PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

MAIRIE SAINT-LEU
COURRIER ARRIVÉ LE
26 MAI 2023
N° 5441

Direction Générale Aménagement et Développement
Courrier arrivé le: 30 MAI 2023
Foncier | Impôts
Aménagement | Habitat
Urbanisme

**Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement**

DF.l → liens + séance de travail.

Saint-Denis, le 11 MAI 2023

Le préfet

à

Monsieur le maire de Saint-Leu
58, Avenue général Lambert
BP 1004
97898 Saint-Leu Cédex

Service SACoD
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Quentin GRIFFON
Tél : 02 62 40 26 49
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N°2023-0283

Copie DAD

Scan → DFL+DTF.

Réunion de présentation prévue par la SP.

**Objet :** Porter à connaissance - PAC AUTO
**PJ :** porter à connaissance réglementaire

Conformément aux dispositions des articles L.132-1 à L.132-5 et R.132-1 du Code de l'urbanisme, le préfet doit porter à la connaissance de la commune dans le cadre de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme :

- le cadre législatif et réglementaire à respecter, notamment les servitudes d'utilité publique, les dispositions relatives au littoral et aux zones de montagnes, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable et le plan régional de développement forestier ;
- les projets des collectivités territoriales et de l'État, notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;
- les études techniques, dont dispose l'État, nécessaires à l'exercice de la compétence en urbanisme de la commune, notamment celles en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Vous avez engagé une procédure de révision générale de votre PLU, dans ce cadre, veuillez trouver ci-joint le porter à connaissance concernant votre territoire.

Je tiens à vous informer que l'élaboration de ce porter à connaissance s'inscrit dans la mise en place du nouvel outil PAC AUTO qui permet dorénavant d'automatiser la rédaction du document. Le développement de ce nouvel outil a été initié par la DEAL en 2022 avec l'appui du bureau d'études CONJECTO.

L'outil PAC AUTO vous permettra à terme de vous connecter sur une plateforme et d'éditer directement votre porter à connaissance en quelques clics. Le contenu de celui-ci peut être amené à évoluer en fonction des retours des différents services de l'État et des évolutions réglementaires.

Un nouveau courrier vous sera adressé prochainement lorsque cette plateforme sera en ligne afin de vous informer de la procédure à suivre.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite des futures évolutions de votre document d'urbanisme.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale

Régine PAM

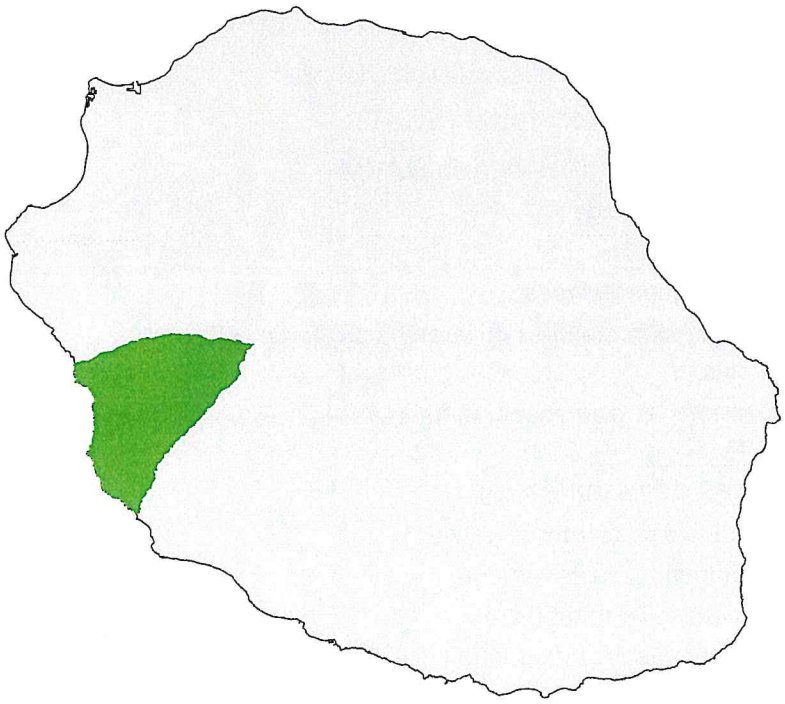
2 rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 Saint-Denis cedex 9
Standard : 02 62 40 26 26
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DEAL Réunion**
**Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion**

# PORTER À CONNAISSANCE

# PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-LEU



## VERSION DU 22/05/2023 - 11:15

2, rue Juliette Dodu - CS 41009
97743 Saint-Denis cedex 9
**Standard** : 02 62 40 26 26

# TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DU PAC
1. CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE
1.1. Contenu modernisé du PLU
1.2. Données numériques et Géoportail de l'urbanisme
1.3. Les fondamentaux du Code de l'urbanisme
1.4. Evolutions réglementaires récentes
1.5. La hiérarchie des normes
1.5.1. La loi "Littoral"
1.5.1.1. Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées
1.5.1.2. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)
1.5.1.3. Préserver la zone des 50 pas géométriques
1.5.1.4. Camping
1.5.1.5. Préserver les espaces remarquables ou caractéristiques
1.5.1.6. Adaptation du recul du trait de côte
1.5.1.7. Ouvrages non soumis aux dispositions de la loi "Littoral"
1.5.2. Le schéma de cohérence territorial (SCoT)
1.5.3. Le chapitre particulier du SAR valant SMVM
1.5.3.1. Les espaces proches du rivage
1.5.3.2. Les coupures d'urbanisation
1.5.3.3. La bande des 50 pas géométriques
1.5.3.4. Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver (ERL)
1.5.3.5. Les espaces marins
1.5.3.6. Projets d'équipements et d'aménagements liés à la mer pouvant être autorisés au titre du SMVM et prescriptions particulières
1.5.4. Autres documents de planification
1.5.4.1. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
1.5.4.2. Programmation pluriannuelle de l'énergie
1.5.4.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
1.5.4.4. Le Plan de Gestion du Risque Innondation (PGRI)
1.5.4.5. La Charte du Parc National de la Réunion
1.5.4.6. Le Plan de Mobilités (PDM) ex-Plan de Déplacement Urbain (PDU)
1.6. Les servitudes d'utilité publique (SUP)
2. CONTENU ET ÉLABORATION DU PLU
2.1. Le contenu du PLU
2.1.1. Le rapport de présentation
2.1.2. Le PADD
2.1.3. Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)
2.1.4. Le règlement du PLU (écrit et ses documents graphiques)

2.1.5. Les annexes
2.1.6. L'articulation des différentes parties du PLU
2.2. La procédure d'élaboration
2.2.1. Focus sur le rôle de l'Etat
2.2.2. Etapes et consultations particulières
2.2.3. Evaluation du document après approbation
3. LES GRANDES POLITIQUES DE L'ETAT EN TERMES DE PLANIFICATION
3.1. Politique de l'habitat
3.1.1. Cadre législatif et réglementaire du PLU concernant l'habitat
3.1.2. Les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)
3.1.3. La lutte contre l'habitat insalubre et précaire
3.2. Assurer une gestion économe de l'espace et lutter contre l'artificialisation des sols
3.2.1. Limiter l'étalement urbain en favorisant la maîtrise de la consommation foncière et la densification
3.2.2. Favoriser un cadre de vie de qualité
3.3. Transports et déplacements
3.3.1. Diminuer les obligations de déplacement et développer les modes alternatifs à la voiture
3.3.2. Protection et maîtrise de l'urbanisation à proximité des axes de transport
3.4. Préserver et valoriser les ressources agricoles
3.4.1. Un espace agricole à sanctuariser
3.4.2. Bâtiments d'élevage et habitat
3.4.3. Avis de la CDPENAF
3.5. Préserver la nature et la biodiversité
3.5.1. Préserver, valoriser et restaurer la biodiversité (trame verte et bleue)
3.5.2. Espaces naturels protégés et autres zonages
3.5.3. Les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau
3.6. La prévention des risques naturels et des nuisances
3.6.1. Les risques naturels prévisibles
3.6.2. Les risques technologiques, de pollution et de nuisances
3.6.3. La sécurité aérienne
3.6.4. Les rayonnements électromagnétiques
3.6.5. Le bruit
3.6.6. Les déchets
3.6.7. La qualité de l'air extérieur et intérieur
3.6.8. Le risque vectoriel
3.7. Ressources, climat et énergie

3.7.1. Climat et énergie
3.7.2. Développement des énergies renouvelables
3.7.3. Exploitation des ressources naturelles: les carrières
3.8. Préservation et mise en valeur des patrimoines
3.8.1. Le paysage
3.8.2. Le patrimoine
3.9. Ville durable
ANNEXES

# PRÉSENTATION DU PAC

PAC Auto est un outil développé par l'Etat afin de faciliter l'accès au porter à connaissance (PAC) et aux nombreuses données associées.

PAC Auto permet la génération automatique du porter à connaissance en interrogeant diverses sources de données.

Le PAC ainsi généré est valable à la date de génération, pour le territoire indiqué et cartographié et la procédure visée. L'ensemble de ces informations apparait sur la page de garde du PAC.

Le porter à connaissance contient :

- des rappels de la réglementation applicable au territoire de Saint-Leu ;
- des recommandations pour la bonne mise en oeuvre du document d'urbanisme;
- des données - **Les données sont extraites à la date du PAC et pour le territoire visé. Il vous appartient d'en vérifier l'exactitude notamment lorsqu'une incertitude sur le résultat est mentionnée par un** ⚠ **Il convient de vérifier si le territoire est bien concerné par ce résultat.**, **Vous pouvez consulter entre autres les sites ressources complémentaires mentionnés afin de compléter cette liste le cas échéant;**
- des ressources, des guides, des études et des documents cadres dont la synthèse est disponible en annexe.

Le porter à connaissance est mis à disposition au titre de l'article R.132-1 du code de l'urbanisme.

S'il a été réalisé par les services de l'Etat, les références du service sont indiquées sur la page de garde et le document est estampillé

Les données communiquées dans le cadre de PAC auto le sont à titre informatif et il est de la responsabilité de la collectivité d'en vérifier l'exactitude.

**Après réception de ce porter à connaissance, la collectivité est invitée à faire le point sur les données SIG dont elle aurait l'utilité pour la suite de son travail et à en faire la demande à la DEAL. Un envoi sera réalisé par la suite.**

# 1. CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

## 1.1. Contenu modernisé du PLU

Le « contenu modernisé » a été créé par le 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), et est décliné par les** articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme. Ce décret est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Les PLU approuvés avant l'entrée en vigueur du décret restent régis par les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme relative au contenu du PLU en vigueur au 31 décembre 2015 (anciens articles R.123-1 à R.123-14 du CU), **jusqu'à leur prochaine révision générale.**
Les révisions allégées, modifications et mises en compatibilité continuent à s'effectuer sur la base de ces mêmes dispositions.

Le nouveau règlement, régi par le livre Ier du Code de l'urbanisme, en vigueur au 1er, janvier 2016 (articles R.151-1 à R.151-55 du CU), s'applique automatiquement à toutes les procédures d'élaboration ou de révision générale, engagées à partir du 1er janvier 2016.

Les PLU en cours d'élaboration ou de révision générale au 1er janvier 2016 bénéficient de dispositions transitoires. Un droit d'option est ouvert aux collectivités souhaitant intégrer le contenu modernisé du PLU dans leur élaboration ou révision de PLU(i) en cours :

– l'organe délibérant de la collectivité peut délibérer afin d'appliquer la réforme au plus tard lors de l'arrêt du projet;

– opter pour la réforme implique nécessairement le respect de l'ensemble des dispositions qu'elle contient.

Dans le cas contraire, les procédures en cours peuvent être menées jusqu'à leur terme dans des conditions inchangées.

Cette réforme de la modernisation du PLU permet de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Avec cette réforme, les PLU disposent d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire ainsi que d'une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Pour accompagner cette réforme, le ministère de la cohésion des territoires a publié un guide disponible sur https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf

Il conviendra que les techniciens en charge de la planification de la commune ainsi que le bureau d'études sélectionné prennent connaissance de ces documents qui complètent utilement et de manière plus précise et technique le présent « Porter à Connaissance ».

## 1.2. Données numériques et Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE) et en application de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19

décembre 2013, le PLU révisé de la commune doit être numérisé au format standardisé CNIG, transmis à l'État et mis à disposition soit sur le site du Géoportail de l'urbanisme soit sur le site internet de la commune. Ouvert depuis début 2016, le Géoportail de l'urbanisme est la plate-forme nationale de diffusion et de consultation pour tous des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique (http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/).

Depuis le 1er janvier 2020, les documents d'urbanisme des collectivités doivent être publiés dans le Géoportail de l'urbanisme (cf. R.153-22 du Code de l'urbanisme).

Plus d'informations sont disponibles sur http://www.logement.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme.

## 1.3. Les fondamentaux du Code de l'urbanisme

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme affiche les principes qui doivent s'imposer au PLU.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle* pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

* C'est-à-dire une conception de produits, d'équipements, de programmes et de services qui puissent être utilisés par tous, dans toute la mesure du possible, sans nécessiter ni adaptation, ni conception spéciale. Source : convention internationale des Droits des personnes handicapées que la France et l'Union européenne ont ratifié.

Compte tenu des caractéristiques spécifiques de la Réunion, ces grands principes ont une résonance particulière.

L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme a été introduit par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi a introduit le principe de l'absence d'artificialisation nette à terme. Cet article pose les principes devant orienter l'action des collectivités territoriales en la matière.

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. ». Ce décret est paru le 29 avril 2022.

# 1.4. Evolutions réglementaires récentes

Loi Climat et Résilience:

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite "loi Climat et Résilience" est un texte complet et ambitieux qui ancre durablement l'écologie dans notre modèle de développement. Elle emporte de nombreuses conséquences pour les documents de planification de l'urbanisme par modification de différents codes :

- Code de l'urbanisme
- Code de l'environnement
- Code général des collectivités territoriales
- Code de la construction et de l'habitat
- Code du commerce
- Code rural et de la pêche
- Code de la construction et de l'habitation

Les modifications des codes introduites par la loi sont directement intégrées dans le présent porter à connaissance. Néanmoins, des délais d'application peuvent exister (cf."Les délais de mise en application" ).

Par ailleurs, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, l'ensemble des établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du Code de l'urbanisme d'un même ressort régional se réunissent en conférence des schémas de cohérence territoriale. Y sont associés deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale et des communes compétents en matière de document d'urbanisme et non couverts par des schémas de cohérence territoriale.

La conférence des schémas de cohérence territoriale peut, dans un délai de deux mois, transmettre à l'autorité compétente mentionnée au 4° du III du présent article une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette. Ce document contient des propositions relatives à la fixation d'un objectif régional et, le cas échéant, à sa déclinaison en objectifs infrarégionaux en application du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires modifié ou révisé pour intégrer les objectifs mentionnés au 1° du I du présent article ne peut être arrêté avant transmission de la proposition mentionnée au deuxième alinéa du présent V ou, à défaut de transmission, avant l'expiration d'un délai de huit mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Au plus tard trois ans après que la conférence des schémas de cohérence territoriale a été réunie pour la dernière fois, elle se réunit à nouveau afin d'établir un bilan de l'intégration et de la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation nette fixés en application du présent article. Ce bilan comprend :

1° Des données relatives aux objectifs fixés par les schémas de cohérence territoriale en application du 5° du IV ;

2° Des données relatives à l'artificialisation constatée sur les périmètres des schémas de cohérence territoriale et sur le périmètre régional au cours des trois années précédentes;

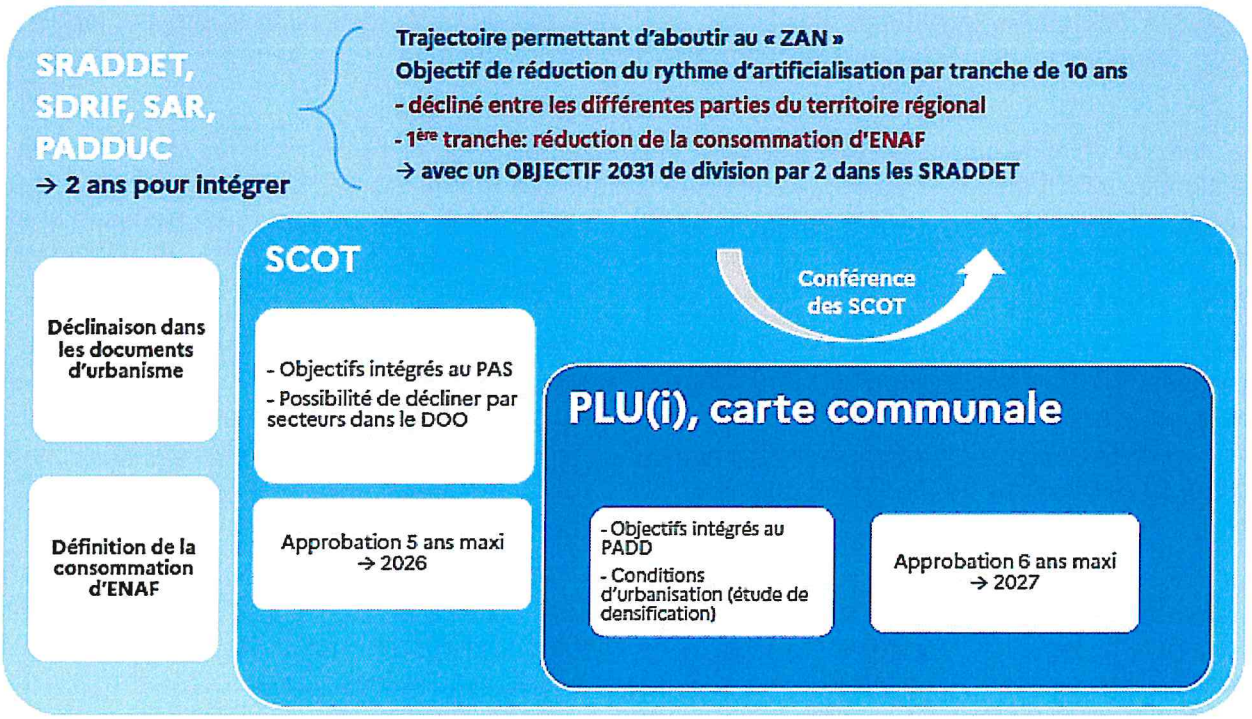
3° Une analyse de la contribution de cette dynamique d'évolution de l'artificialisation à l'atteinte des objectifs fixés par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires en application du 1° du même IV ;

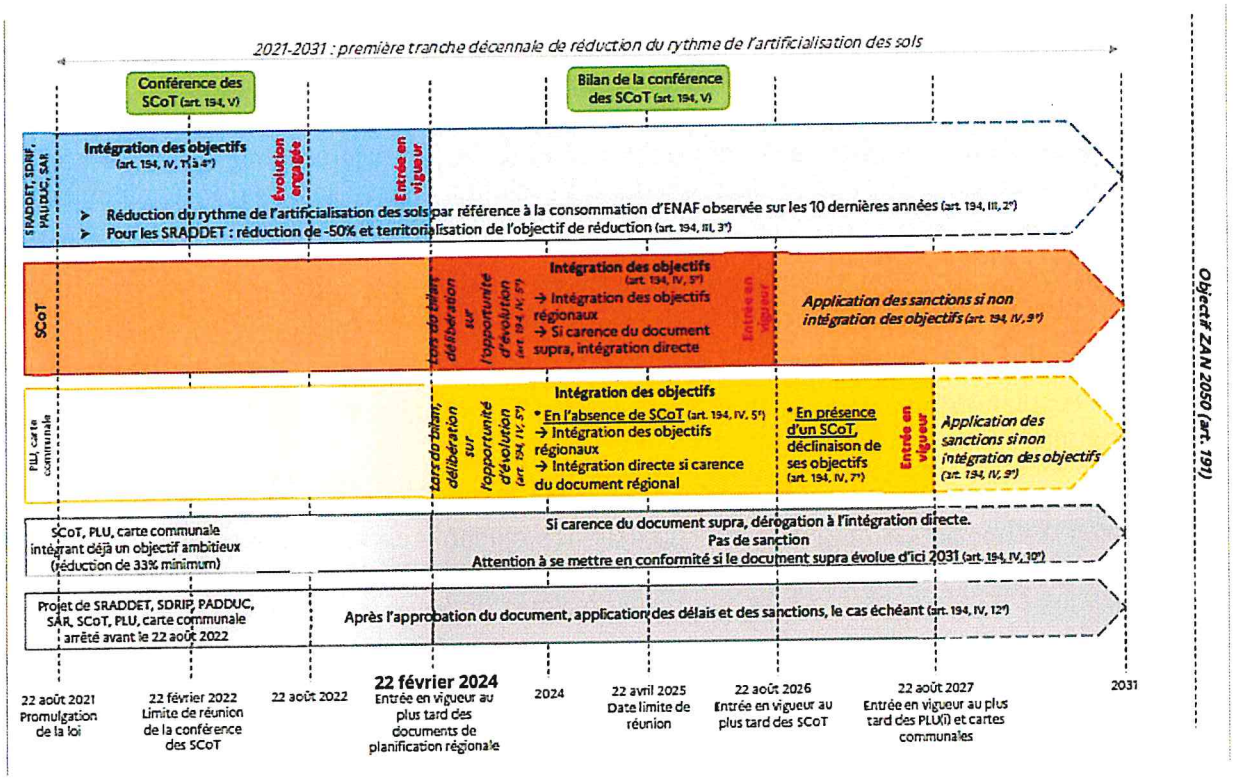
4° Des propositions d'évolution des objectifs mentionnés au deuxième alinéa du présent V en vue de la prochaine tranche de dix années prévue au deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales.

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport proposant les modifications nécessaires en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, à la fiscalité du logement et de la construction ainsi qu'au régime juridique de la fiscalité de l'urbanisme, des outils de maîtrise foncière et des outils d'aménagement à la disposition des collectivités territoriales pour leur permettre de concilier la mise en œuvre des objectifs tendant à l'absence d'artificialisation nette et les objectifs de maîtrise des coûts de la construction, de production de logements et de maîtrise publique du foncier. Ce rapport dresse également une analyse des dispositifs de compensation écologique, agricole et forestière existants, du dispositif de compensation prévu au 3° du V de l'article L. 752-6 du code de commerce et de l'opportunité de les faire évoluer ou de développer de nouveaux mécanismes de compensation de l'artificialisation contribuant à l'atteinte des objectifs prévus à l'article 191 de la loi.

<u>Les délais de mise en application des dispositions relatives à la lutte contre l'artificialisation (article 194 - IV):</u>

Des délais sont prévus pour l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation. Ils sont illustrés dans les schémas ci-après :






Afin d'assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

1° Si le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires en vigueur ne prévoit pas les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales, son évolution doit être engagée dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Cette évolution peut être réalisée selon la procédure de modification définie au I de l'article L. 4251-9 du même code. L'entrée en vigueur du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévoyant ces objectifs doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi ;

5° Lors de leur première révision ou modification à compter de l'adoption des schémas et du plan modifiés ou révisés en application des 1° à 4° du présent IV, le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale sont modifiés ou révisés pour prendre en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales, au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, tels qu'intégrés par lesdits schémas et plan, dans les conditions fixées aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du même code, au quatrième alinéa de l'article L. 151-5 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 161-3 du même code.

Si les schémas et le plan mentionnés aux 1° à 4° du présent IV n'ont pas été modifiés ou révisés en application des mêmes 1° à 4° et dans les délais prévus auxdits 1° à 4°, le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes.

Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme prévues au présent 5° peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L.

143-37 à L. 143-39 du Code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code.

Lorsqu'il est procédé à l'analyse, prévue aux articles L. 143-28 et L. 153-27 dudit code, d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un plan local d'urbanisme n'ayant pas encore été modifié ou révisé en application du présent 5°, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'engager la procédure d'évolution de ce schéma en application du présent 5° ;

6° L'entrée en vigueur du schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 5° du présent IV intervient au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi ;

7° L'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié ou révisé en application du 5° du présent IV ou fixant des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° intervient dans un délai de six ans à compter de la promulgation de la présente loi.

L'évolution du plan local d'urbanisme engagée en vue de fixer des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° du présent IV peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée mentionnée au troisième alinéa du 5° ;

8° L'entrée en vigueur de la carte révisée en application du même 5° ou de la carte communale fixant des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° intervient dans un délai de six ans à compter de la promulgation de la présente loi ;

9° Si le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° du présent IV n'est pas entré en vigueur dans les délais prévus au même 6°, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs définis à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme sont suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma ainsi révisé ou modifié.

Si le plan local d'urbanisme ou la carte communale modifié ou révisé mentionné aux 7° ou 8° du présent IV n'est pas entré en vigueur dans les délais prévus aux mêmes 7° ou 8°, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée, dans une zone à urbaniser du plan local d'urbanisme ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées, jusqu'à l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ou de la carte communale ainsi modifié ou révisé ;

10° A une échéance maximale de dix ans après la promulgation de la présente loi, le deuxième alinéa du 5° du présent IV n'est pas applicable au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme, au document en tenant lieu ou à la carte communale approuvés depuis moins de dix ans à la date de la promulgation de la présente loi et dont les dispositions prévoient des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins un tiers par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période décennale précédant l'arrêt du projet de document lors de son élaboration ou de sa dernière révision ;

11° Les schémas de cohérence territoriale prescrits avant le 1er avril 2021 et élaborés selon les articles L. 141-4 et L. 141-9 du code de l'urbanisme sont soumis aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du même code ainsi qu'aux 5°, 6°, 9° et 10° du présent IV ;

12° Tant que l'autorité compétente qui a, avant la promulgation de la présente loi, prescrit une procédure d'élaboration ou de révision de l'un des documents mentionnés au présent IV n'a pas arrêté le projet ou, lorsque ce document est une carte communale, tant que l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n'a pas été adopté, le présent IV est opposable au document dont l'élaboration ou la révision a été prescrite.

Après que l'autorité compétente qui a, avant la promulgation de la présente loi, prescrit une procédure d'élaboration ou de révision de l'un des documents mentionnés au présent IV a arrêté le projet ou, lorsque ce document est une carte communale, après que l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été adopté, le document dont l'élaboration ou la révision a été prescrite est exonéré du respect des dispositions prévues au présent IV, lesquelles lui deviennent opposables immédiatement après son approbation.

# 1.5. La hiérarchie des normes

**Ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 - modification de la hiérarchie des normes:**

L'ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme modifie le code de l'urbanisme pour les SCOT, les PLU(i) et les cartes communales.

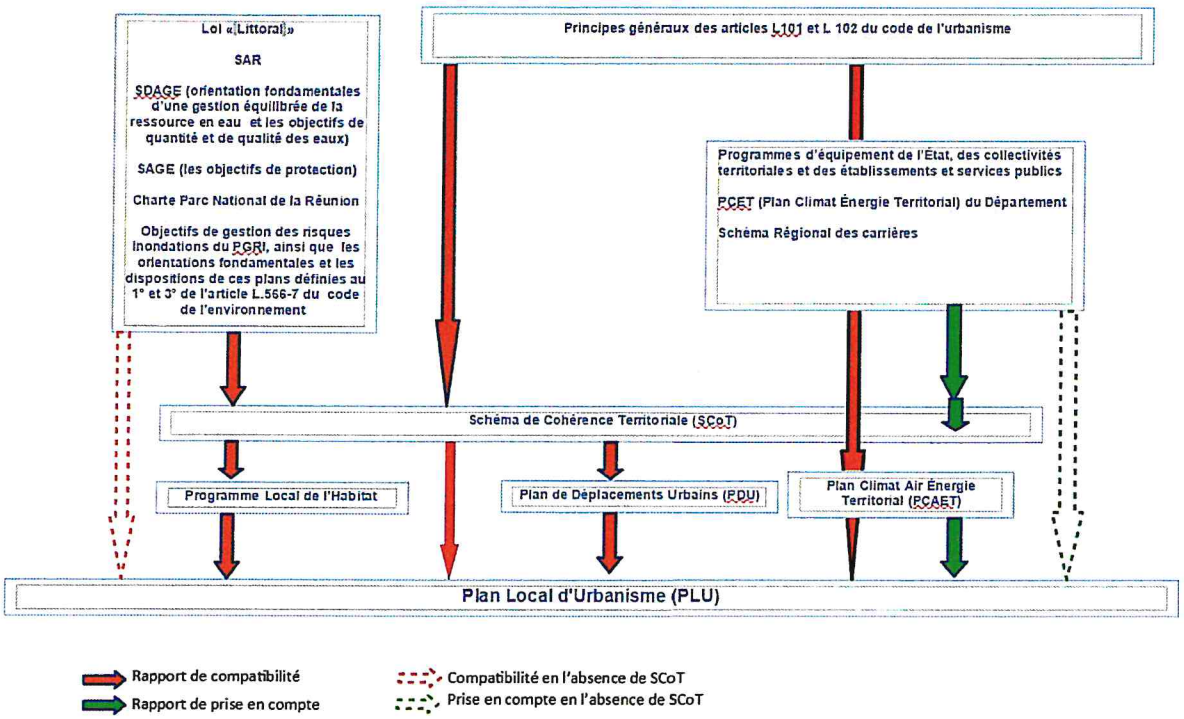
En synthèse, l'ordonnance :

- réarffirme le rôle intégrateur du SCOT;
- supprime le lien d'opposabilité de 4 documents vis à vis des documents d'urbanisme;
- généralise le rapport de compatibilité (le lien de prise en compte étant exclusivement maintenu pour les objectifs du rapport du SRADDET et les programmes d'équipement);
- rationalise les procédures de mise en comptabilité des documents d'urbanisme lorsque de nouveaux documents sectoriels entrent en vigueur;
- attribue un statut législatif à la pratique de la note d'enjeux.

Les articles L. 131-4 à L. 131-7 du Code de l'urbanisme définissent les liens hiérarchiques entre le PLU et les différents documents de gestion de l'espace.

Le schéma ci-après illustre l'articulation et la hiérarchie des normes entre le PLU et les différents documents d'urbanisme, plans et programmes applicables à Saint-Leu. Cette articulation repose sur 3 grandes notions :

- la conformité qui implique un strict respect du document supérieur;
- la compatibilité, non-définie réglementairement, est interprétée par la jurisprudence comme impliquant un rapport de non-contrariété. Le document subordonné ne doit donc pas comporter de dispositions faisant obstacle à celles du document supérieur. Cependant, la notion de compatibilité est appréciée d'autant plus strictement que les termes du document supérieur sont précis;
- La prise en compte a été définie par la jurisprudence comme correspondant à une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés, motifs qui pourront faire l'objet d'un contrôle approfondi du juge administratif (en ce sens CE 28 juillet 2004, Association-de défense de l'environnement et autres, fédération nationale SOS Environnement et autres, n°256 511, 256 540, 256 552 et 256 554).




Les dispositions de la loi Littoral sont développées ci-dessous du fait de sa place et de l'opposabilité particulière de cette loi dans la hiérarchie des normes. Il en est de même pour les dispositions du chapitre particulier du SAR valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) auquel renvoie le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

*Il est à noter qu'un SCoT ne fait écran à l'opposabilité directe à un PLU de la loi « Littoral » que dans la mesure où il comporte, à la date d'approbation du PLU, des dispositions sur les modalités d'application de cette loi suffisamment précises et compatibles avec cette dernière (en ce sens CAA Marseille req N° 16MA01136).*

À défaut et en application du principe général selon lequel il incombe à la collectivité de ne pas appliquer un règlement illégal, il convient de confronter le PLU directement aux dispositions de la loi « Littoral ».

Par ailleurs bien que le SCoT fasse globalement écran entre le PLU et la loi « Littoral », certaines dispositions de cette loi restent applicables directement aux PLU.

En outre, la présence d'un document d'urbanisme (SCoT ou PLU) ne fait pas écran à l'opposabilité directe de la loi Littorale aux travaux, aménagements, occupations du sol et autorisations d'urbanisme.

Dans un souci de bonne administration, le PLU devra donc s'attacher à définir des règles compatibles avec le SCoT auquel il est rattaché, qui ne permettent pas des utilisations et d'occupations du sol qui devront être refusées ou annulées sur la base de l'application directe de la loi Littoral.

## 1.5.1. La loi "Littoral"

### *1.5.1.1. Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées*

Articles L. 121-8 à L. 121-11 et L. 121-39 du Code de l'urbanisme.

L'extension de l'urbanisation **doit** se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants ou au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU).

Ces SDU, introduits par la loi Elan (et qui remplacent les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou HNIE), se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la densité de l'urbanisation, leur continuité, leur structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Ces secteurs doivent être identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, en dehors des espaces proches du rivage. Peuvent y être autorisées les constructions et installations :

- à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services public;
- et n'entraînant pas une extension du périmètre bâti existant ni une modification significative des caractéristiques de ce bâti;
- et après avis de la CDNPS.

Cette disposition a pour objet de permettre la densification des formes urbaines suffisamment denses et structurées, soit les « dents creuses » dans les secteurs urbanisés intermédiaires entre les « villages » mais ne constituant pas et une urbanisation diffuse. Le SCoT a localisé ces espaces lors d'une évolution du document.

Par dérogation à ce principe d'urbanisation en continuité peuvent être admis :

- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du représentant de l'État dans le département après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages;
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus;
- L'implantation des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées autorisée par arrêté du représentant de l'État dans la région, en dehors des espaces proches du rivage, après avis de la CDNPS.

**En revanche, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments existants régulièrement édifiés n'est pas considérée comme de l'extension d'urbanisation et peut donc être admise en discontinuité des villages et agglomérations.**

### *1.5.1.2. Maîtriser l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)*

Article L.121-40 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage (EPR) :

- l'extension de l'urbanisation n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- des opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues

par le chapitre particulier du schéma d'aménagement régional valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Le principe d'urbanisation en continuité des zones urbanisées précité ne s'applique pas aux 2 cas ci-dessus.

### *1.5.1.3. Préserver la zone des 50 pas géométriques*

Articles L.121-45 à L.121-49 du Code de l'urbanisme.

- **Parties non urbanisées**

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans cette zone sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer.

- **Parties urbanisées**

Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la zone des 50 pas géométriques sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la bande littorale précitée, **sauf si un intérêt public exposé au plan local d'urbanisme justifie une autre affectation.**

Les secteurs de la zone des 50 pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés au 1er janvier 1997, être délimités par le PLU pour être affectés aux usages énumérés à l'article L 121-48 du code de l'urbanisme (services publics, opérations de logement à caractère social, activités économique nécessitant la proximité de la mer, etc.).

Cette délimitation se fait sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Sont autorisés dans ces secteurs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

- **Secteurs occupés par une urbanisation diffuse**

De même, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse au 1er janvier 1997, situés dans la bande des 50 pas géométriques et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du SAR valant SMVM et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des programmes de logements à caractère social, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers (L 121-49).

Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Sont aussi autorisés dans ces secteurs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

*Dans un souci de bonne information du public et de bonne application des mesures de préservation de la limite des 50 pas géométriques, elle doit figurer dans les documents graphiques du PLU (cf P 168 du SMVM).*

### *1.5.1.4. Camping*

Articles L.121-9, L.121-14 et L.121-18 du Code de l'urbanisme.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Ils respectent les dispositions relatives à l'extension de l'urbanisation (sur l'ensemble du territoire communal et au sein des EPR) et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale des 50 pas géométriques.

### *1.5.1.5. Préserver les espaces remarquables ou caractéristiques*

- **Les espaces naturels remarquables du littoral**

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces remarquables. Ces espaces sont par principe inconstructibles. Par dérogation, les aménagements prévus aux articles L 121-24 à L 121-26 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme peuvent y être implantés sous conditions.

Sur ce point, voir chapitre III C.4

- **Ménager des coupures d'urbanisation (Article L.121-22 du Code de l'urbanisme)**

Les SCOT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu.

Pour ce faire, le PLU devra à minima reprendre les coupures d'urbanisation définies par le SCoT en les affinant le cas échéant. Cet ajustement devra faire l'objet de justifications pertinentes. Les espaces identifiés en coupure d'urbanisation devront être classés en zone A ou N, selon les caractéristiques de la zone, et assortis d'un règlement répondant aux prescriptions du SCoT sur la constructibilité restreinte de ces espaces.

- **Espace Boisé Classé (Article L.121-27 du Code de l'urbanisme)**

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU **peuvent** classer en espace boisé classé (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Cependant en application de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, les PLU des communes littorales **doivent** classer en EBC, au titre de l'article L.113-1 précité, les parcs et ensembles boisés existants **les plus significatifs** de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).

Le PLU pourra donc comporter jusqu'à 2 types d'EBC :

- ceux délimités pour répondre à l'obligation portée par l'article L.121-7;
- ceux délimités par choix communal afin de conserver, protéger ou créer des boisements n'appartenant pas aux plus significatifs de la commune.

En raison de cette différence entre les deux régimes, il conviendra de distinguer dans le PLU (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L.121-27 précités des espaces boisés « classiques ».

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune notamment sur les critères suivants :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- le caractère du boisement : l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;
- ces différents éléments seront à comparer aux autres espaces boisés de la commune.

Au sein des communes littorales, la réduction ou suppression d'EBC ne peut s'envisager que si les boisements et secteurs concernés n'ont pas été classés au titre de l'article L.121-27 précités (c'est-à-dire n'appartiennent pas aux ensembles boisés les plus significatifs), ce qui montre l'intérêt de bien distinguer au sein du PLU les 2 types d'EBC. En cas de déclassement d'EBC et en vertu du principe de parallélisme des formes, la CDNPS doit aussi être consultée.

Dans le cadre d'une révision, la CDNPS doit être consultée au plus tard à l'arrêt du projet et son avis, simple, doit être annexé au dossier d'enquête publique. Cependant et afin de prévenir les risques contentieux, il est recommandé de consulter la CDNPS avant l'arrêt du projet de PLU, cela permettrait de garantir une bonne prise en compte par ce dernier de l'avis et de l'expertise technique de la CDNPS.

En annexe est rappelé, sur la base du courrier du Préfet du 16 juillet 2010, la procédure à mener pour consulter la CDNPS, tant sur le contenu du dossier que la démarche à suivre.

- **Capacité d'accueil (Article L.121-21 du Code de l'urbanisme)**

Les documents d'urbanisme déterminent les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- de la préservation des espaces remarquables du littoral ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

*Le rapport de présentation du PLU devra donc comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs assignés par l'article L.121-21 précité. Dans la mesure où la capacité d'accueil sert de cadre au choix d'aménagement, il conviendra d'y consacrer des développements dans le rapport de*

*présentation.*

- **Éloigner les routes nouvelles de transit de la frange littorale (Article L.121-6 du Code de l'urbanisme)**

L'article L.121-6 du Code de l'urbanisme stipule que :

- les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs;
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite;
- les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

*Ainsi par exemple, la CDNPS devra être consultée sur tout PLU comportant des emplacements réservés aux types de routes précitées.*

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale des 50 pas géométriques est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

### *1.5.1.6. Adaptation du recul du trait de côte*

La récente loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, adoptée le 22 août 2021, prévoit d'identifier dans un décret la liste des communes dont la politique d'aménagement et l'action en matière d'urbanisme doivent être adaptées au phénomène d'érosion du littoral. Cette liste est élaborée en tenant compte de la particulière vulnérabilité de leur territoire au recul du trait de côte (article L.321-15 du Code de l'Environnement). L'inscription d'une commune sur cette liste entraînera l'obligation d'engager sous un délai d'un an la procédure d'évolution de son document d'urbanisme, pour y intégrer les zonages d'exposition de son territoire au recul du trait de côte aux horizons 30 ans et 100 ans. Cette intégration lui permettra par ailleurs d'avoir accès à des nouveaux outils d'aménagement définis par la loi et à des possibilités de dérogation à la loi littoral pour mettre en œuvre des projets de relocalisation des biens menacés en dehors des zones exposées au risque.Une 1ere liste a été approuvée par décret en 2022 après consultations du Conseil national de la mer et des littoraux et du Comité national du trait de côte. Elle sera révisée tous les neuf ans et pourra à tout moment être complétée à la demande d'une commune. Pour la Réunion, à date aucune commune ne figure dans la liste.

De manière générale, l'adaptation au recul du trait de côte est régie par les articles L.121-22-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### *1.5.1.7. Ouvrages non soumis aux dispositions de la loi "Littoral"*

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

De même et à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions de la loi « Littoral ». Cette autorisation est

délivrée conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

## 1.5.2. Le schéma de cohérence territorial (SCoT)

Le PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT établi par l'intercommunalité d'appartenance de la commune. Ce rapport de compatibilité est valable pour l'ensemble des volets du SCoT.

## 1.5.3. Le chapitre particulier du SAR valant SMVM

Conformément à l'article L.4433-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral ».

Aux objectifs du SAR 2011, s'ajoutent trois objectifs spécifiques du SMVM pour répondre au mieux aux problématiques environnementales littorales et garantir les conditions d'un développement équilibré de cet espace, à savoir:

- protéger les écosystèmes littoraux;
- organiser les activités littorales;
- contenir le développement urbain.

Les prescriptions du chapitre valant SMVM ne se substituent pas aux prescriptions définies par le SAR pour l'ensemble du territoire régional. Elles les complètent et les précisent. Il en résulte que les prescriptions générales du SAR et celles de son chapitre SMVM doivent, dans le périmètre défini par ce dernier, faire l'objet d'une application conjointe et simultanée.

Comme précisé ci-dessus, le SAR s'impose aux documents d'urbanisme locaux, c'est-à-dire aux Schémas de Cohérence Territoriale, et en l'absence de SCOT, aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), dans un rapport de compatibilité. **Toutefois, le chapitre SMVM contient des dispositions particulières au littoral qui restent opposables directement aux tiers du fait notamment de la loi « Littoral »**. De ce fait, le SMVM prévoit les opérations d'aménagement, les équipements liés à la mer et les possibilités d'urbanisation de certains espaces ou définit les conditions dans lesquelles ces opérations, équipements et extensions d'urbanisation peuvent être effectuées. La précision de ces dispositions aura souvent pour effet de restreindre fortement toute marge d'appréciation pour les collectivités, maîtres d'ouvrage ou opérateurs concernés.

**La commune devra donc s'attacher à s'assurer que son document d'urbanisme sera en adéquation avec le SMVM sous peine d'illégalité ou inapplicabilité du dit document.**

Le SMVM distingue et délimite les cinq catégories d'espaces prévues par la loi « Littoral » précitée.

### *1.5.3.1. Les espaces proches du rivage*

Dans ces espaces, l'objectif est de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en

place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire.

Le SMVM doit être rigoureusement pris en compte dans le PLU pour cadrer l'urbanisation possible ou non, au sein de la définition des projets de territoire.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-40 du Code de l'Urbanisme précité, le SMVM prévoit les opérations d'aménagements admises dans ces espaces. Dans ce cadre, *trois circonstances* sont envisagées :

- **Au sein des espaces urbains de référence :**

Les opérations d'aménagement sont autorisées dans la mesure où elles participent à la densification et au renouvellement urbain et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations générales du SAR.

- **Au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) :**

Dans les ZPU, les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares en ce sens qu'elles sont prévisibles dans une perspective de moyen long terme, sont identifiées au SMVM et matérialisées dans les cartes de synthèse.

En deçà de ce seuil de 10 hectares, dans la mesure où il s'agit d'opération de niveau local et qu'il est impossible de toutes les prévoir à échéance moyen-long terme, le SMVM autorise les PLU à identifier des opérations sous réserve toutefois qu'elles :

- ne débordent pas de la limite des zones préférentielles d'urbanisation;
- soient situées en continuité de l'urbanisation;
- ne constituent pas un démantèlement des opérations de plus de 10 ha identifiées au SMVM.

En tout état de cause, ces opérations, quelle qu'en soit la dimension, devront être décomptées des possibilités d'extension d'urbanisation accordées au titre du SAR.

- **En dehors des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) :**

À l'exception des projets à vocation touristique non prévisibles à la date d'approbation du SMVM qui devront en tout état de cause respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces, seules les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM peuvent être autorisées (cf liste page suivante).

### *1.5.3.2. Les coupures d'urbanisation*

Le SMVM identifie les coupures d'importance régionale qui sont parties intégrantes du projet d'aménagement qu'il exprime.

**Par principe, il n'est admis aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation.** Toutefois sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère...) mentionnées au SAR / SMVM (prescription n°3), ce dernier admet certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières. De plus, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur transparence écologique, sont aussi admises la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ainsi que les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

### *1.5.3.3. La bande des 50 pas géométriques*

Le SMVM rappelle les dispositions applicables au sein de la bande des cinquante pas géométriques et indique que cette limite devra figurer dans les cartographies réglementaires du PLU. (Sur ce point, voir chapitre III.A.3.).

### *1.5.3.4. Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver (ERL)*

Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional sont inventoriés et identifiés au SMVM. Il revient aux SCOT et aux PLU de procéder à leur échelle **à une délimitation précise**, fondée sur la présence des éléments qui contribuent à leur donner un caractère remarquable, **il leur appartient également d'identifier les espaces naturels remarquables du littoral de moindre taille**.

Afin d'en permettre une identification aisée et ainsi de garantir leur prise en compte, les ERL délimités par le PLU seront protégés par un zonage spécifique assorti d'un règlement adapté à ces sites et autorisant les constructions et installations admises conformément aux dispositions de la loi Littoral (L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme). La mise en place d'un zonage N strict ou indicé (par exemple N-erl), avec la constructibilité très limitée précitée, paraît adaptée pour ce type d'espace.

### *1.5.3.5. Les espaces marins*

Les espaces marins inclus dans le périmètre du SMVM s'étendent jusqu'à la limite des masses d'eaux côtières définie selon les critères de la Directive Cadre sur l'Eau : 1 mille marin (1 852 mètres) à partir de la ligne de base établie par le Service Hydrographique et Océanologique de la Marine, c'est-à-dire pratiquement suivant la ligne basse de la marée, qui peut être lissée dans certains cas.

Le SMVM délimite par ailleurs des espaces naturels marins à protéger qu'ils soient considérés comme espaces naturels remarquables du littoral à préserver ou non.

Dans les autres espaces marins compris dans le périmètre du SMVM, les activités de pêche et de loisir si elles restent autorisées, doivent toutefois être organisées pour éviter la surfréquentation de certains sites et les conflits d'usage. Aussi, le déploiement des équipements de valorisation des énergies renouvelables devra tenir compte des autres usages de la mer.

### *1.5.3.6. Projets d'équipements et d'aménagements liés à la mer pouvant être autorisés au titre du SMVM et prescriptions particulières*

Le SMVM mentionne **les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer** tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs, en précisant leur nature, leurs caractéristiques et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant.

Le SMVM définit des prescriptions spéciales (conditions d'implantation, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère) s'appliquant à tous les types de projets (projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer et opérations d'aménagement autorisés au sein des espaces proches du rivage) dont les principes

généraux sont détaillés dans le rapport correspondant (volume 3 – pages 172 à 179).

## 1.5.4. Autres documents de planification

### *1.5.4.1. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)*

Le PCAET s'appuie sur un diagnostic, une stratégie et un plan d'action. Ce plan climat-air-énergie territorial fait partie des dispositions législatives qui doivent permettrent a la France d'atteindre des objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions de gaz a effet de serre, de maîtrise de la consommation énergetique, de developpement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le PCAET est porté par le SCoT et peut y être intégré lors de la prochaine révision générale. Le PLU doit s'établir dans un rapport de prise en compte du PCAET.

### *1.5.4.2. Programmation pluriannuelle de l'énergie*

La PPE 2019-2028 a été adoptée par arrêté ministériel du 20 avril 2022. Ce document a été institué par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte promulguée en août 2015. C'est un document de planification précisant les objectifs des olitiques énergétiques régionles sur l'ensemble des usages (électricité, transport, chaler et froid).

### *1.5.4.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)*

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document programmatique d'une durée de 6 ans qui permet de répondre à tous les besoins en logement, pour tous les publics. Ses objectifs s'orientent vers la production neuve de logement et vers le parc existant. Ils sont quantifiés, territorialisés et s'inscrivent dans les orientations des documents de planification et d'urbanisme. Le PLH participe à la lutte contre l'habitat indigne. Pour permettre d'offrir des réponses à tous les besoins, il s'articule avec les décisions prises par la CIL et favorise la mixité sociale. Le PLH définit la politique publique de l'habitat pour un bassin de vie et dans toutes ses composantes pour intégrer les problématiques d'équipements, de déplacement, etc. Pour favoriser sa réussite, il doit reposer sur un travail de prospective foncière et être doté d'un observatoire solide.

Le PLU s'établit dans un rapport de compatibilité au PLH. Le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient (art. L.131-4 du Code de l'urbanisme).

Le PLH du TCO a été adopté le 16 décembre 2019 et est applicable sur la période 2019-2025. Il prévoit une production moyenne de 1800 logements par an sur la période 2019-2025. Il est consultable ici: PLH TCO

### *1.5.4.4. Le Plan de Gestion du Risque Innondation (PGRI)*

Le PGRI définit, pour la période 2022-2027, les grandes orientations qui permettent de réduire les conséquences négatives des risques d'inondation sur l'ensemble de La Réunion. Il a été approuvé le 4 mai

2022.

En encadrant et optimisant les outils actuels existants (plans de prévention et programmes d'actions de prévention contre les inondations), le plan de gestion traite de tous les aspects de la gestion des risques d'inondations : information préventive, connaissance, surveillance, prévision, prévention, réduction de la vulnérabilité, protection, organisation du territoire, gestion de crise et retour d'expérience. Il formalise la politique de gestion des inondations à l'échelle du département et en particulier pour les territoires à risque important (TRI).

Sur la base d'un diagnostic du territoire, le plan de gestion des risques d'inondation fixe un cap (5 objectifs), des thématiques (19 principes) et les moyens (63 dispositions pour les atteindre) pour cette politique.

Les 5 objectifs sont :

- poursuivre la compréhension des phénomènes d'inondation;

- mieux se préparer et mieux gérer la crise lors des inondations;

- réduire la vulnérabilité actuelle et augmenter la résilience du territoire face aux inondations;

- concilier les aménagements futurs et les aléas;

- réunionnais, tous acteurs de la gestion du risque inondation.

L'urbanisation dans les zones inondables s'est fortement développée et il y a actuellement 1 réunionnais sur 4 qui habite en zone inondable. Compte tenu de ces enjeux, il est nécessaire de réduire les dommages potentiels aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

**Concilier les aménagements futurs et les aléas**

La Réunion comptera en 2030 près de 170 000 habitants supplémentaires. Compte tenu de l'exiguïté du territoire aménageable, l'enjeu majeur est de réussir à positionner ces populations et les activités connexes en prenant en compte le mieux et le plus en amont possible les aléas (et les changements climatiques) de façon à ne pas aggraver, voire réduire la vulnérabilité.

**Réunionnais, tous acteurs de la gestion du risque inondation**

La gestion du risque inondation à La Réunion a et reste essentiellement prise en charge par les pouvoirs publics, sans implication suffisante de la population. La méconnaissance du risque auquel les habitants peuvent être exposés les amène à être moins vigilants face à ce risque, voire à se sentir moins concernés. Or il existe de nombreuses actions que l'on peut mettre en œuvre de façon individuelle (éviter de se mettre en danger, adopter les comportements adéquats en cas d'alerte...). Aussi l'enjeu est de positionner le citoyen en tant qu'acteur de la prévention du risque plutôt que de le limiter à subir l'aléa inondation.

### *1.5.4.5. La Charte du Parc National de la Réunion*

La charte du parc national de La Réunion a été approuvée par le décret en Conseil d'État n° 2014-049 du 21 janvier 2014. Elle définit le projet du territoire pour dix ans, à la fois pour le cœur et l'aire d'adhésion. Elle est aussi le plan de gestion des « Pitons, cirques et remparts » inscrits sur la Liste du patrimoine mondial. A ce jour, 20 des 24 communes de l'île ont fait le libre choix d'y adhérer.

La Charte du parc national définit un projet de territoire, voire un projet de société, pour les Hauts de l'île, axé sur la recherche du meilleur équilibre entre la nécessaire préservation des espaces remarquables et le développement des activités humaines.

Ce projet de territoire s'articule autour de quatre enjeux majeurs, communs au territoire du cœur et de l'aire d'adhésion, complétés par un enjeu transversal, qui irrigue chacun des quatre enjeux thématiques :

Enjeu 1 : Préserver la diversité des paysages et accompagner leurs évolutions.

Enjeu 2 : Inverser la tendance à la perte de biodiversité.

Enjeu 3 : Valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs.

Enjeu 4 : Impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts.

Enjeu transversal : Éducation, sensibilisation et communication.

### *1.5.4.6. Le Plan de Mobilités (PDM) ex-Plan de Déplacement Urbain (PDU)*

Dans les périmètres de transport urbain, les PDU devenant avec la LOM "Plan De Mobilité" (PDM) visent à définir les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de circulation et de stationnement, avec un objectif d'usage équilibré des
modes de déplacements et de promotion des modes les moins polluants et les plus économes en énergie.
Quatre PDU d'une durée de 10 ans existent actuellement à La Réunion : CINOR (2013-2023), TCO (2017-2027), CIREST (2018-2028), CASUD (2018-2028).
Une nouvelle relation juridique pour mieux intégrer la dimension climat, air et énergie, la LOM réaffirme le rôle du PDM dans l'atteinte des objectifs de réduction de gaz à effets de serre, et la contribution des PDM aux engagements de la France en matière de lutte contre la
pollution de l'air et la pollution sonore, de préservation de la biodiversité et du climat.

## 1.6. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

La plupart des SUP peuvent être consultées cartographiquement sur le Géoportail de l'Urbanisme. Il est également possible d'y télécharger les couches correspondantes au format géomatique.

Les SUP concernant potentiellement votre commune sont les suivantes:

- **Servitudes relatives à la préservation des monuments historiques (AC1);**
- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4);**
- **Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PM1);**
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques (PT1 et PT2);**
- **Servitudes relatives aux Parcs nationaux (EL10);**
- **Servitudes de protection des ressources en eau (AS1);**
- **Servitudes de marchepied le long des rivières et des ravines (EL3);**
- **Les servitudes de passage des piétons sur le littoral (EL 9).**

# 2. CONTENU ET ÉLABORATION DU PLU

## 2.1. Le contenu du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme porte le projet territorial de la collectivité dans le respect des grands principes énoncés aux articles L.101-1 et L 102-2 du code de l'urbanisme. Les étapes de constitution de ce projet se retrouvent dans le contenu du PLU. En effet, ce projet est :

- défini à partir d'un diagnostic, d'un état des lieux et d'une analyse du territoire (déplacement, transport, habitat, démographie, agriculture, environnement, etc.) portés par le rapport de présentation;
- arrêté dans ses orientations générales par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD);
- mis en œuvre par le règlement, ses documents graphiques et les orientations d'aménagement particulières qui s'imposent aux demandes d'occupations et d'utilisation du sol;
- complété par des annexes qui comportent notamment les servitudes qui s'imposent sur le territoire.

Au vu des impacts que peuvent avoir le projet de territoire communal et le PLU, qui en est la transcription, la procédure de révision d'un PLU vise à assurer à chacune des personnes, publiques ou privées, le droit d'être informée, voire associée à la définition du PLU, et de s'exprimer avant que le document entre en application.

En tant que PLU communal, le PLU devra comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques (cf article L 151-2 du Code de l'urbanisme).

### 2.1.1. Le rapport de présentation

Malgré son absence de valeur normative, le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU. Il doit permettre, en particulier, de présenter la démarche de la commune, d'expliquer et justifier les orientations stratégiques, les règles et les choix de développement de la collectivité.

L'absence ou l'insuffisance des éléments d'information et des justifications qu'il comporte est régulièrement sanctionnée par le juge administratif (en ce sens CAA Marseille, 02 juillet 2009, req n°**07MA00707**).

Le contenu du rapport de présentation est défini par les articles L.151-1, R.151-1 à R.151-5 du Code l'urbanisme. Le rapport de présentation du PLU doit ainsi notamment :

- comporter un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services;
- analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces

espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques;

- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités;
- exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues;
- analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4;
- analyser l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci;
- intègre les différents items prévus au titre de l'évaluation environnementale tels que prévus par l'article R.151-3;
- identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU.

*Précision sur l'évaluation environnementale*

- **Champ d'application**

La révision du PLU est soumise, en application des dispositions de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, à évaluation environnementale.

- **Procédure (R 104-21 à R 104-25 C Urb)**

L'évaluation environnementale sera portée par le rapport de présentation du PLU dont le contenu est précisé aux articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme.

À l'arrêt du projet de PLU, la commune devra consulter l'Autorité Environnementale (AE) pour avis sur l'évaluation environnementale et le projet de PLU. Suite à l'intervention du décret n°2016-519 portant réforme de l'autorité environnementale, l'Autorité Environnementale pour la présente révision est assurée par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (nommée par arrêté ministériel en date du 12 mai 2016). Cependant, il convient de noter que la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'Environnement et du Développement Durable peut, de sa propre initiative et par décision motivée au regard de la complexité et des enjeux environnementaux du dossier, se substituer à la MRAe.

Dans ce contexte, il convient que la commune saisisse le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) après l'arrêt du projet de PLU à l'adresse suivante :

MRAE

Service Régional de l'environnement

DEAL/SCETE

2 rue Juliette Dodu

CS 41009

97743 Saint-Denis Cedex 9

Comme indiqué sur le site internet de la DEAL ( https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-pour-les-plans-a1016.html ), un exemplaire papier ainsi qu'une version sous format numériquedu projet de PLU sont suffisants pour la saisine de la MRAe.

L'Autorité Environnementale dispose de 3 mois pour se prononcer, à défaut elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Dès son adoption l'avis de l'Autorité Environnementale est mis en ligne sur le site https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html et transmis à la commune et, pour information, au Préfet. En cas d'absence d'avis, une information en ce sens figure sur le site internet de l'Autorité Environnementale. L'avis de l'AE devra être joint au dossier d'enquête publique.

- **L'évaluation environnementale, une démarche d'accompagnement en continu de la procédure d'évolution/élaboration du PLU**

Le degré d'analyse de l'environnement doit rester fonction de la complexité, de la sensibilité et de la vulnérabilité environnementale du territoire et de l'importance des projets, travaux et aménagements que le document d'urbanisme permet. C'est la hiérarchisation des enjeux résultant du croisement du projet communal avec la sensibilité des milieux et la vulnérabilité des écosystèmes ou des espèces présents sur le territoire (et certains territoires complémentaires) qui permettra de définir l'importance des études à engager et la nécessité éventuelle d'inventaires complémentaires.

Cette évaluation permet de s'assurer que les facteurs environnementaux sont bien pris en compte à chaque stade de la préparation du PLU, de vérifier que le projet d'aménagement et de développement durable et les propositions d'orientations ont été correctement étudiés et s'inscrivent réellement dans une logique de développement durable. Elle permet enfin de s'assurer que les incidences sur l'environnement des différentes orientations ont été analysées et font l'objet de mesures d'atténuation.

La présentation du document et la distinction de l'environnement des autres champs d'analyse ne doit pas occulter le fait que l'environnement est un élément à part entière du diagnostic comme du PADD, et que l'évaluation des incidences sur l'environnement participe à la définition du projet, et n'est pas seulement une préoccupation formelle en fin de procédure.

Le rapport environnemental ne doit pas être une justification a posteriori du document. Sa préparation doit démarrer dès le début de l'élaboration du PLU et contribuer à le faire évoluer vers un projet ayant un moindre impact sur l'environnement.

Il ne s'agit pas de réaliser un état initial de l'environnement complet et approfondi sur tout le territoire communal, mais de hiérarchiser les enjeux. Une méthode, prenant en compte intelligemment les options de la politique d'aménagement communal et ses incidences ciblées, est mieux appropriée. Toutes les incidences du projet doivent être évaluées : impacts négatifs et incidences positives sur l'environnement.

Au-delà du guide méthodologique d'application de la démarche d'évaluation environnementale, des outils d'assistance propres aux caractéristiques de la Réunion ont été élaborés par la DEAL (ex-DIREN) et le CERTU (Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques) et sont disponibles sous forme de cédérom à destination des agents des collectivités territoriales et des professionnels de l'urbanisme et de l'environnement.

Il est souhaitable de confier l'évaluation environnementale à un prestataire différent de celui qui réalise le dossier PLU, le restitution de cette démarche doit être ensuite incluse dans le rapport de présentation conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme.

Le plus grand soin est à porter à la caractérisation de l'état initial de l'environnement qui conditionne la qualité de l'ensemble de la démarche et permet dégager une vision stratégique transversale au pétitionnaire sur cette thématique.

**L'évaluation environnementale pourrait ainsi s'effectuer en 6 étapes :**

- **description de l'articulation avec les autres plans et programmes;**
- **analyse de l'état initial de l'environnement;**
- **évaluation des incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement;**
- **présentation des mesures pour éviter réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU à travers un encadrement des projets par des prescriptions dans le règlement du PLU ou par des dispositions dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP);**
- **explication des choix retenus au regard des différents scénarios et hypothèses envisagées lors de la construction du PLU;**
- **mise en place d'un dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.**

*Il est essentiel, pour une bonne compréhension par tous du projet territorial de la commune, que le rapport de présentation soit d'expression simple et de compréhension aisée. Il doit répondre à une exigence de clarté et de lisibilité afin que tout lecteur puisse facilement appréhender les choix effectués et en apprécier les motivations.*

*Par ailleurs, il doit réellement s'attacher à analyser, argumenter, expliquer, motiver et justifier les règles, les délimitations des zones et sous-zones et non pas simplement à énumérer. Il s'agit notamment de justifier en positif («quelles sont mes contraintes ? ») et en négatif (pourquoi je ne l'ai pas fait, pourquoi une protection est édictée pour tel secteur alors qu'elle aurait pu être également prévue pour un autre etc.).*

## 2.1.2. Le PADD

Le PADD exprime la dimension politique du projet communal pour les années à venir. De plus, il doit afficher la notion de développement durable, c'est-à-dire la nécessité de prévoir le développement dans une relation d'équilibre avec la protection de l'environnement et la préservation de la cohésion sociale. Ainsi à travers le PADD, le PLU doit être porteur d'une volonté collective d'aménagement et de développement, qui ne doit pas se limiter à une fonction de répartition de la constructibilité. Le PADD constitue le document central du PLU :

- il est le garant de la cohérence générale de la politique d'aménagement et de développement de la commune;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement doivent être cohérents avec lui;
- la cohérence des OAP ainsi que la nécessité des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD doivent être justifiées.

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme définit son contenu. Les thématiques citées par cet article doivent obligatoirement être abordées dans le PADD selon une forme et un plan qui restent libres. Par ailleurs selon les situations et circonstances locales, certaines thématiques pourront avoir droit à des développements plus ou moins importants.

*Le PADD doit être un document simple, clair et concis sur le projet communal. Toute complexification inutile ou tout excès de précision risque de fragiliser la cohérence interne du document (notamment avec le règlement) et par là même sa sécurité juridique.*

*Une attention tout particulière doit être portée sur les objectifs chiffrés, obligatoires, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui doivent être bâtis sur un diagnostic précis du territoire porté par le rapport de présentation. Ces objectifs doivent s'inscrire dans une logique de gestion économe de territoire et de respect des objectifs des documents supra-communaux.*

*A noter que la loi « résilience climat » du 22 août 2021 prévoit que le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.*

*Les orientations et les objectifs du PADD doivent être relatifs à l'aménagement et au développement durable du territoire communal et être fondés sur ses caractéristiques propres. Le rappel des principes généraux de l'urbanisme n'y a pas sa place; pas plus que l'énonciation d'orientations très générales qui les paraphrasent et que l'on pourrait retrouver dans tous les PADD. Il en est de même des éléments de justifications ou de motivations des objectifs du PADD qui relèvent uniquement du rapport de présentation.*

De plus, le PADD doit contenir des orientations générales en matière des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et en matière de paysage.

Il doit aussi prévoir des orientations générales en termes de réseau d'énergie.

*Loi Climat et Résilience du 22 août 2021*

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme

Les dispositions des articles L.101-2, L.151-4 et L.151-22 du Code de l'urbanisme prévoient que le PLU prenne en compte la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation nette des sols.

Dans ce cadre, il faut porter une attention particulière sur la justification des besoins en nouvelles zones constructibles, notamment pour des nouveaux logements et zones économiques, prévus au PLU et les conséquences, comme l'accès à l'eau potable, l'énergie et la consommation globales de l'espace.

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme est un aiguillon majeur pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, parce qu'il énonce des grands objectifs que cette action doit viser (dont la qualité urbaine, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 **intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme** :

- en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à cet article L.101-2;
- et en l'associant à « un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » (ZAN).

Elle ajoute à sa suite un article L.101-2-1 (du Code de l'urbanisme) qui :

- Vient préciser les **leviers pour lutter contre l'artificialisation des sols**. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte du ZAN doivent ainsi être poursuivis en recherchant l'équilibre entre :
  - la maîtrise de l'étalement urbain;
  - le renouvellement urbain;
  - l'optimisation de la densité des espaces urbanisés;
  - la qualité urbaine;
  - la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville;
  - la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers;
  - la renaturation des sols artificialisés.
- **Et donne les grandes lignes pour évaluer l'artificialisation** dans les documents de planification (documents d'urbanisme...) concernés par des **obligations législatives ou réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme**.

Les conditions d'application de ces évolutions, la nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans ces documents, **seront précisés par le décret paru le 29 avril 2022**.

### 2.1.3. Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU (cf L 151-2 du code de l'urbanisme) dont le contenu est défini aux articles L.151-6 à L.151-7-1 du Code de l'urbanisme.

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports ou les déplacements. Outre les dispositions précitées, les OAP peuvent, dans les zones d'aménagement concerté, définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer et la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Parmi les possibilités ouvertes aux OAP, il convient de relever tout particulièrement que ces dernières peuvent notamment (L.151-7 du Code de l'urbanisme) :

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- définir les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, ou pour permettre le renouvellement urbain ou la densification ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cet outil pourrait ainsi être mis en œuvre pour respecter le phasage des extensions d'urbanisation imposé par le SCoT ou pour s'assurer de la capacité satisfaisante des réseaux.

Le contenu et l'organisation des OAP restent globalement souples et à la libre appréciation des communes. Toutefois, la partie réglementaire du code de l'urbanisme précise plus finement, pour les PLU à contenu modernisé, le contenu, les possibilités et attendus pour les 3 types d'OAP suivantes.

i) Les OAP sectorielles (cf R 151-6 C Urb) définissent par quartier ou secteur les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces contigus.

Le recours aux OAP sectorielles est obligatoire pour les zones à urbaniser « 1AU » (cf ci-dessous) prévues au 2ème alinéa de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Ces OAP doivent être délimitées dans les documents graphiques du PLU.

ii) Les OAP de secteur d'aménagement (cf R.151-8 du Code de l'urbanisme) correspondent aux OAP sectorielles portant sur des secteurs de zones U ou 1AU ne possédant pas de règlement. Dans ce cas, ces OAP doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et qui porte à minima sur les 6 items suivants :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2°La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

iii) Les OAP patrimoniales (R.151-7 du Code de l'urbanisme) comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments naturels ou bâtis présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique qu'elles ont identifiés et localisés.

Il convient de noter que ces 3 types d'OAP ne constituent pas une liste limitative des types d'OAP que le PLU peut définir.

En effet, le PLU peut toujours mettre en œuvre les autres OAP définies dans la partie législative du code de l'urbanisme. Tout particulièrement, le PLU peut toujours prévoir des **OAP thématiques** portant des dispositions relatives à une politique particulière (tels que les OAP sur la trame verte et bleue, les déplacements, l'habitat...) sur un périmètre variable (pouvant couvrir l'ensemble de la commune).

En vertu de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux personnes publiques ou privées pour tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories

déterminées dans le PLU.

Le Ministère a publié un guidede recommandations juridiques en matière d'OAP qui peut être consulté à l'adresse suivante https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_juridique_Orientations_Amenagement_et_Programm_nov_2019.pdf

*Les OAP constituent un outil incontournable pour développer un urbanisme de projet ouvert au dialogue avec les opérateurs,. En effet, cet outil souple et modulable permet de définir avec une grande latitude, les principes et objectifs d'aménagements sur certains secteurs ou certaines thématiques. De par le principe de compatibilité, les OAP posent un cadre, cohérent avec le projet de territoire de la commune, orientant l'action des porteurs de projets tout en leur laissant une certaine liberté quant à la définition précise de leur projet.*

## 2.1.4. Le règlement du PLU (écrit et ses documents graphiques)

Le règlement écrit et ses documents graphiques fixent, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ils s'opposent en termes de conformité à toutes occupations et utilisations du sol et garantissent ainsi le respect des principes d'aménagement retenus par la collectivité.

*Contenu et structure du règlement du PLU*

La plupart des PLU actuels organisent leur règlement selon la même structure découlant de celle qui était imposée aux POS. Or, cette structure (ni aucune autre d'ailleurs) ne s'est jamais imposée aux PLU et est même devenu obsolète.

En cohérence avec la loi ALUR, la partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu du PLU, organise les outils à dispositions des auteurs du PLU selon 3 grandes thématiques : « usage des sols et la destination des constructions », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipement, réseaux et emplacements réservés ».

Dans un souci de clarté et de cohérence avec l'organisation du code de l'urbanisme, il est fortement recommandé que le règlement du PLU adopte cette organisation thématique.

Cette nomenclature, qui est facultative, ne doit pas être perçue comme une liste à remplir intégralement. La commune reste libre de composer son règlement avec tout ou partie des outils à disposition.

**I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité[1]**

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

**II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

**III- Équipement et réseaux**

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

- **Absence de contenu minimal du règlement sauf cas particuliers**

Le décret du 28 décembre 2015 a supprimé pour les PLU à contenu modernisé l'obligation de définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Par conséquent pour les PLU à contenu modernisé, plus aucun article du règlement n'est de manière générale obligatoire, sauf pour les zones A ou N. En effet, la constructibilité de ces derniers est soumise à des conditions législatives spécifiques qui imposent que certaines règles soient explicitement portées par le règlement (cf chapitre intitulé *« type de zones du règlement »*).

En outre en application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement du PLU fixe des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit aussi comporter des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Les formes d'expression des règles**

Les règles définies par le règlement peuvent être aussi bien quantitatives que qualitatives (cf R.151-12 du Code de l'urbanisme).

La règle « quantitative » constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, hauteurs maximales, etc.) pour exprimer une obligation stricte.

La règle « qualitative » constitue une norme relative, rédigé en mentionnant l'objectif à atteindre, sans

imposer de moyens. Le résultat attendu doit être exprimé de façon précise et vérifiable.

En outre, les règles peuvent être exprimées de manière écrite ou graphique. Cependant lorsqu'une règle est exclusivement représentée dans un document graphique, la partie écrite du règlement doit le mentionner.

A moins d'une mention expresse contraire, toute représentation graphique présente dans la partie écrite du règlement est réputée avoir un caractère simplement illustratif et non réglementaire.

- **Règles différenciées et alternatives**

Le règlement du PLU est habilité à assortir les règles générales de règles alternatives. Ces dernières consistent à prévoir, à côté d'une règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courants pour lesquels la règle générale est adaptée.

Elles ne correspondent ni à des adaptations mineures, ni à des dérogations, car elles sont édictées de manière suffisamment précise pour se substituer à la règle générale et doivent être assorties de conditions limitées et précises, les déclenchant. Elles permettent d'ajuster la règle générale selon les spécificités des projets ou du site d'implantation. Ainsi par exemple, un PLU pourrait prévoir au titre des règles alternatives que la surface d'espace non imperméabilisé exigée est minorée de 10 % pour les projets prévoyant la réalisation d'un tel espace d'un seul tenant sur au moins 1 000 m².

Le règlement peut aussi définir des règles différenciées uniquement selon les 5 destinations et 20 sous-destinations citées aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les définitions et contenus de ses destinations et sous-destinations ont été précisés par un arrêté ministériel du 10 novembre 2006.

Par conséquent, le règlement du PLU ne peut définir des règles s'appliquant à des destinations ou sous-destinations non énumérées aux articles R.151-27 et R.151-28 précités (En ce sens CE 30 décembre 2014, req n°360 850) telles que par exemple les habitations individuelles ou collectives (Rép. min. n° 32 575, *JOAN* Q 2 mars 2010).

Toutefois par dérogation à ce principe, le règlement du PLU peut comporter des dispositions particulières sur le volume constructible, le stationnement ou la diversité commerciale s'appliquant à certaines catégories non énumérées aux dits articles R.151-27 et R151-28 précités.

En matière de volume constructible, le règlement du PLU peut accorder des bonus de constructibilité pour certaines catégories de constructions notamment dans le cadre d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux (2° de l'article L.151-28) ou des logements intermédiaires (4° de l'article L.151-28).

En matière de stationnement, le règlement du PLU peut ne pas prévoir de règles de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences universitaires et les logements intermédiaires. Ainsi, le règlement du PLU pourra définir des règles de stationnement selon les 5 destinations et 20 sous-destinations précités tout en indiquant qu'il n'est fixé aucune obligation pour les logements, établissements et résidences précités.

Par ailleurs, le PLU peut augmenter le plafond prévu à l'article L 111-19 du code de l'urbanisme pour l'emprise au sol des surfaces de stationnement d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial de plus de 1 000 m² ou d'un multiplex de plus de 300 places.

En matière de diversité commerciale, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (cf L.151-16 du Code de l'urbanisme).

- **Les types de zones du règlement**

Le règlement délimite les zones urbaines (dites « zones U »), les zones à urbaniser (dites « zones AU »), les zones agricoles (dites « zones A ») et les zones naturelles et forestières (dites « zones N »), et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **Les zones urbaines (U) – R.151-18 du code de l'urbanisme**

La délimitation des zones U repose sur 2 critères alternatifs. Ainsi, peuvent être classés en zone urbaine (U) :

- Les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit des secteurs présentant un nombre suffisant de constructions indépendamment de leur niveau d'équipement. Même si ces zones sont en principe et généralement suffisamment équipées pour accueillir de nouvelles constructions, elles peuvent aussi concerner des zones construites ne pouvant plus recevoir de constructions nouvelles du fait de l'insuffisance des réseaux (voiries, électrique, eau, assainissement). Ce dernier cas devra être dûment justifié par le rapport de présentation;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de secteurs déjà construits ou non où les réseaux primordiaux (voirie, électricité, eau et le cas échéant assainissement) sont ou seront suffisants. Pour les équipements publics futurs, leur réalisation doit pouvoir être considérée comme certaine (budget et financement fixés, délais de réalisation connus...).

- **Les zones à urbaniser (AU) – R.151-20 du code de l'urbanisme**

Les zones AU sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Il existe 2 catégories de zones AU :

- les zones dites « 1AU » : les équipements (voies publiques, eau, électricité, assainissement) en périphérie immédiate de la zone sont suffisants pour desservir les constructions à l'intérieur de la zone. Les OAP et, le cas échéant, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement;
- Les zones dites « 2AU » : les équipements en périphérie immédiate ne sont pas suffisants et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou révision du PLU.

Depuis le décret du 28 décembre 2015 précité, la définition d'OAP sectorielle, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, est obligatoire pour les zones 1AU alors que le règlement est facultatif. Comme indiqué précédemment en l'absence de règlement pour la zone AU, une OAP « secteur d'aménagement » devra être définie.

Par ailleurs, la délimitation de zones AU n'est plus limitée aux seuls zones à caractère naturel, contrairement à l'ancien article R.123-6 du Code de l'urbanisme. Cette évolution permet notamment d'étendre le classement en AU aux secteurs de projets tels que les friches urbaines.

Toutefois les zones AU étant destinées à être ouvertes à l'urbanisation, ne peuvent faire l'objet d'un tel classement les parcelles suffisamment desservies et équipées pour être aménagées, ou qui sont déjà urbanisées. Dans ce cas, ces secteurs relèvent d'un classement en U.

Le classement d'un secteur en zone AU doit donc toujours être motivé et justifié dans le rapport de présentation, notamment pour les secteurs de friches urbaines ou de renouvellement urbain, qui sont souvent situés a proximité ou au sein des zones urbaines.

L'adéquation des équipements du secteur avec le projet d'aménagement reste ainsi le critère déterminant pour décider de son classement en zone AU ou en zone U. Il convient donc que le rapport de présentation soit étayé sur ce point.

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU doit faire l'objet d'une révision pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans **les six ans** suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le Nota de ce même article allonge ce délai à **neuf ans** pour les PLU approuvés avant le 1er janvier 2018.

- **Les zones agricoles (A) – L.151-11 à L.151-13, R.151-22 et R.151-23 du Code de l'urbanisme**

Elles recouvrent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent être uniquement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime;
- les installations et constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- en dehors des STECAL (cf ci-dessous), les bâtiments existants identifiés par le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation d'extensions ou d'annexes. (cf *Précisions sur la constructibilité en zone A et N* pour les conditions, limites et modalités d'application de ces possibilités.

Dans les communes littorales, l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme dit ceci: " Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit."

- **Les zones naturelles (N) – L.151-11 à L.151-13, R.151-24 et R.151-25 du Code de l'urbanisme**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

e) soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

Concernant le point e), il convient de relever que le classement en zone N ne peut s'appuyer uniquement sur la présence de risques et que c'est bien le caractère naturel et forestier qui prévaut pour ce classement.

Ainsi par exemple, un secteur urbain ne pourra pas être classé en zone N au seul motif qu'il est concerné par des risques naturels.

Au sein des zones N, seuls peuvent être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- au sein des zones forestières (c'est-à-dire les secteurs boisés des zones naturelles et forestières), les installations et constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- en dehors des STECAL (cf ci-dessous), les bâtiments existants identifiés par le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants d'extensions ou d'annexes (cf *Précisions sur l'évolution des bâtiments existants en zone A ou N* pour les conditions, limites et modalités d'application de ces possibilités).

Les constructions admises en zone A ou N sont légalement encadrées. Par conséquent, le règlement de ces zones devra explicitement prévoir des règles relatives à l'interdiction et à la limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, sous peine d'illégalité.

- **Sous-zone A ou N de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) – L151-13 du Code de l'urbanisme.**

En zone A ou N, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur peuvent être admis dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité.

Les STECAL sont délimités à titre exceptionnel. Le règlement de ces zones précise les conditions de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à

l'hygiène et la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ainsi, les STECAL font partie des cas pour lesquels la définition d'un règlement avec un contenu minimal (hauteur, implantation et emprise) est obligatoire.

La délimitation de ces zones est soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui sera joint au dossier d'enquête publique (cf II.2 ci-dessous). La délimitation, les règles applicables, l'impact et le caractère exceptionnel de ces STECAL devront être dûment justifiés dans le rapport de présentation. **Il s'agira de ne pas aggraver le mitage des zones A ou N et de ne pas conduire à une extension « déguisée » de l'urbanisation.**

Il est à noter que, suite à la loi ELAN, la possibilité pour les communes littorales de délimiter des STECAL sur des espaces vierges en discontinuité des villages et agglomérations a été particulièrement réduite avec la suppression des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE) à compter du 1er janvier 2022. Plus précisément, ce type de STECAL sera de fait impossible en dehors des espaces proches du rivage. Au sein des espaces proches du rivage, seuls les STECAL correspondant aux opérations d'aménagement prévues par le SMVM ou prévoyant des constructions dans des secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse pourront être envisagés.

- **Précisions sur l'évolution des bâtiments existants en zone A et N**

Les possibilités d'évolution des bâtiments existants situés en zone A ou N, hors STECAL, et ne correspondant pas aux constructions et installations qui y sont admises sont encadrées.

Ainsi, le règlement du PLU peut désigner, au sein des zones A ou N, les bâtiments existants (quelle que soit leur destination initiale) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (L151-11 code urbanisme). Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.

Il doit en outre être justifié par le rapport de présentation et les bâtiments concernés doivent être identifiés sur les documents graphiques. Une simple liste de critères, décrivant les caractéristiques que doivent avoir les logements pour bénéficier de cette mesure, n'est pas suffisante.

En outre, les bâtiments d'habitation existants, situés en zone A ou N, hors STECAL, peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement du PLU précise la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La définition de ces règles est impérative, à défaut les dispositions autorisant les extensions et annexes seront illégales et donc inapplicables. Les zones d'implantation où ces extensions et annexes sont admises feront l'objet d'un zonage A ou N indicé. Ces zones n'étant pas des STECAL, il conviendra de ne pas les confondre avec ces dernières et donc de les distinguer clairement.

À l'instar des STECAL, la définition d'un règlement avec un contenu minimal obligatoire (hauteur, emprise et densité) est donc aussi obligatoire pour ces secteurs.

Le rapport de présentation justifiera le choix des zones A et N retenues où ce dispositif sera mis en œuvre. Il s'agira de zones A ou N où l'habitat existant peut évoluer raisonnablement sans préjudice pour son environnement agricole ou naturel.

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF qui se prononcera autant sur la justification de la délimitation des secteurs concernés que sur la suffisance et la cohérence des règles de

hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

**Il convient de noter que la mise en œuvre de ces mesures n'est pas obligatoire, il s'agit d'une simple faculté ouverte aux collectivités pour planifier la constructibilité des zones A et N.**

**Les éléments ci-dessus sont un rappel des possibilités maximales de construction ou d'aménagement en zone A ou N un PLU. Cependant, elles ne pourront être mobilisées que dans le respect des documents et normes supérieurs.**

*Tout particulièrement pour les communes littorales (cf partie I), un bâtiment agricole situé en zone A ne pourra être autorisé en discontinuité de l'urbanisation qu'après accord du préfet, après avis de la CDNPS. De même, les possibilités de créer des STECAL destinés à l'implantation de nouvelles constructions en discontinuité de l'urbanisation sont particulièrement restreintes :*

- **hors des espaces proches du rivage, être situé au sein des secteurs urbanisés existants « intermédiaires » évoqués en partie 1 – III.A.1;**
- **dans les espaces proches du rivage, correspondre aux opérations d'aménagement prévus par le SMVM ou ne permettre les constructions qu'au sein d'une zone d'urbanisation diffuse.**

- **Gestion des constructions existantes**

Les bâtiments existants régulièrement édifiés peuvent, du fait des différentes évolutions (modification, révision,.etc.) du document d'urbanisme, ne plus être conformes à une ou plusieurs dispositions du PLU en vigueur. La gestion (extension, réhabilitation, restauration, reconstruction...) de ce type de bâtiments pouvait alors s'avérer problématique. Pour répondre à ces difficultés, des dispositions particulières permettant de prendre en compte ce type de bâtiments, notamment par les PLU, ont été mises en place.

- **Reconstruction et restauration des bâtiments existants**

Ainsi, il est prévu à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme que les bâtiments régulièrement édifiés qui sont détruits ou démolis bénéficient d'un droit à la reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition contraire d'urbanisme. Ainsi dans ce cadre, la reconstruction sera autorisée même si elle ne respecte pas les règles ( hauteur, distance, emprise etc.) du PLU en vigueur.

Néanmoins, les auteurs du PLU dispose d'un pouvoir d'appréciation dans la mise en œuvre de ce droit à la reconstruction à l'identique. En effet par des dispositions expresses et explicites, le PLU ou le plan de prévention des risques naturels peuvent l'interdire ou l'encadrer (en le soumettant à certaines conditions par exemple). Pour être applicables, ces dispositions doivent être très précises (les limitations ou interdictions de construire exprimées en termes généraux ne sont pas suffisantes) et justifier pour des raisons d'urbanisme liées à la situation de la zone (présence de risques naturels notamment). Pour les PLU, ces dispositions seront portées par le règlement et la justification sera faite au sein du rapport de présentation.

Par ailleurs l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme prévoit, sous conditions, que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée. De même que précédemment, les documents d'urbanisme (dont le PLU) pourront interdire ou encadrer cette possibilité par des dispositions expresses et explicites en le justifiant.

- **Prise en compte spécifique des constructions existantes par le PLU**

En dehors des cas précédents et des dispositions particulières propres aux bâtiments existants en zones A et N, le PLU peut aussi prévoir des règles différenciées entre les constructions nouvelles et existantes.

*Les documents graphiques du règlement*

Un ou plusieurs documents graphiques doivent nécessairement faire apparaître le découpage du territoire communal de façon à identifier les zones A, N, U et AU. De plus, ils peuvent, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, aussi représenter par un tramage spécifique portant notamment sur :

- les espaces boisés classés;
- les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol;
- les emplacements réservés;
- les secteurs où le permis de construire peut-être subordonné à la démolition de tout ou partie de l'existant (permis de démolir exigé);
- les éléments de paysage ou patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur;
- les emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques;
- la localisation dans les zones urbaines des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- **Précisions sur les possibilités de déroger aux règles du PLU (L.152-3 à L.152-6 du Code de l'urbanisme)**

Par principe, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent être accordées (cf article L.152-4 du Code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente en matière de permis de construire (après accord du Préfet et du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire) pour :

- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles;
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

De même, l'autorité compétente en matière d'autorisation ou déclaration du droit des sols peut, par décision motivée, déroger aux règles du PLU relative à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect extérieur pour permettre la mise en œuvre (cf article L.152-5 du Code de l'urbanisme) :

- d'une protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades;

- d'une isolation thermique en saillie façade des constructions existantes;
- d'une isolation thermique par une surélévation des toitures des constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application de cette dérogation sont précisées aux articles R.152-4 à R.152-9 du Code de l'urbanisme.

-

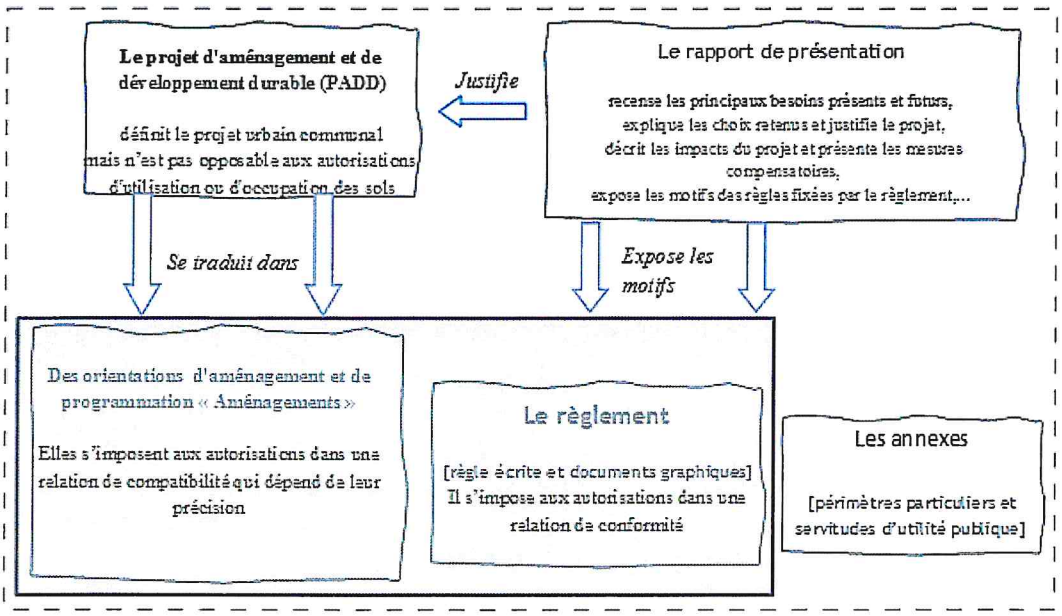
## 2.1.5. Les annexes

Le dossier de PLU doit comporter en annexe, sur un ou plusieurs documents graphiques, un certain nombre d'informations dont la liste figure aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des périmètres particuliers institués indépendamment du PLU à reporter à titre d'information (secteurs sauvegardés, ZAC, zones de préemption, périmètres des prescriptions d'isolement acoustique...), des servitudes d'utilité publique, ainsi que des éléments techniques liés à l'élaboration du PLU (schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.).

L'importance et le rôle des annexes ne doivent pas être sous-estimés. En effet, c'est l'annexion des servitudes d'utilité publique qui garantit leur parfaite opposabilité. Par ailleurs même si les annexes comprennent un certain nombre d'éléments à titre d'information, il s'agit d'une information substantielle. Ainsi, toute omission, insuffisance ou imprécision des annexes peut entacher d'illégalité le document d'urbanisme.(En ce sens CE 30 mai 1994 req n°129 281 sur l'annulation d'un POS pour absence en annexe des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants).

Par conséquent, les annexes devront être réalisées dans le même souci de qualité et de sécurité et avec la même attention que les autres pièces du PLU.

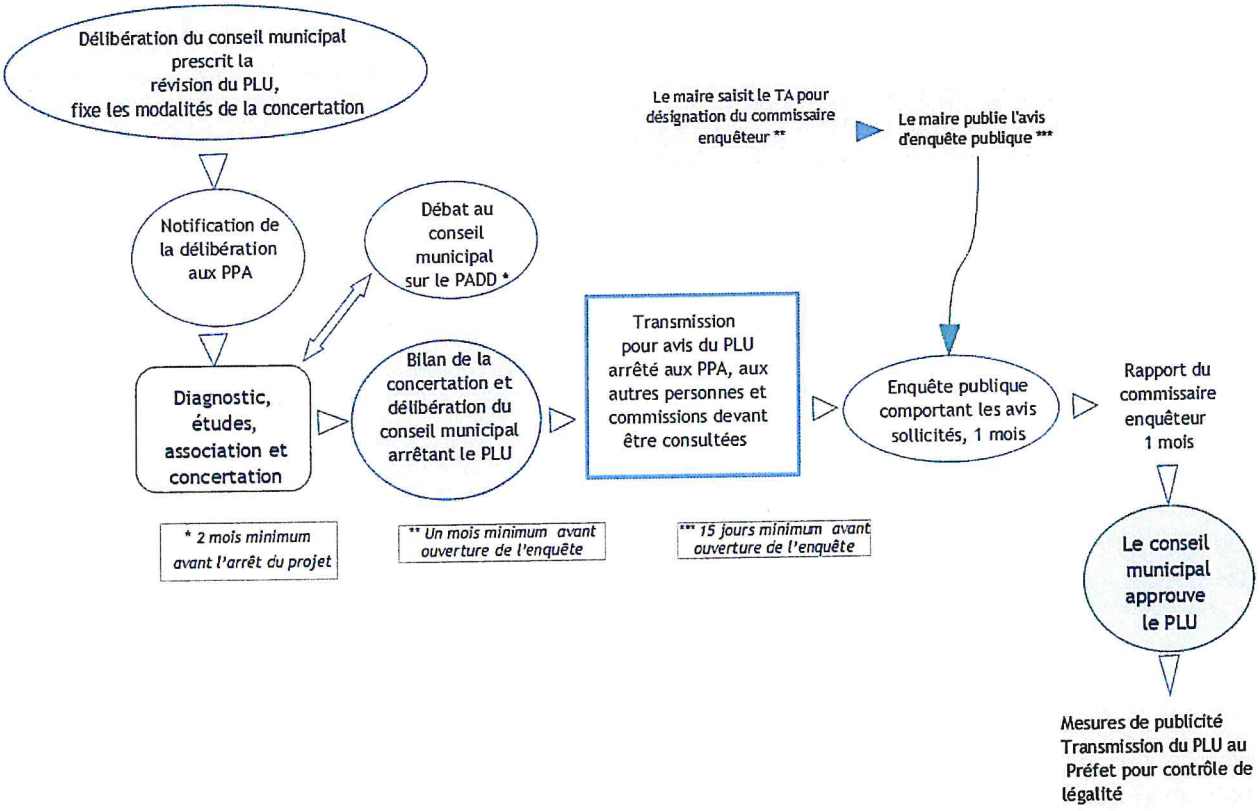
## 2.1.6. L'articulation des différentes parties du PLU



## 2.2. La procédure d'élaboration

Les règles de procédure pour la révision d'un PLU visent à assurer à chacune des personnes, publiques ou privées, le droit d'être informées et de s'exprimer avant que le document entre en application.

Le schéma ci-dessous présente les grandes étapes de cette procédure :




### 2.2.1. Focus sur le rôle de l'Etat

Depuis les lois de décentralisation et de répartition des compétences en matière d'urbanisme, l'élaboration des documents d'urbanisme est de la responsabilité des collectivités locales.

L'État demeure néanmoins un partenaire privilégié dont le but est de favoriser le développement le mieux adapté au contexte économique et social du territoire étudié. La loi SRU affirme, par ailleurs, qu'il appartient à l'État, dans le cadre de son association et de son contrôle, de veiller au respect des principes fondamentaux qui s'appliquent aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Ce rôle conduit l'État à intervenir, légitimement, tout au long de la procédure de révision du document d'urbanisme.

- **L'association des services de l'État au cours de la procédure**

Ainsi, outre les « porter à connaissance », la participation de l'État à la procédure de révision du PLU se

traduit par son association aux différentes étapes. Les services de l'État peuvent être associés à l'élaboration du PLU, à l'initiative du maire. Cette association s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU et peut prendre la forme, par exemple, de réunions regroupant l'ensemble des services de l'État ou d'entretiens particuliers, voire de courriers, avec un ou plusieurs services de l'État sur des sujets relevant de leurs compétences propres.

L'association est l'occasion pour l'État d'exprimer ses attentes et ses objectifs stratégiques tels qu'ils résultent de l'exercice de ses propres compétences (infrastructures, habitat, politique de la ville, université, environnement, agriculture, risques...), mais aussi de rappeler les principes de la loi et les enjeux à venir qu'il a identifié.

Le préfet a la possibilité de se faire entendre par la commune qui élabore le plan. Il peut, s'il le juge utile, se faire accompagner des représentants des personnes publiques autres que l'État visé à l'article L.123-8 du Code de l'urbanisme, provoquant ainsi en tant que de besoin la tenue d'une réunion regroupant l'ensemble des personnes publiques associées. Il s'agit encore une fois de simplifier la procédure de révision du PLU, la tenue d'une telle réunion à l'initiative du préfet restant une possibilité et non une obligation.

Au terme de cette phase d'association, le conseil municipal arrêtera le projet de PLU et tirera le bilan de la concertation. Ce projet sera alors soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donneront un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de PLU.

Ce projet de PLU sera soumis à enquête publique durant au moins un mois. Les avis des personnes publiques consultées seront annexés au dossier d'enquête publique. Tout ou partie du porter à connaissance pourra aussi être annexé à ce dossier.

- **Le contrôle de légalité**

Le préfet exerce par ailleurs un contrôle de légalité aux différentes étapes de la procédure, sur les délibérations relatives à la révision et sur le PLU approuvé.

## 2.2.2. Etapes et consultations particulières

La procédure de révision d'un PLU impose, selon les cas, la sollicitation d'avis particuliers simples ou conformes dont l'absence est de nature à vicier la légalité du PLU. **Ces avis devant être joints au dossier d'enquête publique, cette dernière ne pourra être lancée qu'une fois qu'ils auront été obtenus.**

- **Consultation de l'autorité environnementale** (cf partie I.1)
- **Consultation de la CDPENAF**

La vocation des terres agricoles est de répondre aux besoins alimentaires d'une population toujours plus importante. L'enjeu de leur préservation est donc crucial notamment face à l'artificialisation croissante des terres agricoles résultante de l'extension des zones urbaines ou à urbaniser et notamment dans le contexte insulaire de La Réunion.

Dans cette volonté de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF) est un des outils mis en place par la loi du n°2010-874

du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, modifié par l'ordonnance n° 2011-864 du 22 juillet 2011.

En application des dispositions des articles L.181-10 à L.181-12 du Code rural, le projet de révision du PLU doit faire l'objet d'un avis **favorable** de la CDPENAF s'il a pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres agricoles et/ou naturelles. En application des dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF se prononcera soit après saisine de la commune soit en demandant à être consultée sur le projet de PLU arrêté.

L'avis de la CDPENAF est aussi requis pour la délimitation des STECAL. De même, la CDPENAF devra être consultée sur le règlement des zones A ou N relatif aux extensions et aux annexes des bâtiments d'habitation existants.

- **Consultation de la CDNPS**

Comme indiqué dans la partie I, si la commune est littorale, la CDNPS doit être consultée, sur le classement ou déclassement d'espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la présente révision du PLU. La CDNPS doit être consultée au plus tard après l'arrêt du projet et son avis, simple, doit être annexé au dossier d'enquête publique.

- **Consultation de la chambre agriculture et du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

La chambre d'agriculture participe à la procédure d'élaboration en tant que personne publique associée. Cependant, de par les dispositions des articles R.153-6 du Code de l'urbanisme et L 112-3 du code rural, en cas de réduction des surfaces agricoles, le PLU ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture.

En tant que personne publique associée, la chambre d'agriculture sera amenée à rendre son avis sur le projet arrêté. Cependant si le PLU est modifié, dans les conditions évoquées ci-dessous, après l'enquête publique et prévoit de nouvelles réductions d'espaces agricoles ou forestiers, il conviendra de consulter à nouveau la chambre d'agriculture avant l'approbation du PLU (CAA Lyon 13/11/2012, n°11LY00554).

Il en est de même en cas de réduction des surfaces forestières. En effet dans ce cas et en application des mêmes articles L.112-3 et R.153-6, le PLU ne peut être approuvé qu'après avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF).

- **Consultation dans le cas des ZAC créées par d'autres personnes publiques (L.153-18, R.153-7 du Code de l'urbanisme)**

Si le projet de révision d'un PLU a pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de ZAC créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du PLU. Lorsque la ZAC a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- **Enquête publique**

Il n'est pas prévu que le projet de PLU puisse être modifié entre son arrêt et sa mise à l'enquête publique.

Par conséquent, le document arrêté est obligatoirement identique à celui mis à l'enquête publique accompagné des avis des personnes et organismes consultés.

Suite à l'enquête publique, la commune pourra approuver son PLU, éventuellement modifié par rapport au projet arrêté ou **pour tenir compte des avis des personnes publiques associées** des observations formulées lors de l'enquête publique. Cette modification ne devra pas porter atteinte à **l'économie générale du document** mis à l'enquête publique.

- **Approbation et entrée en vigueur du PLU**

Le document approuvé est transmis au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme. Si la commune est couverte par un SCoT, le PLU devient exécutoire et opposable après sa transmission au Préfet, pour contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité.

En l'absence de SCOT approuvé et de modifications éventuellement demandées par le préfet, le PLU devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet (dans les conditions prévues aux articles L.2131- 1 et L.2131-2 du CGCT), sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité.

Sauf si pendant ce laps de temps l'autorité administrative chargée du contrôle de légalité notifie à la commune les modifications qu'il est nécessaire d'apporter au PLU conformément aux articles L.153-25 et 26 du Code de l'urbanisme.

## 2.2.3. Evaluation du document après approbation

En application des dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, il devra être procédé 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Cette analyse des résultats, répétée par la suite tous les 6 ans, donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser le PLU.

# 3. LES GRANDES POLITIQUES DE L'ETAT EN TERMES DE PLANIFICATION

## 3.1. Politique de l'habitat

### 3.1.1. Cadre législatif et réglementaire du PLU concernant l'habitat

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme expose les principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, d'utilisation économe de l'espace et de respect de l'environnement avec lesquels tous les documents d'urbanisme, y compris le PLU, doivent être compatibles. Le logement reste une des grandes priorités des politiques publiques tout particulièrement à la Réunion.

**Depuis l'intervention de la loi SRU, les PLU sont devenus, avec la prépondérance du foncier dans les problématiques du logement, des supports incontournables et indispensables des politiques locales d'habitat. Ainsi, les PLU doivent prévoir des conditions d'occupation des sols de nature à assurer non seulement une production suffisante de logements, mais encore une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement et d'hébergement, dans le respect des orientations définies par les documents supérieurs.**

Les notions de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et fonctionnelle et sociale affirment la nécessité d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale, garantissant à tous la même égalité d'accès à l'ensemble des services et équipements publics, à l'emploi, aux transports, aux loisirs ainsi qu'un cadre de vie de qualité. Il s'agit de répondre à des besoins et des attentes diversifiées (trajectoires familiales ou individuelles, modification sociétale...) et qui augmentent vis-à-vis des logements, même à population constante du fait du desserrement des ménages (divorce, vieillissement de la population) et du vieillissement du parc de logements.

Les réponses apportées doivent donc s'adapter en termes de diversité et de qualité de l'offre d'habitat (types de logements, taille, standing, modes d'occupation, formes urbaines et densité) afin de permettre notamment aux ménages à revenus moyens et modestes de réaliser un parcours résidentiel. Il s'agit également de proposer le meilleur accès possible aux différentes fonctions urbaines (habitat, emploi, commerces, services, transports en commun et numérique...), à l'échelle de l'ensemble du territoire tout comme à l'échelle de chaque quartier, pour favoriser le lien social et limiter les besoins de déplacements.

Dans ce cadre, le PLU devra notamment définir des actions et orientations construites à partir d'un diagnostic objectif des perspectives économiques et démographiques ainsi que des besoins. Ce diagnostic sera porté par le rapport de présentation du PLU.

Le PADD déclinera les grandes orientations en termes de mixité sociale et urbaine, de diversification et d'organisation de l'habitat, de son articulation avec les équipements et services. Ces actions et orientations devront être compatibles avec celles des documents supra-communaux et participer à leur mise en œuvre.

### 3.1.2. Les objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)

La Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) a été promulguée le 13 décembre 2000. Elle s'articule autour de trois principaux objectifs:

- une plus grande solidarité;

- l'encouragement au développement durable;

- le renforcement de la démocratie et de la décentralisation.

Ces objectifs tendent tous à améliorer la mixité sociale et les règles d'urbanisme. Une des mesures phares est portée par l'article 55 qui vise à développer le logement social dans les communes de taille moyenne.

La loi n° 2022-217, 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) est venue modifier cet article.

Cet article vise à répondre à la pénurie de logements sociaux tout en cherchant un équilibre et une mixité sur les territoires.

### 3.1.3. La lutte contre l'habitat insalubre et précaire

La loi ALUR impose au Programme local de l'Habitat (PLH) d'intégrer des actions en direction des copropriétés en difficulté et des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Dans ce cadre, la commune devra prendre en compte les éléments du PLH pour lutter contre l'habitat indigne.

## 3.2. Assurer une gestion économe de l'espace et lutter contre l'artificialisation des sols

La forte croissante démographique qu'a connue la Réunion s'est accompagnée d'une pression foncière et urbaine consommatrice d'espace, comme le montre l'évolution de la tache urbaine.

Or, l'étalement urbain, même s'il s'agit de répondre aux besoins en logement et en équipements, pose de nombreux problèmes en termes d'artificialisation des sols, de déplacement (augmentation des distances, recours fréquent à la voiture), d'extensions de réseaux, d'investissements coûteux (investissement et entretien plus coûteux des voiries et réseaux nécessaires à la desserte des maisons et quartiers isolés, au ramassage des ordures ménagères) ou de fragmentation irréversible des espaces agricoles ou naturels et de consommation d'espace sur un territoire insulaire fortement contraint.

Le PLU est un des principaux outils permettant, en lien avec le SCoT et le SAR, de mettre en œuvre une politique d'aménagement enrayant le phénomène d'étalement urbain. Cet objectif doit s'appuyer, conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, sur le principe d'équilibre entre développement et protection et s'articuler autour des 2 axes complémentaires et interdépendants suivants.

## 3.2.1. Limiter l'étalement urbain en favorisant la maîtrise de la consommation foncière et la densification

Il s'agit de passer d'une logique d'extension urbaine à celle d'un développement structuré et organisé de l'habitat et des diverses activités dans les espaces urbanisés existants (reconquête du tissu urbain en équilibrant les emplois, les logements, les équipements et services, trame urbaine plus économe, régulière et cohérente...). Par ailleurs, priorité doit être donnée au renouvellement urbain (notamment le traitement des « dents creuses »), à la mutabilité, l'optimisation et la densification des espaces bâtis desservis avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Dans l'hypothèse où le renforcement des tissus existants ne serait pas suffisant pour répondre aux besoins du territoire, les extensions d'urbanisation seront dimensionnées au plus juste (dans la limite des droits des documents supra-communaux) par rapport aux besoins du territoire.

À cette fin, la réalisation d'un diagnostic précis, porté par le rapport de présentation du PLU, est indispensable. A noter que la loi « résilience climat » du 22 août 2021 prévoit que le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme.

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période des 10 ans précédant l'arrêt du document. L'utilisation de la tâche urbaine est encouragée.

Le bilan de la consommation effective d'espaces NAF correspond au décompte de la transformation réelle d'espaces NAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates (par exemple entre 2011 et 2021). Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU ou des cartes communales. À noter que la réglementation n'impose pas, lors des bilans, de mesurer le stock total, à un instant donné, des espaces déjà urbanisés. En effet, seul importe le décompte des transformations sur une période donnée (entre 2011 et 2021). Pour élaborer le bilan, un espace NAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux (de construction, d'aménagement, *etc.*), et non à compter, par exemple, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Pour effectuer le bilan et mesurer la consommation effective d'espaces NAF, il convient de privilégier parmi les différentes bases et sources de données disponibles, l'emploi des fichiers fonciers complétés le cas échéant, lorsqu'elles sont disponibles, des données locales (notamment des modes d'occupation des sols). Les données de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2011-2021 à l'échelle communale, seront mises en ligne à l'été 2022 sur l'observatoire national de l'artificialisation. En application stricte de la loi, la période de référence couvre la décennie de septembre 2011 à septembre 2021. Toutefois, les données disponibles étant de périodicité annuelle (en particulier les fichiers fonciers), il est recommandé de s'appuyer sur les données de janvier 2011 à janvier 2021, en l'absence d'informations plus précises.

La consommation planifiée d'espaces NAF correspond, quant à elle, à la somme des surfaces des espaces NAF rendus potentiellement urbanisables par les règles opposables établies par documents de planification et d'urbanisme notamment les zonages. Pour les SAR, cette consommation sera un nombre d'hectares, plafond fixé pour la décennie à venir et répartie par les parties de territoires qu'aura défini la région.

https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees/les-fichiers-fonciers

https://datafoncier.cerema.fr/

Par convention, la période de référence sera du 1er septembre 2011 au 1er septembre 2021.

https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf#paragraph--2164

Le bilan de la consommation effective d'espaces NAF correspond au décompte de la transformation réelle d'espaces NAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates (par exemple entre 2011 et 2021). Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU ou des cartes communales. À noter que la réglementation n'impose pas, lors des bilans, de mesurer le stock total, à un instant donné, des espaces déjà urbanisés. En effet, seul importe le décompte des transformations sur une période donnée (entre 2011 et 2021). Pour élaborer le bilan, un espace NAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux (de construction, d'aménagement, *etc.*), et non à compter, par exemple, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Cet exercice permettra alors de définir, et de justifier, des objectifs chiffrés réalistes de consommation d'espace du PADD, compatibles avec ceux des documents supra-communaux. Il permettra en outre de démontrer la nécessité d'ouvrir ou de prévoir de nouveaux secteurs d'extension d'urbanisation, ainsi que les dispositions du règlement du PLU (hauteur, emprise au sol, distance d'implantation...), favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. En ce sens, les OAP du PLU pourraient utilement comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

## 3.2.2. Favoriser un cadre de vie de qualité

La lutte contre la péri-urbanisation et l'acceptation de la densification, parfois stigmatisée, implique nécessairement de renforcer l'attractivité des espaces bâtis existants ou futurs plus denses afin d'offrir une alternative crédible aux extensions périphériques automatiques. Il s'agit de compléter l'approche quantitative chiffrée de la limitation de l'étalement urbain et de densification avec une approche qualitative :

- développer de véritables centralités structurantes, en renforçant et en organisant les principaux pôles urbains existants ou en devenir (revitalisation en centre-ville, incitation à la réhabilitation des commerces et logements, renforcement des équipements de proximité, d'échanges et d'animation...);
- optimiser les tissus urbains existants avec les divers équipements, réseaux et infrastructures réalisés et programmés à court ou moyen terme (transports en commun, espaces et équipements publics...), afin que « la ville se fasse sur elle-même » de manière structurée et cohérente;
- apporter aux espaces urbains une qualité résidentielle en définissant de véritables projets urbains conciliant densité et une politique d'urbanisme de proximité (mixité des fonctions urbaines comprenant petits commerces, services et activités, équipements publics, crèches, établissements scolaires, circulations douces...);
- adopter des formes urbaines diversifiées et appropriées au caractère et contraintes des sites (accroître les densités moyennes observées, prise en compte d'une approche patrimoniale), y compris dans les secteurs réservés aux activités;
- favoriser la végétalisation massive en ville, y compris au sein des bâtiments, et le maintien des arbres en milieu urbain;
-

d'une manière générale, les zones urbanisables doivent respecter un éloignement suffisant des habitations avec les activités et installations génératrices de risques sanitaires ou de nuisances (dispositifs épuratoires, centres de traitement des déchets, établissements industriels ou artisanaux,

bâtiments d'élevage, infrastructures routières, aérodrome, carrière, etc.). A ce titre, le PLU doit répertorier l'existence de « points noirs » (bruit, odeurs, pollution atmosphérique, etc.) et proposer si possible des mesures, en matière d'urbanisme, pour réduire les risques et nuisances telles que la mise en place de zones tampon, en application si nécessaire des articles L151-17 et R151-31 du code de l'urbanisme.

Le diagnostic précité doit permettre à la collectivité de déterminer et de justifier la morphologie et la qualité urbaine actuelle et future du tissu urbain. L'enjeu consiste alors à combiner le zonage, le règlement et les OAP du PLU pour traiter les espaces urbains existants ou futurs de façon adaptée et différenciée. L'usage des OAP, élaborées avec l'appui de professionnels de l'urbanisme, est particulièrement adapté puisqu'il favorise la conception de quartiers de qualité (composition urbaine, perméabilité, espaces publics...) sur la base d'une réflexion partagée sur les usages.

## 3.3. Transports et déplacements

### 3.3.1. Diminuer les obligations de déplacement et développer les modes alternatifs à la voiture

De nombreuses évolutions législatives sont intervenues en matière de gestion des déplacements, notamment dans un objectif de réduction du trafic automobile. Ainsi, le cadre législatif est passé progressivement d'un droit au transport pour tous (loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982) à une approche urbanisme/déplacements plus poussée à toutes les échelles de projet, ainsi qu'une évaluation des choix d'urbanisme.

L'objectif est aujourd'hui d'établir un lien fort entre urbanisme et déplacement, par l'élaboration d'une politique d'urbanisme mieux coordonnée avec l'offre de transports, et la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire dans l'élaboration des projets de transports afin de diminuer les obligations de déplacements motorisés et de développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (cf article L.101-2 du Code de l'urbanisme).

La thématique des transports et déplacements est au cœur des enjeux environnementaux (pollution, bruit, qualité de vie...), économiques (maîtrise des budgets liés aux déplacements) et sociaux (accès à l'emploi, aux services et aux équipements pour tous, santé...) des territoires. En agissant sur l'urbanisation, la forme urbaine, l'organisation et l'aménagement du territoire, le PLU influe directement sur les pratiques de déplacements.

Le PLU constitue un document-clé en permettant ainsi de mettre en œuvre un certain nombre de leviers impactant le fonctionnement et l'usage en matière de déplacements. Ces leviers consistent à privilégier le renouvellement plutôt que l'extension urbaine, à localiser les urbanisations nouvelles ou les équipements générateurs de déplacements à proximité des axes de transport en commun, à organiser un rabattement efficace sur ces axes, à favoriser la densité autour des pôles d'échanges, à promouvoir la diversité des fonctions en rendant cohérente la destination des sols avec le niveau de desserte, à favoriser et organiser le développement de l'alter-mobilité par des espaces sécurisés, continus et agréables en usage, à anticiper sur une future desserte en transport en commun ou en modes doux.

**Les enjeux à prendre en compte à l'occasion de la réflexion sur le PLU peuvent être résumés ainsi :**

| | |
|---|---|
| **Avoir une gestion des déplacements en cohérence avec la planification spatiale** | • en rendant prioritaire le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs<br>• en accompagnant le développement urbain (favoriser l'accès en transport collectif aux zones d'habitat, d'activités économiques et plus généralement aux zones d'emploi)<br>• en privilégiant les déplacements par les transports collectifs et par les modes doux (voies piétonnes, cyclables...), ce qui implique leur renforcement et leur restructuration<br>• en travaillant sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, dans la perspective d'optimiser le tissu urbain existant, en le densifiant et en organisant les mobilités |
| **Favoriser l'accès au centre urbain et aux bourgs** | • en réduisant le trafic de marchandises<br>• en maîtrisant les stationnements |
| **Hiérarchiser les axes routiers et optimiser leur fonction et utilisation** | • en clarifiant leur fonction<br>• en leur donnant une meilleure lisibilité<br>• en travaillant sur la signalétique<br>• en ayant une attention particulière sur le plan de la sécurité routière en fonction de l'accidentologie observée (lieux d'accidents, gravité, causes, enjeu « piétons et deux roues », etc.) |
| **Optimiser l'utilisation des infrastructures de transport** | • en veillant à assurer la fluidité des trafics en toute sécurité |

De plus l'ensemble des actions engagées dans le cadre du programme d'actions en faveur du vélo sur le réseau routier national de la Région a pour objet d'amorcer la mise en œuvre progressive d'un réseau global d'itinéraires cyclables primaires ou réseau de vélo-routes sur l'ensemble de l'île. Ce réseau cyclable constitué en grande partie des axes routiers structurants de l'île a pour vocation d'assurer des liaisons à bicyclette de qualité clairement identifiées, aménagées et sécurisées entre les différentes communes de l'île et leurs principaux pôles d'attraction. La Région poursuit cette démarche et lance actuellement l'élaboration d'un plan régional vélo.

Cette préoccupation mérite d'être prise en compte dans l'élaboration du PLU.

*Programme d'actions en faveur du vélo*

L'ensemble des actions engagées dans le cadre du programme d'actions en faveur du vélo sur le réseau routier national de la Région a pour objet d'amorcer la mise en œuvre progressive d'un réseau global d'itinéraires cyclables primaires ou réseau de vélo-routes sur l'ensemble de l'île.

Ce réseau cyclable constitué en grande partie des axes routiers structurants de l'île a pour vocation d'assurer des liaisons à bicyclette de qualité clairement identifiées, aménagées et sécurisées entre les différentes ces de l'île et leurs principaux pôles d'attraction. La Région poursuit cette démarche et lance actuellement l'élaboration d'un plan régional vélo.

Bien que s'inscrivant dans un cadre volontariste, cette préoccupation mérite d'être prise en compte dans l'élaboration du PLU.

*Outils pour promouvoir les mobilités alternatives*

– Promotion du vélo :

• pistes cyclables : examen des capacités de création de pistes cyclables distinctes et éloignées des routes (air, bruit, sécurité), végétalisées et ombragées, notamment entre deux centres urbains;

• intermodalité compatible avec les vélos personnels : équipement des transports en commun (bus, train, tramway) pour le transport des vélos personnels, zones de parcage des vélos;

• vélo à Assistance Électrique (VAE) : points de recharge des VAE, location de VAE.

– Promotion de la marche : piétonisation des centres-villes végétalisés associée à leur revitalisation et à des parkings en périphérie;

– Promotion du covoiturage et des transports en commun propres ;

– Promotion de la motorisation électrique et/ou hybride :

• zones de recharge des véhicules sous ombrières photovoltaïques (production électrique);

• facilitation de l'installation de panneaux photovoltaïques pour les particuliers possédants un véhicule électrique afin de permettre la recharge à domicile sans mobiliser la production électrique collective à base de combustion (package véhicule électrique/panneau solaire).

Le Code de la construction et de l'habitat (articles L.113-8 à L.113-20) permet au PLU, via son règlement, d'imposer des normes de stationnement pour les deux-roues.

L'article L.151-8 du Code de l'urbanisme encadre le contenu obligatoire des OAP, notamment les besoins en matière de stationnement et la desserte par les voies et réseaux.

## 3.3.2. Protection et maîtrise de l'urbanisation à proximité des axes de transport

**Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)**

Afin de mieux maîtriser le développement urbain le long des voies de circulation les plus importantes, l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

La donnée SIG pourra utilement être demandée par la collectivité.

Cette contrainte d'inconstructibilité peut être levée en tout ou partie, et le PLU pourra fixer des règles d'implantation différentes que celles décrites plus haut, à condition qu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces nouvelles règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (art. L.111-8 du Code de l'urbanisme).

Ce dispositif a pour principal objectif d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et à élaborer une réflexion d'ensemble sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers, dont les principes peuvent être résumés ainsi :

- ne pas réduire la voie à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un véritable espace public;
- passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique afin d'éviter de dégrader l'espace avoisinant.

Ces justifications signifient que les différentes mesures prises tant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) que dans le règlement et dans les documents graphiques soient issues de cette étude figurant dans le rapport de présentation. Les problèmes posés par l'urbanisation envisagée dans les secteurs situés le long des voies devront être clairement explicités, de même que les solutions proposées, tant du point de vue de la sécurité, des nuisances, de l'urbanisme, de l'architecture que des paysages.

*La sécurité*

Il s'agit dans la majorité des cas de sécurité routière. Les choix en matière d'aménagement urbain peuvent en effet occasionner des dysfonctionnements imputables à une densification d'occupation qui s'accompagne inévitablement d'une augmentation des usages, en induisant un accroissement du trafic automobile et des problèmes d'encombrement et de sécurité.

Cette problématique de sécurité routière observée particulièrement au niveau des entrées de ville, mérite d'ailleurs d'être traitée plus globalement au niveau du territoire communal, dans la mesure où il apparaît qu'elle doit être intégrée très en amont dans la conception des projets d'aménagement et de construction.

Les dysfonctionnements peuvent être aussi intrinsèques à la nature du terrain concerné (zones inondables, par exemple). Les risques technologiques pourront également être concernés. Le PLU pourra ainsi déterminer ou réglementer les accès ou le tracé des voies internes à une zone. La localisation des fonctions de part et d'autre de la voie, de même que les règles d'implantation issues du parti d'urbanisme, peuvent permettre par ailleurs de réduire les conséquences des risques (éviter par exemple d'implanter un quartier d'habitations d'un côté d'une voie à fort trafic et les équipements scolaires de l'autre côté).

*Les nuisances (en particulier le bruit routier)*

Il s'agit de tout ce qui peut nuire à la qualité de la vie comme les pollutions sonores ou atmosphériques. Dans ce premier cas et au-delà des prescriptions et recommandations liées au classement sonore des infrastructures terrestres (cf ci-dessous), le PLU pourra éloigner les constructions les plus sensibles de la voie ou privilégier l'implantation d'activités ou de commerces le long de celle-ci.

**La qualité de l'urbanisme**

Il s'agit ici de la composition d'ensemble de la zone qui doit exprimer des lignes directrices fortes (hiérarchie des voies, choix d'implantation des bâtiments, conception des espaces publics, zones de stationnement,..).

### La qualité architecturale

Il s'agira de régler les différents rapports du bâtiment avec la voie (espaces de transition) avec les autres bâtiments (implantation) ou encore avec le site (respect des voies, volumétrie, couleurs,...).

### La qualité des paysages

Il pourra s'agir de préserver certains secteurs sensibles ou de mettre en valeur certains éléments marquants du paysage, ou d'imposer des plantations...

L'élaboration d'un projet urbain assurant une continuité avec le tissu urbanisé existant est donc la condition préalable pour que ces terrains deviennent constructibles et que la commune dispose d'un document opérationnel qui nécessite :

- une analyse du site considéré révélant ses potentialités et permettant de diagnostiquer ses problèmes auxquels il s'agira de remédier;
- la définition des objectifs de la commune et des fonctions que devra assurer cet espace;
- la conception du projet, à savoir un parti d'aménagement exprimant clairement les choix opérés.

### Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances ressenties par les habitants en zones urbaines. La loi « bruit » du 31 décembre 1992 (transposée en partie dans les articles L.571.9 et L.571.10 du Code de l'environnement) a fixé les bases d'une nouvelle politique, et a mis l'accent particulièrement sur la protection des riverains des infrastructures de transports terrestres. Le dispositif prévu pour le classement sonore des voies est essentiellement préventif. Il ne crée pas de règle d'urbanisme. Son but est d'informer systématiquement et de responsabiliser les pétitionnaires, à l'occasion de la délivrance d'actes d'urbanisme, du fait qu'ils se situent dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport.

Le classement sonore des principales infrastructures de transport terrestres de la Réunion a été actualisé et révisé par arrêtés préfectoraux du 16 juin 2014. Une nouvelle révision de ce classement est en cours et devrait aboutir en cette année 2023.

En application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU doivent comprendre :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Les arrêtés préfectoraux de classement des routes bruyantes sont disponibles sur le site internet de la DEAL (**www.reunion.developpement-durable.gouv.fr**).

En l'absence de ces annexes au PLU, le dispositif réglementaire de prévention prévu pour éviter notamment la création de nouveaux points noirs sonores sera inopérant puisqu'il ne permettra pas lors de l'instruction des actes d'urbanisme à partir du PLU, d'informer et de responsabiliser les futurs aménageurs ou constructeurs concernés.

Dans le contexte climatique particulier de la Réunion (mode de vie impliquant un habitat ouvert pour privilégier la ventilation naturelle), soulignons que la réponse réglementaire au problème du bruit des infrastructures de transports terrestres, doit être l'occasion d'une réflexion plus large sur l'aménagement urbain, l'organisation des plans « masse » et la conception architecturale des constructions au voisinage de ces infrastructures.

## 3.4. Préserver et valoriser les ressources agricoles

L'espace agricole est directement lié à l'histoire de la Réunion et en constitue un enjeu identitaire, patrimonial, paysager et environnemental. C'est aussi un symbole fort des paysages réunionnais qui façonne l'armature réunionnaise, qui participe à la gestion des coupures d'urbanisation, qui ouvre les paysages et qui limite les zones d'extension de l'urbanisation. Il assure ainsi fondamentalement le rôle d'espaces de respiration inter-urbains et peut contribuer à la trame verte et bleue.

Ainsi, les espaces agricoles restent particulièrement menacés par l'extension de la tache urbaine, faite par des zones d'extensions futures mais aussi par un mitage progressif et diffus des terres. Au-delà de la réduction de la surface des terres agricoles utilisées ou à potentiel agricole, l'extension de la tache urbaine menace la viabilité des structures agricoles en rendant plus difficile leur exploitation (cohabitation difficile, conflits d'usage, nuisances) ou difficilement rentables (exploitations trop petites ou enclavées pour être viables économiquement).

*Le document de présentation devra comporter un état des lieux de l'agriculture de la commune et un bilan de la consommation des espaces agricoles sur la période couverte par le PLU en vigueur. À cet effet, la Base d'Occupation des Sols (BOS) de la DAAF (dont les données sont régulièrement actualisées) comporte un ensemble de données utiles à l'élaboration de son document d'urbanisme. Elle peut être consultée sur le site de la DAAF.*

### 3.4.1. Un espace agricole à sanctuariser

L'enjeu est donc de mettre en œuvre un PLU préservant efficacement l'espace agricole face à la pression urbaine directe mais aussi face au mitage. Les surfaces agricoles doivent ainsi être conservées et pérennisées par le PLU que ce soit d'un point de vue du règlement (constructions et installations admises, caractéristiques architecturales...) mais aussi du zonage (continuité et cohérence des zones agricoles).

Ainsi l'application des principes d'équilibre et de gestion économe de l'espace y est plus que jamais d'actualité, à savoir l'impératif de protection des milieux agricoles, associée à la densification/structuration des pôles et bourgs de la commune. Les espaces agricoles et naturels ne doivent donc plus être considérés comme variable d'ajustement pour l'aménagement du territoire, mais comme composantes pérennes d'un projet global dont les besoins et les contraintes sont positivement reconnus et pris en compte.

Dans le cas où des atteintes à l'espace agricole seraient inévitables, il conviendra de rechercher et de mettre en œuvre des mesures pour réduire et compenser ces atteintes. Ces solutions devront privilégier l'ouverture à l'agriculture de nouveaux secteurs, avec des capacités de production et économique

équivalentes, dans le respect des enjeux environnementaux. Il conviendra ainsi de chercher à mettre en priorité en valeur les friches et de ne pas développer les zones agricoles au détriment des zones naturelles. Il conviendra de veiller à ce que l'ouverture des ZNIEFF 2 à l'agriculture s'appuie sur une étude reprise dans le rapport de présentation et permettant de justifier d'un impact acceptable de cette ouverture à l'agriculture sur l'environnement.

Au titre de la valorisation des espaces agricoles, il convient que les dispositions d'aménagement ne fassent pas obstacle à l'exploitation des andains historiques ainsi qu'à l'épierrage des terrains agricoles avec affouillement des sols.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés en zone agricole à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et sous réserve de prendre des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser (ERC) les conséquences dommageables résultant de la mise en œuvre du projet sur l'économie agricole.

## 3.4.2. Bâtiments d'élevage et habitat

Avec la progression de l'étalement urbain, la question du voisinage et des nuisances potentielles entre activité agricole et secteurs bâtis constitue une problématique à appréhender de façon précise.

L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime prévoit un principe de réciprocité entre les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et les bâtiments agricoles.

Ainsi, lorsqu'une des dispositions législatives ou réglementaires soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Le PLU peut prévoir des règles d'éloignement différentes fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Pour les bâtiments d'élevage, les dispositions d'éloignement résultent, selon les caractéristiques du bâtiment, du règlement sanitaire départemental (RSD) ou de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il est préconisé de retenir la valeur de 100m pour l'ensemble des cas.

Faire cohabiter de manière équilibrée l'activité agricole avec les espaces urbanisés ou à urbaniser (notamment résidentiels), afin de ne pas oblitérer leur possibilité de développement respectif, est un enjeu majeur à appréhender dans les réflexions du PLU. Il convient ainsi dans le cadre de la révision du PLU d'établir un diagnostic en repérant les bâtiments d'élevage et les autres bâtiments agricoles pouvant représenter des risques de nuisance et d'appréhender leur devenir (maintien, arrêt, développement ou évolution de l'activité, etc.).

À partir de l'inventaire et du diagnostic sur les bâtiments agricoles, l'objectif du PLU est de garantir, à travers les choix d'aménagement et le zonage, la pérennité des exploitations agricoles et des conditions de bon voisinage avec les zones habitées.

Dans la réflexion du PLU il s'agira ainsi :

- pour les bâtiments d'élevage situés dans l'espace agricole, de définir au titre de la bonne gestion des espaces agricoles, des limites de zones urbanisables tenant compte de l'implantation des bâtiments d'élevage. Ces limites devront être suffisamment éloignées des installations pour ne pas nuire aux projets de développement des exploitations agricoles. Les distances d'éloignement tiendront compte

non seulement des bâtiments d'élevage mais aussi de leurs évolutions potentielles (par exemple : passage au régime des installations classées d'un bâtiment relevant auparavant du RSD);

- pour les bâtiments agricoles insérés dans le tissu urbain (enclavement), de réserver en zone agricole des secteurs d'implantation potentiels permettant les installations nouvelles et la délocalisation des bâtiments enclavés. De plus, il s'agira de prévoir dans le règlement de la zone U ou AU la possibilité de faire évoluer les bâtiments agricoles existants (aménagement dans le volume et extension) sous condition que cette évolution soit compatible avec le voisinage et les réglementations d'éloignement précitées.

## 3.4.3. Avis de la CDPENAF

La vocation des terres agricoles est de répondre aux besoins alimentaires d'une population toujours plus importante. L'enjeu de sa préservation est donc crucial notamment face à l'artificialisation croissante des terres agricoles résultante de l'extension des zones urbaines ou à urbaniser et notamment à la Réunion.

Dans cette volonté de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, et en application des dispositions des articles L.181-10 à L.181-12 du Code rural, le projet de révision du PLU de Saint-Leu doit faire l'objet d'un avis **favorable** de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) s'il a pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres classées agricoles. L'avis de la CDPENAF est aussi requis pour la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans les communes littorales, il n'est plus possible d'utiliser l'outil Hameau Nouveau Intégre à l'Environnement (HNIE) pour identifier des STECAL et y prévoir des constructions.

De même, la CDPENAF devra être consultée sur le règlement des zones A ou N relatif aux extensions et aux annexes des bâtiments d'habitation existants.

La commune saisira la CDPENAF pour avis, après l'arrêt du projet de PLU, qui disposera d'un délai de trois mois pour donner son avis, à défaut il est réputé favorable. Cet avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

Critères d'appréciation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole par la CDPENAF (dans les communes non-littorales) :

Les STECAL d'une part :

• doivent être situés hors du périmètre de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage existants (100 m) ;

• ne doivent pas contenir de parcelles cultivées identifiées dans la base d'occupation des sols à jour, ;

• ne doivent pas être situés en coupure d'urbanisation du SAR ;

• ne doivent pas être situés en continuité ou à proximité de zones U ou AU existantes ou proposées au déclassement dans le PLU arrêté ;

d'autre part :

• le caractère exceptionnel ainsi que les projets / enjeux attendus doivent être démontrés ;

- il ne doit pas y avoir de contentieux pénal de l'urbanisme sur le secteur ;
- le pourcentage de surfaces encore constructibles ne doit pas excéder 30 %.

# 3.5. Préserver la nature et la biodiversité

## 3.5.1. Préserver, valoriser et restaurer la biodiversité (trame verte et bleue)

La richesse des différents espaces de la commune a fait l'objet d'une grande variété d'inventaires, d'études ou de protections réglementaires. Cette variété ne doit pas amener les auteurs du PLU à considérer et traiter les espaces concernés comme des espaces isolés et indépendants. De plus, les espaces naturels ou agricoles non répertoriés ou non protégés réglementairement, même ceux de moindre superficie, ne sont pas à considérer comme sans intérêt et destinés de ce fait à l'urbanisation.

En effet, les espaces naturels ou agricoles qu'ils soient ou non inventoriés ou protégés, peuvent constituer des maillons d'un réseau écologique cohérent ou des corridors d'échange entre ces maillons. L'atteinte ou la disparition de ces maillons ou corridors peut alors avoir des conséquences majeures sur la biodiversité au-delà des seuls sites affectés.

Pour lutter contre le déclin de la biodiversité résultant des différentes atteintes à ces réseaux écologiques, il a été pris l'engagement, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, de constituer une Trame Verte et Bleue (TVB).

La prise en compte de ces enjeux dans le PLU doit passer par la recherche de cohérence entre les outils de protection de la biodiversité déjà en place et l'identification, la préservation et la remise en état de liens fonctionnels entre les différentes zones via la mise en œuvre d'une trame verte et bleue.

Cette trame est à compléter par l'identification de la « **trame noire** » qui doit prendre en compte la gestion de la lumière artificielle la nuit, celle-ci ayant des impacts avérés sur la biodiversité, en particulier les oiseaux marins. Une attention toute particulière doit être portée à ce titre au pétrel noir de Bourbon, en poursuite des actions déjà menées par la commune au profit de cette espèce. Les différents volets du PLU doivent concourir à sa préservation. La gestion la lumière artificielle la nuit fait partie intégrante des objectifs fixés à l'article L.371-1 du Code de l'environnement.

**Contexte réglementaire, finalité et objectifs des trames écologiques**

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire régional pour que les espèces puissent assurer leur cycle de vie.

Elle contribue au maintien des services que nous rend la biodiversité (qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.) en assurant les continuités des milieux pour lutter contre leur fragmentation.

En outre la TVB contribue à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie ainsi qu'à l'accueil d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement et, de ce fait, renforcent l'attractivité et la spécificité du territoire.

La TVB permet également de limiter l'étalement de la tache urbaine, de faire entrer la nature en ville et d'agir

pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'ensemble du territoire.

Les PLU constituent des dispositifs pertinents pour la mise en œuvre de la TVB qui ne doit pas être perçue comme une contrainte pour le développement de la commune. En effet, le réseau des trames vertes et bleues ne s'oppose pas aux aménagements nécessaires au développement de la commune. Il s'agit au contraire d'un outil d'aménagement qui permet d'avoir une vision des liens écologiques importants à différentes échelles (communale, intercommunale, régionale), et de savoir comment les compenser efficacement si l'on y porte atteinte.

Afin de répondre efficacement à cet enjeu, un travail de définition des TVB de la commune doit être mené sur la base des connaissances établies sur les continuités écologiques au niveau local. Notamment, le PLU de la commune de Saint-Leu devra prendre en compte les espaces à vocation naturelle et les espaces de continuité écologique définis par le SCoT.

Cette intégration de la TVB dans les PLU a été affirmée par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Les articles L.113-29 et L.113-30 posent explicitement le principe que le PLU peut identifier des « *espaces de continuité écologique* ». Ils en précisent la définition et rappellent les outils mobilisables pour assurer la protection de ces espaces.

**Définition de la trame verte et bleue**

La loi « Grenelle 2 » définit la « **trame verte** » comme reposant sur trois composantes :

- tout ou partie des espaces protégés au titre des livres III et IV du Code de l'Environnement, ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- les espaces mentionnés au I de l'article L.211-14 du Code de l'Environnement (bandes enherbées). »

La « **trame bleue** » comprend :

- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement ;
- tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;
- les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés ci-dessus.

Par conséquent, la trame verte et bleue pourrait être hiérarchisée pour distinguer notamment :

- les espaces naturels à fort enjeu écologique (zones nodales ou réservoirs de biodiversité) ;
- les espaces de nature ordinaire et de loisirs (zones tampon) ;
- les liens ou continuités entre ces espaces sur le territoire (corridors).

Les constituants de cette trame verte et bleue sont ici des continuums biologiques et physiques où se connectent entre eux :

- les habitats naturels de la flore et de la faune sauvages et spontanées ;
- les sites de reproduction ;
- les sites de nourrissage ;

- les sites de repos et d'abri;
- les « couloirs » de déplacement de la faune.

Des éléments d'information sur la Trame Verte et Bleue (TVB) peuvent être obtenus sur le site internet du ministère en charge de l'écologie à l'adresse suivante : http://www.developpement-durable.gouv.fr/-La-Trame-verte-et-bleue,1034-.html.

Par ailleurs, une étude préalable d'identification et de cartographie des réseaux écologiques à La Réunion a été réalisée de 2012 à 2014, par le groupement Asconit-ECODDEN-PARETO et pilotée par le Service Eau et Biodiversité de la DEAL.

Elle a pour objectifs :

- de proposer une méthodologie adaptée aux milieux et espèces réunionnaises, validée par le CSRPN;
- de produire des cartes de référence, en complément des espaces de continuités du SAR, pour apporter un appui pour la définition de la Trame verte et bleue, aux collectivités dans le cadre de la révision des SCoT et des PLU.

Les documents constitutifs de cette étude sont disponibles à l'adresse suivante : http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/les-continuites-ecologiques-a-la-r280.html.

Les cartes et tables relatives à cette étude sont accessibles sur le site internet de la DEAL : http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/informations-geographiques-r104.html

*Enjeux et recommandations*

Une fois la TVB délimitée et ses espaces hiérarchisés, le PLU doit l'intégrer. Le tableau suivant propose un cadre de réflexion entre les types d'espaces, leurs rôles potentiels dans la TVB et les préconisations quant au traitement de ces espaces.

| Zones | Rôles potentiels | Préconisations |
|---|---|---|
| ZNIEFF de type 1 | Réservoirs de biodiversité | Zones à préserver en intégralité |
| ZNIEFF de type 2 | Réservoirs de biodiversité/ corridors/zones tampon | |
| Espaces Remarquables du Littoral Zonages du conservatoire du littoral | Réservoirs de biodiversité/ corridors | |
| Réseau des ravines Ripisylves | Réservoirs de biodiversité/ corridors | |

| | | |
|---|---|---|
| Habitats naturels<br><br>Zones écotones | Réservoirs de biodiversité/ corridors/zones tampon | |
| Cours d'eau | Réservoirs de biodiversité/ corridors | Inventaire des obstacles à réaliser<br><br>suppression des obstacles ou création de passes à poissons<br><br>maintien ou rétablissement des ripisylves<br><br>prendre en compte la problématique de la continuité écologique lors de la réalisation de nouveaux ouvrages |
| Zones agricoles | Obstacles / corridors | Haies à maintenir, créer ou reconstituer |
| Zones d'habitats diffus | Obstacles / corridors | Ne pas densifier ou peu, avec prise en compte du maillage des continuités écologiques |
| Routes et chemins | Obstacles | Prendre en compte la problématique de la continuité écologique lors de la réalisation de nouveaux ouvrages<br><br>et adaptation de certains ouvrages d'art existants. |
| Zones urbaines | Obstacles | A densifier hors du réseau des continuités principales, plantation d'arbres, création de jardins publics. |
| Barrières sonores et lumineuses | Obstacles | Prendre en compte la problématique de la continuité écologique lors de la réalisation de nouveaux ouvrages notamment sur les éclairages publics par rapport à la problématique d'échouages des oiseaux marins |

Ce tableau fixe un cadre de réflexion générale mais une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui contribuent à la trame verte et bleue est indispensable, ainsi qu'un croisement avec les grands projets de développement de la commune.

Les zones de continuités indiquées ne prennent pas en compte des types d'espèces particuliers.

Le réseau des continuités écologiques principales à maintenir ou renforcer se structure sur l'ensemble des cours d'eau et des ravines associées, et sur certaines zones terrestres dont la position est importante pour maintenir un lien entre d'autres zones de grande naturalité.

Les largeurs des continuités ne sont pas précisées. Pour les rivières, elles sont constituées à minima de la largeur du cours d'eau plus les 2 ripisylves. Pour les liens terrestres, elles peuvent s'étendre de quelques dizaines de centimètres à plusieurs mètres, selon les types d'habitats naturels présents.

Par ailleurs, il convient de relever que n'apparaissent pas sur le plan les continuités nécessaires à l'intérieur des espaces cultivés (haies à maintenir ou créer). Cependant dans le cadre du PLU, ces continuités sont à expertiser, à prendre en compte au même titre que les autres continuités ou réservoirs.

## 3.5.2. Espaces naturels protégés et autres zonages

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature énonce dans son article 1 que sont d'intérêt général les objectifs de protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent.

Plus précisément, les communes en tant que gestionnaire de ce patrimoine doivent dans leurs décisions d'utilisation du territoire permettre d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (art L110 du code de l'urbanisme) et de maîtriser un développement urbain avec l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

Ces préoccupations sont un enjeu fort qui doit être porté par le PLU.

Dans ce sens, la Stratégie Réunionnaise de la Biodiversité (SRB) réalisée en septembre 2005 incite les collectivités à désigner des personnes ressources sur la biodiversité et l'environnement pour améliorer la prise en compte de ces volets dans les documents d'urbanisme (action III.I : mise en cohérence de la planification de l'aménagement avec la connaissance du patrimoine naturel). Au vu des exigences croissantes sur les préoccupations environnementales et de la compétence requise pour y répondre, il serait pertinent que cette recommandation soit mise en œuvre dans le cadre de la présente révision de PLU.

Pour plus d'informations sur la Stratégie Réunionnaise de la Biodiversité :

http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/strategie-reunionnaise-pour-la-biodiversite-srb-r172.html

*Afin de préserver les milieux naturels, 150 plantes sont interdites à La Réunion depuis l'arrêté du 1 er avril 2019 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire de La Réunion.*

*https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2019/4/1/TREL1822366A/jo/texte*

*La commune est invitée à mettre en place une communication active sur l'intérêt de ces mesures et les risques encourus par les contrevenants.*

*D'autres ressources sont disponibles sur :*

*https://www.especesinvasives.re*

- **Les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation**

Il convient de se référer à la partie I pour la prise en compte de ces espaces.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Issues de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « Paysage », les ZNIEFF constituent des inventaires scientifiques les plus exhaustifs possibles des espaces naturels qui présentent un intérêt du fait de la richesse de l'écosystème, ou de la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées),
- Les zones inventoriées en ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Même si les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe compte tenu de leur caractère d'outil de connaissance, cet inventaire est largement destiné à éclairer les décisions publiques ou privées. Les PLU devant respecter les préoccupations environnementales, tout zonage, réglementation ou réservation d'espace qui autoriserait des travaux détruisant ou dégradant les milieux inventoriés en ZNIEFF sont susceptibles de conduire à l'annulation du PLU.

Lorsque une ZNIEFF est identifiée, le rapport de présentation du PLU doit analyser l'état initial de la zone (et indiquer une délimitation du périmètre d'intérêt écologique) et présenter quelle mesure le PLU prend en compte le souci de sa préservation.

Par ailleurs, le principe général à retenir est de proscrire tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I. Cette zone devrait donc être classée en secteur N strict (ou sous-zonage Ns - intérêt scientifique). En outre, il convient de prendre en considération l'impact indirect de travaux ou réalisations qui pourraient être admis à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type I : rejets prévisibles d'une zone industrielle, drainages ou infrastructures modifiant l'hydromorphie des lieux, etc.

- **Les espèces protégées (Faune et Flore)**

De nombreuses espèces protégées sont présentes sur le territoire communal et notamment au sein des espaces protégés ou inventoriés. Des recensements, études et localisations d'espèces protégées (faune ou flore) sont disponibles auprès de la DEAL. Ces données pourront être utilisées pour alimenter le rapport de présentation, notamment l'analyse de l'état initial de l'environnement mais aussi pour élaborer la trame verte et bleue. Le PLU devra être élaboré dans le souci de préservation de ces espèces protégées (mesures d'évitement, étude des impacts, mesures compensatoires, solutions alternatives...).

- **Les bois et forêts relevant du Régime Forestier**

L'un des fondements du régime forestier est de protéger, conserver, valoriser et d'avoir une gestion durable des bois et forêts publics. Le régime forestier constitue ainsi un véritable statut de protection du patrimoine forestier contre les aliénations, les défrichements, les dégradations, les surexploitations et les abus de jouissance.
C'est aussi un régime de gestion, avec un souci de renouvellement des ressources en bois, des autres produits et services fournis par les forêts, et de transmission aux générations futures de ces ressources. Ces objectifs se matérialisent au travers de « l'aménagement forestier ».

Pour le PLU, l'enjeu est donc de retenir un zonage et un règlement adaptés à ces zones et permettant la réalisation des aménagements forestiers prévus et approuvés par arrêté préfectoral ou ministériel. De manière générale, ces espaces devront être classés en zone N strict avec, selon la sensibilité et les enjeux présents, un classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou la mise en place de la servitude prévue à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, le PLU devra comprendre en annexe, à titre d'information, les bois et forêts soumis au régime forestier.

- **Les ravines**

En considération du Code Forestier, une interdiction générale de défricher et d'exploiter s'applique également sur les ravines. Cette interdiction concerne tous les versants de plus de 30 grades, et sur une largeur de 10 m de chaque côté des plans d'eau et des cours d'eau, mesurée à partir du niveau atteint par

les plus hautes eaux. Outre son rôle de gestionnaire du domaine forestier, l'Office National des Forêts (ONF) est chargé par convention avec la DAAF d'une mission d'application en la matière.

Ces servitudes doivent être clairement rappelées dans le règlement du PLU pour un meilleur respect des règles de construction aux abords des cours d'eau.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité et à la richesse des paysages.

Ils remplissent aussi des fonctions économiques et on leur attribue, de plus en plus, des fonctions sociales dans le domaine des loisirs. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Au-delà d'une inconstructibilité, dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer en espace boisé classé (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune notamment sur les critères suivants :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- le caractère du boisement : l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;
- ces différents éléments seront à comparer aux autres espaces boisés de la commune.

Ainsi, le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En cas de déclassement d'EBC et en vertu du principe de parallélisme des formes, la CDNPS doit aussi être consultée.

Dans le cadre d'une révision d'un PLU, la CDNPS doit être consultée au plus tard à l'arrêt du projet et son avis, simple, doit être annexé au dossier d'enquête publique. Cependant et afin de prévenir les risques contentieux, il est recommandé de consulter la CDNPS avant l'arrêt du projet de PLU, cela permettrait de garantir une bonne prise en compte par ce dernier de l'avis et de l'expertise technique de la CDNPS.

*Pour une meilleure adhésion et compréhension des propriétaires impactés par un EBC, la commune de* Saint-Leu *est invitée à vérifier la justification de terrain de ses zones classés en EBC ou des zones qui devraient l'être.*

Le classement en EBC procure aux espaces concernés un niveau de protection très important mais relativement rigide. Il est donc souhaitable d'utiliser à bon escient et avec parcimonie ce classement en le privilégiant pour les espaces présentant des enjeux importants et en tenant compte des projets (d'intérêt général) envisagés.

Ainsi selon les enjeux en présence, des mesures de protection alternatives pourraient être choisies (zonage N, servitude pour continuité écologique cf article L.151-23, du code de l'urbanisme).

En ce sens, le classement en EBC retenu par la commune ne devrait pas être utilisé sur les secteurs concernés par les travaux d'entretien et de sécurisation de la voirie mais aussi par des travaux d'aménagement forestiers précités.

Une note de doctrine partenariale rédigée et éditée par la DEAL est disponible à cette adresse: https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/espaces-boises-classes-ebc-elements-de-doctrine-a1132.html

- **Le Parc National et Bien Unesco**

La Charte du parc national vaut également plan de Gestion du Bien « Pitons, Cirques et Remparts » inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité depuis 2010, au titre de leurs paysages et de leur biodiversité exceptionnels. Cette reconnaissance internationale n'entraîne pas d'obligation réglementaire mais suppose une gestion rigoureuse afin d'en conserver l'intégrité. Ainsi, il s'agira de maintenir le bon état de conservation des massifs ainsi que l'intégrité des paysages inscrits au patrimoine mondial.

**L'établissement « Parc National » dispose de données relatives aux enjeux patrimoniaux qui peuvent être communiquées afin d'enrichir le diagnostic environnemental de la commune.**

- **Les espaces naturels sensibles (ENS)**

Conformément à la loi du 18 juillet 1985 (renforcée en 1995) et au Code de l'Urbanisme (articles L.113-8 à L.113-14 et R.113-15 à R.113-18), le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, dans le but de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Cette politique de gestion vise également l'ouverture au public des espaces naturels sensibles à travers la création d'itinéraires de promenade, ainsi que d'espaces relatifs aux sports de nature. Les espaces préemptés dans « le but de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels » doivent être aménagés pour être ouverts au public sauf si la fragilité du milieu s'oppose à cet usage. Est donc exclue toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces naturels, et sont admis uniquement les équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques (L.142-10 Code urbanisme).

À la Réunion, le régime juridique des ENS a été rendu applicable le 18 juillet 1991 par délibération du Conseil Général. Sachant que le Département maîtrise cette procédure en conduisant l'étude du schéma directeur des espaces naturels sensibles, il convient de se rapprocher de cette collectivité territoriale pour de plus amples renseignements.

**Ces zones devront faire l'objet d'un zonage (zone N) et d'un règlement correspondant à la vocation « naturelle sensible » de la zone mais permettant leur préservation, gestion, entretien et aménagement en cohérence avec les projets du Département.**

- **La stratégie d'intervention du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL)**

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a apporté des modifications importantes aux missions du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, notamment en renforçant le partenariat de l'Établissement Public avec les collectivités locales, en instituant un droit de préemption propre, en permettant une affectation de certaines parties du Domaine Public Maritime, et en préconisant, sauf exceptions, l'ouverture au public des terrains acquis.

Il s'agit donc d'une protection par acquisition par le CELRL d'espaces présentant des intérêts écologiques ou paysagers importants. Les terrains du Conservatoire sont inaliénables. Les terrains sont donnés en gestion par convention à une collectivité ou à défaut un autre organisme.

## 3.5.3. Les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau

- **Les zones humides**

Le code de l'environnement (article L.211-1) définit les zones humides comme *« les terrains exploités ou non, habituellement inondés, ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation lorsqu'elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. ».*

Le SDAGE prévoit comme objectifs l'identification, la préservation et la mise en œuvre d'une gestion durable des zones humides. Ce document comporte un inventaire partiel et à compléter des zones humides.

Il fournit un état de référence des habitats des zones humides et des préconisations de gestion et d'aide à la décision.

Par ailleurs, un cahier d'habitat des zones humides est disponible (sur le site internet de la DEAL http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/des-referentiels-en-construction-a319.html). Il fournit un état de référence des habitats des zones humides et des préconisations de gestion.

Une vigilance forte sera apportée à la sauvegarde de ces milieux. Ils présentent un intérêt patrimonial très fort, notamment en raison de la présence de plantes endémiques et d'espèces indigènes inféodées à ces milieux. Certaines de ces espèces sont protégées au titre du code de l'environnement. Il conviendra de prendre connaissance des inventaires faune et flore conduits sur les zones humides et de garantir leur préservation au travers des choix d'aménagement du PLU.

Il convient de noter en outre que l'assèchement, l'imperméabilisation, le remblaiement ou la submersion de zones humides sont soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'environnement (L.214-1).

- **L'assainissement et la gestion des eaux**

Les PLU devront assurer la cohérence du développement de l'urbanisation avec celui des réseaux et sera conditionné par les capacités en assainissement. L'urbanisation à court terme ne pourra concerner que les secteurs déjà raccordés aux stations d'épuration et les échéances d'ouverture à l'urbanisation doivent être en cohérence avec l'extension du réseau d'assainissement.

Le PLU doit favoriser une implantation des installations d'assainissement des eaux usées qui ne crée pas de nuisances ou de risques sanitaires pour les riverains comme le prévoit l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Dans la mesure du possible, le PLU doit également favoriser une implantation des installations d'assainissement des eaux usées hors des zones à usages sensibles (périmètre de protection des ressources d'eau destinée à la consommation humaine, zones de baignade, pisciculture, loisirs, etc.).

La réutilisation des eaux usées traitées pour l'irrigation de cultures ou d'espaces verts est réglementée par l'arrêté modifié du 2 août 2010 relatif à l'utilisation d'eaux issues du traitement d'épuration des eaux résiduaires urbaines pour l'irrigation de cultures ou d'espaces verts.

En particulier, des conditions strictes sont exigées pour ne pas générer de risques sanitaires, notamment pour le public et les riverains, en ce qui concerne les capacités épuratoires des procédés de traitement, les modalités d'irrigation (type d'arrosage, limite de force du vent, distance de sécurité vis-à-vis du public et des habitations, dispositif de protection, etc.) et la surveillance.

Les autres usages des eaux usées traitées sont également soumis à arrêté préfectoral.

*Gestion et assainissement collectif des eaux usées*

Le zonage et le règlement du PLU doivent être cohérents avec les zones d'assainissement définies en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales (schéma directeur d'assainissement - SDA). Les éléments du zonage d'assainissement approuvé doivent être repris dans le contenu du PLU et les annexes devront intégrer « *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets* ; » (cf article R.151-53 du Code de l'urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation d'extensions urbaines est conditionnée par le SAR en sa prescription n°12. Il s'agit en effet, de phaser l'ouverture à l'urbanisation et de satisfaire aux conditions d'un développement urbain durable qui se déclinent en trois points. Le point 3 de la prescription 12 conditionne donc l'ouverture à l'urbanisation « à l'existence de réseaux d'assainissement » et de la conformité de « l'ouvrage d'assainissement à l'issue du réseau ».

Le zonage et le règlement du PLU doivent donc prendre en compte l'ensemble des conditions d'extensions urbaines avec notamment l'existence et la conformité du réseau et de l'ouvrage d'assainissement.

*Assainissement non collectif des eaux usées*

Les règles techniques nécessaires pour la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif, pour les zones relevant de l'assainissement non collectif au plan de zonage, doivent être rappelées dans le règlement du PLU.

Ainsi, le règlement du PLU précisera le mode d'assainissement (collectif – non collectif) et les contraintes éventuelles qui sont liées à ces filières. Ses documents graphiques feront apparaître les éventuels emplacements réservés nécessaires aux équipements et infrastructures.

Le recours aux micro-stations d'épuration (à boue activée) n'est pas recommandé pour un usage privé, et reste conditionné par la délivrance par le gestionnaire d'un contrat de maintenance, et de preuves attestant de sa capacité financière à assurer la pérennité d'un tel contrat.

**Gestion et assainissement des eaux pluviales**

La question du rejet des eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement doit être examinée avec soin dans le PLU afin de répondre aux dispositions contenues dans le code de l'environnement au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L.214-1 et L.214-6 du Code de l'environnement.

Il est préconisé que le PLU comporte l'examen de la capacité du milieu récepteur à recevoir ces eaux pluviales, et à cet égard, sont à prendre en compte les éléments de connaissance issus d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, afin d'en assurer la traduction réglementaire en fonction des secteurs considérés. Ainsi, la perspective d'ouverture à l'urbanisation des secteurs sensibles au fort ruissellement pluvial devra préalablement prendre en considération cette problématique.

Des dispositions devront être prises avant le rejet dans le milieu et tout autre moyen devra être mis en œuvre pour se garantir de toute pollution, le principe étant que chaque opération d'aménagement doit traiter à la source les rejets d'eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel. Parmi ces moyens, il conviendra d'étudier les règles permettant de limiter les surfaces imperméabilisées.

L'élaboration du PLU doit être ainsi l'occasion de délimiter les zones où il est nécessaire de prendre des règles de limitation de l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales (article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales).

L'eau de pluie est une eau non potable. Elle ne respecte pas les limites de qualité fixées par le code de la santé publique pour les eaux destinées à la consommation humaine. La réutilisation des eaux de pluie est réglementée par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les seuls usages autorisés sont :

– usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.);

– alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols;

– à titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie;

– usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Les usages interdits de l'eau de pluie sont notamment la boisson, la préparation des aliments, le lavage de la vaisselle et l'hygiène corporelle.

L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur de certains établissements plus vulnérables (établissements de santé, crèches, écoles maternelles et élémentaires, etc.).

De plus, les installations de réutilisation de l'eau de pluie doivent être conçues et entretenus de manière à :

- ne pas constituer de gîte larvaire favorable à la prolifération des moustiques ;

- ne pas permettre de connexion avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

*Gestion et assainissement des eaux grises*

Dans le cadre de la gestion de la ressource en eau, le thème de la récupération des eaux grises (eaux issues des douches, baignoires et lavabos) se développe actuellement en France. De même que pour la récupération des eaux de pluie, il s'agit d'alimenter un usage domestique (principalement la chasse d'eau des toilettes) par un réseau intérieur d'eau non potable. Les risques sanitaires associés sont du même type que ceux concernant les eaux de pluie : risques d'interconnexions et de contamination du réseau public d'eau potable.

Le code de la santé publique (article R.1321-1) impose l'usage d'une eau potable pour l'ensemble des usages domestiques intérieurs. L'alimentation par un réseau d'eau non potable est soumise à dérogation préfectorale (article R.1321-57). En l'état actuel de la réglementation, l'alimentation d'un usage domestique par des eaux « grises » soumise à dérogation préfectorale. En effet, les expériences de « double réseaux » ont montré, tant en France qu'à l'étranger, que la séparation totale de réseaux ne peut être assurée à long terme

La réutilisation des eaux des toilettes ou eaux « vannes » est traitée au chapitre « eaux usées ».

*Gestion des autres types d'eau*

Compte tenu du développement de nouvelles technologies et de la prise en compte croissante de facteurs environnementaux (sécheresse, raréfaction des ressources...), plusieurs types d'eau impropre à la consommation et leurs usages devront dans un futur proche être encadrés (par exemple la récupération et l'utilisation des eaux grises, eaux de mer, etc.).

Ainsi, l'article L.1322-14 du Code de la santé publique (créé par l'ordonnance n° 2018-21 du 17 janvier 2018 de mise en cohérence des textes au regard des dispositions de la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé) relatif à la sécurité sanitaire vise notamment à permettre l'utilisation d'eau impropre à la consommation pour certains usages lorsque la qualité de cette eau n'a pas d'effet sur la santé des usagers ou sur la salubrité des denrées alimentaires finales.

Un décret en Conseil d'État fixera les types d'eau, les usages associés et les conditions d'utilisation

- **L'alimentation en eau potable de la commune**

La qualité de l'eau à La Réunion est un enjeu en matière de santé publique.

Le rapport de présentation du PLU, qui selon les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, « s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière [...] d'équipements », doit étudier et justifier, en lien avec le schéma directeur d'eau potable :

– l'adéquation entre les projets de développement (urbanisation, économie) et les capacités de mobilisation des ressources en eau;

– la sécurisation de l'approvisionnement de chaque secteur pour faire face à des situations d'indisponibilité

de ressource en raison de la qualité ou de la quantité (interconnexion, traitement, ressource de secours, rendement, réservoir, etc.).

L'adéquation entre le développement de l'urbanisation et l'alimentation en eau potable nécessite des mesures qu'il conviendra de décrire et éventuellement de reporter dans la partie opérationnelle du PLU (Règlement).

À ce titre, le projet de développement du territoire porté par le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) en vigueur de la commune (adéquation besoin/ressource).

La synthèse de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (eau brute de la ressource et eau distribuée au robinet) doit figurer dans le PLU.

Afin de sécuriser et assurer la qualité de la ressource en eau, condition primordial de l'accueil de populations supplémentaires, les PLU doivent intégrer et traduire les périmètres de protection des captages d'eau potable portées par les procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) instituant les périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) .

Le plan des servitudes doit faire clairement apparaître les périmètres de protection, éventuellement complété dans le plan de zonage Les servitudes d'utilité publique des périmètres de protection sanitaire des captages d'eau destinée à la consommation humaine doivent être annexées au PLU Conformément aux articles L.153-60, L.126-1, R.123-14 et R.126-1 à 3 du Code de l'urbanisme, ou éventuellement les projets de servitude en cours d'institution.

Conformément à l'article L.152-7 du Code de l'urbanisme, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

À défaut de périmètre de protection instauré par déclaration d'utilité publique, en vertu de l'article R.111-2 du Code l'urbanisme, il est vivement recommandé d'intégrer au PLU les propositions de l'expertise hydrogéologique officielle préalable à l'instauration de ces périmètres, notamment afin de prévenir l'implantation d'activités à risque pour la qualité de l'eau. En effet, les éléments actuels de jurisprudence (Conseil d'État du 29 novembre 1999 et cours administrative d'appel de Lyon du 25 octobre 2011) indiquent qu'en l'absence de déclaration d'utilité publique instituant les servitudes d'utilité publique relatives à la protection des ressources en eau destinée à la consommation humaine, l'intégration dans les PLU des propositions de périmètre de protection (zonage et prescriptions) établies par l'hydrogéologue agréé au titre de la santé publique est rendue nécessaire au regard des impératifs de protection de la santé publique.

Le rapport de l'hydrogéologue agréé pourra utilement être intégré dans les annexes sanitaires du PLU. Au titre de ces mêmes annexes sanitaires, le schéma départemental d'alimentation en eau potable sera aussi intégré.

Le PLU adoptera un règlement permettant la compatibilité de l'utilisation des sols avec le maintien de la qualité de la ressource, par exemple :

- activités non polluantes dans les périmètres de protection;

• maintien des espaces naturels autour des prises d'eau.

En outre, l'urbanisation aux abords des cours d'eau devra être limitée par les PLU. Ainsi dans les zones non urbanisées et de faible ou moyenne densité urbaine une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de large minimum de part et d'autres des cours d'eau devra être maintenue. Dans les zones urbanisées denses et les centres historiques urbains, cette mesure est fortement recommandée.

Enfin, il est à noter que, comme le prévoit l'article L.1321-2 du Code de la santé publique, la collectivité responsable de la production d'eau potable peut instaurer un droit de préemption urbain dans les périmètres de protection rapprochée dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

*Le raccordement des secteurs en eau potable*

*Zones U et AU*

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines (U) sont des secteurs déjà urbanisés (admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipés pour admettre des constructions supplémentaires) et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon l'article R.151-20 du même Code, les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans la mesure où les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Dans ces zones, le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable doit donc être obligatoire dès lors que les constructions sont autorisées.

*Zones A et N*

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont des secteurs a priori non équipés. Dans ces zones, le PLU doit toutefois prévoir le raccordement obligatoire des constructions dès lors que la parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable, conformément à l'article 14 du règlement sanitaire départemental.

*Secteurs non desservis*

Concernant les secteurs non desservis par le réseau de distribution d'eau potable, le PLU doit:

- é
- s'appuyer sur le diagnostic territorial d'accès à l'eau, conformément aux dispositions du décret n°2022-1721 du 29 décembre 2022 relatif à l'amélioration des conditions d'accès de tous à l'eau destiné à la consommation humaine. Le décret est pris en application des articles L.1321-1-A du code de la santé public et L.2224-7-2 du code général des collectivités territoriales. Il vise d'une part, à définir les conditions minimales à satisfaire pour garantir aux personnes un accès suffisant à l'eau destinée à la consommation humaine. Il précise d'autre part, les modalités d'identification, par les

communes et leurs établissements publics de coopération, des personnes ne bénéficiant pas de ces conditions minimales d'accès à l'eau ainsi que les solutions pouvant être déployées pour améliorer ces conditions. Il définit par ailleurs, les modalités d'information de la Commission européenne des informations relatives aux mesures mises en œuvre sur le territoire national pour améliorer l'accès de la population à l'eau.

- le cas échéant, prendre des mesures adaptées pour éviter une augmentation trop importante de la population dans ces secteurs (limitation des droits à construire, y compris des extensions de l'existant) voire une régularisation par extension du réseau public.

Dans ces zones, une attention particulière devra être portée à la réglementation sanitaire applicable en la matière, en particulier:

– l'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme);

– pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

- **Les eaux de loisirs**

La protection des zones de baignade et activités nautiques et aquatiques doit être intégrée à la planification urbaine. La préservation de la qualité des eaux de loisirs dépend notamment des caractéristiques des activités à proximité du lieu de baignade (rejets d'eaux usées traitées ou brutes, rejets industriels, assainissement non collectif, rejets d'eaux pluviales, etc.).

Le responsable de la qualité de l'eau de baignade a pour obligation de réaliser un profil de baignade (article 1332-3 du Code de Santé Publique). Il convient que le PLU intègre les mesures de gestion définies dans le cadre de ce profil.

Ainsi, le diagnostic de ce profil peut être repris dans l'état initial de l'environnement du PLU. Dans le règlement, il pourra être prévu l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les secteurs proches ou adapter l'usage des sols, les constructions et installations admises à proximité de la zone de baignade.

## 3.6. La prévention des risques naturels et des nuisances

En application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il convient d'assurer la sécurité des biens et des personnes autour de 4 grands axes : prévention, protection, prévision et information.

En définissant les occupations du sol, le PLU est un maillon important de cet enjeu.

## 3.6.1. Les risques naturels prévisibles

- **Cohérence avec le PPR actuellement en vigueur**

Le PLU doit garantir une bonne information quant à la présence des risques naturels identifiés par le PPR approuvé et les contraintes associées, afin de ne pas induire en erreur les pétitionnaires. Les documents graphiques doivent donc représenter, sur l'ensemble des zones et sous-zones du PLU, les zones de risques identifiées par le PPR et le règlement doit rappeler que les terrains concernés par ces risques doivent aussi respecter les prescriptions du PPR annexé.

Par ailleurs au-delà de cet affichage, le PLU doit (sans obligatoirement être un décalque du PPR) adapter son projet de territoire à la connaissance du risque apportée par le PPR et ses prescriptions. Ainsi, il convient de ne pas avoir de dispositions contraires ou incohérentes avec le PPR, en créant par exemple une zone AU entièrement située dans une zone rouge inconstructible du PPR.

- **Prise en compte des nouvelles études et connaissances relatives aux risques**

Au-delà de l'application du PPR approuvé, il conviendra d'intégrer tout nouvel élément de connaissance des risques qui viendrait à sa connaissance lors de la révision du PLU. Le PLU devra alors mettre en œuvre les conditions permettant de les prévenir en identifiant les zones à risque sur les documents graphiques et en comportant des dispositions réglementaires adaptées.

Il conviendra que le PLU prenne pleinement en compte ces risques notamment en s'appuyant sur les principes suivants:

- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zones d'aléa fort recul du trait de côte. Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition qu'elles ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sous réserve également de reconstruire ou de s'étendre en fonds de parcelle, et ce sans augmentation de la vulnérabilité ;
- un principe d'inconstructibilité pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures structurants et sensibles, ainsi que les grands projets urbains de type ZAC, en zones d'aléa fort recul du trait de côte avec prise en compte du changement climatique ;
- un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zones d'aléa fort et moyen submersion marine.

- **Intégration des risques au sein du PLU**

Le rapport de présentation du PLU devra, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, rappeler l'état actuel de la connaissance des risques sur la commune (PPR, études risques, cartes des aléas, atlas des risques, arrêtés de catastrophes naturelles...) Il justifiera la prise en compte des risques naturels dans les choix d'aménagement, au regard des risques et analysera l'incidence du document d'urbanisme.

La Réunion étant fortement exposée aux risques naturels, ces derniers ont une place prépondérante dans l'aménagement du territoire. Par conséquent, il paraît difficile que le PADD n'intègre pas cette thématique parmi ses grandes orientations (pas d'ouverture à l'urbanisation sur les sites les plus exposés, limiter et encadrer l'ouverture à l'urbanisation des sites exposés aux aléas moyens ou faibles, préserver les zones d'écoulement des eaux, etc.)

**Les documents graphiques du règlement identifient, en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme,** « *les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou*

*non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* »;

**Le règlement écrit** devra, en lien avec les documents graphiques, comporter des dispositions adaptées à la nature, à l'importance des risques et au contexte des zones concernées. La prise en compte peut ainsi se retrouver dans les dispositions générales du règlement ou dans les règlements des zones, et notamment dans la détermination des occupations et des utilisations du sol interdites et admises sous condition. Il est cependant à rappeler que le PLU ne peut pas contrôler les modalités d'exercice d'une activité (nombre de personnel, durée, etc.), qu'il peut prévoir des règles d'urbanisme (par exemple la mise hors d'eau d'un bâtiment, une distance d'implantation par rapport à une rivière, etc.) mais pas des règles de construction (obligation de matériaux insensibles à l'eau, de dispositifs de mise hors circuit automatique des réseaux techniques, etc.).

## 3.6.2. Les risques technologiques, de pollution et de nuisances

Le PLU doit également prendre en compte les risques technologiques, en vue de maîtriser l'urbanisation autour des installations classées.

Les PPRT particuliers peuvent être consultés sur: https://www.reunion.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-technologiques-r83.html

Afin de vérifier que les distances d'éloignement minimales notamment par rapport aux futures zones d'habitat seront respectées, il convient de recenser les diverses installations classées sur le territoire communal (localisation des constructions, périmètres d'éloignement s'y rapportant, évaluation des problèmes de compatibilité). La délimitation d'un zonage approprié (périmètres de protection, espaces « tampon »...) dans les documents graphiques du PLU permettra ensuite de s'assurer, lors de l'instruction des autorisations des actes d'urbanisme, du respect des règles relatives à l'éloignement réciproque des constructions à usage d'habitation et des installations de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

De plus, il conviendra aussi de s'assurer que les zonages du PLU permettent de répondre aux problèmes de promiscuité couramment posés (bruit, odeurs, poussières...) en s'assurant de la possibilité de dessertes distinctes le cas échéant.

Pour les installations classées susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines, la base de données "BASOL" recense l'ensemble des sites pollués ou potentiellement pollués connus appelant une action de l'administration.

Cette base de données, comportant la description du site et détaillant pour chaque site les actions engagées par l'État, est accessible sur Internet à l'adresse suivante : http://basol.developpement-durable.gouv.fr.

Par ailleurs, un inventaire régional historique des anciens sites industriels a été réalisé et ces derniers font l'objet de fiches consultables sur Internet à l'adresse suivante : http://basias.brgm.fr.

Les aménagements autorisés sur et autour de ces sites devront prendre en compte les restrictions liées à ces sites, ne pas y interdire les actions de réhabilitation prévues et être adaptés aux contraintes de ces sites après réhabilitation.

De plus, tout changement d'usage d'un site pollué devra être précédé des études et travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse, ceci pour déterminer les usages compatibles avec le site réhabilité.

Le règlement du PLU peut ainsi interdire certains usages des sols ainsi que certains types d'activités ou certaines destinations ou sous-destinations. (Cf article R.151-30 du Code de l'urbanisme).

De plus, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il est possible de refuser ou de soumettre à des prescriptions spéciales tout projet s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### 3.6.3. La sécurité aérienne

Au-delà des servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage constituant des servitudes d'utilité publique, la sécurité de la navigation aérienne sur le territoire communal est susceptible d'être impactée par :

- les obstacles temporaires (grue, mât de mesure...) : l'érection d'obstacles temporaires à proximité d'un aérodrome ou d'une hélistation fait l'objet d'une autorisation préalable par les services de l'aviation civile (demande formulée au moins 3 semaines avant la date de mise en place);
- les projets éoliens terrestres ou en mer dont la hauteur de mât est supérieure à 12 mètres lorsqu'ils sont implantés dans un rayon de 15 km d'un aérodrome ; les aérogénérateurs sont susceptibles de perturber de manière significative le fonctionnement des installations de navigation aérienne. Ces projets sont soumis à un accord préalable du ministère en charge de l'aviation civile;
- les installations photovoltaïques d'une superficie supérieure à 50 m² et situées à moins de 3 km d'un aérodrome ou d'une hélistation. Certaines réflexions du soleil sur ces installations sont susceptibles de gêner les pilotes dans des phases de vol proches du sol ou d'entraver le bon fonctionnement des installations d'aides à la navigation aérienne. Les projets doivent être portés à la connaissance des services compétents de l'aviation civile;
- les émissions gazeuses, lumineuses ou électromagnétiques.
-

### 3.6.4. Les rayonnements électromagnétiques

Le développement nécessaire du réseau électrique appelle, au regard des champs magnétiques de très basses fréquences qu'il génère, à des mesures de prudence en ce qui concerne l'urbanisme et l'implantation de certaines structures sensibles.

En effet, des études épidémiologiques ont montré des associations statistiques entre l'exposition aux champs magnétiques de très basses fréquences et certaines pathologies (leucémie chez l'enfant, maladie d'Alzheimer...). Cependant cette corrélation statistique n'a pu être confirmée par un lien de cause à effet par les études menées sur les animaux et « in vitro ».

Cette incertitude a conduit le centre international de recherche sur le cancer à classer les champs magnétiques de très basses fréquences (50-60 hz) dans le groupe 2B « peut être cancérigène pour l'homme ». Des recommandations quant à la limitation de l'exposition du public à ce type de champ ont ainsi été émises au niveau international, européen et national.

Ainsi l'arrêté du 17 mai 2001 fixe que la position des ouvrages par rapport aux lieux accessibles aux tiers doit être telle que le champ magnétique associé n'excède pas 100 µT dans les conditions de fonctionnement en régime de service permanent.

Par ailleurs par instruction du 15 avril 2013 du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, il est recommandé aux collectivités territoriales et aux autorités en charge de la délivrance des

permis de construire, d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissement sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres et exposées à un champ magnétique de plus de 1 µT (valeur appliquée en bordure de zone de prudence).

Le tableau joint en annexe donne des illustrations de niveaux de champs magnétiques. Ces illustrations constituent des ordres de grandeur puisque les champs magnétiques varient en effet dans de grandes proportions avec l'intensité du courant transporté, la nature des pylônes, la compacité des lignes, l'existence d'autres circuits sur la même ligne, la température...

Il est donc préconisé que le PLU intègre, pour les zones concernées, cette recommandation dans son projet de développement (zone tampon, marge de recul, interdiction ou autorisation sous conditions des structures sensibles etc.).

## 3.6.5. Le bruit

L'exposition de la population aux nuisances sonores peut entraîner une dégradation importante des conditions de vie et avoir un impact sur la santé. Il sera donc essentiel d'identifier les points de conflits ou d'incompatibilité entre les sources de bruit existantes ou futures et les zones calmes à préserver. Les solutions en vue de limiter l'exposition des populations à des niveaux de bruit excessifs doivent être intégrées en amont, notamment au moment de la révision du PLU.

Le PLU doit donc établir la situation initiale sonore de la commune (sources, zones les plus exposées...), définir les tendances dans son évolution à partir de l'état initial réalisé par grandes problématiques (paysage, économie, habitat, bruit, déplacements, loisirs, population). A partir de cette analyse initiale et de la prospective, le PADD pourra définir les grandes orientations relatives à cette thématique.

Les OAP, le règlement et les documents graphiques définiront alors en cohérence avec les orientations du PADD, les modalités de réalisation d'un aménagement intégrant la problématique du bruit (création de zones tampon, implantation des activités et services en 1er rideau face à la source de nuisance, etc.). La commune pourra utilement s'inspirer du guide « *PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur* », élaboré par le pôle Bruit de l'Isère et disponible à l'adresse suivante : http://www.certu-catalogue.fr/plan-local-d-urbanisme-plu-et-bruit.html.

Concernant en particulier le bruit routier, dont le potentiel de nuisance est déjà identifié au PLU actuellement en vigueur, au-delà des éléments ci-dessus il convient de rappeler que sur le plan réglementaire le futur PLU devra comporter en annexe l'intégralité de l'arrêté de classement sonore en vigueur et représenter le périmètre des tronçons affectés par le bruit. (cf partie III.B. 2 ci-dessus).

## 3.6.6. Les déchets

Les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992 ont défini la politique à suivre dans le domaine des déchets (de la collecte au traitement) autour des grands principes suivants : prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, organiser leur transport, valoriser les déchets par réemploi ou recyclage, assurer l'information au public et responsabiliser le producteur.

La planification de la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune s'appuie sur :

- le Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PPGDND), approuvé par la Région le 22 juin 2016. Ce plan concerne les déchets non dangereux des activités économiques (y compris agricoles) en plus de ceux produits par les ménages. Le Plan Régional de Gestion des Déchets (PRGD) est en cours d'élaboration par la Région et se substituera dès son approbation au dit PPGDND;
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Autres que Ménagers et Assimilés (PREDAMA) regroupés en un document unique approuvé le 4 novembre 2010 par la Région.

La révision du PLU doit intégrer les réflexions liées à cette thématique : localisation des sites de collecte ou de traitement les plus adaptés en termes d'accessibilité ou de nuisance, choix d'aménagement optimal limitant la distance et le temps de collecte et de transport de déchets, réservation de terrains par des emplacements réservés, cohérence du projet de territoire avec les capacités de gestion des déchets.

### 3.6.7. La qualité de l'air extérieur et intérieur

Le large impact sur la santé humaine dû à la pollution de l'air (maladies cardio-vasculaire et respiratoires, cancers, asthme) est aujourd'hui connu.

Les pollutions de l'air extérieur ont pour origine principale les transports, le tertiaire/résidentiel, les industries et l'agriculture. Les sources de pollution intérieures sont liées aux matériaux, produits ménagers, combustions, etc.

Parmi ces sources, le transport routier avec des véhicules à moteur thermique constitue l'une des principales pollutions. La pollution de l'air provenant des véhicules à moteur thermique est également responsable des plus fortes expositions individuelles (dans le véhicule pour le conducteur, dans la rue pour le piéton et dans l'habitat et les bureaux pour les lieux de vie urbains).

Or, en application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publique en matière d'urbanisme doit notammentprévenir les pollutions et nuisances de toute nature (interdiction de brûlage à l'air libre des déchets selon l'article L.541-21 du Code de l'environnement par exemple).

La réglementation en matière prévoit des dispositions pour protéger les riverains des parcelles agricoles (L253-7 et suivants du Code rural).

Le PLU peut notamment prendre des dispositions favorisant les mobilités douces et alternatives à la voiture (vélo, etc.), les transports en commun, la voiture électrique, le co-voiturage, le déplacement multimodal, l'éloignement des zones habitées des axes routiers et des activités industrielles, limiter les besoins de déplacement, etc.

### 3.6.8. Le risque vectoriel

Afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladie dans les équipements et constructions, le règlement du PLU pourrait recommander d'éviter la mise en œuvre de certains ouvrages comme par exemple les toitures-terrasses (propices à la stagnation de l'eau) et des terrasses sur plots…

## 3.7. Ressources, climat et énergie

## 3.7.1. Climat et énergie

Le Grenelle de l'Environnement a fixé comme objectif la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation d'énergie. L'Outre-Mer a plus particulièrement l'objectif de parvenir à l'autonomie énergétique, avec un objectif de 50% d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'ici 2020. En outre, notons que la Réunion s'est fixée comme objectif d'être le premier territoire au monde, d'ici 2030, d'intégration de toutes les innovations environnementales intéressant la production de l'énergie, son stockage et ses usages.

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit ainsi que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à « *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* ».

**Le PLU devra donc intégrer ces problématiques dans la définition de son projet de territoire.**

La lutte contre les effets du changement climatique, la dégradation de la qualité de l'air, la maîtrise de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables sont au cœur des enjeux de société actuels et futurs et notamment à la Réunion du fait de son insularité. Les EPCI de la réunion on tend ce sens élaboré (ou sont en cours d'élaboration) leur PCAET.

La commune pourra utilement s'inspirer du diagnostic, des orientations et des actions de ce document afin d'élaborer son PLU. L'enjeu pour le PLU est de chercher à favoriser les actions du PCAET.

La loi énergie-climat de novembre 2019 fixe l'objectif d'une sortie progressive des énergies fossiles. Ce texte renforce la nécessité de tous les acteurs locaux de œuvrer en faveur du développement des énergies renouvelables (EnR).

## 3.7.2. Développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables fait partie des actions principales de la PPE et des PCAET. Ce développement est incontournable pour répondre à l'ambition de l'autonomie énergétique de la Réunion. Il convient donc d'intégrer le développement des énergies renouvelables à l'échelle du territoire communal, en prenant en compte par exemple les éléments suivants :

- développer prioritairement les énergies renouvelables et, si nécessaire, les autres énergies en minimisant les impacts sur l'environnement;
- permettre le développement des chauffe-eau solaires, des panneaux solaires et photovoltaïques, en priorité sur des espaces déjà artificialisés;
- promouvoir les constructions avec une qualité environnementale renforcée sur la commune;
- développer des pratiques moins consommatrices en énergie dans les secteurs résidentiel, industriel, tertiaire et les transports.

Le PLU devra donc identifier le potentiel du territoire en matière d'énergies renouvelables ainsi que les sites propices, en prévoyant des règles adaptées, et en respectant les contraintes réglementaires sur les sites identifiés (PPR, loi Littoral, etc.)

De plus, la dépendance énergétique face aux produits pétroliers et au charbon étant croissante, la maîtrise

de la consommation énergétique devra être pleinement intégrée au projet de PLU.

En termes de mobilité durable, le PLU devra permettre de favoriser les transports en commun et les modes doux.

**Le PADD** pourra utilement reprendre certains volets du plan d'actions du PCAET, par exemple dans le domaine du solaire photovoltaïque et thermique ou de la maîtrise des déplacements.

**Les OAP** pourront définir des principes d'implantation générale de la trame urbaine et d'orientation des bâtiments afin d'optimiser par exemple le rendement des installations solaires et photovoltaïques. Les OAP pourront prévoir aussi un aménagement à l'échelle d'un quartier intégrant l'installation de jardins familiaux. Elle peuvent fixer des objectifs de production d'énergie renouvelable comme prévu par l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme.

**Les documents graphiques du règlement** peuvent délimiter les secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées (définies par le règlement) doivent être respectées par les constructions, travaux, installations et aménagements. Il s'agira de définir, en les justifiant au sein du rapport de présentation, de véritables objectifs renforcés en terme de performance par rapport aux normes existantes et non d'imposer certains dispositifs. En effet au-delà du fait qu'une telle disposition serait certainement illégale, imposer certains dispositifs conduirait à empêcher l'usage de futurs dispositifs innovants non encore développés à la date d'approbation du PLU. Ces obligations doivent être basées sur une analyse du potentiel des secteurs concernés (gisement solaire, potentiel éolien, bio-materiaux mobilisables, etc.) et paraissent particulièrement adaptées sur les secteurs où des aménagements (activités, commerces et services ou habitat) d'importance sont prévus.

**Le règlement** doit être rédigé de telle sorte qu'il n'entrave pas les actions du PCAET et favorise notamment l'implantation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables. Le règlement peut ainsi définir des marges de recul et des règles d'implantation permettant de minimiser les masques solaires, favoriser une orientation optimale, autoriser les capteurs solaires dans les marges de recul. Il peut aussi prévoir que les éléments techniques de ces équipements ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale ou encore autoriser des pentes de toitures optimales pour le rendement des panneaux solaires et photovoltaïques.

Il peut en outre « *imposer une densité minimale de construction* » dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés qu'il délimite.

Dans l'ensemble, les PLU devront s'engager sur des actions de maîtrise de l'énergie dans les opérations d'aménagement et de logement afin de répondre à l'objectif premier de la PPE en termes de réduction de la consommation électrique et éviter ainsi une rupture de la distribution d'électricité à moyen ou long terme.

## 3.7.3. Exploitation des ressources naturelles: les carrières

L'exploitation de carrières constitue un enjeu majeur pour l'économie de la Réunion et la satisfaction des besoins croissants en matériaux pour la réalisation d'un programme ambitieux en matière de logements et d'infrastructures, en particulier pour les grands projets prévus dans prochaines années (endiguements, constructions publiques...).

Le Schéma Départemental des Carrières de la Réunion (SDC - consultable sur le site internet : <http://www.reunion.pref.gouv.fr/>) révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2010. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces-carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme. Ils sont situés en dehors des espaces les plus sensibles environnementalement où l'ouverture des carrières est interdite. Toutefois, l'ouverture de carrières reste possible en dehors des espaces-carrières.

Le PLU ne devra pas se focaliser uniquement sur ces espaces-carrières et pourra permettre l'exploitation de carrières également en dehors de ces espaces-carrières dès lors que la vocation de la zone n'est pas incompatible avec cette activité et qu'aucune contrainte environnementale majeure ne s'y oppose.

Dans tous les cas, le PLU devra prévoir les mesures adaptées à la préservation de l'environnement, notamment dans les cas où l'espace-carrière se situe à proximité immédiate d'espaces sensibles ou présentant des enjeux environnementaux avérés. Par ailleurs, le PLU devra aussi définir les conditions de remise en état du site adaptées aux caractéristiques des zones concernées (reconstitution/création de continuité écologique, aménagement de zones de loisirs, sportives...). Tout particulièrement, les carrières affectant les espaces agricoles devront permettre un retour à cette activité à la fin de l'exploitation.

De plus dans les PLU, les secteurs de carrières ne sont plus liés à la délimitation et à la vocation des zones (U, AU, A et N). L'emplacement des carrières ne doit pas faire l'objet d'un zonage spécifique, mais doit apparaître à l'aide d'un graphisme indépendant du zonage ; un tramage pourrait être utilisé à cet effet. Il sera fait ainsi usage des dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme qui dispose que les documents graphiques du PLU peuvent délimiter *« les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.»*

Le règlement pourra assortir ce tramage spécifique des clauses particulières concernant le réaménagement, la réhabilitation ou la remise en état du site.

## 3.8. Préservation et mise en valeur des patrimoines

### 3.8.1. Le paysage

Le paysage est un élément important du cadre de vie aussi bien dans les milieux urbains que dans les campagnes, sur des espaces remarquables que sur des espaces plus ordinaires.

Suite à la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, la définition du paysage donnée par la Convention Européenne du Paysage, a été reprise à l'article L.350-1 A du Code de l'environnement : « *le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations* ».

**Dans le cadre de cette convention européenne, la France s'est engagée à « intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelles, environnementales, agricoles, sociales et économiques, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage ».**

**Suite à la loi ALUR, les documents d'urbanisme se sont vus confiés un rôle renforcé en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire.**

Ainsi le rapport de présentation doit notamment analyser la capacité de densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales (art L.151-4 du Code de l'urbanisme).

**Les études préalables et le diagnostic du territoire doivent aussi intégrer une dimension paysagère à même d'intégrer le paysage en tant que fil conducteur, pour penser le projet territorial. En effet, le paysage est par essence une valeur transversale qui ne doit pas être abordée indépendamment des autres sujets (habitat, économie, tourisme, agriculture, trame verte et bleue, densification, qualification de l'espace urbain...).**

**Par ailleurs, le PADD doit définir les orientations générales des politiques de paysage de la commune (art L.151-5 du Code de l'urbanisme). Ces orientations en matière de paysage constituent une explicitation du projet de la collectivité en matière de qualité du cadre de vie. Le fait de formuler ces objectifs dans le PADD permet de guider les projets d'aménagement ultérieurs. La qualité de ces projets sera liée à la manière dont ils contribuent à l'atteinte des orientations données.**

Les règles (aspect extérieur, hauteur, implantation, densité...) seront déterminées afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant (L.151-18 du Code de l'urbanisme).

L'atlas des paysages de la Réunion, accessible sur le site http://www.atlasdespaysages-lareunion.re constitue une base permettant d'accompagner les réflexions paysagères de la commune et de fournir des éléments de connaissance communs aux différents partenaires de la révision du PLU (Personnes Publiques Associées, habitants, bureau d'études, élus etc.). Celui-ci est en cours de révision et une nouvelle plateforme (à la même adresse) sera mise en service.

Par ailleurs au-delà des sites ou monuments classés ou inscrits constituant des servitudes d'utilité publique, l'inventaire mené dans le cadre de l'Atlas du Patrimoine (avancement octobre 2003 - C*onservatoire Régional du Patrimoine, DRAC de la Réunion*) a identifié un ensemble de patrimoines sur la commune.

**Bien que non protégé réglementairement, le PLU devra le prendre en compte afin d'en permettre la sauvegarde et ainsi que des actions ou opérations d'aménagement (urbanisation, densification, renouvellement urbain, aménagements de loisirs, touristiques, etc.) intégrant une qualité architecturale, paysagère et urbain cohérente et respectueuse de cette richesse.**

- **Protection des alignements d'arbres**

L'article 172 de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, codifié à l'article L.350-3 du Code de l'environnement, reconnaît les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication comme un patrimoine culturel, une source d'aménités et leur rôle pour la préservation de la biodiversité. Ils bénéficient à ce titre d'une protection spécifique.

Ainsi, l'article L.350-3 précité interdit de manière générale et systématique l'abattage de ces allées et alignements d'arbres sauf situations particulières démontrées (danger pour la sécurité des biens ou des personnes ou cohérence de la composition esthétique). Il est aussi possible de déroger à cette interdiction pour permettre des projets de construction.

Il appartient à la commune et au PLU de participer à cette protection de ces allées et alignements d'arbres en les inventoriant, localisant et en prenant des dispositions réglementaires adaptées participant à leur conservation et de préservation (classement EBC, zonage etc.).

- **Cadre de vie et paysage**

Afin d'améliorer le cadre de vie et le paysage, notamment urbain, il convient de chercher à donner toute sa

place à la Nature et favoriser la végétalisation et la préservation des arbres en milieu urbain (espace verts, espace de pleine nature, parcs et jardins...).

Ce renforcement de la végétation en milieu urbain (dans les espaces et les bâtiments) ou dans les futurs développements urbains contribuera aussi à lutter contre les îlots de chaleur et ainsi améliorer le confort thermique des habitants.

Un examen de la situation des ilots de chaleur mériterait de figurer au diagnostic de territoire du PLU afin, le cas échéant, d'intégrer cette thématique au PLU.

## 3.8.2. Le patrimoine

**• Monuments historiques et abords**

Si la commune est concernée par un ou plusieurs périmètres de protection de monument historique (cf carte en annexe du PAC), dans un périmètre de 500 mètres autour de la propriété, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute autorisation de travaux.

Un périmètre délimité des abords peut être réalisé conjointement à la révision du PLU pour identifier une zone de servitude adaptée à la réalité du patrimoine existant. Aussi le périmètre pourra englober de nouvelles zones d'intérêt et soustraire des secteurs moins stratégiques pour la commune.

La Direction des Affaires Culturelles (DAC) de la Réunion et notamment le service UDAP se tient à la disposition de la commune pour élaborer ce document de référence.

Les monuments historiques et leurs abords ainsi que les sites patrimoniaux remarquables appartiennent à la catégorie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ils devront figurer en tant que tels en annexe au plan local d'urbanisme.

L'Atlas des patrimoines de la Réunion peut être consulté à l'adresse suivante: http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/?ap_ter=REU&ap_theme=DOMREG_1

liste des sites inscrits et classés à la Réunion:

| *Sites classés* | *Sites inscrits* |
|---|---|
| *- Grotte des premiers Français* | |
| *- Pointe au sel* | *- Mare à Poule d'eau* |
| *- Ravine Bernica* | *- Ravine Saint Gilles* |
| *- Rivière des Roches* | |
| *- Voile de la Mariée* | |

**• Paysage et patrimoine non protégé**

Le patrimoine d'une commune ne se résume pas au patrimoine protégé. Il concerne également les réalisations (immeubles), les ensembles architecturaux ou les œuvres de l'homme et/ou de la nature encore présents et qui participent en tant que tels à la mémoire de la ville ou du village.

La commune peut solliciter différents partenaires ou faire appel à un prestataire extérieur spécialisé en patrimoine naturel et bâti, pour identifier les éléments remarquables patrimoniaux bâtis ou non bâtis à repérer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

L'utilisation de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet de sauvegarder d'une façon souple et

adaptée les éléments du patrimoine que la commune souhaite conserver (lavoirs, maisons de maître, bâti traditionnel, arbres isolés, talus plantés, etc.)

Le fait de désigner aux documents graphiques du PLU ces éléments de patrimoine et de paysage donne une portée juridique à la protection en soumettant à une déclaration préalable toute modification ou démolition non soumise à un régime spécifique d'autorisation.

**• Qualité architecturale et paysagère**

Zonage et règlement :

Le zonage et le règlement doivent correspondre aux réalités de terrain.

L'attention de la collectivité est attirée sur la nécessité de rappeler les principes de l'architecture traditionnelle mais également de promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture « traditionnelle » devront respecter les règles suivantes :

• une adaptation de la construction au terrain naturel;

• une simplicité des volumes, plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements;

• des toitures à pentes symétriques entre 20 et 45°, en tôle ondulée ou profil créole, sans grand débord;

• des fenêtres plus hautes que larges, des volets en bois peint;

• une utilisation harmonieuse des couleurs de façade.

Les constructions nouvelles ou réhabilitation faisant référence à l'architecture « moderne » respecteront les règles suivantes :

• une adaptation de la construction au terrain naturel;

• une simplicité des volumes imbriqués les uns dans les autres, de nombreux décrochements, une recherche d'équilibre entre les pleins et les vides;

• des toitures terrasses avec débord formant des casquettes couronnant les constructions;

• des baies régulières alignées les unes aux autres;

• l'utilisation de système de protection solaire habillant les façades;

• une utilisation harmonieuse des couleurs de façade.

L'architecte conseil du CAUE et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Réunion dans le périmètre protégé, se tiennent à disposition des pétitionnaires pour analyser leur projet et le faire évoluer si nécessaire. Le pétitionnaire peut s'inspirer du dépliant : « Construire sa maison ... Recommandations architecturales pour les constructions neuves d'inspiration ou à caractère traditionnel.».

Par ailleurs, les projets d'expression contemporaine ne devront pas créer une rupture avec le bâti environnant et le paysage. Une parfaite intégration urbaine et paysagère sera recherchée, en privilégiant une écriture architecturale épurée, une mise œuvre soignée et des matériaux de façade de qualité.

**• Réglementation relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes**

Les règles relatives à la publicité et aux enseignes sont fixées par le code de l'environnement. Elles visent à permettre la liberté d'affichage tout en assurant la protection du cadre de vie et des paysages. Le but de la réglementation nationale est de faire respecter notamment les dimensions, les hauteurs et les emplacements des dispositifs publicitaires dans les agglomérations où la publicité est admise. La publicité est interdite hors agglomération sauf pour les pré-enseignes dérogatoires.

La procédure d'élaboration d'un règlement local de publicité est profondément modifiée depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » :

• le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des PLU;

• le règlement local de publicité sera donc soumis à enquête publique;

• le PLU et le règlement local de publicité peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le règlement local de publicité, une fois approuvé, sera annexé au plan local d'urbanisme. Il conviendrait dans ce cadre de créer un règlement local de publicité (RLP) afin de protéger certains secteurs où la publicité peut devenir prégnante (entrées de ville, centre historique).

## 3.9. Ville durable

La ville durable n'est pas une thématique en tant que telle mais plutôt une manière de penser la ville dans toutes ses dimensions pour s'assurer que son développement est soutenable, et qu'il replace l'humain au coeur des territoires.

Cette réflexion doit être menée et articulée à l'ensemble des échelles spatiales : la région, l'EPCI, la commune, le quartier.

Le PLU est outil puissant au service de la construction d'une ville durable, c'est à dire soutenable, désirable, résiliente, inclusive, productive, sobre et créative.

Il peut s'appuyer sur le livre blanc de la ville réunionnaise (2017) qui identifie un ensemble d'enjeux favorisant un aménagement durable des territoires : le renouvellement urbain plutot que l'étalement urbain, la réduction de la place de la voiture au profit des modes actifs, la préservation du patrimoine naturel (paysage et biodiversité) et architectural, une ville décarbonée, l'autonomie énergétique et alimentaire, une ville adaptée au changement climatique et enfin une ville à la fois désirable et qui favorise la santé de ses habitants.

A l'échelle des quartiers, le PLU peut favoriser la réalisation de quartiers exemplaires, labellisés par l'État sous le nom « Ecoquartiers » (une quinzaine sont engagés dans cette démarche à l'échelle régionale). Pour ce faire, les OAP et l'écriture du règlement doivent être adaptés à l'ambition environnementale de ces quartiers. Certaines dispositions comme l'utilisation d'un coefficient de biotope sont intéressantes à ce titre. Il faut toutefois prendre garde à ne pas être trop prescriptif pour éviter de bloquer les innovations urbaines, éviter d'avoir à mutliplier les modifications de PLU et éviter de prendre des dispositions qui ne seront pas vérifiables dans l'instruction des PC. La question de l'évolutivité du bâti (possibilité par exemple pour de l'habitat en RDC d'être transformé en bureau) doit également être prise en compte.

A l'échelle des centres villes, le PLU peut soutenir la revitalisation des centres villes portée par les programmes d'appui de l'ANCT, en particulier aider à l'attractivité des commerces et à la réhabilitation de l'habitat. A noter les effets de l'ORT qui ont été progressivement renforcés entre les lois ELAN, 3DS et climat et résilience. Ces effets portent notamment sur des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif, des

dispositifs pour faciliter la réhabilitation du bâti, la possibilité de permis d'aménager multisites, la possibilité du droit d'innover, la procédure intégrée pour mise en compatibilité du PLU, la possibilité de déroger à certaines régles du PLU, la simplification d'installation commerciale en centre ville, la limitation des grands commerces en périphérie, la facilitation d'outils de préemption.

Enfin, l'ORS dresse des portraits sanitaires des territoires, il en existe un pour chaque commune. Ces portraits sont consultables à l'adresse suivante: https://www.ors-reunion.fr/obster-observation-territoriale.html

Ces portraits de territoire ont pour objectif d'apporter une description synthétique de la santé de la population (état de santé et ses déterminants) et d'identifier les particularités territoriales en comparant la situation du territoire avec la situation régionale.

La prise en compte de ces données concourt à la lutte contre les inégalités sociales de santé.

# ANNEXES

## Annexe Ressources

## Annexe Études

## Annexe Guides

## Annexe Document-cadre

## Annexe Données