Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012-DE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 27 MARS 2025

Affaire CM250327012 :

Approbation de la modification du règlement et des Emplacements Réservés (ER) du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **21/03/2025**
et affiché le **21/03/2025**
sous le numéro : 0143

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **31**

Affiché en Mairie le : 15 AVR. 2025
Sous le numéro : 0175

L'an deux mille vingt cinq, le vingt sept mars à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. CLEMENTE Michel - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. OMARJEE Irchad - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean François - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude - Mme TAFFET Célia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- Mme BOUCHER Suzelle a donné procuration à Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à M. METANIRE Julius
- Mme LEVENEUR Carole a donné procuration à M. OMARJEE Irchad
- M. LEGROS Patrick a donné procuration à M. CLEMENTE Michel
- M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline
- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à M. MARCEAU Jean -
M. VIRAMA COUTAYE Dominique a donné procuration à Mme RADAKICHENIN Nila
- Mme GRONDIN Huguette a donné procuration à Mme TAFFET Célia
- Mme CARPIN Jacqueline a donné procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim
- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia
- Mme LEBRETON Laëtitia a donné procuration à Mme MOREL-COIANIZ Mireille
- M. DAIN Kévin a donné procuration à Mme GAZE Martine
- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ÉTAIENT ABSENTS :

M. FLORESTAN Antoine Luc - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANT Tristan - Mme HOARAU Patricia

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Monsieur Irchad OMARJEE a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N°12 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012-DE

SAINT PAUL
Île de La Réunion

Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 27 mars 2025

Affaire CM250327012 / Approbation de la modification du règlement et des Emplacements Réservés (ER) du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Par arrêté en date du 30 octobre 2024, une enquête publique a été prescrite afin de modifier certaines dispositions réglementaires du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- D'apporter des modifications mineures ou des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes.
- De modifier le règlement des zones Ni de Mafate sur préconisation du Parc National de La Réunion, notamment dans un objectif d'harmonisation des dispositions des PLU de Saint-Paul et de La Possession.
- Supprimer ou réduire des Emplacements Réservés (ER) mis en œuvre ou obsolètes.

Au total, il est proposé d'apporter 22 modifications au règlement du PLU, supprimer 4 ER et en réduire un.

Certaines modifications apportées au règlement majorent ou diminuent les possibilités de construire, c'est donc le régime de modification de droit commun (articles L.153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) qui s'applique dans le cas présent.

Par décision en date du 02 septembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a indiqué que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2024 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 2410291114 en date du 30 octobre 2024. Dans son rapport en date du 23 janvier 2025, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de trois recommandations.

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction Foncier Urbanisme et Planification (DFUP) au 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 04 novembre 2024 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 03 décembre 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) a émis un avis favorable au projet ;
- Par avis en date du 19 novembre 2024, la Région Réunion a fait part de deux observations et prend acte de cette modification.

Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, et conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, il est proposé de procéder aux modifications réglementaires complémentaires suivantes :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012-DE

- Réduire le nombre d'arbres d'une hauteur minimale de 2 m exigés pour 100 m² d'espaces libres (hors circuit sportif dédié) et les aires de stationnement à deux au lieu de [illegible]. L'assouplissement de cette règle va permettre une plus grande flexibilité dans le développement et le verdissement des espaces, tout en respectant les objectifs écologiques et paysager de la commune ;
- Permettre la double mitoyenneté en zone U1a le long de la Chaussée Royale. Aujourd'hui, l'article 7.2 du règlement du PLU l'interdit alors qu'au même titre que dans l'ensemble de la zone U1a, l'implantation en ordre continu le long de la Chaussée Royale doit créer un front bâti sur la voie publique visant à lui donner une identité urbaine ;
- Augmenter le recul des piscines maçonnées construites hors sols par rapport aux voies à 2 m conformément au projet de modification, et maintenir le recul des piscines enterrées à 1 m (article 13 du règlement du PLU) ;
- Précisions du glossaire.

Par ailleurs, il est proposé de modifier 2 Emplacements Réservés (ER) suites aux remarques émises lors de l'enquête publique par les propriétaires concernés :

- Suppression de L'ER n°72 à Crève Coeur au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une voie d'accès au terrain communal : Cet ER est obsolète car deux autres accès existent en partie haute et basse du terrain à partir du RD 5 ;
- Réduction de l'ER n°21 à Grand Fond au bénéfice de la commune pour la création d'une aire de stationnement : La commune ne souhaite plus réaliser ce projet sur l'emprise considérée.

Le dossier de modification du PLU, le rapport d'enquête publique et ses annexes, notamment la synthèse et la réponse aux observations, sont consultables dans les locaux de la DFUP située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté AM 2410291114 en date du 30 octobre 2024 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 ;

Considérant la décision en date du 02 septembre 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
Considérant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées sur le projet le 04 novembre 2024 et les avis rendus ;
Considérant la tenue de l'enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 2024 et du rapport du commisseur enquêteur en date du 23 janvier 2025 ;

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 18/03/2025

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :

Article 1 : d'approuver la modification du règlement et des d'Emplacements Réservés du PLU ;

Article 2 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/03/2025

Le Maire

M. SERAPHIN Emmanuel

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-PAUL

Le secrétaire de séance

M. OMARJEE Irchad

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

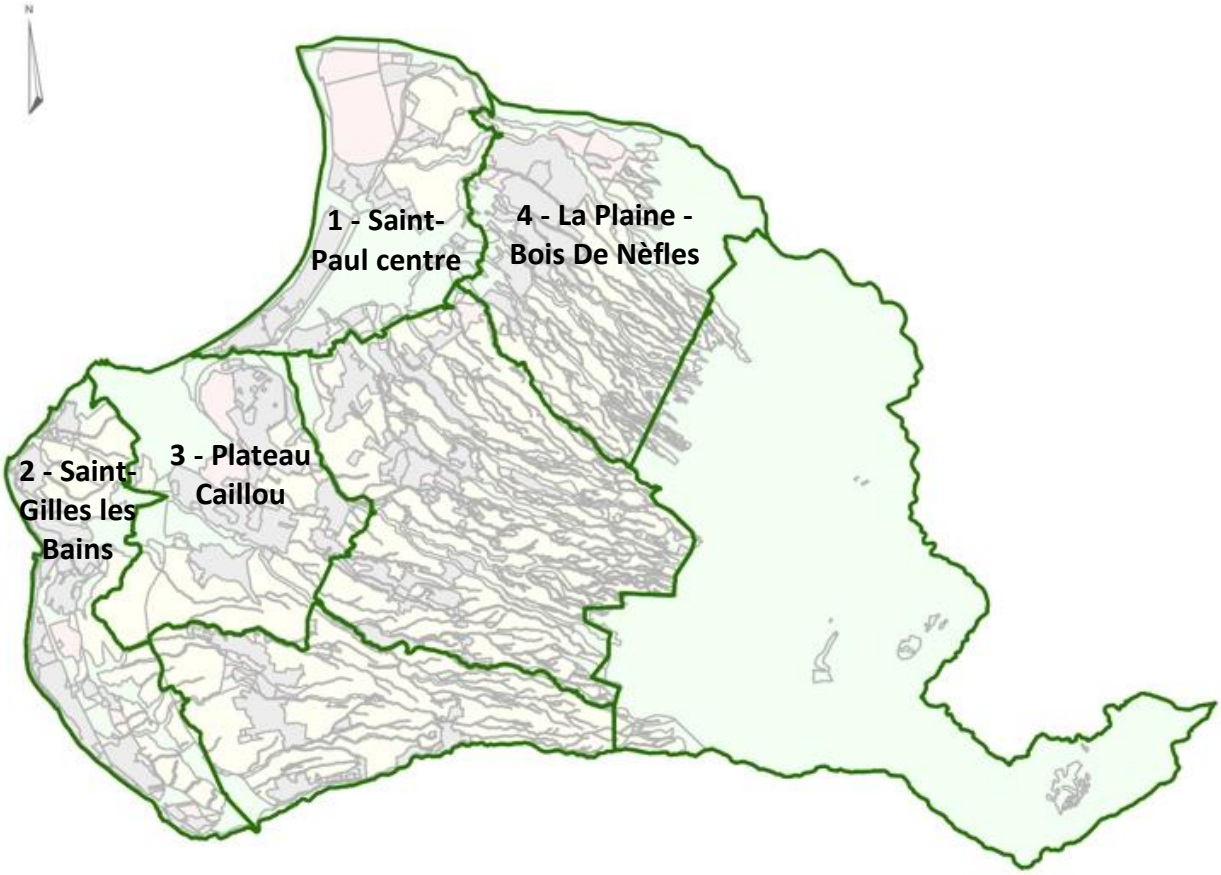
COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de modification

REGLEMENT / EMPLACEMENTS RESERVES (ER) 2024-2025

Version approbation



Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

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

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

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

SOMMAIRE

1 – OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION : 6

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION : 6
1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE : 7
1.3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 8

2 – LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU : 11

2.1 – LA MODIFICATION DE LA « CLAUSE LOGEMENT AIDE » (SECTEUR DE MIXITE SOCIAL – SMS) 11
2.2 – MODIFICATIONS VISANT A VALORISER ET PROTEGER LA NATURE EN VILLE ET LES ESPACES LIBRES 14
2.3 – MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZAC SALINE / OPERATION TOURNAN KARLY 17
2.4 – AUTRES MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DU PLU 18
2.5 – MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ILET (NI) A MAFATE 22
2.6 – MODIFICATION GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 35
2.7 – AJOUT D'UNE PALETTE VEGETALE EN ANNEXE DU REGLEMENT DU PLU 41

3 – MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (ER) 43

3.1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU DE SAINT-PAUL 43
3.2 – EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES OU REDUITS ET MOTIF DE SUPPRESSION 43
3.3 – PLAN DE ZONAGE AVANT / APRES MODIFICATION DES ER 44

4 - MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION 52

4.1 – EXPOSE DES MOTIFS 52
4.2 – TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU 52
4.3 – MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 55

5 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U. 56

5.1 – INCIDENCES SUR LE PADD 56
5.2 – INCIDENCES SUR LES OAP 56
5.3 – INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION 56
5.4 – INCIDENCES SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU 56
5.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU 56
5.6 – INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU 56
5.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU 56

6 – ANNEXE : PALETTE VEGETALE 58

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

1 - OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION :

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 20212. 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 Urbaine (U) et A Urbaniser (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 de la zone Agricole (A) et Naturelle (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.

La présente modification a pour objet de modifier le règlement et certains Emplacements Réservés (ER) du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- D'apporter des modifications mineures ou des précisions de la règle ;

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'Abroger des dispositions inopérantes.
- De modifier le règlement des zones Ni de Mafate sur préconisation du Parc National de La Réunion, notamment afin d'harmonisation des dispositions des PLU de Saint-Paul et de La Possession.
- Supprimer ou réduire des ER mis en œuvre ou obsolètes

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

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

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.

Rappel : Les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu approuvés avant le 1er janvier 2016 restent régis par les dispositions réglementaires de la section I du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme relative au contenu du plan local d'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale (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).

Les principaux documents de planification en vigueur opposable au PLU dans le cadre de la présente modification sont :

- Le Schéma de Cohérence Territorial Ouest (SCOT Ouest) modifié approuvé le 21 décembre par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de l'Ouest (TO – Anciennement Territoire de la Côte Ouest – TCO) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 3 approuvé le 19 décembre 2019 par délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du TO.

La compatibilité des modification avec ces documents sera analysée au cas par cas.

1.3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

La modification du PLU est soumise à une procédure d'examen au cas par cas « ad hoc » en application des articles R.104-33 à R.104-37 du CU : C'est à la personne publique responsable à l'initiative du projet d'évolution du document d'urbanisme (donc la commune) de conclure à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme indique que le dossier de saisine de l'Autorité environnementale (Ae) doit comprendre un exposé démontrant l'absence d'incidences sur l'environnement « au regard des critères de l'annexe II » de la Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (auto-évaluation).

Cette annexe énonce les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée.

Chaque modification apportée au règlement a fait l'objet d'une analyse des incidences possibles sur l'environnement (voir partie 2 du présent dossier). L'auto évaluation de la présente modification est effectuée selon la grille d'analyse issue Journal officiel électronique authentifié n° 0113 du 15/05/2022.

Les modifications envisagées sont susceptibles d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

Aucun site Natura 2000 sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Les modifications envisagées a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Les incidences des modifications envisagées sont globalement positives (voir auto-évaluation des modifications)

La procédure a-t-elle pour effet une consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ?

Les modifications envisagées n'entraînent pas de consommation d'ENAF.

La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur la zone humide de l'Etang Saint-Paul.

La procédure a-t-elle une incidence sur l'eau potable ?

Les modifications envisagées n'ont pas d'impact direct ou indirect sur des périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La procédure a-t-elle une incidence sur la gestion des eaux pluviales ?

La commune est couverte par un SDEP.

Certaines modifications envisagées ont des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales (voir auto-évaluation des modifications).

La procédure a-t-elle une incidence sur l'assainissement ?

Les modifications envisagées n'entraînent pas d'augmentation de production d'eaux usées.

La procédure a-t-elle une incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Certaines modifications envisagées ont des incidences sur cette thématique, globalement positives (voir auto-évaluation des modifications : Ensemble des modifications de la zone Ni).

La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? sur les risques et nuisances ? Sur l'air, l'énergie, le climat ?

Pas d'incidence sur ces thématiques.

Pour ces raisons, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 11 juillet 2024. elle a conclu que le projet la modification du PLU de la commune de Saint-Paul n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

2 – LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

2.1 – LA MODIFICATION DE LA « CLAUSE LOGEMENT AIDE » (SECTEUR DE MIXITE SOCIAL – SMS)

En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa version applicable le 27 septembre 2012 :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLU de Saint-Paul a institué une « clause logement aidé » codifié à l'article 2.2 des zones Urbaine (U) et A Urbaniser (AU) du PLU dans lesquelles la construction à destination d'habitation est autorisée. Le PLU dispose donc d'un Secteur de Mixité Social (SMS) étendu à l'ensemble des zones U et AU.

Depuis le décret modernisation des PLU de 2015, ces dispositions sont codifiées différemment dans l'article L151-15, toujours dans le même objectif :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Partant du constat que l'application de l'actuelle clause logement aidé ne participe pas suffisamment à la dynamique de rattrapage dans la production de logements afin de respecter les obligations de la loi SRU, la Commune souhaite faire évoluer cette clause.

En effet, si la construction des logements locatifs aidés par les bailleurs sociaux est le principal levier de production, il reste insuffisant pour respecter l'obligation qui s'applique à la Commune d'une part minimale de 25% des résidences principales qui doivent être des logements locatifs aidés de type LLTS, LLS ou PLS. La commune reste actuellement en carence sur ce point (17,44 % en 2023).

La production de logements collectifs par les opérateurs privés représente un volume important qui peut apporter un complément significatif à la production en bloc des bailleurs sociaux et ce en termes de volumes, de localisation, de typologies et de mixité sociale.

Les évolutions proposées dans la rédaction de la clause sont donc les suivantes :

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

- La modification du taux minimal de logements aidés qui passe de 20% à 30% et qui s'exprimera en nombre de logements mais également en termes de quotité minimale de m² de surface habitable,
- L'abaissement de 1800 m² de SDP à 1500 m² de SDP de la surface de plancher minimale à partir de laquelle la clause s'applique,
- La modulation des conditions de la clause entre 1500 m² de SDP et 1800 m² de SDP en introduisant un mix entre le logement locatif et le logement en accession sociale,
- L'introduction de la notion de taille minimale d'opération fixée à 20 logements à partir de laquelle la clause s'applique même en l'absence d'atteinte de la SDP minimale de 1500 m².

L'application de cette clause permettra de mieux répartir la production de logements aidés par typologies (la nouvelle obligation à partir des opérations de 20 logements permettra de générer des logements de petite typologie T1 / T2 qui représente 40% de la demande).

Modification n°1

Zone concernée	Zones U et AU à vocation résidentielle
Article du règlement	Article 2, partie 2
Modification proposée	**Clause logements aidés, modification du seuil, du taux et des produits locatifs**
Justification	Partant du constat que l'application de l'actuelle clause logement aidé ne participe pas suffisamment à la dynamique de rattrapage dans la production de logements afin de respecter les obligations de la loi SRU, la Commune souhaite faire évoluer cette clause.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	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.
Rédaction après modification	~~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.~~ • En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 800 m², un minimum de 30 % de la programmation logement doit être affecté à des logements aidés de type logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS) représentant au minimum 30% du total de la SDP affecté aux logements. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur. • En cas de réalisation d'un programme de 20 logements ou plus (dont

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
la surface de plancher est inférieure à 1 800 m²) ou en cas de réalisation d'un programme de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1500 m² et strictement inférieure à 1 800 m², 30% du nombre de logements de ce programme doit être affecté soit à des logements aidés (de type logements locatifs sociaux de type LLTS, LLS, PLS) soit à des logements en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Les chiffres obtenus par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements seront arrondis à l'entier supérieur.

• Lorsque le programme de logements est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m², 30% du nombre de logements devra être réalisé sous la forme soit de logements locatifs sociaux (de type LLTS ou LLS ou PLS), soit de logements collectifs en accession sociale de type PTZ ou PSLA. Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus pour le nombre de logements sera arrondi à l'entier supérieur.

<table>
<tr><td rowspan="5">PC</td><td>Nombre de logements</td><td>SDP</td><td>Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)</td><td>Nb de logements en accession sociale (PSLA ou PTZ)</td></tr>
<tr><td>< 20 ET</td><td>< 1500 m²</td><td>pas d'obligation</td><td>pas d'obligation</td></tr>
<tr><td>>= 20 ET</td><td>< 1500 m²</td><td colspan="2">30% minimum du nb de logements
(arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement</td></tr>
<tr><td>Quel que soit le nombre de logement</td><td>>= 1500 m² et <1800 m²</td><td colspan="2">30% minimum du nb de logements
(arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement</td></tr>
<tr><td>Quel que soit le nombre de logement</td><td>>= 1800 m²</td><td>30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) et représentant au moins 30% de la SDP totale affectée au logement</td><td>pas d'obligation</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="3">PA</td><td colspan="2">Surface du périmètre du PA</td><td>Nb de logements locatifs aidés (LLTS, LLS, PLS)</td><td>Nb de logements en accession sociale</td></tr>
<tr><td colspan="2">< 6000 m²</td><td>pas d'obligation</td><td>pas d'obligation</td></tr>
<tr><td colspan="2">>= 6000 m²</td><td colspan="2">30% minimum du nb de logements (arrondi au nb entier sup) :
- soit en locatif aidés (LLTS, LLS, PLS),
- soit en accession sociale de type logement collectif en PTZ,
- soit en accession sociale PSLA (individuel ou collectif).</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur</td>
<td>
PADD du PLU : Principes 1 « le développement autour de 6 bassins de vie et le maillage du territoire par des centralités organisées » et 2 « un logement pour tous » ;
Compatibilité avec le SCOT Ouest en vigueur : Compatibilité avec l'Orientation (O) 13 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) « les politiques publiques du logement » :

« La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles »
« L'adaptation de la typologie relative aux segments de financement du logement »
« Veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l'utilisation des différents outils mobilisables à cette fin »

Compatibilité avec le PLH en vigueur : Compatibilité avec l'Orientation (O) 3 des Orientations Stratégiques du PLH3 « recherche du meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers » :

Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins du territoire,
Équilibrer le développement de l'offre locative sociale sur le territoire,
Maintenir le développement d'une offre en accession aidée.

</td>
</tr>
<tr>
<td>Incidence sur l'environnement</td>
<td>Cette modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement</td>
</tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

2.2 – MODIFICATIONS VISANT A VALORISER ET PROTEGER LA NATURE EN VILLE ET LES ESPACES LIBRES

Modification n°2

Zone concernée	Zones U et AU, hors zones économiques indicée « e »
Article du règlement	Article 13, partie 1
Modification proposée	**Rajout de la notion d'espaces libres perméables et réglementation de leur occupation**
Justification	Garantir la végétalisation des espaces libres, favoriser la biodiversité dans les espaces urbains.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	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 apparaitront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et a 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.
Rédaction après modification	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. Les espaces libres sont considérés comme des potentiels réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes : - Au moins 50% de la surface perméable doivent être traités en espace plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescentes, arbustives et herbacée. - De manière générale et pour l'ensemble de la zone, les espèces indigènes et endémiques seront choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale). Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaitront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et a 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. »
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de	• Principe 14 du PADD du PLU : Une mise en valeur du patrimoine : « préserver le patrimoine naturel et la biodiversité », « intégrer le maintien de la biodiversité dans la planification urbaine » et «

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

planification de rang supérieur	introduire la nature dans la ville » ; • Compatibilité avec le SCOT Ouest en vigueur : Compatibilité avec l'Orientation (O) 10 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) de prévention des risques naturels et l'O11 de protection de la ressource en eau par la « *minimisation de l'imperméabilisation des sols* ».
Incidence sur l'environnement	Cette modification a des effets positifs sur l'environnement : Limite l'imperméabilisation des sols, favorise la gestion des eaux pluviales en diminuant le ruissellement, lutte contre l'îlot de chaleur urbain, favorise la biodiversité.

Modification n°3

Zone concernée	Zones U et AU / Zone U et AU indicée « e »
Article du règlement	Article 13, partie 3 / Article 13, partie 3
Modification proposée	**Recensement de la végétation existante et renforcement de sa protection**
Justification	Renforcement de la protection de la végétation existante afin de garantir la végétalisation des espaces libres et de favoriser la biodiversité dans les espaces urbains.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplaces par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conserves dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutes et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine. »
Rédaction après modification	La végétation existante doit être recensée - Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplaces par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conserves dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutes et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine. - Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants dans les marges de reculs sur rue devront être conservés. - Les projets de constructions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	• Principe 14 du PADD du PLU : Une mise en valeur du patrimoine : « préserver le patrimoine naturel et la biodiversité », « intégrer le maintien de la biodiversité dans la planification urbaine » et « introduire la nature dans la ville » ; • Article L.350-3 du code de l'environnement protégeant les alignements d'arbres ; • Compatibilité avec le SCOT Ouest en vigueur : Compatibilité avec l'Orientation (O) 10 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) de prévention des risques naturels et l'O11 de protection de la ressource en eau par la « *minimisation de l'imperméabilisation des sols* ».
Incidence sur l'environnement	Cette modification a des effets positifs sur l'environnement : Protection de la nature en ville et du paysage, lutte contre l'îlot de chaleur urbain, favorise la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°4

Zone concernée	Ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU)
Article du règlement	Article 4 partie 4
Modification proposée	**Dupliquer les prescriptions sur l'éclairage public projetées dans les zonages U1lec et AU1lec (ZAC Cambaie Oméga) sur l'ensemble du territoire.**
Justification	Sur recommandation de la MRAe en date du 8 décembre 2023 dans le cadre de l'avis sur le projet de modification de PLU ZAC Cambaie Oméga ph 1 afin de protéger l'avifaune. Mise en œuvre du principe de Trame Noire du plan de gestion de la Trame Verte et Bleue du PLU de Saint-Paul
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf problème technique. Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications. »
Rédaction après modification	Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf problème technique. Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications. De plus, les éclairages des espaces ouverts à la circulation publique émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Plan de gestion de la Trame Verte et Bleue du PLU / Objectif 7 : « *Préserver, renforcer ou restaurer la fonctionnalité écologique des corridors nocturnes : gestion intégrée de l'éclairage pour maintenir un niveau de pollution compatible à la fonctionnalité écologique des corridors noirs et limiter le risque de collision avec les infrastructures.* »
Incidence sur l'environnement	Cette modification a des effets positifs sur l'environnement : Réduction de la pollution lumineuse, protection de l'avifaune endémique de la Réunion (Pétrels de Barau et Puffin de Baillon) et évitant le risque de collision avec les infrastructures.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

2.3 – MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZAC SALINE / OPERATION TOURNAN KARLY

Modification n°5

Zone concernée	Zone U5a
Article du règlement	Article 6, article 2
Modification proposée	**Permettre l'implantation des constructions en retrait de certaines voies de l'opération Tournan Karly en zone U5a**
Justification	Alignement non souhaité sur les voies éloignées du centre historique du bourg
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Les constructions devront être implantées à l'alignement.
Rédaction après modification	Les constructions devront être implantées à l'alignement. Dans la ZAC Saline, les constructions pourront être implantées en retrait de 3.00m minimum de la voie ou de l'emprise publique le long des portions de voies suivantes : - Rue Prisami - Rue Vellayoudom - Rue Cousin - Rue Chapelle Karly
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	• PADD du PLU : Principes 1 « *le développement autour de 6 bassins de vie et le maillage du territoire par des centralités organisées* » et 2 « *un logement pour tous* » • SCOT : Compatibilité avec O5 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine
Incidence sur l'environnement	Incidences positives sur l'environnement et le paysage par la végétalisation possible des espaces de recul : Protection thermique des bâtiments par le végétal, diminution de l'îlot de chaleur urbain, nature en ville…

Modification n°6

Zone concernée	Zone U5a
Article du règlement	Article 10, partie 3 exception
Modification proposée	**Adapter la réglementation en matière de hauteur pour le cas des terrains en pente de la ZAC Saline**
Justification	Favoriser la densité de l'opération sans impact conséquent sur le paysage
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (a l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.
Rédaction après modification	Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (a l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone. Dans le périmètre de la ZAC Saline, le long de la rue Prisami et la rue Chapelle Karly, la hauteur des constructions visibles depuis la limite des zones A et N sera limitée à R+1 sur une distance de 10 m partir de la limite de la zone.
Compatibilité avec le	SCOT : Permet De favoriser la densité en application de l'O8 du DOO.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	
Incidence sur l'environnement	Sans objet : La perception de hauteur sera la même, pas de conséquence sur le paysage.

2.4 – AUTRES MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DU PLU

Modification n°7

Zone concernée	Zones U et AU des bassins de vie 3,4,5 et 6
Article du règlement	Article 10.3
Modification proposée	**Rappel de la règle d'exception dans la marge de recul**
Justification	Améliore la lecture du règlement
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	La hauteur des constructions suivantes est règlementée différemment : - Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimites aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum - Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée a 3,5 m. - Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres a partir de la limite de la zone.
Rédaction après modification	La hauteur des constructions suivantes est règlementée différemment : - Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimites aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum - Pour les constructions en limite séparative, se référer à l'article 7.2. - Pour les constructions annexes non habitables, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m. - Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes d'une zone N (à l'exception des zones Nto et Ntoa) ou d'une zone A, la hauteur des constructions sera limitée à R+1 sur une distance de 10 mètres a partir de la limite de la zone.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Sans objet
Incidence sur l'environnement	Sans objet

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°8

Zone concernée	Toutes zones U et AU hors indice « e »
Article du règlement	Article 11, article 4
Modification proposée	**Suppression du mot « volet »**
Justification	Favoriser l'animation architecturale des façades – Le volet seul n'assure pas une protection suffisante aux éléments naturels (pluie, vent etc.)
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	« Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection a 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 a projection persiennes sont exemptes d'auvent… »
Rédaction après modification	« Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection a 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 a projection persiennes sont exemptes d'auvent… »
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Sans objet
Incidence sur l'environnement	Favorise l'architecture bioclimatique en évitant des ouvertures de façade non protégées.

Modification n°9 (modifiée suite à l'enquête publique)

Zone concernée	Zones U et AU à l'exception des zones indicée « e »
Article du règlement	Article 6.3 - Exceptions
Modification proposée	**Augmenter le recul des piscines maçonnées construites hors sol par rapport aux voies.**
Justification	La réglementation actuelle est pertinente pour les piscines traditionnellement enterrées. Néanmoins, nous constatons que parcelles présentent une topographie de plus en plus importante. Et dans cette configuration les piscines sont construites hors sol en superstructure aux réseaux apparents, pouvant dépasser une hauteur de 3 mètres au-dessus du terrain naturel comparable à un bâtiment. L'impact dans le paysage est fort notamment depuis l'espace public. L'augmentation du retrait permettra la végétalisation de haute tige de l'espace entre la clôture et la piscine pour faciliter l'intégration des ouvrages et ainsi diminuer l'impact des piscines dans le paysage.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

modification	autorisées : - (…) - A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m. - A partir de 1 mètre pour les piscines et leurs locaux techniques - (…)
Rédaction après modification	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - (…) - A l'alignement pour une construction annexe non habitable limitée à 25 mètres carrés d'emprise avec une hauteur maximale de 3,5 m. - A partir de 1 mètre pour les piscines enterrées par rapport au terrain naturel et leurs locaux techniques - A partir de 2 mètres pour les piscines maçonnées hors sol et leurs locaux techniques - (…)
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Cette modification est compatible avec le principe 12 PADD du PLU « *La promotion des modes de gestion durable du territoire* » : *Promouvoir la construction de logements « tropicalisés » : ventilation naturelle, isolation, matériaux, écran végétal.*
Incidence sur l'environnement	Positives : Meilleure insertion paysagère des projets, végétalisation possible des marges de recul

Modification n°10 (rajoutée suite à l'enquête publique)

Zone concernée	Zone U1a
Article du règlement	Article 7.2
Modification proposée	Sur les parcelles le long de la Chaussée Royale côté mer en U1a, les constructions devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre.
Justification	Rectification d'une erreur matérielle : Au même titre que dans l'ensemble zone U1a, l'implantation en ordre continu le long de la Chaussée Royale doit créer un front bâti sur la voie publique visant à lui donner une identité urbaine.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	en zones U1a, U1b et U1c, pour les parcelles côté mer en bordure de la Chaussée Royale Dans une bande de 40 m à partir de l'alignement, chaque construction devra s'implanter sur une des limites séparatives, sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m. En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum est obligatoire.
Rédaction après modification	en zones ~~U1a~~, U1b et U1c, pour les parcelles côté mer en bordure de la Chaussée Royale Dans une bande de 40 m à partir de l'alignement, chaque construction devra s'implanter sur une des limites séparatives, sur une longueur maximale de 18 m. Dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, la hauteur maximale autorisée sera de 9 m. En cas de retrait, un recul de 3 mètres minimum et obligatoire.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Cette modification est compatible avec le principe 1 PADD du PLU : « *Le développement autour de 6 bassins de vie et le maillage du territoire par des centralités organisées* ». ***«*** *(…) La centralité principale représentée par le centre-ville historique, commercial et administratif doit être renforcée et densifiée (…). »*
Incidence sur l'environnement	Incidence limitée, règle applicable uniquement sur 500 m linéaire le long de la Chaussée Royale.

Modification n°11 (rajoutée suite à l'enquête publique)

Zone concernée	Zones U1lec et AU1lec
Article du règlement	Article 13.2 « Plantations »
Modification proposée	**Réduction du nombre d'arbre d'une hauteur minimale de 2m exigé pour 100 m² d'espace libre en zones urbaines indicée « lec »**
Justification	L'assouplissement de cette règle va permettre une plus grande flexibilité dans le développement et le verdissement des espaces, tout en respectant les objectifs écologiques et esthétiques de la commune.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• en zone U1lec Les espaces libres (hors circuit sportif dédié) et les aires de stationnement seront plantés à raison - D'au moins trois arbres d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même ; - Pour 4 places de stationnements. Les espaces libres (hors circuit sportif dédié) doivent comporter : - Au minimum trois strates : arborescente, arbustive et herbacée ; - Un minimum de 30 espèces différentes pour 1 000 m².

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Rédaction après modification	• en zone U1lec Les espaces libres (hors circuit sportif dédié) et les aires de stationnement seront plantés à raison - D'au moins ~~trois~~ deux arbres d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même ; - Pour 4 places de stationnements. Les espaces libres (hors circuit sportif dédié) doivent comporter : - Au minimum trois strates : arborescente, arbustive et herbacée ; Un minimum de 30 espèces différentes pour 1 000 m².
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Cette modification est compatible avec le principe 12 PADD du PLU « *La promotion des modes de gestion durable du territoire* » : *Promouvoir la construction de logements « tropicalisés » : ventilation naturelle, isolation, matériaux, écran végétal.*
Incidence sur l'environnement	Le nombre d'arbre exigé reste supérieure à la règle de base du règlement (1 pour 100 m²).

2.5 – MODIFICATIONS VISANT A ADAPTER LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ILET (NI) A MAFATE

Dans l'objectif de concilier la présence d'habitants avec la préservation du patrimoine du cirque, le Parc national de La Réunion a élaboré un schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets, dont Marla et Roche Plate. Le diagnostic a relevé une hétérogénéité des règlementations d'urbanisme dans le cirque, dont le territoire est partagé entre les communes de Saint-Paul et La Possession. Un travail collaboratif a donc été mené avec les services urbanisme des mairies concernées, afin d'analyser les règles existantes.

« Globalement les PLU en vigueurs présentent les mêmes prescriptions réglementaires. La volonté d'harmoniser l'ensemble des documents réglementaires semble être une bonne solution afin de simplifier les démarche et surtout l'accompagnement des habitants : « cela implique de voir le cirque comme un territoire unique ». Les particularité sont les zonages réglementaires de PLU :

- *Saint Paul présente seulement un zonage Ni englobant toutes les « zones habitées de Mafate » donc constructibles.*
- *Pour la Possession nous distinguons deux zonages Ni1 et Ni2. Le zonage Ni correspondant aux zones habitées prioritaires et le zonage Ni2 correspondant aux zones potentiellement occupable. »*

Ce travail a abouti à la définitions de règles communes. Les modifications suivantes proposent donc de les intégrer au règlement de la zone « Ni » du PLU de Saint-Paul.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni1

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 7
Modification proposée	**Réécriture des termes de l'article pour une meilleure conformité à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme**
Justification	Mise en conformité avec le code de l'urbanisme
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	7 - A l'exception de la zone Ntol, les constructions neuves ou les travaux de rénovation, de modification, d'extension de constructions existantes à usage d'habitation, d'accueil touristique, d'agriculture, de commerce ou de service de proximité, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire et dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
Rédaction après modification	7 - A l'exception de la zone Ntol, les constructions neuves ou les travaux de rénovation, de modification, d'extension de constructions existantes à ~~usage~~ destination d'habitation, ~~d'accueil touristique~~ d'hébergement hôtelier, ~~d'agriculture~~ d'exploitation agricole ou forestière ou de commerce ~~ou de service de proximité~~, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire et dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Sans objet
Incidence sur l'environnement	Sans objet

Modification n°Ni2

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 6.2
Modification proposée	**Permettre l'implantation des commerces à l'alignement et traitement paysager des marges de recul**
Justification	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : • Suppression du recul obligatoire de 8m des PDIPR provoquant une réduction considérable des possibilités d'implantation des futures constructions : éviter la perte de terrains constructibles en aléa faible « risque MVT » - minimiser les terrassements et l'impact des constructions sur le paysage en évitant de « rentrer » dans le terrain. • Améliorer l'intégration paysagère des constructions et restructurer la trame urbaine et paysagère. • Permettre une meilleure visibilité des commerces longeant le PDIPR.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1. Le long des sentiers répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 8 m par rapport à l'axe. 2. Dans les autres cas, l'implantation est libre, mais un recul est recommandé par rapport aux espaces de circulation.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Rédaction après modification	1. ~~Le long des sentiers répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 8 m par rapport à l'axe.~~ 2. ~~Dans les autres cas, l'implantation est libre, mais un recul est recommandé par rapport aux espaces de circulation.~~ - Les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec une distance au moins égale à 3 mètres. - Exception : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement dans les cas suivants, hors sentier PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) : • Constructions nouvelles à usage commercial ; • Constructions ou installations nécessaires aux services publics ; • Constructions d'extensions de constructions existantes visant à conserver une harmonie d'ensemble ; • Constructions sur des terrains en aléa faible visant à limiter les terrassements ; - Le recours à cette exception doit être justifié dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. L'alignement au droit des sentiers PDIPR est interdit. - La limite entre la voie et la concession doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif : plantation d'espèces végétales indigènes, endémiques ou nourricières.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Cette modification est compatible avec le principe 3 PADD du PLU « *Un plan d'accompagnement du devenir de Mafate* » : • *La reconnaissance des îlets habités dans le Cœur du Parc National,* • *La prise en compte de l'aléa mouvement de terrain,* • *La possibilité de construire dans les zones d'aléa mouvement de terrain faible et modéré,* • *Définir une capacité globale d'accueil à ne pas dépasser du fait des contraintes, de la fragilité du milieu et de son authenticité à conserver.* Elle est également compatible avec l'O1 du DOO du SCOT Ouest : « *Les îlets habités de Mafate sont reconnus village existant multisites et, à ce titre, dotés d'une possibilité de nouvelles localisations des constructions selon les dispositions de l'orientation O7-B/. En cohérence avec les objectifs de la Charte du Parc National, ces nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie ou à l'occasion des redéploiements ne devront pas porter atteinte à l'intégrité, la diversité et la spécificité des paysages du Cœur de Parc*. » Compatibilité avec la Charte du Parc National : Modifications proposées issues du Schéma expérimental des îlets élaboré en cohérence avec les objectifs de la Charte, et notamment du Cœur Habité, du Parc National de La Réunion.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par le traitement paysager des reculs avec des espèces végétales adaptées : favorise l'insertion paysagère et la biodiversité.

Modification n°Ni3

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 7.1
Modification proposée	**Diminution de 1 m du retrait, traitement paysager des reculs et adaptation aux contraintes topographiques**
Justification	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	d'aménagement de quatre îlets) : obligation de traitement paysager de l'espace de transition sentier/concession privée afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions et restructurer la trame urbaine et paysagère.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum des limites de concession.
Rédaction après modification	~~Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum des limites de concession~~. - Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites de concession. - Les débords de toiture sont autorisés sur la marge de retrait, s'ils ne dépassent pas 1 mètre mesuré horizontalement. - Les limites entre les concessions doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif (plantation d'espèces végétales indigènes, endémiques ou nourricières). Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments techniques agricoles dont les serres ; Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti ; pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales ainsi qu'à la distribution d'énergie.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par le traitement paysager des reculs avec des espèces végétales adaptées : favorise l'insertion paysagère et la biodiversité. Adaptation aux contraintes topographiques du site pour éviter une transformation importante du terrain (affouillement, terrassement…).

Modification n°Ni4

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 9.1
Modification proposée	**Modification des valeurs d'emprise au sol des constructions**
Justification	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : • Limiter à 81m2 l'emprise au sol maximale d'un module d'habitation : éviter la construction de grands bâtiments en un seul module, peu conforme avec le respect de l'architecture vernaculaire historique du cirque. • Permettre la construction de commerces plus grands et la diversification économique du cirque (exemple boulangerie : 50 m² trop petit pour un local de ventre + transformation) • Limiter la taille maximale des hébergements et de restauration afin de

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	conserver des structures « à taille humaine ». Le Parc national limite à 15-20 personnes maximum la capacité d'accueil des hébergements dans les autorisations d'activités. • Permettre et encadrer la construction de bâtiments agricoles, en limitant la taille maximale afin de conserver des activités « à taille humaine ». Le Parc national encadre les activités agricoles à travers les autorisations d'activités agricoles. • Limiter la taille maximale des modules d'équipements publics et d'intérêts collectifs pour favoriser leur intégration architecturale et paysagère dans l'îlet.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1. L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes est limitée à 120 m², avec un maximum de 81 m² pour le module principal. 2. L'emprise au sol des constructions à usage d'hébergement et de restauration touristique est limitée à 400 m², avec un maximum de 81 m² par module. 3. L'emprise au sol des constructions à usage de commerces ou de services est limitée à 50 m². 4. Les bâtiments à usage de service public ne devront pas présenter de modules supérieurs à 120 m².
Rédaction après modification	1. L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes est limitée à 120 m², avec un maximum de 81 m² pour le module principal. 2. L'emprise au sol des constructions ~~à usage d'hébergement et de restauration touristique~~ destination d'hébergement hôtelier est limitée à ~~400 m²~~ 280 m², avec un maximum de 81 m² par module. 3. L'emprise au sol des constructions à ~~usage~~ destination de commerces ~~ou de services~~ est limitée à ~~50~~ 81 m². 4. Non réglementé. Les bâtiments à usage de service public ne devront pas présenter de modules supérieurs à ~~120~~ 81 m². 5. L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière est limitée à 280m² au total sur une même concession, avec un maximum de 81m² d'emprise au sol par module.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par une meilleur insertion paysagère des constructions, une volumétrie plus contenue et un respect des modes d'habiter traditionnels.

Modification n°Ni5

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 10.2
Modification proposée	**Harmonisation de la hauteur maximale des construction**
Justification	• Harmonisation des règlements de Saint-Paul et La Possession • Permettre la construction sur pilotis afin d'éviter les impacts liés aux terrassements et à la mise en œuvre de dalles en béton impliquant l'apport de ciment en quantité importante dans le cirque ; • Eviter les modifications importantes de la topographie naturelle –

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	éviter des impacts sur le paysage • Eviter la déstructuration du sol provoquée par les terrassements • Maintenir une transparence hydraulique • Eviter les exhaussements ou surhaussements trop importants
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1. Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur maximale hé est fixée à **2,8 m** la hauteur maximale hf est fixée à **4m** 2. Pour les constructions d'accueil touristique : la hauteur maximale hé est fixée à **3 m** la hauteur maximale hf est fixée à **4,5 m**
Rédaction après modification	- Hauteur maximale hé des constructions est fixée à **3 m** par rapport au Terrain Naturel (TN) ; - Hauteur maximale hf des constructions est fixée à **4,5 m** par rapport au TN ; - Hauteur maximale des soubassements = 1,50m par rapport au TN. - Exception : La hauteur maximale des constructions peut être de 5,5m au faîtage par rapport au TN et de 4m à l'égout dans le cas où la construction présente un soubassement de type pilotis ou vide sanitaire visant à limiter les terrassements et la mise en œuvre de fondation en béton. Ce choix doit être justifié dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Il est recommandé que la construction s'adapte à la topographie existante du site d'implantation et non l'inverse : une bonne implantation doit éviter toute déformation excessive du sol et ne doit pas générer des exhaussements et surhaussements supérieurs à 1,50 mètre de haut.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positives : Réduction de l'impact paysager, réduction des modifications topographiques, amélioration de la transparence hydraulique

Modification n°Ni6

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 -Toitures
Modification proposée	**Modification de la réglementation concernant les toitures**
Justification	*Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) pour les toitures :* • *Limiter les coûts de construction des petits volumes en autorisant les toitures monopentes.* • *Limiter l'utilisation du foncier par l'implantation de panneaux solaires au sol.*

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	• *Réduire la visibilité des toitures depuis les points de vue dominants le cirque.* • *Favoriser la qualité architecturale des constructions et respecter l'architecture vernaculaire Mafataise* • *Permettre l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'utilisation du béton* • *Lutter contre l'érosion des sols* • *Favoriser l'intégration paysagère des constructions* • *Améliorer le traitement paysager des limites de concessions et des interfaces concessions/sentiers* • *Eviter les terrassements trop importants, irréversibles et à fort impact dans le paysage* • *Conserver le caractère boisé des ilets* • *Valoriser le savoir-faire local (pierre sèche, bardeau…)* • *Améliorer l'intégration paysagère des murs de soutènements* • *Favoriser les plantations d'espèces indigènes/endémiques*
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Les constructions doivent avoir une architecture de toit à deux pentes minimum pente couvrant la totalité du volume bâti. La pente des versants sera au minimum de 25 %. Les toitures secondaires (auvent, varangue, retroussis, appentis) ne seront pas comptabilisées. La tôle ondulée, le bardeau « refendu », de type artisanal de préférence, ou le vétiver naturel, sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux. L'usage de panneaux solaires est recommandé pour la couverture des bâtiments annexes. <u>Sont interdits</u> : Les toits de couleurs très claires ou blanc.
Rédaction après modification	~~Les constructions doivent avoir une architecture de toit à deux pentes minimum pente couvrant la totalité du volume bâti. La pente des versants sera au minimum de 25 %.~~ ~~Les toitures secondaires (auvent, varangue, retroussis, appentis) ne seront pas comptabilisées.~~ ~~La tôle ondulée, le bardeau « refendu », de type artisanal de préférence, ou le vétiver naturel, sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux.~~ ~~L'usage de panneaux solaires est recommandé pour la couverture des bâtiments annexes.~~ Sont recommandés : - Les toits à deux pentes ; - L'utilisation de tôle ondulée, de tôle « à joint debout » type « profil créole » ou de bardeau refendu ; - Les toits de couleur terne proche des couleurs naturelles présentes dans le cirque ; - Les peintures mates ; - Les toitures doivent être conçues de manière à pouvoir potentiellement accueillir des panneaux solaires. Sont interdits :

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	- Les toits monopentes de plus de 20m² d'emprise au sol. - Les toits plats. - Les toits de couleurs très claires ou blanc.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par une meilleur insertion paysagère des constructions, un respect des modes d'habiter traditionnels, et une incitation à recourir aux énergie renouvelable.

Modification n°Ni7

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 - Façade
Modification proposée	**Réécriture et précision de l'article**
Justification	Voir supra – article 11 - Toitures
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	La tôle ondulée, le bardeau traditionnel « refendu », de type artisanal, le vétiver naturel ou le bardage bois sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux. L'usage de tôle brute est possible pour les façades. Pour l'enveloppe du bâti, les teintes s'inspirant du milieu naturel environnant, couleurs de la palette « terres » ou « végétales », seront privilégiées.
Rédaction après modification	~~La tôle ondulée, le bardeau traditionnel « refendu », de type artisanal, le vétiver naturel ou le bardage bois sont préconisés à l'exclusion d'autres types de matériaux.~~ ~~L'usage de tôle brute est possible pour les façades.~~ ~~Pour l'enveloppe du bâti, les teintes s'inspirant du milieu naturel environnant, couleurs de la palette « terres » ou « végétales », seront privilégiées.~~ Sont recommandés : • L'utilisation de bardage en tôle ondulée peinte de couleur mate, de tôle « à joint debout » type « profil créole » peinte de couleur mate, de bardage bois, de bardeau refendu ou de parement en pierre sèche ; • L'habillage en appareillage de pierres sèches pour les soubassements ; • Les lasures incolores et écologiques ; • L'utilisation de différents matériaux sur une même construction ; • Les ouvertures doivent représenter 25% minimum de la façade afin de favoriser la ventilation naturelle.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par une meilleur insertion paysagère des constructions, un respect des modes d'habiter traditionnels et une utilisation des ressources locales.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni8

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 – Percements et menuiseries
Modification proposée	**Réecriture et précision de l'article**
Justification	Voir supra – article 11 - Toitures
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	La composition verticale des ouvertures, plus haute que large ou carrée, suivant les typologies traditionnelles du cœur habité est préconisée. L'emploi de « nacos » ou jalousies, de matériaux autres que le bois ou tout autre type de menuiseries de facture industrielle peut être autorisé, en dehors de la façade principale. Les matériaux plastiques sont proscrits. Les teintes utilisées pour les menuiseries veilleront à s'harmoniser aux teintes environnantes
Rédaction après modification	~~La composition verticale des ouvertures, plus haute que large ou carrée, suivant les typologies traditionnelles du cœur habité est préconisée.~~ 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, brise-soleil, claustras, etc.). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent. Sont recommandés : - La composition verticale des ouvertures ; - Les menuiseries en bois ; L'emploi de « nacos » ou jalousies, de matériaux autres que le bois ou tout autre type de menuiseries de facture industrielle peut être autorisé, en dehors de la façade principale. Les matériaux plastiques sont proscrits. Les teintes utilisées pour les menuiseries veilleront à s'harmoniser aux teintes environnantes.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive par une meilleur insertion paysagère des constructions, un respect des modes d'habiter traditionnels et une utilisation des ressources locales

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni9

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 – Abords et jardins
Modification proposée	**Réécriture et précision de l'article**
Justification	Voir supra – article 11 - Toitures
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Tout aménagement extérieur doit veiller à la préservation en l'état d'éléments patrimoniaux tels que les « roches à laver ». Tout aménagement des cours doit veiller à garder le plus possible les éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols. Les treilles seront constituées d'éléments d'extraction locale ou de montants métalliques ou en bois discrets, de faible section, intégrés au paysage. La terre battue est préférée à un traitement béton, hors des terrasses d'évolution les plus fréquentées (sous la treille, devant le bâtiment principal d'habitation...) si cela est nécessaire.
Rédaction après modification	~~Tout aménagement extérieur doit veiller à la préservation en l'état d'éléments patrimoniaux tels que les « roches à laver ».~~ ~~Tout aménagement des cours doit veiller à garder le plus possible les éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols.~~ ~~Les treilles seront constituées d'éléments d'extraction locale ou de montants métalliques ou en bois discrets, de faible section, intégrés au paysage.~~ ~~La terre battue est préférée à un traitement béton, hors des terrasses d'évolution les plus fréquentées (sous la treille, devant le bâtiment principal d'habitation...) si cela est nécessaire.~~ Les arbres et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. Si un arbre est abattu en cas d'impossibilité technique, de conservation ou par mesure de sécurité, il doit être systématiquement replanté par un sujet de taille et de port équivalent à taille adulte Sont recommandés : - Les terrasses en bois, en pierre naturelle ou en terre battue ; - Les cheminements de type « pas japonais » en pierre naturelle ; - La préservation de la perméabilité des sols. - La plantation d'espèces végétales indigènes et endémiques.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidences positives par une meilleure insertion paysagère des constructions, l'augmentation de la perméabilité, la diminution de l'érosion et le renforcement de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni10

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 - Clôtures
Modification proposée	**Réduire la hauteur des clôtures et permettre leur implantation en recul**
Justification	Voir supra – article 11 - Toitures
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Sont préconisées les clôtures végétales, en bois ou bambou ou en appareillage de pierres sèches ou d'autres matériaux d'extraction locale et pouvant utiliser si nécessaire un grillage métallique. Les matériaux plastiques ou tubes PVC sont proscrits. La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m et doit être au moins inférieure de moitié à la largeur du sentier considéré, ce pour éviter un effet d'oppression sur les sentiers.
Rédaction après modification	~~Sont préconisées les clôtures végétales, en bois ou bambou ou en appareillage de pierres sèches ou d'autres matériaux d'extraction locale et pouvant utiliser si nécessaire un grillage métallique.~~ ~~Les matériaux plastiques ou tubes PVC sont proscrits.~~ ~~La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m et doit être au moins inférieure de moitié à la largeur du sentier considéré, ce pour éviter un effet d'oppression sur les sentiers.~~ Sont recommandés : - Les clôtures végétales. - Les haies vives doublées de clôtures ajourées. - Les clôtures en matériaux naturels (bois ou appareillage de pierres sèches). - L'accompagnement végétal au droit des clôtures : plantations de haies vives constituées d'espèces végétales indigènes, endémiques ou nourricières (palette végétale en annexe du règlement) ; - Le recul d'un mètre minimum des clôtures mesuré depuis la limite du sentier et la végétalisation de cette bande de transition (plantations d'espèces indigènes ou endémiques). Sont interdits : - Les clôtures et murs de soutènement de plus de 1,50 mètres de hauteur. - La distance de moins d'1,50 mètres entre deux murs de soutènement. - Les clôtures ne préservant pas la transparence hydraulique.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive sur le paysage et la biodiversité par la diminution des hauteur de clôture et leur végétalisation.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni11

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 11 – Terrassement et soutènement
Modification proposée	**Limiter la hauteur des soutènements**
Justification	Voir supra – article 11 - Toitures
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	Sont recommandés : - La végétalisation des talus, - L'utilisation de pierres d'extraction locale appareillées en murs de pierres sèches ou maçonnés, Le maintien des éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols.
Rédaction après modification	~~Sont recommandés :~~ ~~- La végétalisation des talus,~~ ~~- L'utilisation de pierres d'extraction locale appareillées en murs de pierres sèches ou maçonnés,~~ ~~Le maintien des éléments rocheux propres à l'aménagement paysager et à la stabilisation les sols.~~ Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. Sont recommandés : - Les murs de soutènement en appareillage de pierre sèche prélevés sur site accompagnés d'une bande plantée de 1m minimum à la base du mur. Sont interdits : - Les clôtures et murs de soutènement de plus de 1,50 mètres de hauteur. - La distance de moins d'1,50 mètres entre deux murs de soutènement.
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidence positive sur le paysage et la topographie naturelle par la réglementation des hauteurs de soutènement, et sur l'environnement par le recours aux ressources locales afin d'éviter l'importation souvent hélitreuillée de matériaux.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification n°Ni12

Zone concernée	Zone Ni
Article du règlement	Article 13.3
Modification proposée	**Modification des surfaces perméables**
Justification	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : • Empêcher la construction sur des terrains en pente trop forte nécessitant des travaux lourds de terrassement • Favoriser l'intégration paysagère des concessions en restructurant la trame végétale • Réduire l'érosion des sols grâce aux plantations • Renforcer la biodiversité dans les îlets
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	13.3 - Espaces libres Les parties de terrains dont la pente est supérieure à 50% doivent être maintenues en espaces libres, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits.
Rédaction après modification	13.3 - Espaces libres Les parties de terrains dont la pente est supérieure à ~~50~~ 35 % doivent être maintenues en espaces libres cultivés et/ou arborés, sans pouvoir accueillir de construction afin de préserver le paysage. Les défrichements y sont également interdits. Au minimum 75 % de la superficie de la concession doit être traitée en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal (palette végétale en annexe du règlement).
Compatibilité avec le PADD du PLU et les documents de planification de rang supérieur	Voir supra, modification article 6.2.
Incidence sur l'environnement	Incidences positives par une meilleure insertion paysagère des constructions, l'augmentation de la perméabilité, la diminution de l'érosion et le renforcement de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

2.6 – 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.

Modification de la liste alphabétique n°1

Rédaction avant modification	**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire de dimensions inferieures à la construction principale, limitée à 25 m2 maximum d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3.50 m (hors éléments architecturaux).
Rédaction après modification	**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire de dimensions inferieures à la construction principale, limitée à 25 m2 maximum d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3.50 m (hors éléments architecturaux), Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. On distingue l'annexe du bâtiment principal car sa fonction est dissociée et dépendante du bâtiment principal. A titre d'exemple (liste non exhaustive) : - *Abris de jardin* - *Pergolas (accolée ou non à la maison)* - *Garage (accolée ou non à la maison)* - *Appentis/Carport* - *Poolhouse/Local piscine* - *Barbecue en dur* - *Cuisine d'été* - *Kiosque* - *Guétali* - *Local technique* - *Local à ordures ménagères* - *Débarras* - *…* ***Bâtiment :*** Construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace habitable ou non.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	Pergola : La pergola est une construction annexe couverte à claire voie soumise à une autorisation d'urbanisme selon ses caractéristiques (adossée, autoportante ou bioclimatique) et sa surface. Elle constitue une emprise au sol. - Pergola classique adossée ou murale est fixée directement à la façade d'un bâtiment et soutenue ou non par des piliers. - Pergola classique autoportante ou autoport repose de manière totalement indépendante soutenue par ses quatre piliers. - Pergola bioclimatique au toit étanche : peut-être autoportée ou adossée au bâtiment principal et possède une toiture constituée de lames orientables. Elle bénéficie d'un dispositif de récupération des eaux pluviales, constitutif d'une hauteur à l'égout.
Justification	Ajout de définitions pour une meilleure compréhension du règlement. Annexe : Des précisions ont été apportées par la Cour administrative d'Appel de Lyon *(CAA Lyon, 12 avril 2018, n° 16LY01962)* et par une réponse ministérielle dont il ressortait qu': *« une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale » (Rép. min. n°1342 : JO Sénat Q, 22 févr. 2018, p. 821).*

Modification de la liste alphabétique n°2

Rédaction avant modification	**Bâtiment :** construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace habitable ou non ; on distingue l'annexe (ou bâtiment annexe) car sa fonction est dissociée et dépendante du bâtiment principal (par exemple local technique, local ordures ménagères, garage, débarras, abri de jardin, etc.)
Rédaction après modification	**Bâtiment :** construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace habitable ou non ; ~~on distingue l'annexe (ou bâtiment annexe) car sa fonction est dissociée et dépendante du bâtiment principal (par exemple local technique, local ordures ménagères, garage, débarras, abri de jardin, etc.)~~
Justification	Annexe définie par ailleurs dans le glossaire (cf. modification de la liste alphabétique n°1 supra)

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification de la liste alphabétique n°3 (rajoutée suite à l'enquête publique)

Rédaction avant modification	**Construction** : ce qui est construit, bâti. Par exemple : - un bâtiment, une piscine et son local technique, - un mur comme une clôture, un mur de soutènement, un muret, - une couverture comme une pergola, une tonnelle, un kiosque, un abri voiture, - une rampe ou un escalier maçonné
Rédaction après modification	**Construction** : ce qui est construit, bâti. Par exemple : - un bâtiment, une piscine et son local technique, - un mur comme une clôture, un mur de soutènement, un muret, - une couverture comme une pergola, une tonnelle, un kiosque, un abri voiture, - une rampe ou un escalier ~~maçonné~~
Justification	Le PLU actuel se base sur le matériau d'une rampe ou d'un escalier pour déterminer s'ils sont des constructions, ce qui influence leur emplacement. Il est plus pertinent d'évaluer cela en fonction du lien fonctionnel et structurel, indépendamment du matériau.

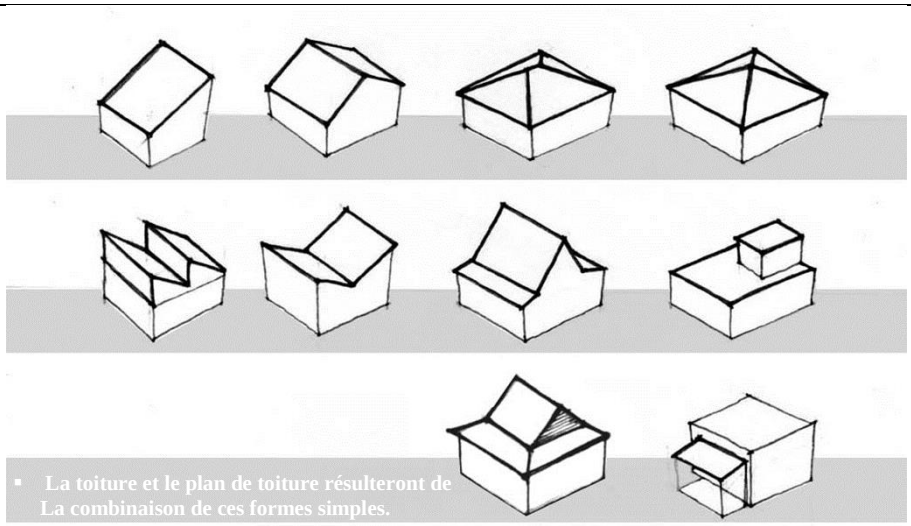
Modification de la liste alphabétique n°4 (rajoutée suite à l'enquête publique)

Rédaction avant modification	**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 créée pas d'emprise au sol
Rédaction après modification	**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~~ terrasses aménagées au sol dont la hauteur de dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne créent pas d'emprise au sol.
Justification	La règle de l'emprise au sol devrait s'appliquer à toutes les terrasses aménagées au sol, indépendamment du matériau. Cela permettrait de déterminer si elles constituent une emprise au sol en fonction de leur hauteur.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification des fiches thématiques n°4

Rédaction avant modification



- La toiture et le plan de toiture résulteront de La combinaison de ces formes simples.

- Les versants de toitures doivent être inclinés et orientés pour permettre les installations de capteurs solaires et de manière à ne pas éblouir l'espace public.
- Il est recommandé de concevoir un plan de toiture permettant de récupérer les eaux pluviales pour un usage domestique ou pour constituer une réserve d'eau.

Types de toitures

Toiture inclinée : *terme général*, toit à pente supérieure à 15%. A la Réunion, La toiture inclinée en tôle métallique est la manière la plus courante et la plus efficace pour, entre autre, mettre des locaux hors d'eau et évacuer la pluie vers le reste du terrain. Elle peut aisément servir de support aux capteurs solaires et son comble, s'il est aménagé, est une extension facile des espaces intérieurs (grenier, chambres, etc.).

Toiture à un versant (1) = toit mono pan

Toiture à deux versants (2)

Toiture à quatre versants (3) = toiture à croupes

Toiture en pavillon (4) : toiture à croupe sans faîtage

Toiture en shed (5) = toiture à redents: toiture à deux versants de pentes différentes et couvrant un bâtiment épais, comme un atelier ou un entrepôt ; le pan court est généralement vitré et orienté au sud pour éclairer indirectement.

Toiture inversée (6) : toit à plusieurs versants ramenant les eaux vers l'intérieur, pour mieux les récupérer par exemple.

Toiture retroussée (7) : variante possible de la toiture à deux versants retroussés.

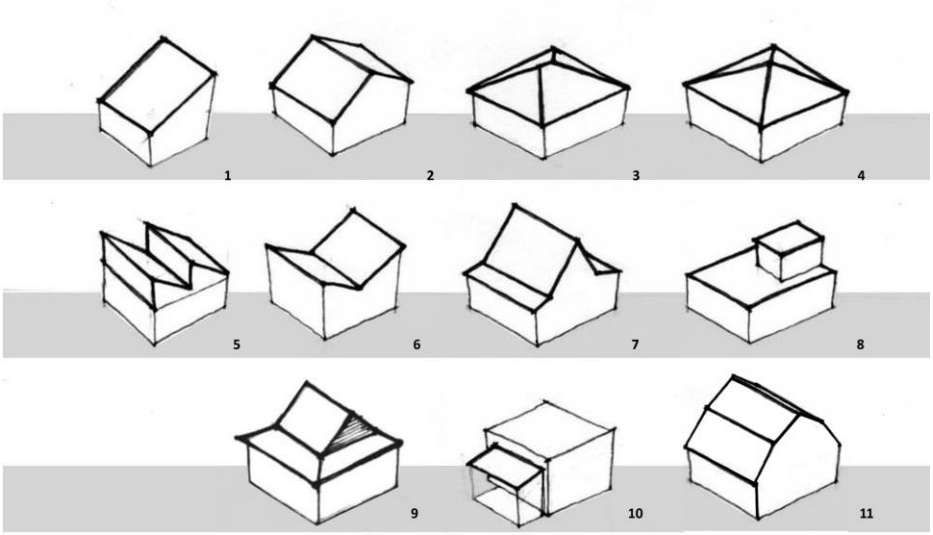
Toiture terrasse (8) = toit terrasse : *terme général*, toit à pente inférieure à 15%. La toiture terrasse est un moyen efficace de toit résistant aux vents forts mais techniquement plus difficile à mettre en œuvre pour assurer l'étanchéité notamment. Accessible, elle permet de créer des espaces de vie extérieurs supplémentaires (terrasse, séchoir, jardin, etc.). Technique, elle supporte des équipements de fonctionnement des bâtiments (capteurs solaires, machineries, réserves d'eau, etc.)

Toiture retroussée (9) : variante possible de la toiture à croupes retroussées.

Appentis (10): Toit à un seul versant dont le faîtage s'appuie sur ou contre un mur.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Rédaction après modification



- **La toiture et le plan de toiture résulteront de la combinaison de ces formes simples.**

- Les versants de toitures doivent être inclinés et orientés pour permettre les installations de capteurs solaires et de manière à ne pas éblouir l'espace public.
- Il est recommandé de concevoir un plan de toiture permettant de récupérer les eaux pluviales pour un usage domestique ou pour constituer une réserve d'eau.

Types de toitures

Toiture inclinée : *terme général*, toit à pente supérieure à 15%. A la Réunion, La toiture inclinée en tôle métallique est la manière la plus courante et la plus efficace pour, entre autres, mettre des locaux hors d'eau et évacuer la pluie vers le reste du terrain. Elle peut aisément servir de support aux capteurs solaires et son comble, s'il est aménagé, est une extension facile des espaces intérieurs (grenier, chambres, etc.).

Toiture à un versant (1) = toit mono pan

Toiture à deux versants (2)

Toiture à quatre versants (3) = toiture à croupes

Toiture en pavillon (4) : toiture à croupe sans faîtage

Toiture en shed (5) = toiture à redents **:** toiture à deux versants de pentes différentes et couvrant un bâtiment épais, comme un atelier ou un entrepôt ; le pan court est généralement vitré et orienté au sud pour éclairer indirectement.

Toiture inversée (6) : toit à plusieurs versants ramenant les eaux vers l'intérieur, pour mieux les récupérer par exemple.

Toiture retroussée (7) : variante possible de la toiture à deux versants retroussés.

Toiture terrasse (8) = toit terrasse **:** *terme général*, toit à pente inférieure à 15%. La toiture terrasse est un moyen efficace de toit résistant aux vents forts mais techniquement plus difficile à mettre en œuvre pour assurer l'étanchéité notamment. Accessible, elle permet de créer des espaces de vie extérieurs supplémentaires (terrasse, séchoir, jardin, etc.). Technique, elle supporte des équipements de fonctionnement des bâtiments (capteurs solaires, machineries, réserves d'eau, etc.)

Toiture retroussée (9) : variante possible de la toiture à croupes retroussées.

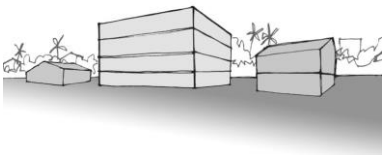
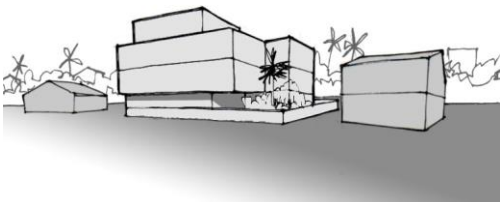
Appentis (10) ┆ Toit à un seul versant dont le faîtage s'appuie sur ou contre un mur.

Toiture mansardée (11) : une toiture à combles brisés dites « à la Mansart », dont chaque versant de la charpente a deux pentes, le brisis et le terrassons, articulés par la ligne de bris

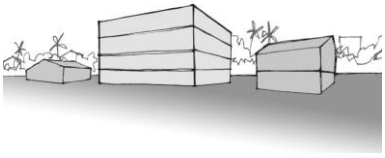
Justification	Complément d'information

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Modification de la fiche thématique n°11.2

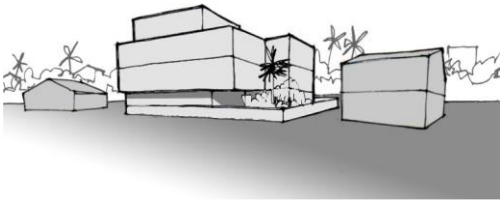
Rédaction avant modification	**11.2 Stratification du volume à bâtir** Ce thème traite de la composition des volumes, à la manière classique, par strates (Fig.1) : - Assise (1) : partie du bâtiment en rapport avec le sol et la ville. Le traitement des façades du volume correspond au contact avec le terrain, avec les jardins et les cours. Les façades sont en continuité avec la rue le cas échéant. - Etages carres (2) : partie du bâtiment comportant les étages courants. - Attique (3) : partie terminale du bâtiment en rapport avec le ciel, le soleil, la pluie ou au-dessus des arbres. Elle assure de manière classique la fonction de couverture ou encore aujourd'hui être la transcription formelle du rapport privilégie de ce niveau avec la ville et le paysage.  **La stratification d'un volume aura pour objectifs :** - D'amoindrir l'impact visuel de constructions hautes parmi les constructions existantes, - D'accorder les nouvelles constructions avec l'échelle de la rue et des espaces publics. 
Rédaction après modification	**11.2 Stratification du volume à bâtir** Ce thème traite de la composition des volumes, a la manière classique, par strates (Fig.1) : - Assise (1) : partie du bâtiment en rapport avec le sol et la ville. Le traitement des façades du volume correspond au contact avec le terrain, avec les jardins et les cours. Les façades sont en continuité avec la rue le cas échéant. - Etages carres (2) : partie du bâtiment comportant les étages courants. - Attique (3) : partie terminale du bâtiment en recul de 2 mètres par rapport aux façades, en rapport avec le ciel, le soleil, la pluie ou au-dessus des arbres. Elle assure de manière classique la fonction de couverture ou encore aujourd'hui être la transcription formelle du rapport privilégie de ce niveau avec la ville et le paysage.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE



La stratification d'un volume aura pour objectifs :

- D'amoindrir l'impact visuel de constructions hautes parmi les constructions existantes,
- D'accorder les nouvelles constructions avec l'échelle de la rue et des espaces publics.



2.7 – AJOUT D'UNE PALETTE VEGETALE EN ANNEXE DU REGLEMENT DU PLU (TITRE VI)

La palette végétale suivante, indicative et non exhaustive, a pour but d'introduire ou de réintroduire qualitativement et durablement le végétal dans le paysage Saint-Paulois.

En concordance avec l'art.13 et l'Annexe 8 du Règlement, elle constitue un outil d'accompagnement dans la conception du volet paysager des permis de construire. Elle propose des essences dans diverses strates végétales adaptées au contexte environnemental.

Elaborée par le Service Biodiversité et Ressources Naturelles, cette liste d'arbres de palmiers et d'arbustes est composée de 4 parties, recommandée en fonction de l'altitude, du volume de la plante, et de l'espace à planter :

- 1 – Palette végétale en bord de mer, au plus près des embruns et eaux salées.
- 2 – Palette végétale dans les « bas » et jusqu'à 500m d'altitude.
- 3 – Palette végétale dans les « hauts » au-delà de 500m d'altitude.
- 4 – Palette végétale a Mafate.

(voir annexe de la présente notice)

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

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

3.1 – LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU DE SAINT-PAUL

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Le PLU de Saint-Paul a créé 209 emplacements réservés. Sur ces 209 ER, 188 sont au bénéfice de la commune, 17 au bénéfice du Département de La Réunion, 3 au bénéfice de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO), et un au bénéfice de la Région Réunion.

Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- Les ER destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation (116) ;
- Les ER destinés à la réalisation d'équipements publics (21) ;
- Les ER destinés à la gestion de l'eau. Il s'agit aussi bien d'ouvrages de protection des ressources en eau que de canalisations d'eau pluviale (51) ;
- Les ER destinés à la réalisation d'opérations de logements aidés (21).

Par modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2017, 30 ER ont été totalement supprimés, et 4 ER ont été réduits.

Par modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2019 : Au total, 18 ER ont été totalement supprimés, et 3 ER ont été réduits.

3.2 – EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES OU REDUITS ET MOTIF DE SUPPRESSION

Au total, 4 ER sont totalement supprimés, et 1 ER est réduit. Ces 5 ER sont au bénéfice de la commune.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

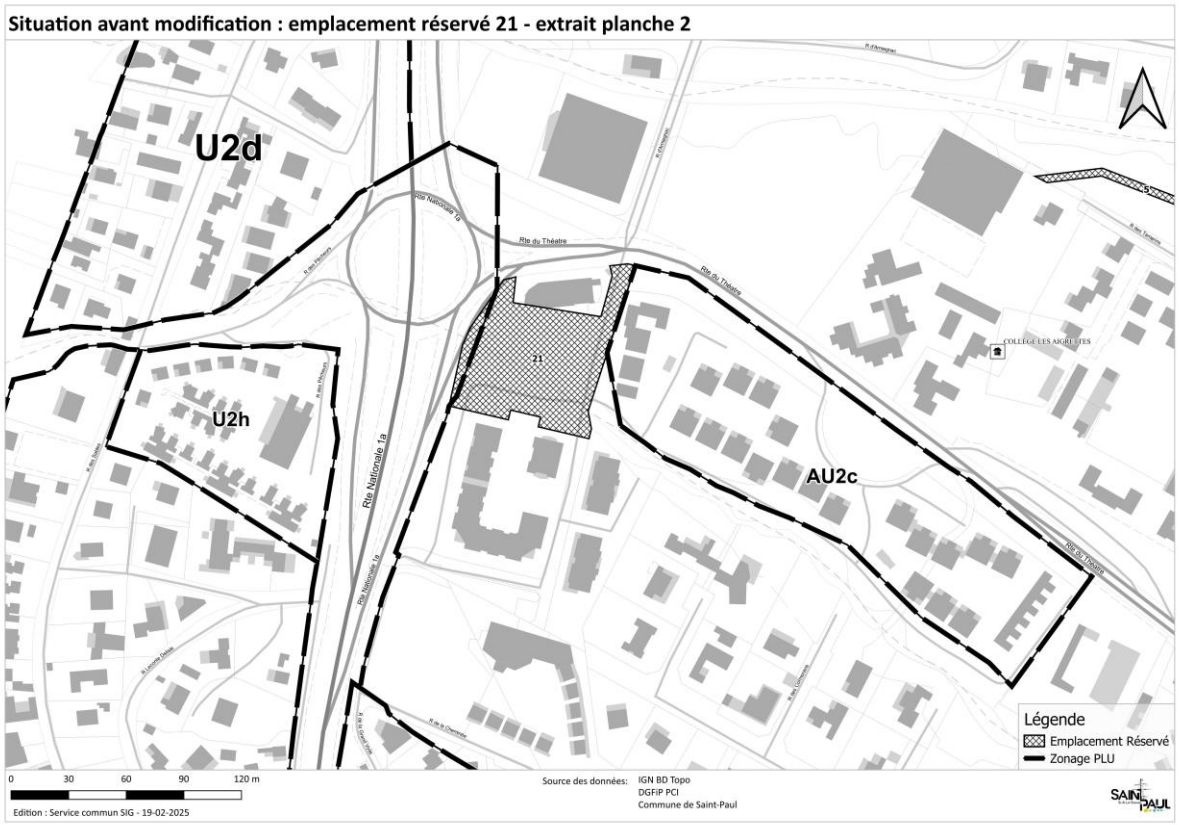
Num. Pl.	Num.ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Justification	Superficie (m2) après modification)
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune	La commune ne souhaite plus réaliser ce projet sur l'emprise considérée.	**1 541 (ER réduit)**
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune	Voie aménagée et rétrocédée à la commune (transfert d'office)	**0 (ER supprimé)**
6	72	l'aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune	Cet ER est obsolète car deux autres accès existent en partie haute et basse du terrain	**0 (ER supprimé)**
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune	Suppression au droit des parcelles bâties (Maison individuelles) – Difficulté à mettre en œuvre l'ER – Dessert et bouclage alternatif possible.	**3 832 (ER réduit)**
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune	Plus d'intérêt – Alternative de circulation par la nouvelle opération CENTHOR	**0 (ER supprimé)**
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune	ER difficile à mettre en œuvre – Complexité topographique du site	**0 (ER supprimé)**
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune	Voirie en impasse desservant des terrains privés où il n'est pas prévu d'aménagement public. Elle ne sera pas requalifiée par l'aménageur dans le cadre de la ZAC Sans Souci	**0 (ER supprimé)**

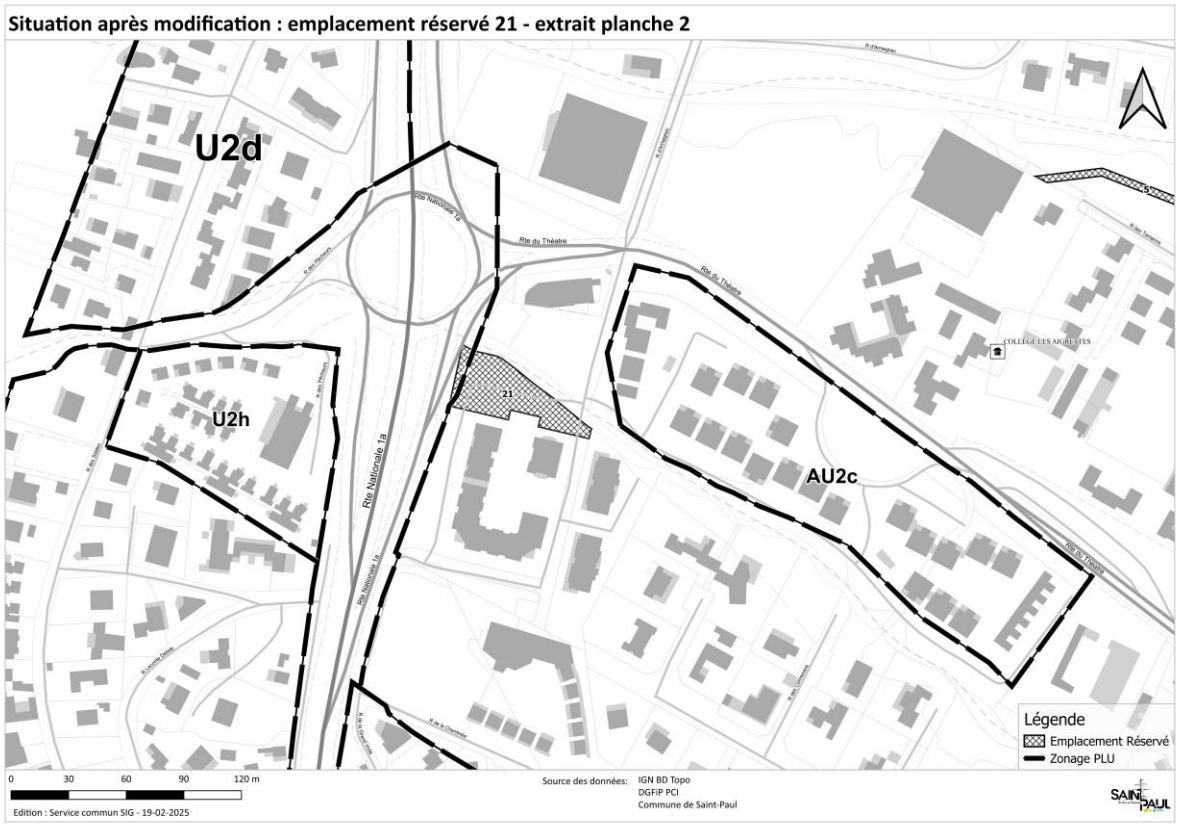
Les ER 21 et 72 ont été modifiés suite à l'enquête publique.

3.3 – PLAN DE ZONAGE AVANT / APRES MODIFICATION DES ER

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°21

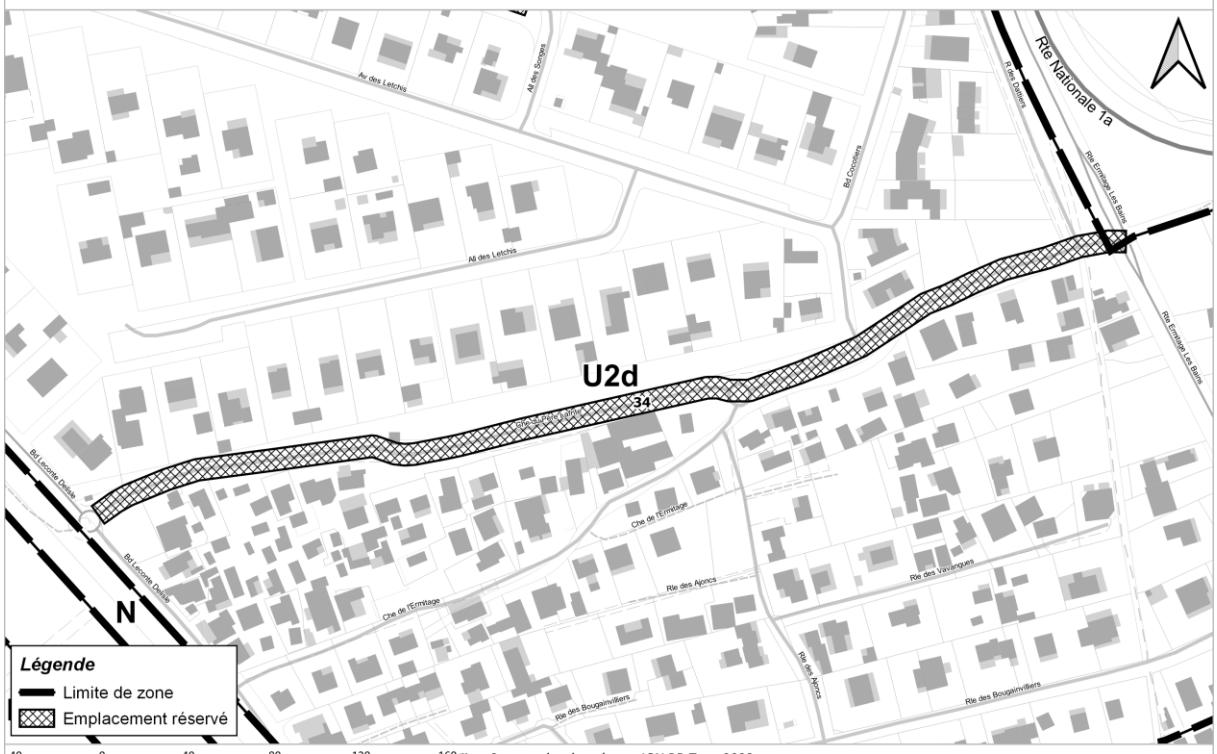




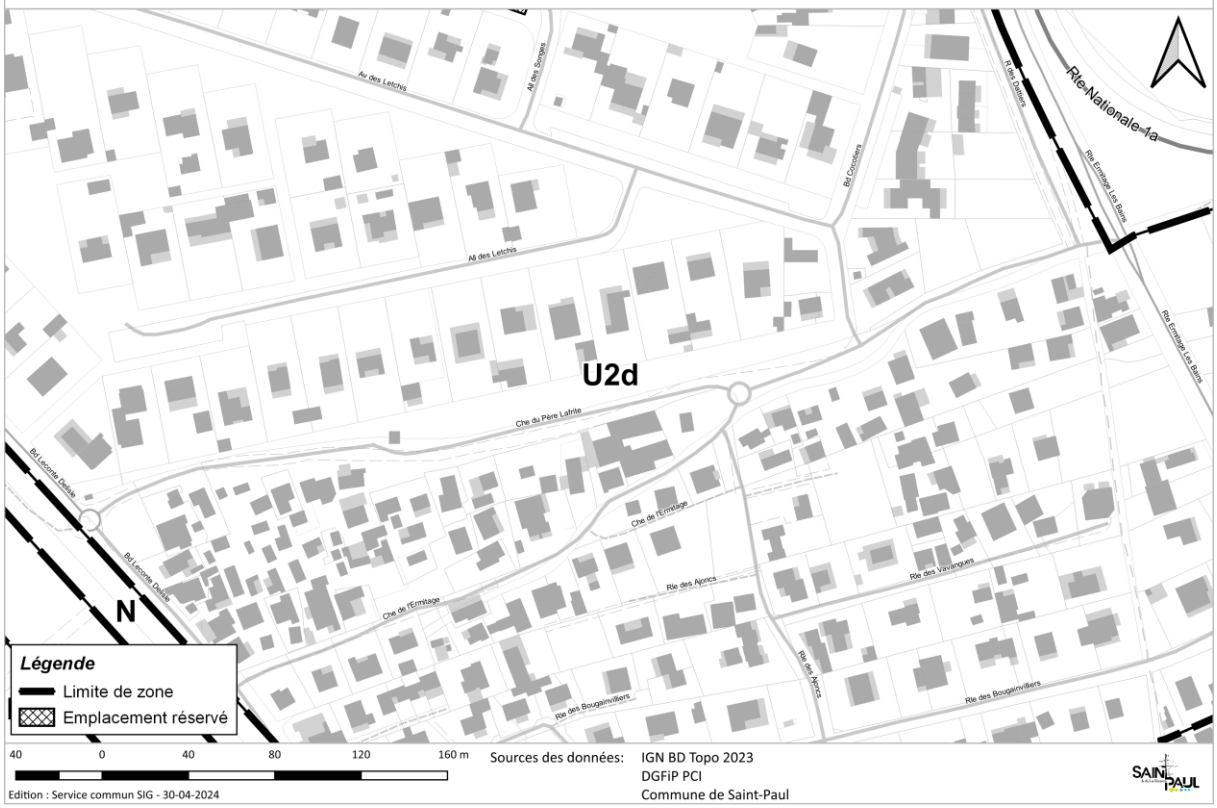
Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°34

Situation avant modification : emplacement réservé 34 - Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise - Planche(s) 3



Situation après modification : emplacement réservé 34 - Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise - Planche(s) 3

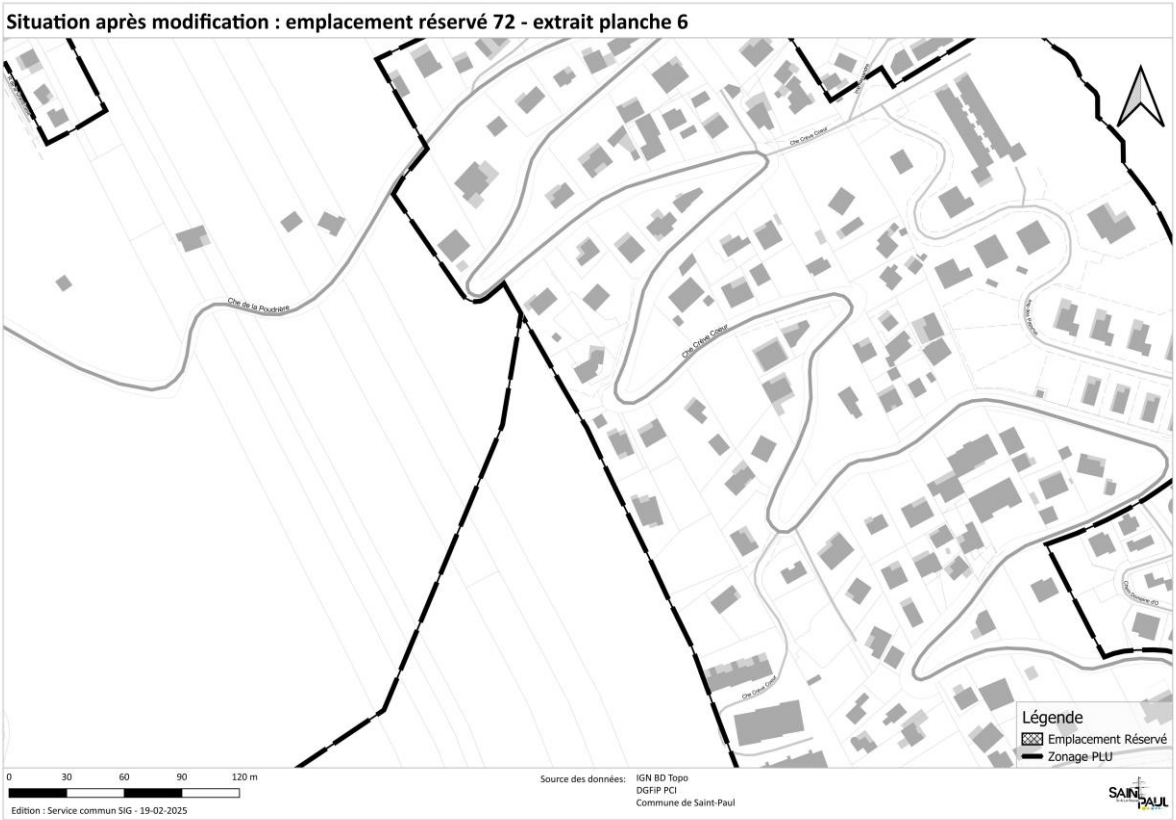


Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°72

Situation avant modification : emplacement réservé 72 - extrait planche 6

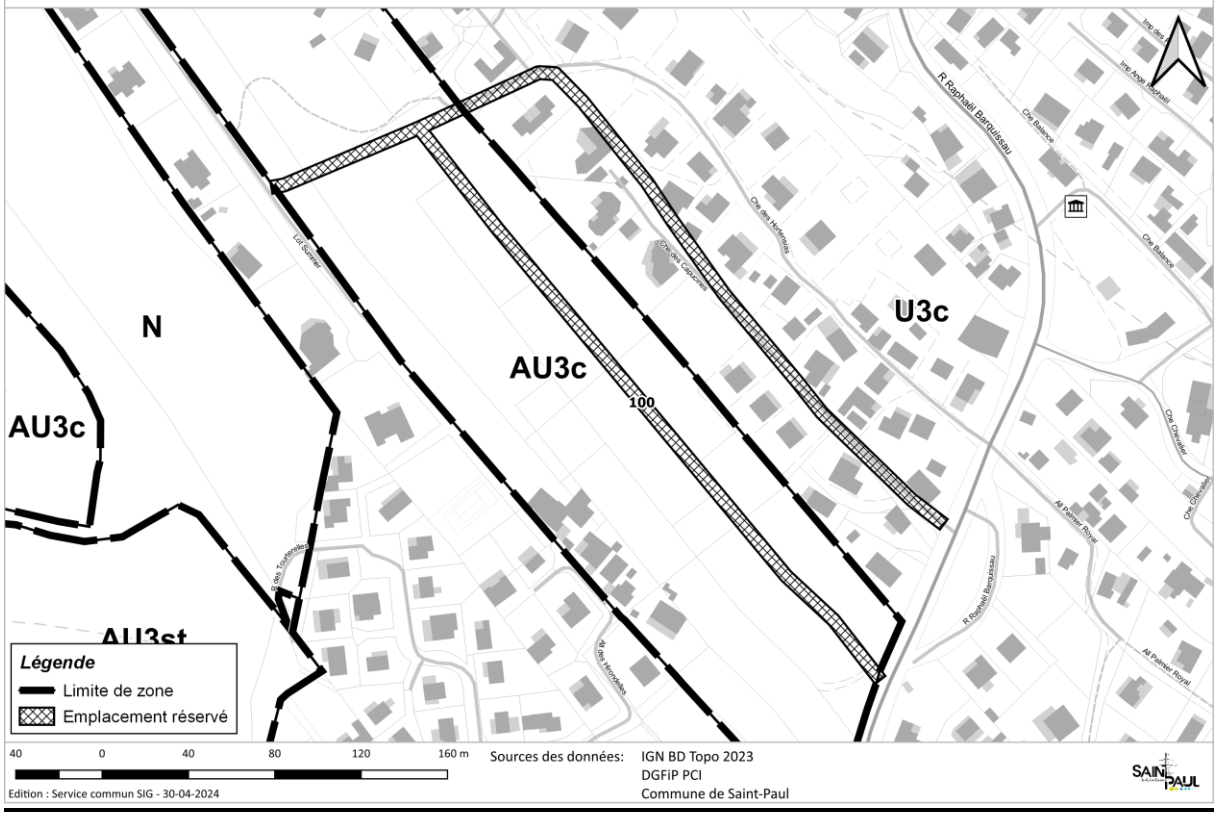
Situation après modification : emplacement réservé 72 - extrait planche 6



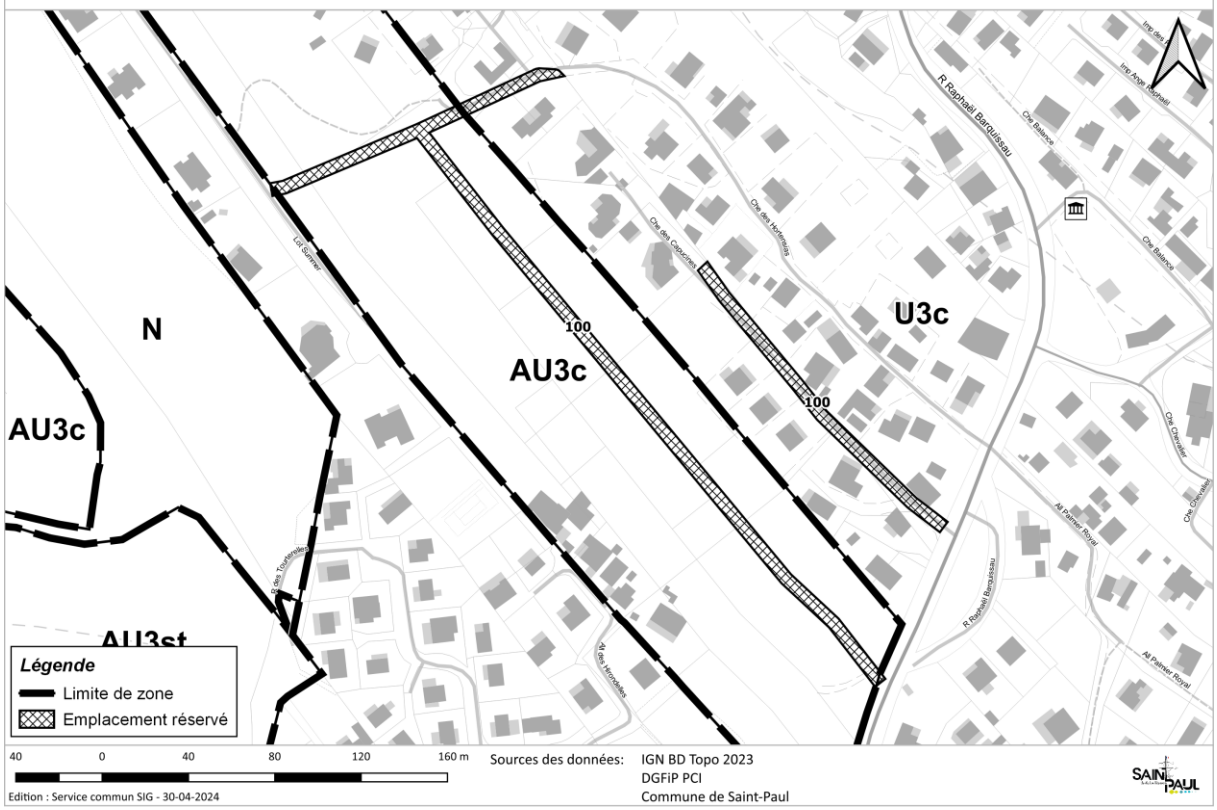
Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°100

Situation avant modification : emplacement réservé 100 - Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 7



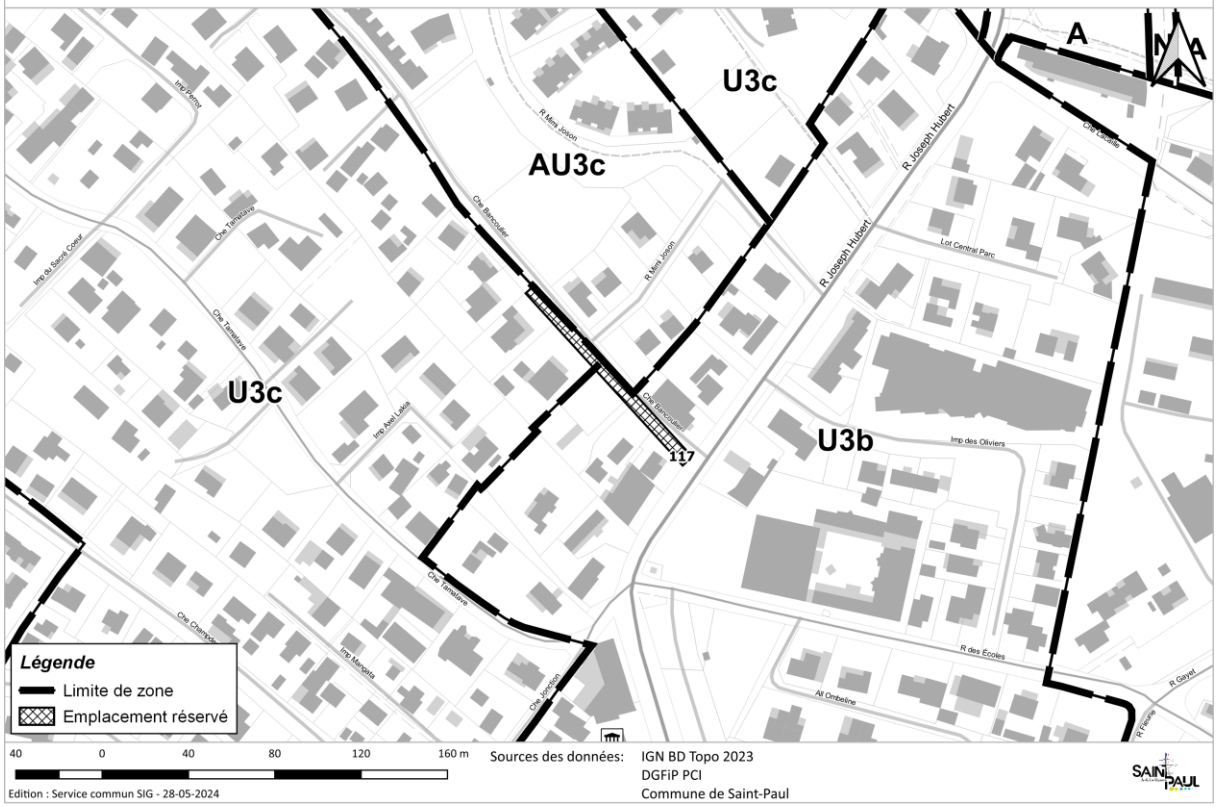
Situation après modification : emplacement réservé 100 - Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 7



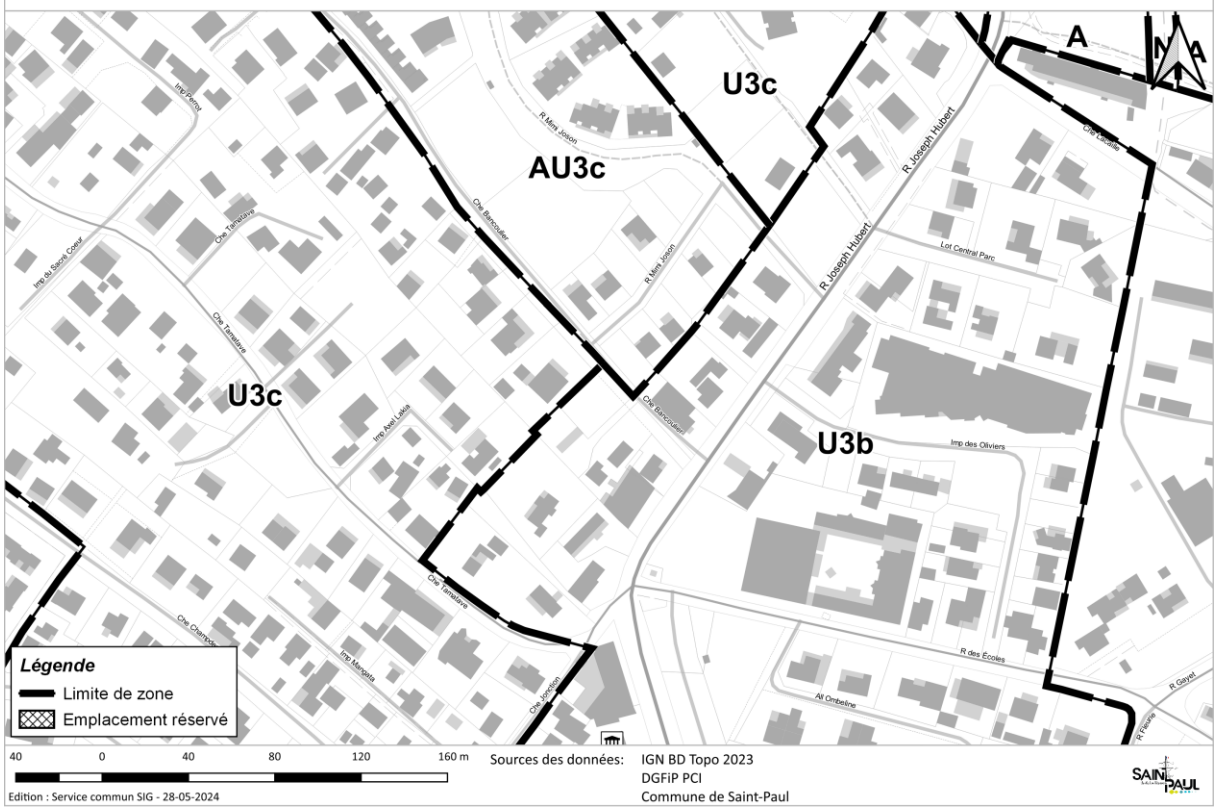
Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°117

Situation avant modification : emplacement réservé 117 - Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise - Planche(s) 7



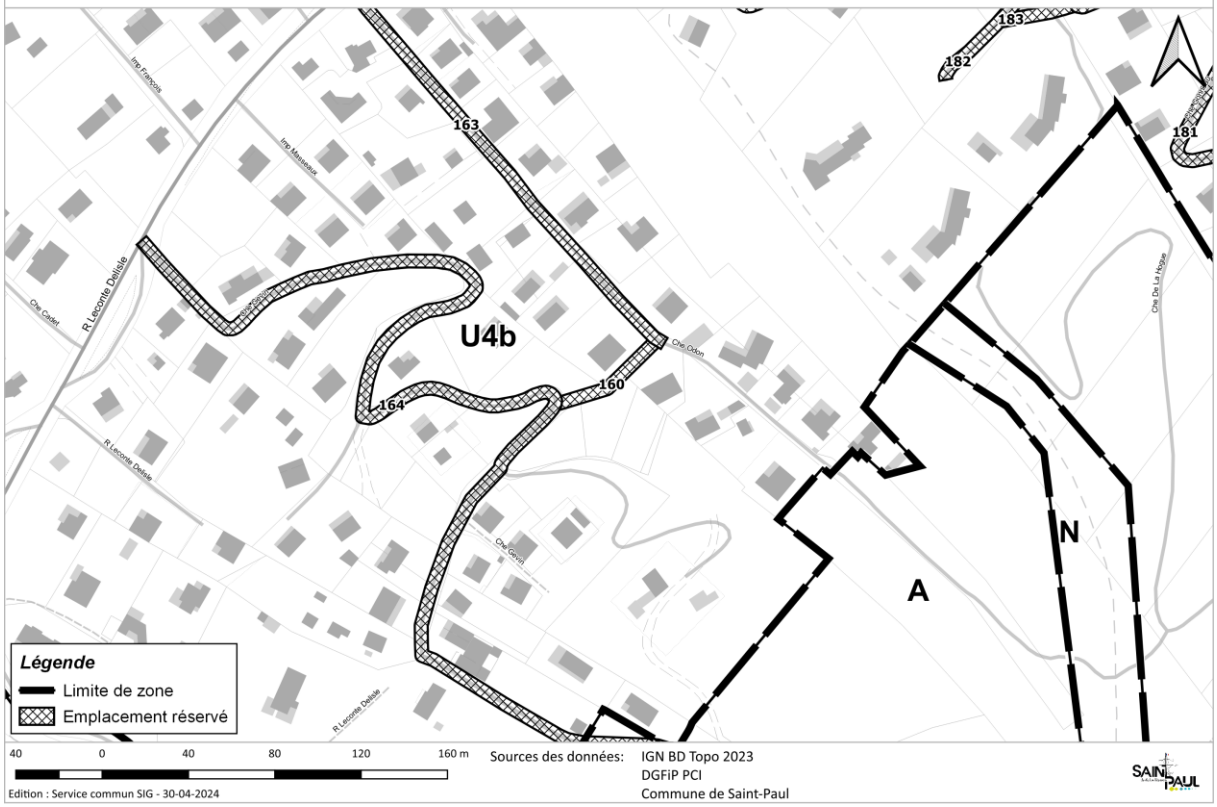
Situation après modification : emplacement réservé 117 - Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise - Planche(s) 7



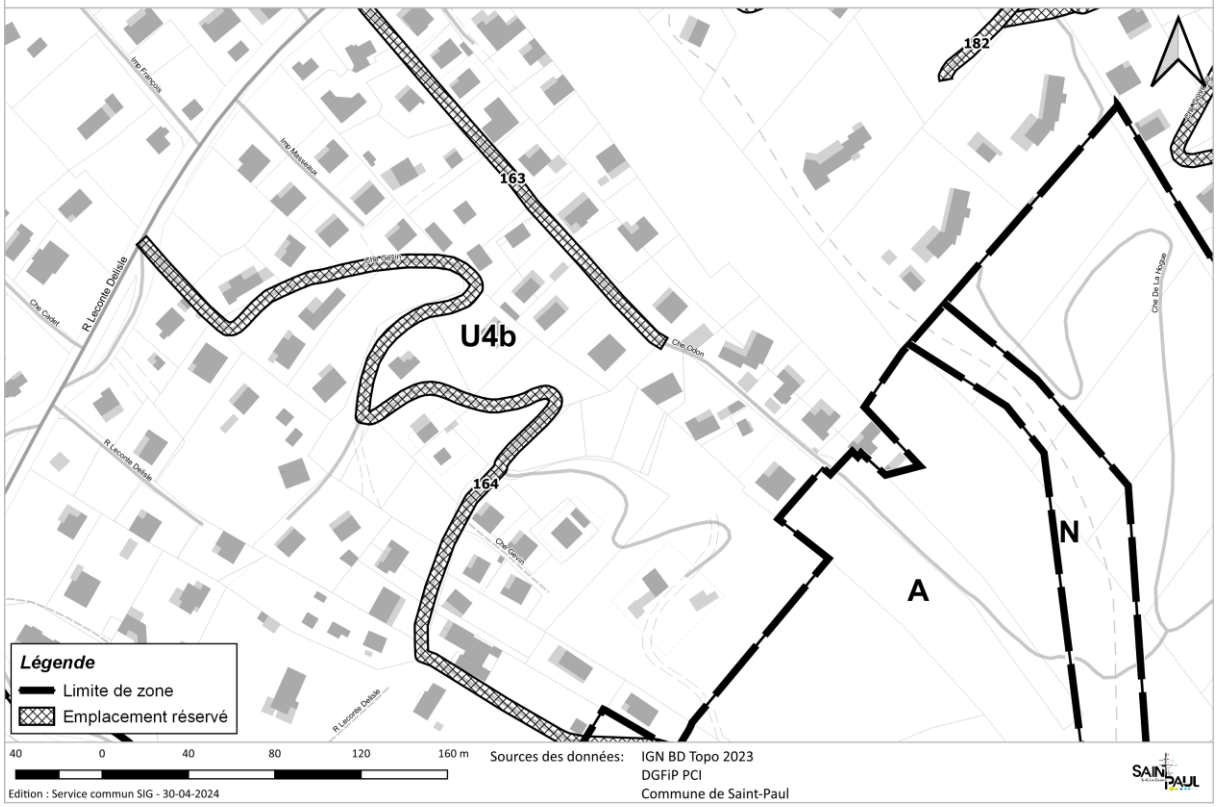
Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°160

Situation avant modification : emplacement réservé 160 - Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 9



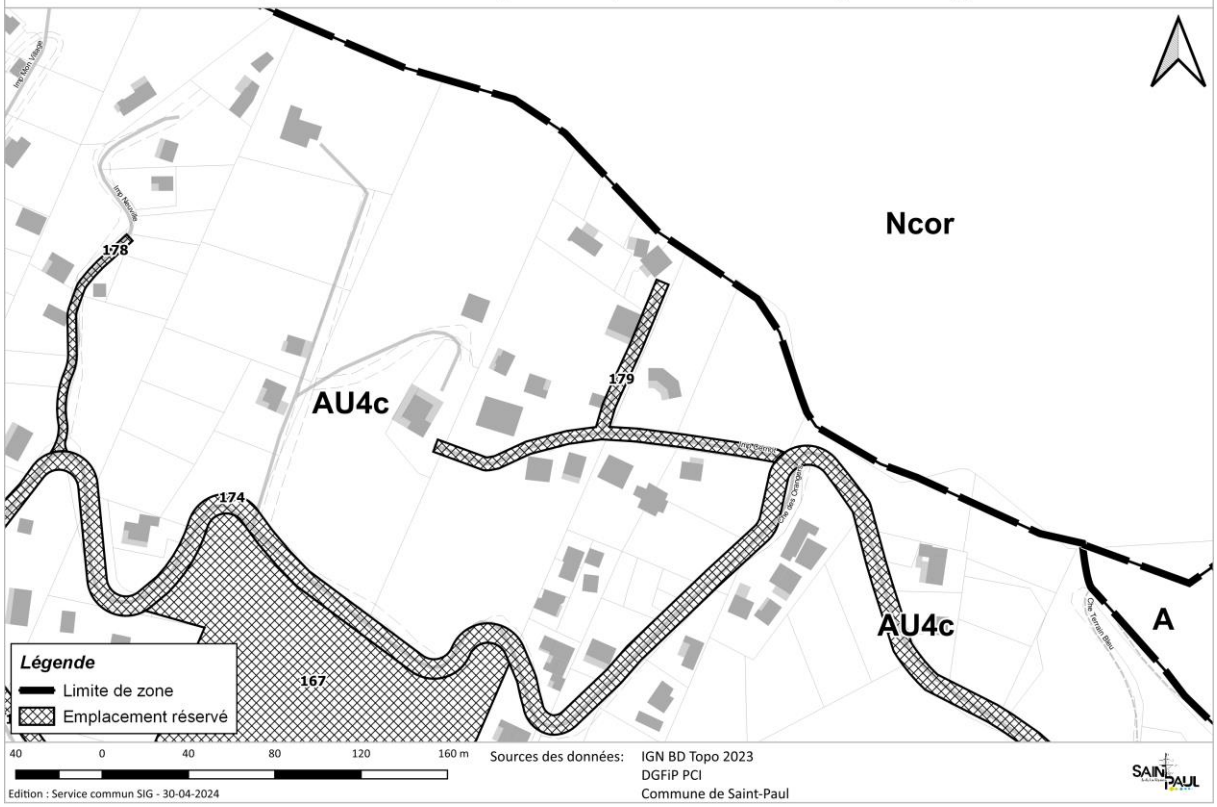
Situation après modification : emplacement réservé 160 - Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 9



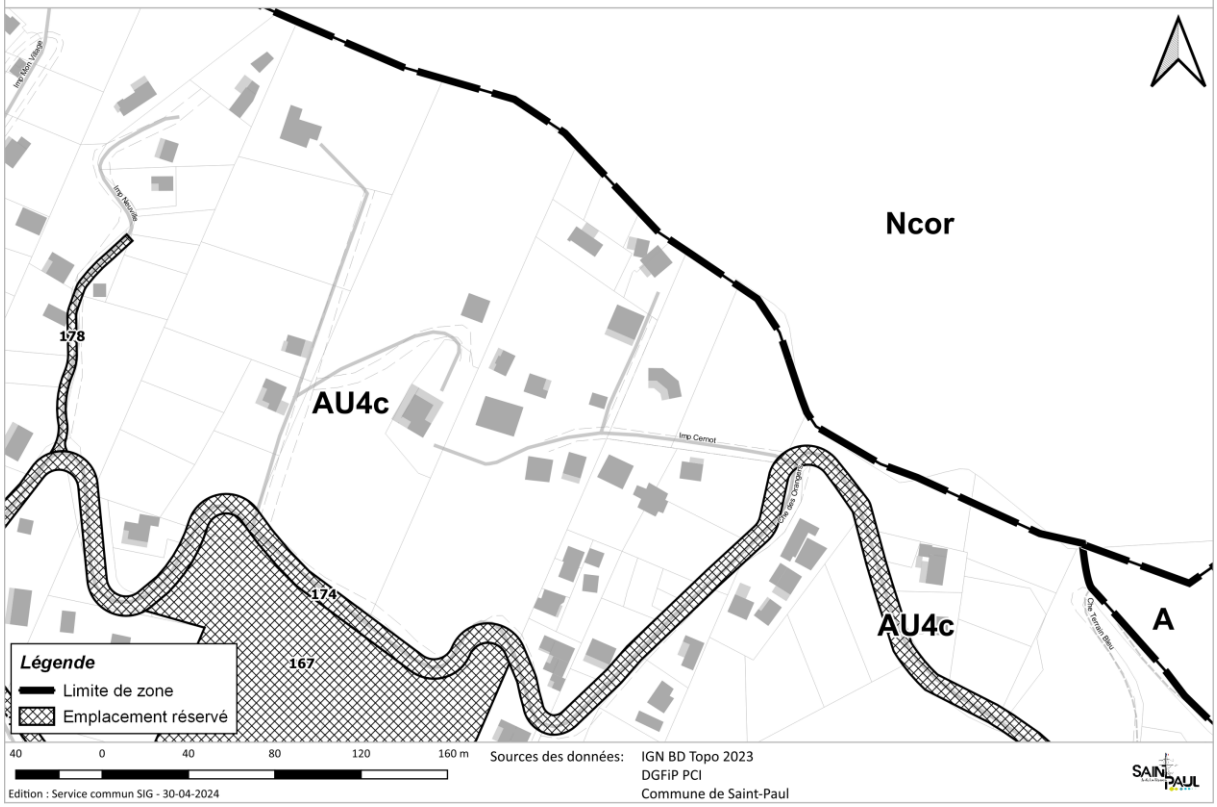
Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

ER n°179

Situation avant modification : emplacement réservé 179 - Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 9



Situation après modification : emplacement réservé 179 - Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 9



Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

4 – MODIFICATION 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 » :

4.1 – EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification a pour objet de modifier le règlement et certains Emplacements Réservés (ER) du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- D'apporter des modifications mineures ou des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'Abroger des dispositions inopérantes.
- De modifier le règlement des zones Ni de Mafate sur préconisation du Parc National de La Réunion, notamment afin d'harmonisation des dispositions des PLU de Saint-Paul et de La Possession.
- Supprimer ou réduire des ER mis en œuvre ou obsolètes

4.2 – TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU

zone	art.	partie	Al.	N° motif.	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
U et AU	**2**	2		***1***	Clause logements aidés, modification du seuil, du taux et des produits locatifs	OUI	Partant du constat que l'application de l'actuelle clause logement aidé ne participe pas suffisamment à la dynamique de rattrapage dans la production de logements afin de respecter les obligations de la loi SRU, la Commune souhaite faire évoluer cette clause.
U et AU hors "e"	**13**	1		***2***	Rajout de la notion d'espaces libres perméables et réglementation de leur occupation	OUI	Garantir la végétalisation des espaces libres, favoriser la biodiversité dans les espaces urbains.
U et AU	**13**	3		***3***	Recensement de la végétation existante et renforcement de sa protection	OUI	Renforcement de la protection de la végétation existante afin de garantir la végétalisation des espaces libres et de favoriser la biodiversité dans les espaces urbains.
U et AU	**4**	4		***4***	Dupliquer les prescriptions sur l'éclairage public projetées dans les zonages U1lec et AU1lec (ZAC Cambaie Oméga) sur l'ensemble du territoire.	OUI	Sur recommandation de la MRAe en date du 8 décembre 2023 dans le cadre de l'avis sur le projet de modification de PLU ZAC Cambaie Oméga ph 1 afin de protéger l'avifaune. Mise en œuvre du principe de Trame Noire du plan de gestion de la Trame Verte et Bleue du PLU de Saint-Paul

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

U5a	**6**	2		***5***	Permettre l'implantation des constructions en retrait de certaines voies de l'opération Tournan Karly en zone U5a	OUI	Alignement non souhaité sur les voies éloignées du centre historique du bourg
U5a	**10**	3	ex.	***6***	Adapter la réglementation en matière de hauteur pour le cas des terrains en pente de la ZAC Saline	OUI	Favoriser la densité de l'opération sans impact conséquent sur le paysage
U et AU	**10**	3		***7***	Rappel de la règle d'exception dans la marge de recul (BV 3 à 6)	NON	Améliore la lecture du règlement
U et AU	**11**	4		***8***	Suppression du mot « volet »	OUI	Favoriser l'animation architecturale des façades – Le volet seul n'assure pas une protection suffisante aux éléments naturels (pluie, vent etc.)
U et AU	**6**	3	ex.	***9***	Augmenter le recul des piscines maçonnées construites hors sol par rapport aux voies.	OUI	La réglementation actuelle est pertinente pour les piscines traditionnellement enterrées. Néanmoins, nous constatons que parcelles présentent une topographie de plus en plus importante. Et dans cette configuration les piscines sont construites hors sol en superstructure aux réseaux apparents, pouvant dépasser une hauteur de 3 mètres au-dessus du terrain naturel comparable à un bâtiment. L'impact dans le paysage est fort notamment depuis l'espace public.L'augmentation du retrait permettra la végétalisation de haute tige de l'espace entre la clôture et la piscine pour faciliter l'intégration des ouvrages et ainsi diminuer l'impact des piscines dans le paysage.
U1a	**7**	2		***10***	Sur les parcelles le long de la Chaussée Royale côté mer en U1a, les constructions devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre.	OUI	Rectification d'une erreur matérielle : Au même titre que dans l'ensemble zone U1a, l'implantation en ordre continu le long de la Chaussée Royale doit créer un front bâti sur la voie publique visant à lui donner une identité urbaine.
U1lec/AU1lec	**13**	2		***11***	Réduction du nombre d'arbre d'une hauteur minimale de 2m exigé pour 100 m² d'espace libre en zones urbaines indicée « lec »	OUI	L'assouplissement de cette règle va permettre une plus grande flexibilité dans le développement et le verdissement des espaces, tout en respectant les objectifs écologiques et esthétiques de la commune.
Ni	**2**	2	7	***Ni1***	Réécriture des termes de l'article pour une meilleure conformité à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	6	2		***Ni2***	Permettre l'implantation des commerces à l'alignement et traitement paysager des marges de recul	OUI	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : Suppression du recul obligatoire de 8m des PDIPR provoquant une réduction considérable des possibilités d'implantation des futures constructions : éviter la perte de terrains constructibles en aléa faible « risque MVT » - minimiser les terrassements et l'impact des constructions sur le paysage en évitant de « rentrer » dans le terrain./ Améliorer l'intégration paysagère des constructions et restructurer la trame urbaine et paysagère /Permettre une meilleure visibilité des commerces longeant le PDIPR.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	7	1		***Ni3***	Diminution de 1 m du retrait, traitement paysager des reculs et adaptation aux contraintes topographiques	OUI	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : obligation de traitement paysager de l'espace de transition sentier/concession privée afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions et restructurer la trame urbaine et paysagère.
	9	1		***Ni4***	Modification des valeurs d'emprise au sol des constructions à usage d'hébergement et de restauration touristique	OUI	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : Limiter à 81m2 l'emprise au sol maximale d'un module d'habitation : éviter la construction de grands bâtiments en un seul module, peu conforme avec le respect de l'architecture vernaculaire historique du cirque / Permettre la construction de commerces plus grands et la diversification économique du cirque (exemple boulangerie : 50 m² trop petit pour un local de ventre + transformation) / Limiter la taille maximale des hébergements et de restauration afin de conserver des structures « à taille humaine ». Le Parc national limite à 15-20 personnes maximum la capacité d'accueil des hébergements dans les autorisations d'activités / (...)
	10	2		***Ni5***	Harmonisation de la hauteur maximale des construction	OUI	Harmonisation des règlements de Saint-Paul et La Possession / Permettre la construction sur pilotis afin d'éviter les impacts liés aux terrassements et à la mise en œuvre de dalles en béton impliquant l'apport de ciment en quantité importante dans le cirque / Eviter les modifications importantes de la topographie naturelle – éviter des impacts sur le paysage / Eviter la déstructuration du sol provoquée par les terrassements / Maintenir une transparence hydraulique / Eviter les exhaussements ou surhaussements trop importants
	11	Toitures		***Ni6***	Modification de la réglementation concernant les toitures	OUI	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) pour les toitures : Limiter les coûts de construction des petits volumes en autorisant les toitures monopentes / Limiter l'utilisation du foncier par l'implantation de panneaux solaires au sol / Réduire la visibilité des toitures depuis les points de vue dominants le cirque / Favoriser la qualité architecturale des constructions et respecter l'architecture vernaculaire Mafataise / Permettre l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'utilisation du béton / Lutter contre l'érosion des sols / Favoriser l'intégration paysagère des constructions / Améliorer le traitement paysager des limites de concessions et des interfaces concessions/sentiers / Eviter les terrassements trop importants, irréversibles et à fort impact dans le paysage / Conserver le caractère boisé des ilets / Valoriser le savoir-faire local (pierre sèche, bardeau…) / Améliorer l'intégration paysagère des murs de soutènements / Favoriser les plantations d'espèces indigènes/endémiques.
	11	Façades		***Ni7***	Réécriture et précision de l'article		
	11	percements et Menuiseries		***Ni8***			
	11	Abords et Jardins		***Ni9***			
	11	Clôtures		***Ni10***			
	11	Terrassements et Soutènements		***Ni11***			

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

	13	3		***Ni12***	Modification des surfaces perméables (pentes sup. à 35 % permeables, 75 % de la superficie de la concession perméable)	OUI	Sur recommandation du Parc National (Schéma expérimental d'aménagement de quatre îlets) : • Empêcher la construction sur des terrains en pente trop forte nécessitant des travaux lourds de terrassement • Favoriser l'intégration paysagère des concessions en restructurant la trame végétale • Réduire l'érosion des sols grâce aux plantations • Renforcer la biodiversité dans les îlets

Ajout d'une palette végétale en annexe du règlement (TITRE VI du règlement du PLU) :

- 1 – Palette végétale en bord de mer, au plus près des embruns et eaux salées.
- 2 – Palette végétale dans les « bas » et jusqu'à 500m d'altitude.
- 3 – Palette végétale dans les « hauts » au-delà de 500m d'altitude.
- 4 – Palette végétale a Mafate.

4.3 – MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Num. Pl.	**Num.ER**	**Destination**	**Superficie (m2)**	**Bénéficiaire**	**Justification**	**Superficie (m2) après modification)**
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune	La commune ne souhaite plus réaliser ce projet sur l'emprise considérée.	**1 541 (ER réduit)**
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune	Voie aménagée et rétrocédée à la commune (transfert d'office)	**0 (ER supprimé)**
6	72	l'aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune	Cet ER est obsolète car deux autres accès existent en partie haute et basse du terrain	**0 (ER supprimé)**
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune	Suppression au droit des parcelles bâties (Maison individuelles) – Difficulté à mettre en œuvre l'ER – Dessert et bouclage alternatif possible.	**3 832 (ER réduit)**
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune	Plus d'intérêt – Alternative de circulation par la nouvelle opération CENTHOR	**0 (ER supprimé)**
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune	ER difficile à mettre en œuvre – Complexité topographique du site	**0 (ER supprimé)**
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune	Voirie en impasse desservant des terrains privés où il n'est pas prévu d'aménagement public. Elle ne sera pas requalifiée par l'aménageur dans le cadre de la ZAC Sans Souci	**0 (ER supprimé)**

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

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

5.1 – INCIDENCES SUR LE PADD

Sans objet, pas de modification

5.2 – INCIDENCES SUR LES OAP

Sans objet, pas de modification

5.3 – 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 ».

5.4 – INCIDENCES SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

Les planches n°3, 7 et 9 sont modifiées (suppression / modification d'ER)

5.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU est modifié

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

La liste des ER est modifiée

5.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU

Sans objet, pas de modification

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

6 – ANNEXE : PALETTE VEGETALE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

TITRE VI

PALETTE VEGETALE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

SOMMAIRE

La palette végétale suivante, indicative et non exhaustive, a pour but d'introduire ou de réintroduire qualitativement et durablement le végétal dans le paysage Saint-Paulois.

En concordance avec l'art.13 et l'Annexe 8 du Règlement, elle constitue un outil d'accompagnement dans la conception du volet paysager des permis de construire. Elle propose des essences dans diverses strates végétales adaptées au contexte environnemental.

Elaborée par le Service Biodiversité et Ressources Naturelles, cette liste d'arbres de palmiers et d'arbustes est composée de 4 parties, recommandée en fonction de l'altitude, du volume de la plante, et de l'espace à planter :

1 – PALETTE VEGETALE EN BORD DE MER, AU PLUS PRES DES EMBRUNS ET EAUX SALEES.

2 – PALETTE VEGETALE DANS LES « BAS » ET JUSQU'A 500M D'ALTITUDE.

3 – PALETTE VEGETALE DANS LES « HAUTS » AU DELA DE 500M D'ALTITUDE.

4 – PALETTE VEGETALE A MAFATE.

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

1 – PALETTE VEGETALE EN BORD DE MER

Les noms portant une * sont des espèces protégées : doivent être produites à partir d'individus cultivés.
Les noms en rouge sont des essences interdites dans les écoles, lieux d'accueil de petite enfance et autres espaces recevant des enfants (plantes toxiques et/ou coupantes et/ou piquantes).

- **1a. Bord de mer - Au plus près des embruns et des eaux salées**

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur maximale (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbres de grande taille	8m	Toto margot	*Heritiera littoralis*	25	Buissonnant étalé	Parcs Grands espaces		Fort	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Vacoa bord de mer	*Pandanus utilis*	15	Buissonnant	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Mahot bord de mer/Mova	*Hibiscus tiliaceus*	15	Étalé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Latanier rouge*	*Latania lontaroides*	15	Dressé étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Porcher	*Thespesia populnea*	7	Dressé buissonnant	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Veloutier bord de mer	*Heliotropium foertherianum*	5	Étalé	Parcs Grands espaces		Fort	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Manioc marron bord de mer	*Scaevola taccada*	2	Buissonnant	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbrisseaux	1-2m	Bois malgache	*Dendrolobium umbellatum*	4	Buissonnant	Parcs Grands espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbrisseaux	0,5m	Bois de paille-en-queue	*Monarrhenus salicifolius*	1	Buissonnant	Parcs Grands espaces	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

- **1b. Bord de mer - Au plus près des embruns et des eaux salées - Les exotiques non envahissantes pour compléter**

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbres de grande taille	8m	Arbre de l'intendance	*Ficus microcarpa*	30	Étagé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Pongame	*Pongamia pinnata*	25	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Takamaka bord de mer	*Calophyllum inophyllum*	25	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Bonnet de prêtre	*Barringtonia asiatica*	20	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Figuier lyre	*Ficus lyrata*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	8m	Palmier dattier	*Phoenix dactylifera*	30	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	8m	Palmier de la reine	*Syagrus romanzoffiana*	20	Arqué	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil mi-ombre
Grands palmiers	8m	Palmier éventail	*Washingtonia filifera*	20	Éventail	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	8m	Palmier de Chine	*Trachycarpus fortuneii*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Raisin de mer	*Coccoloba uvifera*	10	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Pomme jacquot	*Mimusops coriacea*	8	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Palmier Paul et Virginie	*Veitchia merillii*	5	Arqué	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Beaucarnea	*Nolina recurvata*	4	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Bois cabri/ Petit poivre	*Vitex trifolia*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Laurier rose	*Nerium oleander*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Flamboyant nain	*Caesalpinia pulcherrima*	2,5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Calliandra	*Calliandra haematocephala*	2	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbrisseaux	1-2m	Grenade	*Punica granatum*	2	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Faible	Plein soleil
Arbrisseaux	0,5m	Jatropha fleur	*Jatropha integerrima*	1,5	Dressé, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbrisseaux	0,5m	Arbre de jade	*Crassula ovata*	1	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Faible	Plein soleil
Palmiers	1-2m	Dattier nain	*Phoenix roebelenii*	2	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Faible	Plein soleil

Cas particuliers – les fruitiers, tous exotiques, déconseillés dans les zones fréquentées ; mais à introduire dans des espaces dédiés

Très grands arbres	8m	Fruit à pain	*Artocarpus altilis*	20	Étalé	Grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Très grands arbres	8m	Badamier	*Terminalia cattapa*	20	Étagé	Grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Noni	*Morinda citrifolia*	5	Buissonnant	Espaces de taille moyenne	✓	Moyen	Plein soleil
Palmiers	3-5m	Cocotier « Nain »	*Cocos nucifera*	25	Arqué	Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Palmiers	1-2m	Cocotier « Grand »	*Cocos nucifera*	12	Arqué	Espaces de taille moyenne		Moyen	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

2 – PALETTE VEGETALE DANS LES « BAS » ET JUSQU'A 500M D'ALTITUDE

Les noms portant une * sont des espèces protégées : doivent être produites à partir d'individus cultivés.
Les noms en rouge sont des essences interdites dans les écoles, lieux d'accueil de petite enfance et autres espaces recevant des enfants (plantes toxiques et/ou coupantes et/ou piquantes).

- **2a. Dans les « bas », et jusqu'à 500m d'altitude**

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur maximale (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbres de grande taille	5-8m	Tamarin	*Tamarindus indica*	25	Étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Benjoin*	*Terminalia bentzoe*	25	Étagé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Grand natte	*Mimusops balata*	20	Étalé	Parcs Grands espaces		Moyen	Mi-ombre puis soleil
Arbres de grande taille	5m	Bois de Judas	*Cossinia pinnata*	15	Buissonnant	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de gaulette	*Doratoxylon apetalum*	15	Dressé	Parcs Grands espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois puant *	*Foetidia mauritiana*	15	Dressé a étalé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Zévi marron, bois de poupart*	*Poupartia borbonica*	15	Dressé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de tisane rouge	*Scolopia heterophylla*	15	Buissonnant	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois dur	*Securinega durissima*	15	Buissonnant	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de fer bâtard	*Sideroxylon borbonicum*	15	Dressé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3m	Palmiste blanc*	*Dictyosperma album*	15	Dressé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Latanier rouge*	*Latania lontaroides*	15	Éventail	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Tanguin péi	*Stillingia lineata*	12	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois rouge	*Cassine orientalis*	10	Cône	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de senteur bleu	*Dombeya populnea*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbres de taille moyenne	2m	Bois de buis	*Fernelia buxifolia*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Mi-ombre
Arbres de taille moyenne	3m	Affouche bâtard	*Ficus reflexa*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de senteur blanc	*Ruizia cordata*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Patte poule	*Vepris lanceolata*	10	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Affouche rouge	*Ficus rubra*	8	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de chandelle	*Dracaena reflexa*	6	Cône	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil ; mi-ombre
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'olive noir	*Olea europaea*	6	Buissonnant étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'olive blanc	*Olea lancea*	6	Buissonnant étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'éponge*	*Polyscias cutispongia*	6	Dressé à boule	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Ti bois de senteur*	*Croton mauritianus*	5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de sable*	*Indigofera ammoxylum*	5	Buissonnant puis étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de demoiselle	*Phyllantus casticum*	5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois d'arnette	*Dodonaea viscosa Jacq.*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Mahot tantan	*Dombeya acutangula*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de sinte	*Scutia myrtina*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de chenille*	*Volkameria heterophylla*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	0,5-1m	Mauve*	*Abutilon exstipulare*	2	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	0,5-1m	Mahot rempart*	*Hibiscus columnaris*	1,5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

- **2b. Dans les « bas », et jusqu'à 500m d'altitude - Les exotiques non envahissantes pour compléter**

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbres de grande taille	8m	Araucaria	*Araucaria heterophylla*	60	Dressé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Baobab za / Baobab de Madagascar	*Andansonia za*	35	Cône	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Arbre à pluie	*Albizia saman*	30	Étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Arbre de l'intendance	*Ficus microcarpa*	30	Étagé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Banian	*Ficus benghalensis*	30	Étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Eucalyptus	*Eucalyptus* spp.	30	Étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	8m	Figuier des pagodes	*Ficus religiosa*	30	Étalé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Flamme australienne	*Brachychiton acerifolius*	30	Dressé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Kapokier rouge	*Bombax ceiba*	30	Dressé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Baobab africain	*Adansonia digitata*	25	Arrondi	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Takamaka bord de mer	*Calophyllum inophyllum*	25	Dressé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Bonnet de prêtre	*Barringtonia asiatica*	20	Arrondi	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Caoutchouc	*Ficus elastica*	20	Étalé	Parcs Grands espaces			
Arbres de grande taille	5-8m	Cassia	*Cassia siamea*	20	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Cytise indien	*Cassia fistula*	20	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Ficus pleureur	*Ficus benjamina*	20	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces			
Arbres de grande taille	5-8m	Mantaly	*Terminalia mantaly*	20	Étagé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbres de grande taille	5-8m	Flamboyant	*Delonix regia*	18	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Yucca	*Yucca brevifolia*	18	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Arbre à miel	*Inga laurina*	15	Boule puis étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Arbre orchidée	*Bauhinia variegata*	15	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5m	Cassia de Java	*Cassia javanica*	15	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces			Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Figuier lyre	*Ficus lyrata*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5m	Flamboyant jaune	*Peltophorum pterocarpum*	15	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5m	Jacaranda	*Jacaranda mimosifolia*	15	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces			
Arbres de grande taille	3-5m	Pomme de lait	*Chrysophyllum cainito*	15	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	5-8m	Palmier colonne	*Roystonea oleracea*	30	Dressé	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	5-8m	Palmier dattier	*Phoenix dactylifera*	30	Etalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	5m	Palmier de Bismarck	*Bismarckia nobilis*	25	Éventail	Parcs Grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Palmier de la reine	*Syagrus romanzoffiana*	20	Arqué	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil ; mi-ombre
Grands palmiers	3-5m	Palmier éventail	*Washingtonia filifera*	20	Éventail	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Palmier éventail du Mexique	*Washingtonia robusta*	20	Éventail	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Palmier plume	*Dypsis madagascariensis*	18	Éventail triangulaire	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Arbre orchidée	*Bauhinia sp.*	12	Étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Palmiers de taille moyenne	3m	Latanier bleu	*Latania loddigesii*	10	Éventail	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Palmiers de taille moyenne	3m	Palmier marron	*Hyophorbe verschafeltii*	10	Arqué	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Palmiers de taille moyenne	3m	Palmier queue de renard	*Wodyetia bifurcata*	10	Arqué	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Palmiers de taille moyenne	3m	Palmier triangle	*Dypsis decaryi*	10	Éventail triangulaire	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Palmiers de taille moyenne	3m	Palmier céleri	*Caryota mitis*	8	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen à fort	Plein soleil ; mi-ombre
Palmiers de taille moyenne	3m	Palmiste multipliant	*Dypsis lutescens*	8	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil; mi-ombre
Petits arbres	1,5m	Bougainvillier	*Bougainvillea spp.*	5	Buissonnant	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Café	*Coffea arabica*	5	Dressé	Petits espaces	✓	Moyen	Mi-ombre
Petits arbres	1-2m	Callistemon	*Callistemon citrinus*	5	Dressé à pleureur	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Duranta	*Duranta erecta*	5	Buissonnant	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Mapou	*Cordia sebestana*	5	Dressé	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Beaucarnea	*Nolina recurvata*	4	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Chapeau chinois	*Holmskioldia sanguinea*	4	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Frangipanier	*Plumeria rubra et spp.*	4	Étalé ou dressé	Petits espaces			Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Abutilon	*Abutilon hybridum*	3	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Ixora	*Ixora coccinea et spp.*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Moyen	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Jasmin de nuit	*Cestrum nocturnum*	3	Buissonnant	Petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Laurier rose	*Nerium oleander*	3	Buissonnant	Petits espaces		Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Mussaenda	*Mussaenda erythrophylla*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Mi-ombre
Arbustes	1-2m	Flamboyant nain	*Caesalpinia pulcherrima*	2,5	Buissonnant	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Jasmin d'Arabie	*Jasminum sambac*	2,5	Buissonnant	Petits espaces		Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Acalypha	*Acalypha wilkesiana*	2	Boule	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Bois de mai	*Euphorbia leucocephala*	2	Buissonnant	Petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Calliandra	*Calliandra haematocephala*	2	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces		Faible	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Croton	*Codiaeum variegatum*	2	Dressé	Petits espaces		Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Hibiscus piment	*Malvaviscus arboeus*	2	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Leea de Guinée	*Leea guineensis*	2	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbustes	1-2m	Poinsettia	*Euphorbia pulcherrima*	2	Dressé à étalé	Petits espaces		Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Tecomaria	*Tecoma capensis*	2	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil ; mi-ombre
Arbustes	0,5-1m	Galphimia	*Galphimia gracilis*	1,5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Jatropha fleur	*Jatropha integerrima*	1,5	Dressé, étalé	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Larmes de la vierge	*Graptophyllum pictum*	1,5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil ; mi-ombre
Arbustes	0,5-1m	Plante chocolat	*Pseuderanthemum* spp.	1,5	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	0,5-1m	Panache d'officier	*Pachystachys lutea*	1	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Mi-ombre
Arbustes	0,5-1m	Polyscias	*Polyscias spp.*	1	Dressé ou buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Mi-ombre
Petits palmiers	3m	Butia	*Butia capitata*	5	Arqué	Petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits palmiers	1-2m	Palmier bouteille	*Hyophorbe lagenicaulis*	5	Arqué	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits palmiers	1-2m	Palmier Paul et Virginie	*Veitchia merillii*	5	Arqué	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petits palmiers	0,5m	Sabal nain	*Sabal minor*	2,5	Éventail	Petits espaces		Moyen	Plein soleil ; mi-ombre
Petits palmiers	1m	Dattier nain	*Phoenix roebelenii*	2	Dressé	Petits espaces		Faible	Plein soleil

Cas particuliers – les fruitiers, tous exotiques, déconseillés dans les zones fréquentées ; mais à introduire dans des espaces dédiés

Arbres de grande taille	5m	Letchi	*Litchi chinensis*	13	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Fort	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Manguier	*Mangifera indica*	25	Étalé	Parcs Grands espaces		Faible	Plein soleil
Très grands arbres	8m	Badamier	*Terminalia cattapa*	20	Étagé	Grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Corossol	*Annona muricata*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Jamalac	*Syzygium samarangense*	10	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Jujube	*Ziziphus mauritiana*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Noix de cajou	*Anacardium occidentale*	10	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbres de taille moyenne	3-5m	Poirier jaune	*Tabebuia argentea*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil
Petits arbres	3m	Calebassier	*Crescentia cujete*	8	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	3m	Carambole	*Averrhoa carambola*	8	Dressé	Jardins, squares, bords de voie	✓	Moyen	Plein soleil
Arbrisseaux	3m	Cerise côtelée	*Eugenia uniflora*	8	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie	✓	Faible	Plein soleil
Petits arbres	3m	Zatte	*Annona reticulata*	6	Étalé	Petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Goyave-ananas	*Acca sellowiana*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Goyavier royal	*Lagerstroemia speciosa*	3	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Petits arbres	1-2m	Goyavier fleur	*Lagerstromia indica*	3	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes	1-2m	Grenade	*Punica granatum*	2,5	Dressé	Petits espaces		Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

3 – PALETTE VEGETALE DANS LES « HAUTS » ET JUSQU'A 500M D'ALTITUDE

Les noms portant une * sont des espèces protégées : doivent être produites à partir d'individus cultivés.
Les noms en rouge sont des essences interdites dans les écoles, lieux d'accueil de petite enfance et autres espaces recevant des enfants (plantes toxiques et/ou coupantes et/ou piquantes).

Dans les "hauts" au-delà de 500m d'altitude, les indigènes et endémiques sont à privilégier ; éviter les essences exotiques car la plupart peuvent devenir envahissantes

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur maximale (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbre de grande taille	5-8m	Bois maigre	*Nuxia verticillata*	25	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de pomme blanc	*Syzygium borbonicum*	20	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		fort	Mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de rempart	*Agarista salicifolia*	20	Ovale	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Bois rouge	*Elaeodendron orientale*	20	Conique, arrondi	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Grand natte	*Mimusops balata*	20	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Mahot blanc	*Dombeya pilosa*	20	Arrondi	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Petit natte	*Labourdonnaisia calophylloides*	20	Étagé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Tan rouge	*Weinmannia tinctoria*	20	Arrondi	Parcs, grands rond-points, grands espaces		fort	Plein soleil, mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Affouche	*Ficus densifolia*	18	Arrondi	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Bois noir des Hauts	*Diospyros borbonica*	18	Conique	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Cœur bleu*	*Noronhia broomeana*	18	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		moyen	Plein soleil, mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de gaulette	*Doratoxylon apetalum var. apetalum*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		moyen	Mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de judas	*Cossinia pinnata*	15	Dressé, buissonnant	Parcs, grands rond-points, grands espaces		faible	Plein soleil
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de perroquet	*Cordemoya integrifolia*	15	Dressé, étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		moyen	Mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Bois de punaise	*Grangeria borbonica*	15	Arrondi	Parcs, grands rond-points, grands espaces		fort	Plein soleil, mi-ombre, ombre

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbre de grande taille	5-8m	Change-écorce	*Aphloia theiformis*	15	Tortueux, conique	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil, mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Takamaka	*Calophyllum tacamahaca*	15	Dressé, conique	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Mi-ombre, ombre
Arbre de grande taille	5-8m	Tan Georges	*Molinaea alternifolia*	15	Arrondi, étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Bois d'olive blanc	*Olea lancea*	12	Arrondi, étalé	Jardins, squares, bords de voie		moyen	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de bombarde	*Tambourissa elliptica*	12	Variable	Jardins, squares, bords de voie		fort	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de nèfles (grande feuille)	*Eugenia mespiloides*	12	Arrondi, touffu	Jardins, squares, bords de voie		moyen	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de pintade	*Coptosperma borbonica*	12	Arrondi, ovoïde	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Figuier blanc	*Ficus lateriflora*	12	Dressé, étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de lait	*Tabernaemontana mauritiana*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		moyen	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de merle	*Allophylus borbonicus*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de nèfles	*Eugenia buxifolia*	10	Arrondi	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de pomme rouge	*Syzygium cymosum var. cymosum*	10	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		fort	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Bois de sinte	*Scutia myrtina*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		moyen	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Figue marron	*Ficus mauritiana*	10	Arrondi	Jardins, squares, bords de voie		fort	Plein soleil
Arbre de taille moyenne	2m	Fleurs jaunes	*Hypericum lanceolatum subsp. lanceolatum*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		fort	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Mahot	*Dombeya punctata*	10	Buissonnant, étalé	Jardins, squares, bords de voie		fort	Mi-ombre, ombre
Arbre de taille moyenne	2m	Petit mahot	*Dombeya ficulnea*	10	Étalé, arrondi	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Palmiers de taille moyenne	2m	Palmiste noir*	*Acanthophoenix crinita*	12	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		moyen	Plein soleil
Palmier de grande taille	3-5m	Palmiste blanc*	*Dictyosperma album*	20	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		moyen	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Bois de fer bâtard	*Sideroxylon borbonicum var. borbonicum*	8	Tortueux	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Petit arbre	1-2m	Bois de source	*Gymnanthemum fimbrilliferum*	8	Dressé, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fo	Mi-ombre, ombre
Petit arbre	1-2m	Patte poule	*Vepris lanceolata*	8	Arrondi, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Bois de rongue	*Erythroxylum laurifolium*	7	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Petit arbre	1-2m	Café marron	*Coffea mauritiana*	7	Dressé, conique	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Lingue en arbre	*Mussaenda landia var. landia*	7	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Losto café	*Gaertnera vaginata*	7	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Bois de balai	*Memecylon confusum*	6	Buissonnant, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Mi-ombre, ombre
Petit arbre	1-2m	Bois de chandelle	*Dracaena reflexa*	6	Colonnaire	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil, mi-ombre, ombre
Petit arbre	1-2m	Bois de joli cœur	*Pittosporum senacia subsp. senacia*	6	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Bois de prune rat	*Myonima obovata*	6	Étalé, touffu	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	{"résiste au froid"}
Petit arbre	1-2m	Mahot rose*	*Dombeya elegans var. elegans*	6	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petit arbre	1-2m	Bois d'olive grosse peau	*Pleurostylia pachyphloea*	5	Arrondi	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Petit palmier	1-2m	Palmiste poison	*Hyophorbe indica*	8	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbrisseau, arbuste	1-2m	Bois de corail	*Chassalia corallioides*	5	Conique, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Mi-ombre, ombre
Arbuste	1-2m	Mahot tantan*	*Dombeya acutangula*	5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbuste	1-2m	Petit quivi	*Turraea ovata*	5	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Mi-ombre, ombre
Arbuste	1-2m	Vacoi des hauts	*Pandanus purpurascens*	5	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Arbuste	1-2m	Ambaville	*Hubertia ambavilla var. ambavilla*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbrisseau, arbuste	1-2m	Bois d'arnette	*Dodonaea viscosa*	4	Étalé, arrondi	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbuste	1-2m	Bois de quivi	*Turraea thouarsiana*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Plein soleil
Arbrisseau	1-2m	Bois de raisin	*Bertiera rufa*	4	Dressé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Mi-ombre, ombre

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbuste	1-2m	Bois de source blanc	*Boehmeria stipularis*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Plein soleil
Arbuste	1-2m	Bois de sureau	*Leea guineensis*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Arbuste	1-2m	Branle vert	*Erica reunionensis*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	faible	Plein soleil
Arbrisseau	1-2m	Bois d'oiseaux	*Claoxylon parviflorum*	3	Dressé, arrondi	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	moyen	Mi-ombre, ombre
Arbrisseau	1-2m	Bois de fièvre	*Pouzolzia laevigata*	3	Arrondi	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbuste	1-2m	Bois de négresse	*Phyllanthus phillyreifolius*	3	Étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Arbuste	1-2m	Branle blanc	*Stoebe passerinoides*	3	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbuste	1-2m	Catafaye	*Melicope borbonica*	3	Arrondi, buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Arbrisseau	1-2m	Bois de violon	*Acalypha integrifolia*	2	Dressé, étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	fort	Mi-ombre, ombre
Arbrisseau	1-2m	Ti mangue	*Psiadia dentata*	2	Dressé, buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbrisseau	1-2m	Bois marron	*Psiadia montana*	1,5	Dressé, buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

4 – PALETTE VEGETALE A MAFATE

Les noms portant une * sont des espèces protégées : doivent être produites à partir d'individus cultivés.
Les noms en rouge sont des essences interdites dans les écoles, lieux d'accueil de petite enfance et autres espaces recevant des enfants (plantes toxiques et/ou coupantes et/ou piquantes).

A Mafate, les indigènes et endémiques sont à privilégier ; éviter les essences exotiques car la plupart peuvent devenir envahissantes

						Site de Plantation			
	Distance des bâtiments, réseaux et végétation	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Hauteur maximale (m)**	**Port**	**Emplacement**	**Haie**	**Besoin en eau**	**Exposition**
Arbres de grande taille	5-8m	Tamarin	*Tamarindus indica*	25	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Benjoin*	*Terminalia bentzoe*	25	Étagé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	5-8m	Grand natte	*Mimusops balata*	20	Étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Mi-ombre puis soleil
Arbres de grande taille	5m	Bois de Judas	*Cossinia pinnata*	15	Buissonnant	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de gaulette	*Doratoxylon apetalum*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois puant *	*Foetidia mauritiana*	15	Dressé a étalé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Zévi marron, bois de poupart*	*Poupartia borbonica*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de tisane rouge	*Scolopia heterophylla*	15	Buissonnant	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois dur	*Securinega durissima*	15	Buissonnant	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Arbres de grande taille	3-5m	Bois de fer bâtard	*Sideroxylon borbonicum*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3m	Palmiste blanc*	*Dictyosperma album*	15	Dressé	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Moyen	Plein soleil
Grands palmiers	3-5m	Latanier rouge*	*Latania lontaroides*	15	Éventail	Parcs, grands rond-points, grands espaces		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Tanguin péi	*Stillingia lineata*	12	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois rouge	*Cassine orientalis*	10	Cône	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de senteur bleu	*Dombeya populnea*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil

Envoyé en préfecture le 07/04/2025
Reçu en préfecture le 07/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012_1-DE

Arbres de taille moyenne	2m	Bois de buis	*Fernelia buxifolia*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Mi-ombre
Arbres de taille moyenne	3m	Affouche bâtard	*Ficus reflexa*	10	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de senteur blanc	*Ruizia cordata*	10	Buissonnant	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Patte poule	*Vepris lanceolata*	10	Dressé	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	3m	Affouche rouge	*Ficus rubra*	8	Étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois de chandelle	*Dracaena reflexa*	6	Cône	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil ; mi-ombre
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'olive noir	*Olea europaea*	6	Buissonnant ; étalé	Jardins, squares, bords de voie		Faible	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'olive blanc	*Olea lancea*	6	Buissonnant ; étalé	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbres de taille moyenne	2m	Bois d'éponge*	*Polyscias cutispongia*	6	Dressé à boule	Jardins, squares, bords de voie		Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Ti bois de senteur*	*Croton mauritianus*	5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de sable*	*Indigofera ammoxylum*	5	Buissonnant puis étalé	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de demoiselle	*Phyllantus casticum*	5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois d'arnette	*Dodonaea viscosa Jacq.*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Mahot tantan	*Dombeya acutangula*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de sinte	*Scutia myrtina*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	1-2m	Bois de chenille*	*Volkameria heterophylla*	4	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	0,5-1m	Mauve*	*Abutilon exstipulare*	2	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Moyen	Plein soleil
Arbustes et arbrisseaux	0,5-1m	Mahot rempart*	*Hibiscus columnaris*	1,5	Buissonnant	Écoles, aires de jeux, places, petits espaces	✓	Faible	Plein soleil