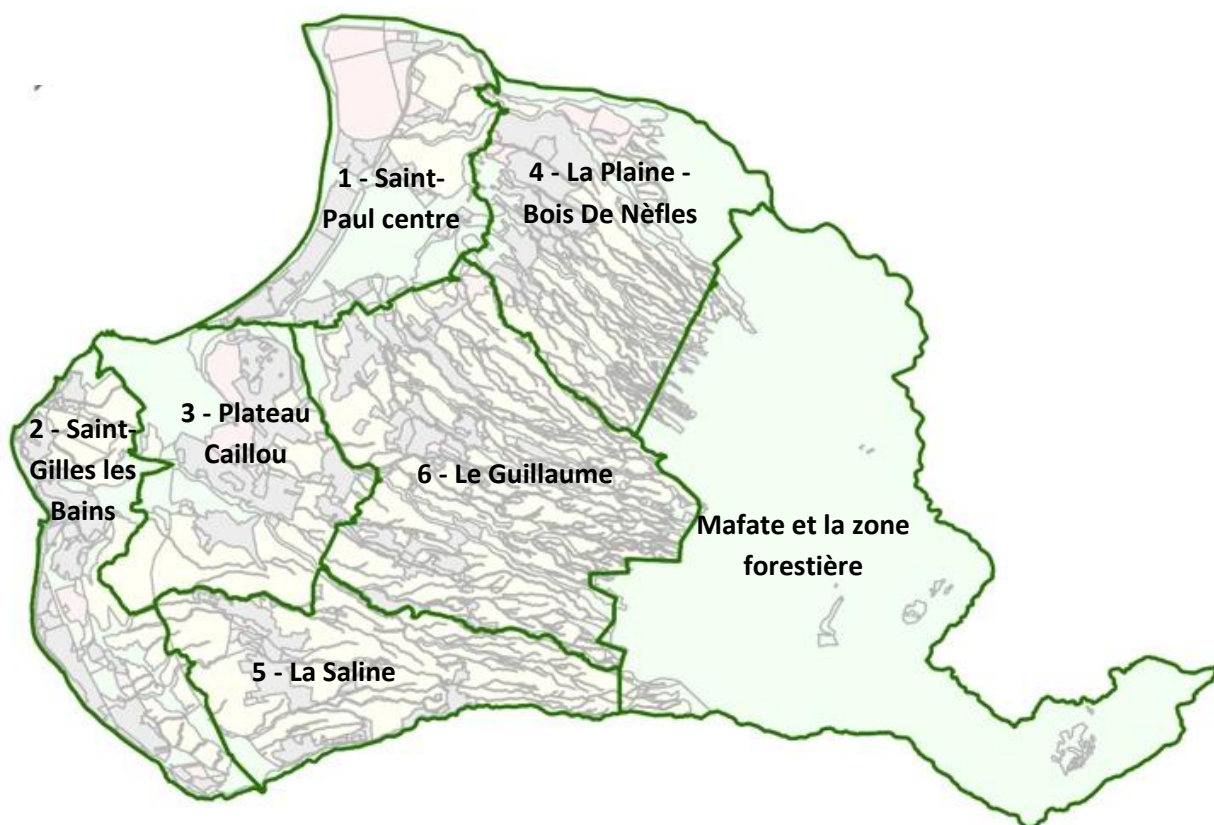


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

4 – Règlement

Version approuvée



REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A) - AVANT MODIFICATION

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone **Arh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone **Acu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **An** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
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

- En zone ACU

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- Sur les autres zones

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

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. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
5. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation

L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole

Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².

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.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

- En zone Arh

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- En zone Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

- En zone An

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A) - APRES MODIFICATION

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone **Arh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone **Acu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **An** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. **Le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions 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

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction et tout nouveau ouvrage ou travaux.

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

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Est autorisée la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierreage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes

1. les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
2. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions à usage d'activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

3. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

4. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation.
L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.
Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole, **de préférence dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci**.
Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m² par exploitation agricole.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

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.

- En zone Arh

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- En zone Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

- En zone An

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N) - AVANT MODIFICATION

ZONE N

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N compte par ailleurs 6 zones spécifiques :

- *la zone **NERL** correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.*
- *la zone **Ncu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **NCOR** couvrant les espaces qui correspondent aux corridors écologiques que constituent les grandes ravines*
- *la zone **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.*
- *la zone **Ntoa** correspondant au secteur des restaurants de l'Ermitage les Bains*
- *la zone **Nrh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- **1.1 - Rappels**

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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**

Les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

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

• 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

• 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les activités agricoles sous réserve de maintenir le respect du caractère naturel de la zone.
2. **A l'exception de la zone Ncu**, les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
3. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor**, le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant.
4. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. **A l'exception des zones Ncor et Ncu**, les bâtiments agricoles sous réserve de s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.
6. **A l'exception de la zone Ncu**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc.).
7. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux 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.
8. 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
9. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor**, les campings

• En zone Nrh

Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer.

• En zones Nto et Ntoa

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.

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N) - APRES MODIFICATION

ZONE N

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N compte par ailleurs 6 zones spécifiques :

- *la zone **NERL** correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.*
- *la zone **Ncu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **NCOR** couvrant les espaces qui correspondent aux corridors écologiques que constituent les grandes ravines*
- *la zone **Nto** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.*
- *la zone **Ntoa** correspondant au secteur des restaurants de l'Ermitage les Bains*
- *la zone **Nrh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

2. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. 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

Les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

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

• 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

• 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les activités agricoles sous réserve de maintenir le respect du caractère naturel de la zone.
2. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor, les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

(anc. 3 - Alinéa supprimé)

3. **A l'exception des zones Nerl et Ncor, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.**
4. **A l'exception des zones Ncor et Ncu, les bâtiments agricoles sous réserve de s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.**
5. **A l'exception de la zone Ncu, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc.).**
6. **A l'exception des zones Nerl et Ncor, les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**
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. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor, les campings**

• En zone Nrh

Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer.

- En zones Nto et Ntoa

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.

ZONES U1e, U1I

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1I couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

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

- en zones U1e et U1I

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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

- en zone U1I

Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.

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, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone 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.
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 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
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.

ZONES U1e, U1I

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1I couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

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**

- **en zones U1e**

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

- **en zone U1I**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés 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, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2
5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier
6. Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale, industrielle, à fonction d'entrepôt.

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 :

- **en zones U1e**

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement **et les commerces, dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces dernières constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.**

- **en zone U1I**

2. **Les constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs ;**
3. **Les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs.**

- **en zone U1e et U1I**

4. 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.

5. 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.
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.

ZONE U2e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

Elle couvre une partie du secteur de Carrosse, de Bruniquel et intègre la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.

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 ceux visés 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

Article2- 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.

ZONE U2e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

Elle couvre une partie du secteur de Carrosse, de Bruniquel et intègre la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.

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.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. **Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier**

Article2- 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), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement **et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.**
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

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.

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.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. **Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier**

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), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement **et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.**
2. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

ZONE AU5e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU5e 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.

Cette zone couvre l'espace à vocation d'activités économiques et artisanales du bassin de vie.

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.

ZONE AU5e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU5e 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.

Cette zone couvre l'espace à vocation d'activités économiques et artisanales du bassin de vie.

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.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. **Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier**

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), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement **et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.**
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

REGLEMENT DE LA ZONES U2d - AVANT MODIFICATION

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

- sur l'ensemble des zones

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 U2a

Les bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité touristique et de loisirs, exception faite des équipements publics

- en zone U2d

Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.

- en zone U2h

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 mètres carré.

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 U2a et U2b**

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

- **en zone U2c**

1. Pour les constructions à usage touristique

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

2. Pour les autres constructions, y compris les constructions à usage d'habitations

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain

d'assiette du projet.

- en zone U2d

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** 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 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 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**

- **sur l'ensemble des zones**

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 U2a**

Les bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité touristique et de loisirs, exception faite des équipements publics

- **en zone U2h**

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 mètres carré.

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 U2a et U2b**

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

- **en zone U2c**

1. Pour les constructions à usage touristique

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

2. Pour les autres constructions, y compris les constructions à usage d'habitations

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain

d'assiette du projet.

- en zone U2d

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de :

- **90%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus ;
- **65%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus ;

En cas de démolition / reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet, quel que soit sa surface.

- en zone U2h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** 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 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.

REGLEMENT DE LA ZONE U3a - AVANT MODIFICATION

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

- 6.2 - Règle générale
- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

REGLEMENT DE LA ZONE U3a - APRES MODIFICATION

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

- 6.2 - Règle générale
- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions pourront être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en retrait de la voie ou de l'emprise publique, celui-ci sera de 3 m minimum

REGLEMENT DES ZONES U3a, b, c, h - AVANT MODIFICATION

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.

REGLEMENT DES ZONES U3a, b, c, h - APRES MODIFICATION

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. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 2.2 al.3 - AVANT MODIFICATION

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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 2.2 al.3 - APRES MODIFICATION

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

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 6.2 - AVANT MODIFICATION

- 6.2 - Règle générale

(...)

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 6.2 – APRES MODIFICATION

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

(...)

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 6.3 et 7.3 - AVANT MODIFICATION

- 6.3 – Exceptions
 - (...)
- 7.3 – Exceptions
 - (...)

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 6.3 et 7.3 – APRES MODIFICATION

- 6.3 – Exceptions
 - (...)
 - A l'alignement pour les murs de clôture
- 7.3 – Exceptions
 - (...)
 - A l'alignement pour les murs de clôture

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 7.2 - AVANT MODIFICATION

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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 7.2 - APRES MODIFICATION

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.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 4.3 - AVANT MODIFICATION

- 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 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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 4.3 – APRES MODIFICATION

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales **et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluvial (SDEP) en vigueur**. 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 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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 10.1 - AVANT MODIFICATION

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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES- ARTICLE 10.1 – APRES MODIFICATION

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.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf)

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.

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

- **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.).

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

• **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). **Seules les jalousies et les volets à-projection persiennés sont exemptés d'auvent.**

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.).

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU (à l’exception des zones indicées « e ») - ARTICLE 11.5 - AVANT MODIFICATION

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

- 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).

**REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU/Ni (à l'exception des zones indicées
« e ») - ARTICLE 11.5 - APRES MODIFICATION**

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

- **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 25% 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 25%.

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).

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLES 12.1 ET 12.2 - AVANT MODIFICATION

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 U2a, U2b : 1,5 places par logement en zones U2c, U2d : 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 pour 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 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.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLES 12.1 ET 12.2 - APRES MODIFICATION

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.

• 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 U2a, U2b : 1,5 places par logement en zones U2c, U2d : 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 pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement

Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs...)	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 (artisanat, industrie, entrepôts)	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 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

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 travaux réalisés sur une construction existante, 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.

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.

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.

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.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

REGLEMENT – GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE – APRES MODIFICATION

Liste alphabétique

(...)

Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* »

Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne crée pas d'emprise au sol

(...)

8. Aménagement des abords, clôtures et plantations

(...)

Haie vive (7) : clôture végétale ~~formée d'arbres, d'arbustes en pleine végétation~~

(...)

Palmier (10) : Grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. ~~D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.~~

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin ; en groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement.

Une distance minimale de 3,00 mètres doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

(...)



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

6 – Liste des Emplacements Réservés

Version approuvée



AVANT MODIFICATION

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	1	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	2	Réalisation d'une aire de stationnement	2370	Commune
2	3	Aménagement d'une aire de stationnement et de la voirie	700	Commune
2	4	Aménagement d'espaces publics	995	Commune
2	5	Réalisation du réseau des eaux usées	750	Commune
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune
2	7	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	9459	Commune
2	8	Réalisation d'une aire de stationnement	6807	Commune
2	9	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	4940	Commune
2	10	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	5975	Commune
2, 3	11	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	12	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	43425	Commune
2	13	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	14	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la ravine Saint Gilles	255	Commune
2	15	Réalisation d'une aire de stationnement	3925	Commune
2	16	Aménagement du chemin Bottard à 6 mètres d'emprise	1935	Commune
2	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	19919	Département
2	18	Aménagement du chemin de la Caverne à 6 mètres d'emprise	765	Commune
2	19	Aménagement d'équipements sportifs et de proximité	9070	Commune
2	20	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune
2	22	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	675	Commune
2	23	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	24	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	37255	Commune
2	25	Aménagement de la rue du Grand Hôtel à 8 mètres d'emprise	4735	Commune
2	26	Réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviale	805	Commune
3	27	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	10745	Commune
3	28	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2290	Commune
3	29	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
3	30	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3, 4	31	Prolongement de la rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1105	Commune
3	32	Aménagement hydraulique de la ravine de l'Ermitage	10500	Commune
3, 4	33	Dérivation de la ravine des Sables	52950	Commune
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune
3, 4	35	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	36	Réalisation du poste de refoulement des eaux usées	2470	Commune
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune
3, 8	38	Aménagement de la RD 100	35180	Département
3, 8	39	Aménagement du chemin Bien Aimé à 7,50 mètres d'emprise	4685	Commune
3	40	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	220	Commune
3	41	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	405	Commune
3	42	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	40000	Département
3	43	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3	44	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3	45	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3, 8	46	Aménagement d'espaces publics	4595	Commune
3	47	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	48	Aménagement de la jonction entre rue des Argonautes et rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1015	Commune
3	49	Prolongement de la rue Macabit à 8 mètres d'emprise	1090	Commune
3	50	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	51	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	52	Aménagement d'une liaison entre la rue des Mouettes et la route de Trou d'Eau à 6 mètres d'emprise	590	Commune
3	53	Aménagement d'une liaison entre le prolongement de la rue des Mouettes et la rue Auguste Lacaussade à 3,50 mètres d'emprise	110	Commune
3	54	Aménagement de la rue des Argonautes à 7,50 mètres d'emprise	4265	Commune
4	55	Aménagement des chemins Nonval et Mika à 6,50 mètres d'emprise	2785	Commune
4	56	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
4	57	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
4	58	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales Fagaldena	875	Commune
4, 8	59	Aménagement du chemin Acadine à 6,50 mètres d'emprise	805	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
4, 3	60	Prolongement de la rue des Argonautes à 7,50 m. d'emprise	2185	Commune
4	61	Dérivation de la ravine Bellevue	7010	Commune
5	62	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	19385	Commune
5	63	Bassin de rétention d'eau pluviale de la voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	2115	Département
5	64	Création d'une aire de stationnement	565	Commune
5, 6	65	Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)	617375	Région
6	66	Aménagement du lotissement Coteaux de Bernica 7,50 mètres d'emprise	855	Commune
6	67	Aménagement de la ruelle Renard à 6 mètres d'emprise	940	Commune
6	68	Aménagement des réseaux et de la ruelle Ti l'Armoire	740	Commune
6	69	Aménagement de la ruelle Poule d'Eau à 6 mètres d'emprise	220	Commune
6	70	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	71	Aménagement de l'entrée du site de la Ravine Bernica	26290	Commune
6	72	Aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune
6	73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	1631	Commune
6	74	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	75	Aménagement de l'allée Bois de Senteur à 6 mètres d'emprise	1850	Commune
6	76	Aménagement d'un plateau sportif	6280	Commune
6, 10	77	Aménagement de la liaison entre le chemin Ravine Renaud et le chemin Etablissement à 6 mètres d'emprise	990	Commune
6	78	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	79	Réservoir R16 bis	625	Commune
6	80	Aménagement du chemin des Grenades à 6,50 mètres d'emprise	1940	Commune
6	81	Aménagement du chemin de la Cigale à 6 mètres d'emprise	3890	Commune
6	82	Aménagement de la ruelle des Fleurs et réseau des eaux usées à 6 mètres d'emprise	865	Commune
6	83	Sécurisation du carrefour de la RD5 et du Tour des Roches	1070	Commune
6	84	Renforcement du poste de refoulement des eaux usées	170	Commune
6	85	Aménagement du chemin Pavé Lougnon à 5 mètres d'emprise	4470	Commune
6	86	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	87	Aménagement du radier de la ravine Baptiste	2795	Département

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
6	88	Extension de la gare routière	2390	TCO
6	89	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	90	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	91	Réalisation d'une opération de logements aidés	6695	Commune
7	92	Extension du cimetière du Guillaume	2925	Commune
7	93	Aménagement du chemin Mariama à 6 mètres d'emprise	2950	Commune
7	94	Aménagement du chemin Floriant à 6 mètres d'emprise	5295	Commune
7	95	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	96	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	97	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	1730	Département
7	98	Aménagement du chemin du Bois Joli à 6 mètres d'emprise	1750	Commune
7	99	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune
7	101	Réalisation du réseau d'eau pluviale	1765	Commune
7, 2	102	Réalisation de la déviation de la RD10	104019	Département
7	103	Aménagement du Chemin du stade et réalisation du réseau AEP à 6,50 mètres d'emprise	3705	Commune
7	104	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
7, 11	105	Aménagement du chemin Dennemont à 7,50 mètres d'emprise	6065	Commune
7	106	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	107	Rectification du tracé de la RD7 et requalification de ses abords	3395	Commune
7	108	Réalisation d'une aire de stationnement et de la voie d'accès	1970	Commune
7	109	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	110	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	111	Aménagement du chemin des Paquerettes à 6,50 mètres d'emprise	1760	Commune
7	112	Aménagement du chemin de la Cure à 6 mètres d'emprise	1200	Commune
7	113	Aménagement du chemin fleurs belles de nuit à 6 mètres d'emprise	3015	Commune
7	114	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	115	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7, 2	116	Aménagement du Chemin Summer n°2 à 12 mètres d'emprise	13970	Commune
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune
7	118	Aménagement du chemin Ligne Chéreau et réalisation du réseau d'eau pluviale	1140	Commune
7	119	Aménagement d'équipements scolaires et sportifs et réalisation d'une opération de logements aidés	35825	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
7	120	Endiguement de la ravine Fleurimont	5460	Commune
7	121	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	122	Réalisation d'une opération de logements aidés	7630	Commune
7	123	Aménagement du chemin de l'Eperon à 6 mètres d'emprise	2845	Commune
7	124	Aménagement du chemin Catherine à 6 mètres d'emprise	1205	Commune
7	125	Aménagement de l'impasse à partir du chemin Plateau Vert à 7,50 mètres d'emprise	2385	Commune
7	126	Aménagement du chemin de l'Auberge à 6 mètres d'emprise	1385	Commune
8	127	Aménagement de la rue Tétu à 6 mètres d'emprise	3050	Commune
8	128	Aménagement de la rue Ho Yu Him à 6 mètres d'emprise	2875	Commune
8	129	Aménagement de la rue Cendier à 6 mètres d'emprise	1220	Commune
8	130	Réalisation d'une opération de logements aidés	6045	Commune
8	131	Aménagement de la rue Cendier à 4 mètres d'emprise	1200	Commune
8	132	Aménagement de la rue Incana à 6 mètres d'emprise	3315	Commune
8	133	Aménagement d'une liaison entre le chemin Incana et le chemin Fond de Puits à 6 mètres d'emprise	525	Commune
8	134	Extension de la voie de Fond de Puits à 7,50 mètres d'emprise	635	Commune
8	135	Aménagement du chemin Admette à 6 mètres d'emprise	370	Commune
8	136	Aménagement d'un accès à l'aire du marché forain	165	Commune
8	137	Emplacement Réservé supprimé	0	TCO
8	138	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	139	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	140	Aménagement de voirie à l'intersection du chemin d'eau (RD 6) et du chemin de ligne (RD 4)	635	Commune
8	141	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	142	Aménagement du chemin Troussail à 6 mètres d'emprise	1535	Commune
8	143	Aménagement du chemin Chane Pack à 6,50 mètres d'emprise	2935	Commune
8	144	Aménagement du chemin du Relais à 6 mètres d'emprise	1925	Commune
8	145	Aménagement du chemin de la Mairie à 6 mètres d'emprise	770	Commune
8	146	Aménagement du chemin Luciano à 6 mètres d'emprise	7260	Commune
8	147	Aménagement de la rue Longuet à 6 mètres d'emprise	1490	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
8	148	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1740	Commune
8	149	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1385	Commune
8	150	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	410	Commune
8	151	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	415	Commune
8	152	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1510	Commune
8	153	Réalisation d'équipements publics	585	Commune
8	154	Réalisation d'équipements publics	1025	Commune
8	155	Aménagement hydraulique et réalisation d'un cheminement à 8 mètres d'emprise	3150	Commune
8	156	Aménagement hydraulique à 8 mètres d'emprise	965	Commune
8	157	Réalisation d'une gare relais	1370	TCO
8	158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	411	Commune
8	159	Aménagement du chemin des Azalées à 6,50 mètres d'emprise	2325	Commune
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune
9	161	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	162	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	163	Aménagement du chemin Odon à 6 mètres d'emprise	1325	Commune
9	164	Aménagement du chemin Gevin à 6 mètres d'emprise	3965	Commune
9	165	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	166	Réservoir Cambaie	6170	Commune
9	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	20626	Commune
9	168	Réalisation d'une opération de logements aidés	9490	Commune
9, 13	169	Réservoir Sans Souci	625	Commune
9	170	Réalisation d'une opération de logements aidés	860	Commune
9	171	Réalisation d'un équipement de quartier	4496	Commune
9, 5	172	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
9	173	Aménagement du chemin des Prunes à 6,50 mètres d'emprise	2075	Commune
9	174	Aménagement du chemin des Orangers à 8 mètres d'emprise	9625	Commune
9	175	Aménagement du chemin de la Croix Glorieuse à 7 mètres d'emprise	2055	Commune
9	176	Aménagement du chemin de l'Eglise Saint Thomas à 7 mètres d'emprise	4740	Commune
9	177	Aménagement de l'impasse mon Village à 6 mètres d'emprise	1080	Commune
9	178	Aménagement de l'impasse Neuville à 6 mètres d'emprise	640	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune
9	180	Aménagement du chemin Ricquebourg à 6,50 mètres d'emprise	4775	Commune
9	181	Aménagement du chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	11345	Commune
9	182	Aménagement du chemin de la Hogue à 6 mètres d'emprise	3260	Commune
9	183	Aménagement d'une liaison entre le chemin de la Hogue et le chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	175	Commune
10	184	Aménagement du chemin Valcourt à 6 mètres d'emprise	2985	Commune
10	185	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	186	Réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès	13295	Commune
10	187	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	188	Aménagement du chemin Macé à 7,50 mètres d'emprise	4950	Commune
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune
10	190	Aménagement du chemin Zitte à 6 mètres d'emprise	1370	Commune
10	191	Aménagement du chemin Valfroi à 6 mètres d'emprise	1555	Commune
10, 9	192	Aménagement du chemin Legarnisson à 6 mètres d'emprise	5310	Commune
10	193	Aménagement d'une liaison entre le chemin Valfroi et Zitte à 6 mètres d'emprise	165	Commune
10	194	Réservoir R1 croix Bel Air	625	Commune
10, 6	195	Aménagement du chemin Ravine Renaud à 6,50 mètres d'emprise	10875	Commune
10	196	Réservoir Camalon	500	Commune
10	197	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	198	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39990	Département
11	199	Aménagement du chemin Citerne Partage à 7,50 mètres d'emprise	5465	Commune
11	200	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	201	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	202	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
11	203	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
11	204	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin Lebon et la Route Hubert Delisle (RD 3) à 6 mètres d'emprise	2430	Commune
12	205	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
12	206	Aménagement du parking de l'école maternelle des Coccinelles	4500	Commune
12	207	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune

<i>Numéro planche</i>	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
12	208	Aménagement du chemin du Stade à 6 mètres d'emprise	1475	Commune
14	209	Extension du Parc Hôtel du Maïdo	9630	Commune

APRES MODIFICATION

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	1	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	2	Réalisation d'une aire de stationnement	2370	Commune
2	3	Aménagement d'une aire de stationnement et de la voirie	700	Commune
2	4	Aménagement d'espaces publics	995	Commune
2	5	Réalisation du réseau des eaux usées	750	Commune
2	6	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	7	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	9459	Commune
2	8	Réalisation d'une aire de stationnement	6807	Commune
2	9	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	4940	Commune
2	10	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	5975	Commune
2, 3	11	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	12	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	43425	Commune
2	13	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	14	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la ravine Saint Gilles	255	Commune
2	15	Réalisation d'une aire de stationnement	3925	Commune
2	16	Aménagement du chemin Bottard à 6 mètres d'emprise	1935	Commune
2	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	19919	Département
2	18	Aménagement du chemin de la Caverne à 6 mètres d'emprise	765	Commune
2	19	Aménagement d'équipements sportifs et de proximité	9070	Commune
2	20	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune
2	22	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	675	Commune
2	23	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	24	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	37255	Commune
2	25	Aménagement de la rue du Grand Hôtel à 8 mètres d'emprise	4735	Commune
2	26	Réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviale	805	Commune
3	27	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	10745	Commune
3	28	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2290	Commune
3	29	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
3	30	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3, 4	31	Prolongement de la rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1105	Commune
3	32	Aménagement hydraulique de la ravine de l'Ermitage	10500	Commune
3, 4	33	Dérivation de la ravine des Sables	52950	Commune
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune
3, 4	35	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	36	Réalisation du poste de refoulement des eaux usées	2470	Commune
3	37	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3, 8	38	Aménagement de la RD 100	35180	Département
3, 8	39	Aménagement du chemin Bien Aimé à 7,50 mètres d'emprise	4685	Commune
3	40	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	220	Commune
3	41	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	405	Commune
3	42	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	40000	Département
3	43	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3	44	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3	45	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
3, 8	46	Aménagement d'espaces publics	4595	Commune
3	47	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	48	Aménagement de la jonction entre rue des Argonautes et rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1015	Commune
3	49	Prolongement de la rue Macabit à 8 mètres d'emprise	1090	Commune
3	50	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	51	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
3	52	Aménagement d'une liaison entre la rue des Mouettes et la route de Trou d'Eau à 6 mètres d'emprise	590	Commune
3	53	Aménagement d'une liaison entre le prolongement de la rue des Mouettes et la rue Auguste Lacaussade à 3,50 mètres d'emprise	110	Commune
3	54	Aménagement de la rue des Argonautes à 7,50 mètres d'emprise	4265	Commune
4	55	Aménagement des chemins Nonval et Mika à 6,50 mètres d'emprise	2785	Commune
4	56	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
4	57	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
4	58	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales Fagaldena	875	Commune
4, 8	59	Aménagement du chemin Acadine à 6,50 mètres d'emprise	805	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
4, 3	60	Prolongement de la rue des Argonautes à 7,50 m. d'emprise	2185	Commune
4	61	Dérivation de la ravine Bellevue	7010	Commune
5	62	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	19385	Commune
5	63	Bassin de rétention d'eau pluviale de la voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	2115	Département
5	64	Création d'une aire de stationnement	565	Commune
5, 6	65	Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)	617375	Région
6	66	Aménagement du lotissement Coteaux de Bernica 7,50 mètres d'emprise	855	Commune
6	67	Aménagement de la ruelle Renard à 6 mètres d'emprise	940	Commune
6	68	Aménagement des réseaux et de la ruelle Ti l'Armoire	740	Commune
6	69	Aménagement de la ruelle Poule d'Eau à 6 mètres d'emprise	220	Commune
6	70	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	71	Aménagement de l'entrée du site de la Ravine Bernica	26290	Commune
6	72	Aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune
6	73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	1631	Commune
6	74	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	75	Aménagement de l'allée Bois de Senteur à 6 mètres d'emprise	1850	Commune
6	76	Aménagement d'un plateau sportif	6280	Commune
6, 10	77	Aménagement de la liaison entre le chemin Ravine Renaud et le chemin Etablissement à 6 mètres d'emprise	990	Commune
6	78	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	79	Réservoir R16 bis	625	Commune
6	80	Aménagement du chemin des Grenades à 6,50 mètres d'emprise	1940	Commune
6	81	Aménagement du chemin de la Cigale à 6 mètres d'emprise	3890	Commune
6	82	Aménagement de la ruelle des Fleurs et réseau des eaux usées à 6 mètres d'emprise	865	Commune
6	83	Sécurisation du carrefour de la RD5 et du Tour des Roches	1070	Commune
6	84	Renforcement du poste de refoulement des eaux usées	170	Commune
6	85	Aménagement du chemin Pavé Loughnon à 5 mètres d'emprise	4470	Commune
6	86	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
6	87	Aménagement du radier de la ravine Baptiste	2795	Département

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
6	88	Extension de la gare routière	2390	TCO
6	89	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	90	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	91	Réalisation d'une opération de logements aidés	6695	Commune
7	92	Extension du cimetière du Guillaume	2925	Commune
7	93	Aménagement du chemin Mariama à 6 mètres d'emprise	2950	Commune
7	94	Aménagement du chemin Floriant à 6 mètres d'emprise	5295	Commune
7	95	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	96	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	97	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	1730	Département
7	98	Aménagement du chemin du Bois Joli à 6 mètres d'emprise	1750	Commune
7	99	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune
7	101	Réalisation du réseau d'eau pluviale	1765	Commune
7, 2	102	Réalisation de la déviation de la RD10	104019	Département
7	103	Aménagement du Chemin du stade et réalisation du réseau AEP à 6,50 mètres d'emprise	3705	Commune
7	104	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
7, 11	105	Aménagement du chemin Dennemont à 7,50 mètres d'emprise	6065	Commune
7	106	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	107	Rectification du tracé de la RD7 et requalification de ses abords	3395	Commune
7	108	Réalisation d'une aire de stationnement et de la voie d'accès	1970	Commune
7	109	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	110	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	111	Aménagement du chemin des Paquerettes à 6,50 mètres d'emprise	1760	Commune
7	112	Aménagement du chemin de la Cure à 6 mètres d'emprise	1200	Commune
7	113	Aménagement du chemin fleurs belles de nuit à 6 mètres d'emprise	3015	Commune
7	114	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	115	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7, 2	116	Aménagement du Chemin Summer n°2 à 12 mètres d'emprise	13970	Commune
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune
7	118	Aménagement du chemin Ligne Chéreau et réalisation du réseau d'eau pluviale	1140	Commune
7	119	Aménagement d'équipements scolaires et sportifs et réalisation d'une opération de logements aidés	35825	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
7	120	Endiguement de la ravine Fleurimont	5460	Commune
7	121	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
7	122	Réalisation d'une opération de logements aidés	7630	Commune
7	123	Aménagement du chemin de l'Eperon à 6 mètres d'emprise	2845	Commune
7	124	Aménagement du chemin Catherine à 6 mètres d'emprise	1205	Commune
7	125	Aménagement de l'impasse à partir du chemin Plateau Vert à 7,50 mètres d'emprise	2385	Commune
7	126	Aménagement du chemin de l'Auberge à 6 mètres d'emprise	1385	Commune
8	127	Aménagement de la rue Tétu à 6 mètres d'emprise	3050	Commune
8	128	Aménagement de la rue Ho Yu Him à 6 mètres d'emprise	2875	Commune
8	129	Aménagement de la rue Cendier à 6 mètres d'emprise	1220	Commune
8	130	Réalisation d'une opération de logements aidés	6045	Commune
8	131	Aménagement de la rue Cendier à 4 mètres d'emprise	1200	Commune
8	132	Aménagement de la rue Incana à 6 mètres d'emprise	3315	Commune
8	133	Aménagement d'une liaison entre le chemin Incana et le chemin Fond de Puits à 6 mètres d'emprise	525	Commune
8	134	Extension de la voie de Fond de Puits à 7,50 mètres d'emprise	635	Commune
8	135	Aménagement du chemin Admette à 6 mètres d'emprise	370	Commune
8	136	Aménagement d'un accès à l'aire du marché forain	165	Commune
8	137	Emplacement Réservé supprimé	0	TCO
8	138	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	139	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	140	Aménagement de voirie à l'intersection du chemin d'eau (RD 6) et du chemin de ligne (RD 4)	635	Commune
8	141	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
8	142	Aménagement du chemin Troussail à 6 mètres d'emprise	1535	Commune
8	143	Aménagement du chemin Chane Pack à 6,50 mètres d'emprise	2935	Commune
8	144	Aménagement du chemin du Relais à 6 mètres d'emprise	1925	Commune
8	145	Aménagement du chemin de la Mairie à 6 mètres d'emprise	770	Commune
8	146	Aménagement du chemin Luciano à 6 mètres d'emprise	7260	Commune
8	147	Aménagement de la rue Longuet à 6 mètres d'emprise	1490	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
8	148	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1740	Commune
8	149	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1385	Commune
8	150	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	410	Commune
8	151	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	415	Commune
8	152	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1510	Commune
8	153	Réalisation d'équipements publics	585	Commune
8	154	Réalisation d'équipements publics	1025	Commune
8	155	Aménagement hydraulique et réalisation d'un cheminement à 8 mètres d'emprise	3150	Commune
8	156	Aménagement hydraulique à 8 mètres d'emprise	965	Commune
8	157	Réalisation d'une gare relais	1370	TCO
8	158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	411	Commune
8	159	Aménagement du chemin des Azalées à 6,50 mètres d'emprise	2325	Commune
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune
9	161	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	162	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	163	Aménagement du chemin Odon à 6 mètres d'emprise	1325	Commune
9	164	Aménagement du chemin Gevin à 6 mètres d'emprise	3965	Commune
9	165	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
9	166	Réservoir Cambaie	6170	Commune
9	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	20626	Commune
9	168	Réalisation d'une opération de logements aidés	9490	Commune
9, 13	169	Réservoir Sans Souci	625	Commune
9	170	Réalisation d'une opération de logements aidés	860	Commune
9	171	Réalisation d'un équipement de quartier	4496	Commune
9, 5	172	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
9	173	Aménagement du chemin des Prunes à 6,50 mètres d'emprise	2075	Commune
9	174	Aménagement du chemin des Orangers à 8 mètres d'emprise	9625	Commune
9	175	Aménagement du chemin de la Croix Glorieuse à 7 mètres d'emprise	2055	Commune
9	176	Aménagement du chemin de l'Eglise Saint Thomas à 7 mètres d'emprise	4740	Commune
9	177	Aménagement de l'impasse mon Village à 6 mètres d'emprise	1080	Commune
9	178	Aménagement de l'impasse Neuville à 6 mètres d'emprise	640	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune
9	180	Aménagement du chemin Ricquebourg à 6,50 mètres d'emprise	4775	Commune
9	181	Aménagement du chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	11345	Commune
9	182	Aménagement du chemin de la Hogue à 6 mètres d'emprise	3260	Commune
9	183	Aménagement d'une liaison entre le chemin de la Hogue et le chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	175	Commune
10	184	Aménagement du chemin Valcourt à 6 mètres d'emprise	2985	Commune
10	185	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	186	Réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès	13295	Commune
10	187	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	188	Aménagement du chemin Macé à 7,50 mètres d'emprise	4950	Commune
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6061	Commune
10	190	Aménagement du chemin Zitte à 6 mètres d'emprise	1370	Commune
10	191	Aménagement du chemin Valfroi à 6 mètres d'emprise	1555	Commune
10, 9	192	Aménagement du chemin Legarnisson à 6 mètres d'emprise	5310	Commune
10	193	Aménagement d'une liaison entre le chemin Valfroi et Zitte à 6 mètres d'emprise	165	Commune
10	194	Réservoir R1 croix Bel Air	625	Commune
10, 6	195	Aménagement du chemin Ravine Renaud à 6,50 mètres d'emprise	10875	Commune
10	196	Réservoir Camalon	500	Commune
10	197	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
10	198	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39990	Département
11	199	Aménagement du chemin Citerne Partage à 7,50 mètres d'emprise	5465	Commune
11	200	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	201	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	202	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
11	203	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
11	204	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin Lebon et la Route Hubert Delisle (RD 3) à 6 mètres d'emprise	2430	Commune
12	205	Emplacement Réservé supprimé	0	Département
12	206	Aménagement du parking de l'école maternelle des Coccinelles	4500	Commune
12	207	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune

<i>Numéro planche</i>	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
12	208	Aménagement du chemin du Stade à 6 mètres d'emprise	1475	Commune
14	209	Extension du Parc Hôtel du Maïdo	9630	Commune