



Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 974-219740149-20220629-DCM82\_2022-DE

# Commune de Saint-Louis

*Département de la Réunion*

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Dossier de Modification du PLU**

### **Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2Aust**

#### **Notice explicative**

Prescrit le 31 mars 2009

---

Arrêté le 10 juin 2013

---

Approuvé le 11 mars 2014

---

Modifié et approuvé en CM

du

---

## **SOMMAIRE**

---

<b><i>I - Rappel de la Procédure de Modification</i></b>	<b><i>page 3</i></b>
<b><i>II - Le contexte</i></b>	<b><i>page 4</i></b>
<b><i>III - Objet de la Modification et contexte réglementaire</i></b>	<b><i>page 6</i></b>
<b><i>IV - Présentation du projet</i></b>	<b><i>page 9</i></b>
<b><i>V - Justification du projet</i></b>	<b><i>page 23</i></b>
<b><i>VI - Les pièces du PLU modifiées</i></b>	<b><i>page 28</i></b>
<b><i>VII - Les impacts de la modification sur l'environnement</i></b>	<b><i>page 31</i></b>
<b>ANNEXES</b>	<b><i>page 32</i></b>
<b><i>Traitement des eaux usées</i></b>	

## ***I - Rappel de la Procédure de Modification***

---

Conformément au Code de l'Urbanisme :

### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L153-38**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### **Article L153-43**

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

## II – Le contexte

---

La zone de projet se situe dans le quartier de La Rivière sur la commune de Saint-Louis, quartier qui compte plus de 15 000 habitants. La Rivière et le centre-ville de Saint-Louis sont les deux grands centres principaux du territoire.

Compte tenu de la perspective de la commune d'accueillir à l'horizon 2025 une population supplémentaire de 7 000 à 8 000 habitants, soit 15 % de plus qu'aujourd'hui, cela nécessite d'anticiper les besoins des populations installées ainsi que l'accueil des populations à venir, tout en préservant la qualité de l'environnement.

Il devient donc indispensable, comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD 2014), de densifier les deux villes centres tout en sauvegardant leur personnalité propre qui font de ces zones des espaces attractifs et agréables à vivre.

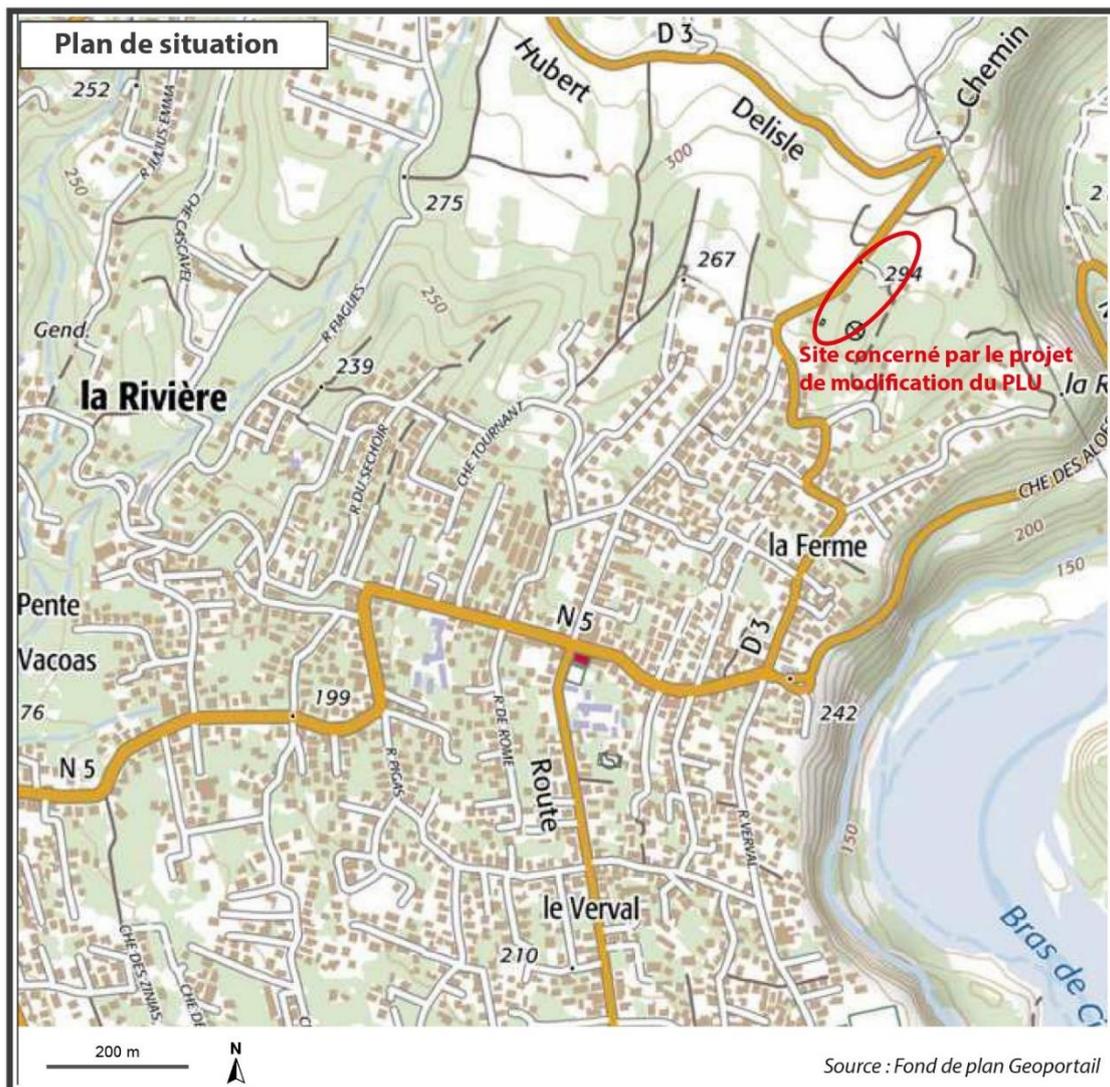
La commune est amenée à utiliser de façon équilibrée et optimisée les zones urbaines, rurales et urbanisables au vue de la rareté du foncier.

Pour cela plusieurs objectifs sont visés :

- Densifier le tissu urbain et rural résidentiel tout en maintenant un équilibre entre tradition et confort.
- Proposer un véritable projet de qualité environnementale en prenant en compte les spécificités réunionnaises et les particularités bioclimatiques locales.
- Créer une trame verte dans la ville et conserver le caractère vert des quartiers environnants.
- Conforter les réseaux viaires desservant au mieux le centre-ville et les connexions aux quartiers environnants afin d'améliorer le confort de circulation.

Afin de répondre à ces divers enjeux et objectifs de développement, ce projet de modification de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un ensemble de terrains classés en zone 2AUst, bénéficiant d'une situation attractive, notamment :

- d'une desserte aisée par la RD 3, route Hubert Delisle, et la proximité de la RN5,
- d'une localisation en continuité de la zone urbaine existante,
- d'un cadre environnemental de qualité.



La définition des enjeux environnementaux, lors de la réalisation du PLU 2014, a conduit la commune de Saint-Louis à envisager plusieurs hypothèses d'aménagement et de développement du territoire, notamment sur le quartier de la Rivière (source : Rapport de présentation PLU) :

- Pour organiser une ville comportant 62 000 habitants d'ici 2025, et compte tenu des contraintes physiques et administratives qui touchent le territoire, seuls les secteurs situés autour du Centre-ville et de la Rivière sont susceptibles d'accueillir ce développement urbain.
- Une meilleure maîtrise de l'urbanisation, centrée autour des trois pôles urbains : le centre-ville, la Rivière et Bois de Nêfles-Cocos.

Les zones classées en AUst sont réservées à l'accueil de l'urbanisation future. Conformément au PLU, l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée et 1AUst du territoire communal ayant été entrepris, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUst, peut être lancée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone d'extension urbaine permettra de répondre aux enjeux prioritaires de développement équilibré du quartier central de La Rivière.

### **III – Objet de la Modification et contexte règlementaire**

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Louis a été approuvé le 11 mars 2014.

Le PLU divise le territoire en zones à urbaniser qui couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe à Saint-Louis deux zones à urbaniser :

- la zone AU indicée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future.
- la zone AUst qui couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.**

Comme le règlement du PLU 2014 l'indique, il existe deux types de zone AUst:

- Les zones 1AUst, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.
- **Les zones 2AUst**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée et 1AUst entrepris.

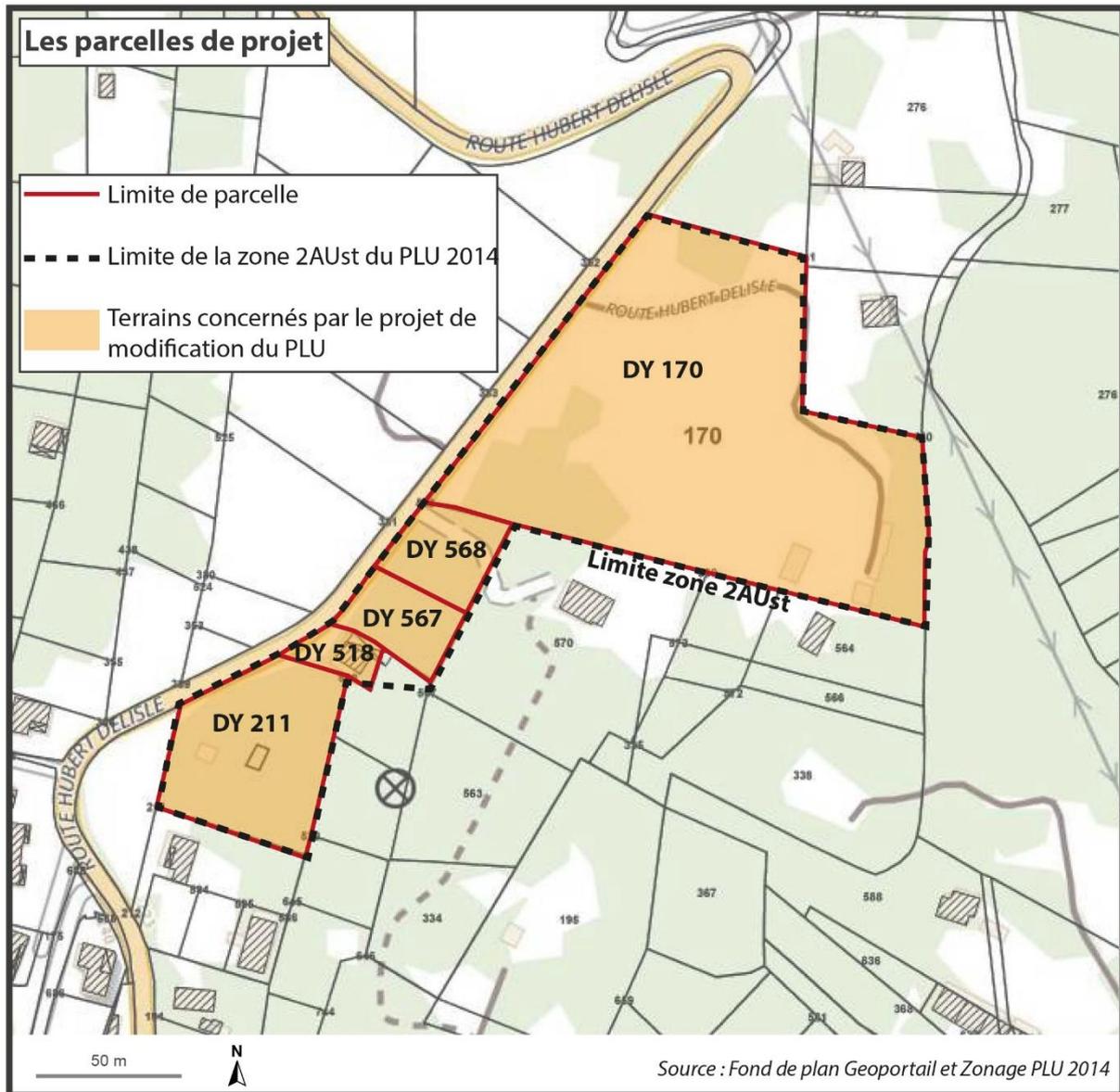
Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), prévoit les densités minimales à atteindre pour les opérations dans les zones préférentielles d'urbanisation, selon le type de centralité auxquelles elles se rattachent.

Les parcelles concernées par ce projet de modification, classées en zone 2AUst, se rattachent à **la centralité de La Rivière, ville relais** identifiée dans le SAR, où la densité minimale est de 30 logements / ha.

Il s'agit des parcelles suivantes :

- DY 170 : 13 940 m<sup>2</sup>
- DY 568 : 1 037 m<sup>2</sup>
- DY 567 : 934 m<sup>2</sup>
- DY 518 : 407 m<sup>2</sup>
- DY 211 : 3 117 m<sup>2</sup>

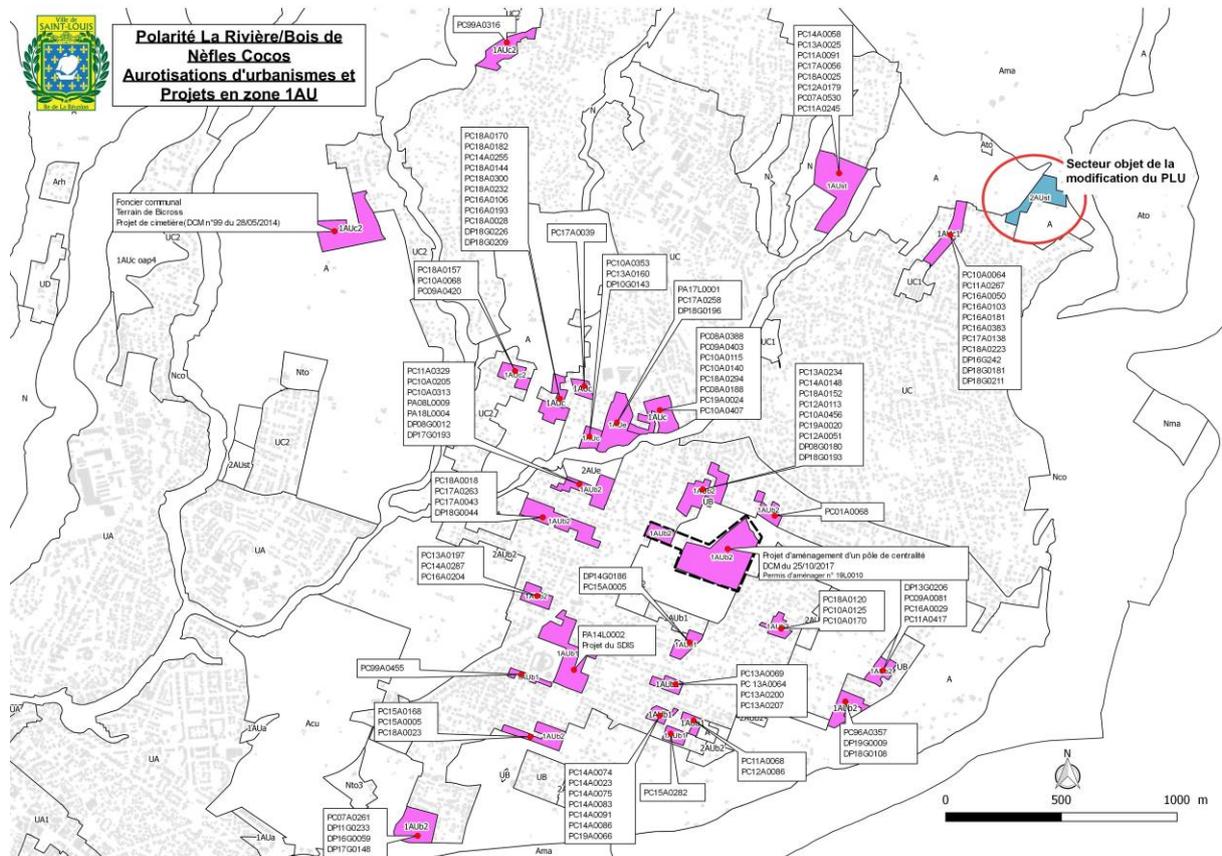
La superficie totale représente environ : 19 435m<sup>2</sup> de zone 2AUst.



La présente modification du PLU a pour finalité d'autoriser la mutation de ce secteur, classé en zone à urbaniser (AU), pour répondre à la demande de logements en dynamisant et développant le quartier.

## Justification de l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée et 1AUst entrepris sur le territoire

Source : Mairie de St-Louis, 2017



## IV – Présentation du projet

Des réflexions d'aménagement ont été menées sur la parcelle DY170, en accord avec :

- les objectifs communaux d'accroître l'offre de logements tout en assurant un cadre de vie confortable, dans le respect de l'identité locale, à ses administrés,
- les objectifs du SAR, avec une densification recommandée de 30 logements par hectare.
- une utilisation de la parcelle optimisée.

Ainsi, le projet d'aménagement de la parcelle DY 170 propose la création de 40 parcelles viabilisées, telles que détaillées dans les paragraphes suivants.

Les autres parcelles concernées par la présente modification seront aménagées ultérieurement par leurs propriétaires respectifs.

### Contexte immédiat

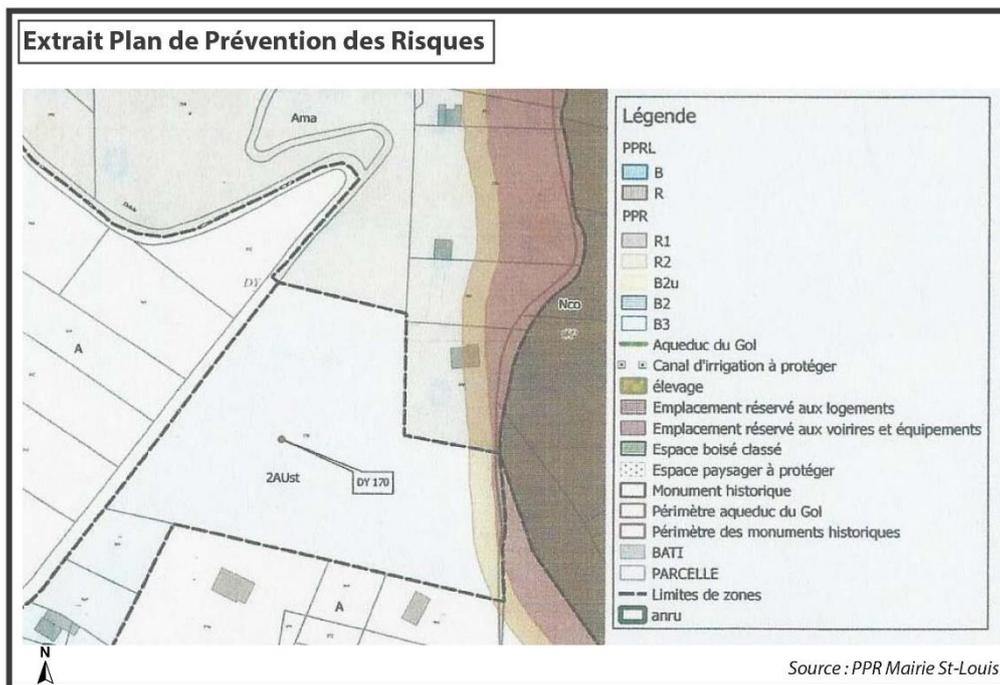
Les terrains sont localisés à la Rivière.

Ils sont délimités :

- au Sud par des parcelles en zone Agricole,
- au Nord par des terrains classés en zone agricole mais susceptibles d'être exploités pour l'utilisation de matériaux,
- à l'Ouest par la D3,
- à l'Est le rempart surplombant la RN5.



La parcelle DY 170 est concernée par l'aléa moyen lié au risque mouvement de terrain, sur une faible partie ouest, sans incidence sur le projet qui prend en compte cette contrainte.



Le terrain est accessible et bien desservi par la D3 Route Hubert Delisle, grande voie départementale. Il se trouve à proximité de la RN5 qui facilite l'accès à la zone.



Route Hubert Delisle longeant le secteur de projet

Zone constructible limitrophe

Le présent projet donnera la possibilité d'étendre la zone constructible résidentielle limitrophe au terrain et d'assurer la densification du site tout en conservant le caractère vert du quartier.



La parcelle DY170 actuelle

Des constructions existent déjà dans l'environnement immédiat du terrain en zone agricole.

## Le lotissement

Un des principaux objectifs de la municipalité est d'accroître l'offre de logements et d'assurer un cadre de vie confortable et traditionnel à ses administrés.

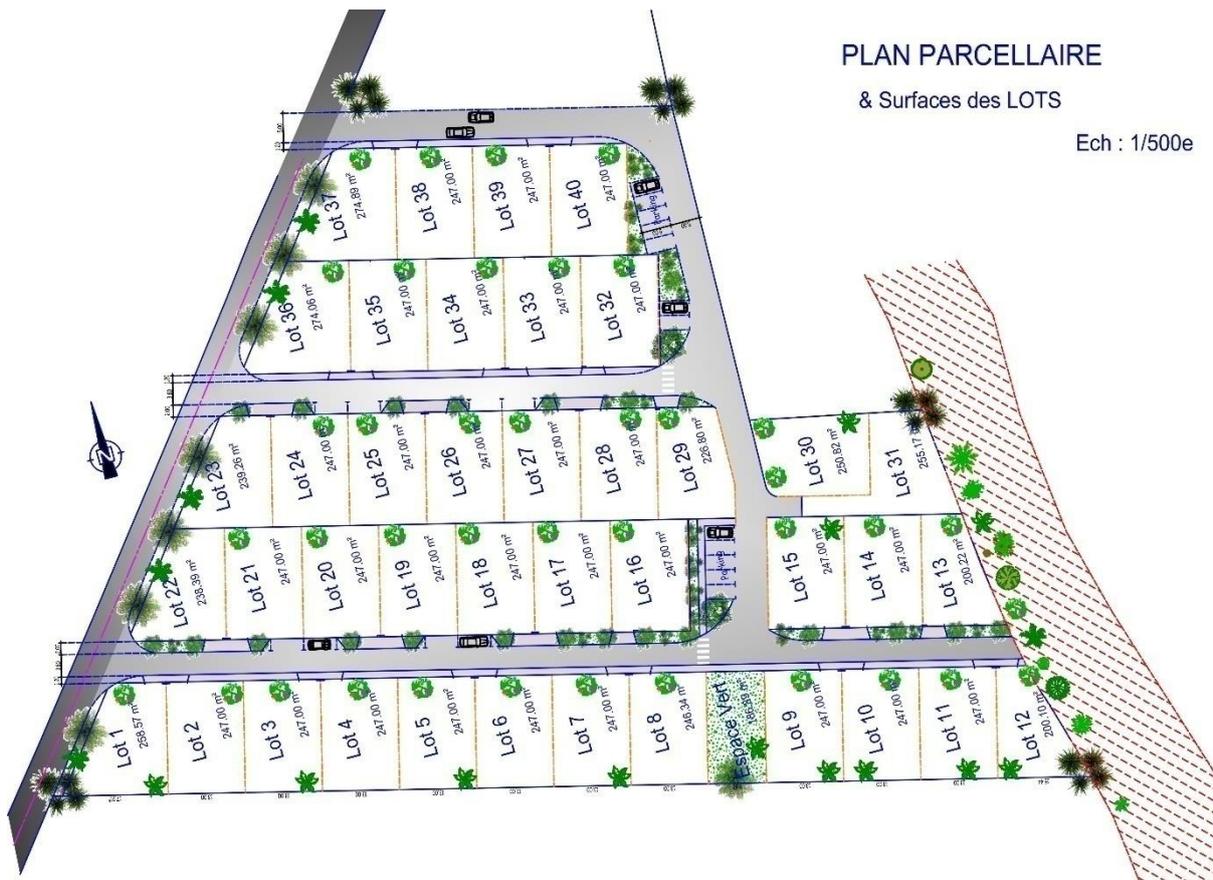
Notre projet propose la création de 40 parcelles viabilisées telles que détaillées ci-dessous sur la parcelle DY170.

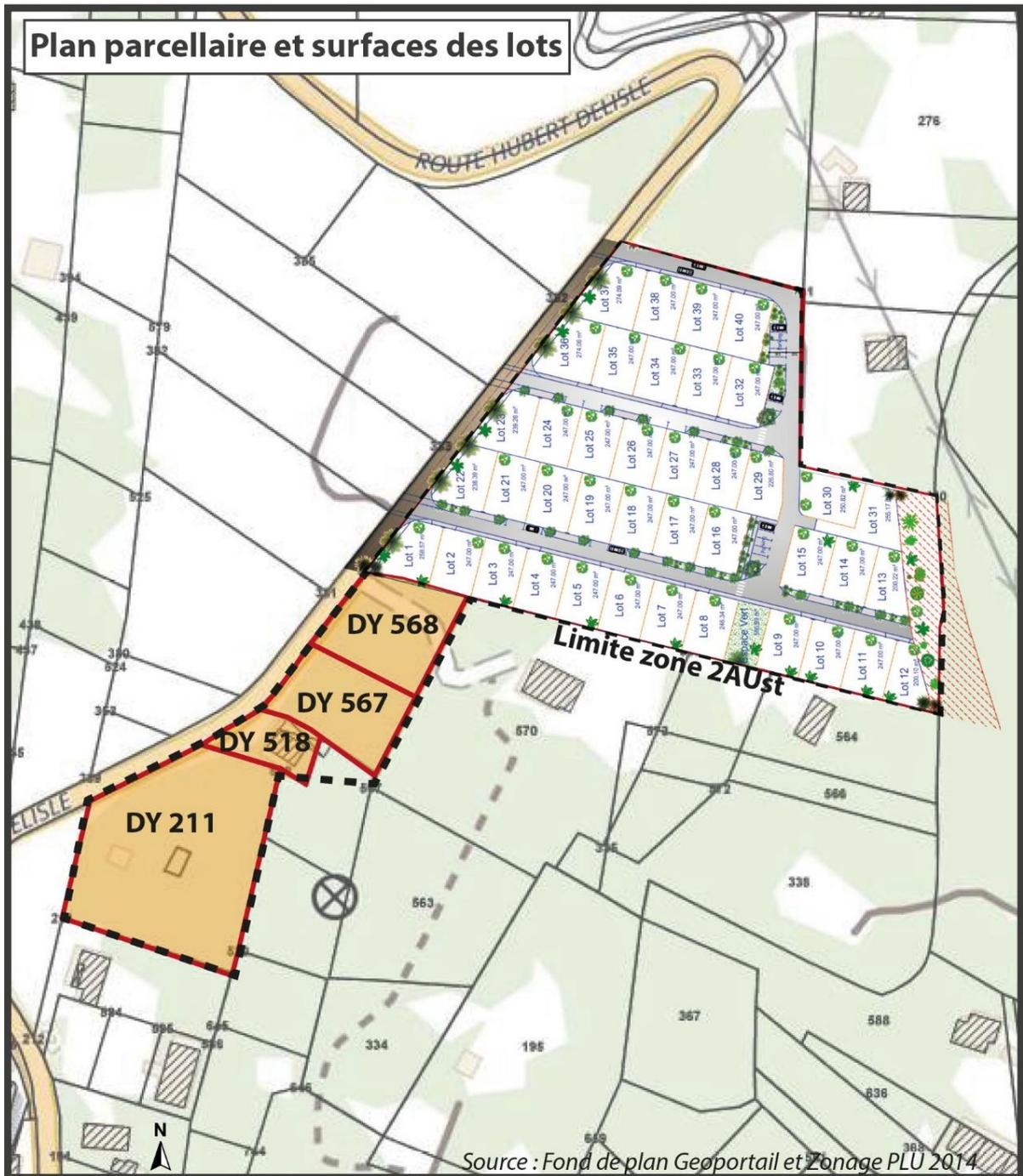
Ces superficies variant de 200 m<sup>2</sup> à 274 m<sup>2</sup> donnent la possibilité à l'accession au plus grand nombre.

L'utilisation du sol est optimisée avec la possibilité de constructions de maisons individuelles ou de maisons de ville ainsi que la création de mini station individuelle pour les eaux usées.

# PLAN PARCELLAIRE & Surfaces des LOTS

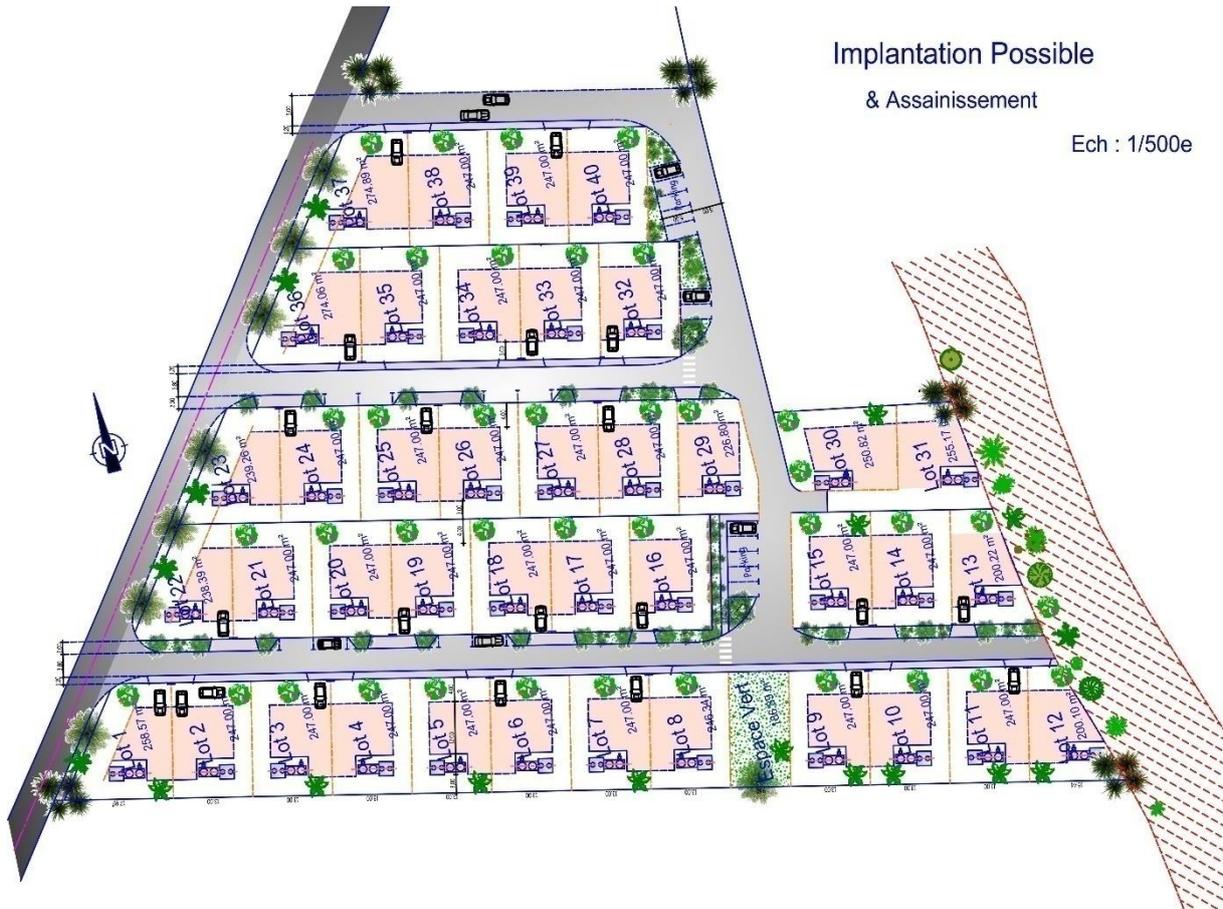
Ech : 1/500e



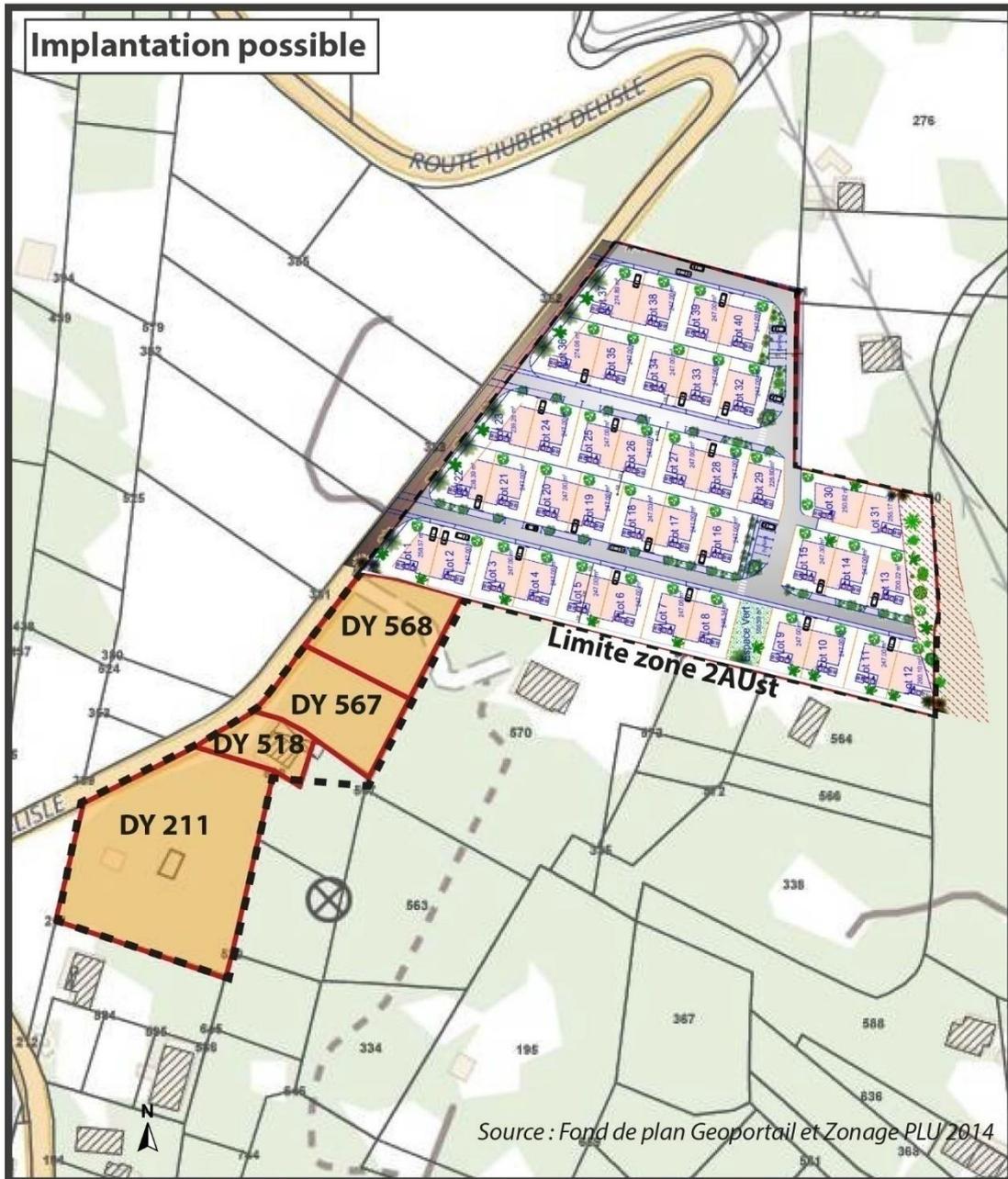


**Tableau des superficies des parcelles viabilisées**

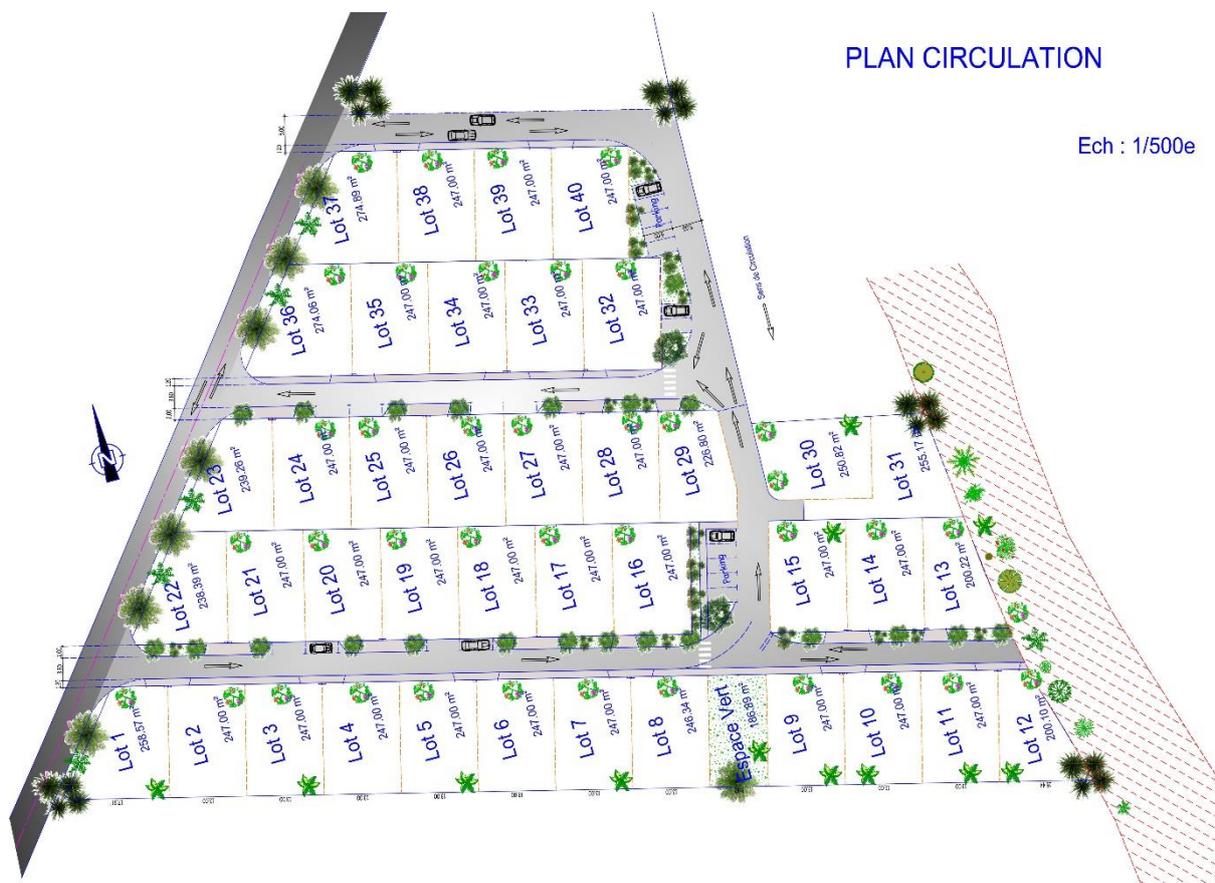
<b>Lots</b>	<b>Superficie</b>	<b>Lots</b>	<b>Superficie</b>
<b>Lot 1</b>	258,57 m <sup>2</sup>	<b>Lot 21</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 2</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 22</b>	238,39 m <sup>2</sup>
<b>Lot 3</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 23</b>	239,26 m <sup>2</sup>
<b>Lot 4</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 24</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 5</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 25</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 6</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 26</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 7</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 27</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 8</b>	246,34 m <sup>2</sup>	<b>Lot 28</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 9</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 29</b>	226,80 m <sup>2</sup>
<b>Lot 10</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 30</b>	250,82 m <sup>2</sup>
<b>Lot 11</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 31</b>	255,17 m <sup>2</sup>
<b>Lot 12</b>	200,10 m <sup>2</sup>	<b>Lot 32</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 13</b>	200,22 m <sup>2</sup>	<b>Lot 33</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 14</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 34</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 15</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 35</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 16</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 36</b>	274,06 m <sup>2</sup>
<b>Lot 17</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 37</b>	274,89 m <sup>2</sup>
<b>Lot 18</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 38</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 19</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 39</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Lot 20</b>	247 m <sup>2</sup>	<b>Lot 40</b>	247 m <sup>2</sup>



La création de petites parcelles adaptées à la réalisation de logements individuels ou mitoyens avec petits jardins permet de conserver l'esprit vert existant de ce secteur et ainsi de garantir la perméabilisation des sols.



Source : Fond de plan Geoportail et Zonage PLU 2014



## PLAN CIRCULATION

Ech : 1/500e

### La trame viaire du projet et les espaces verts

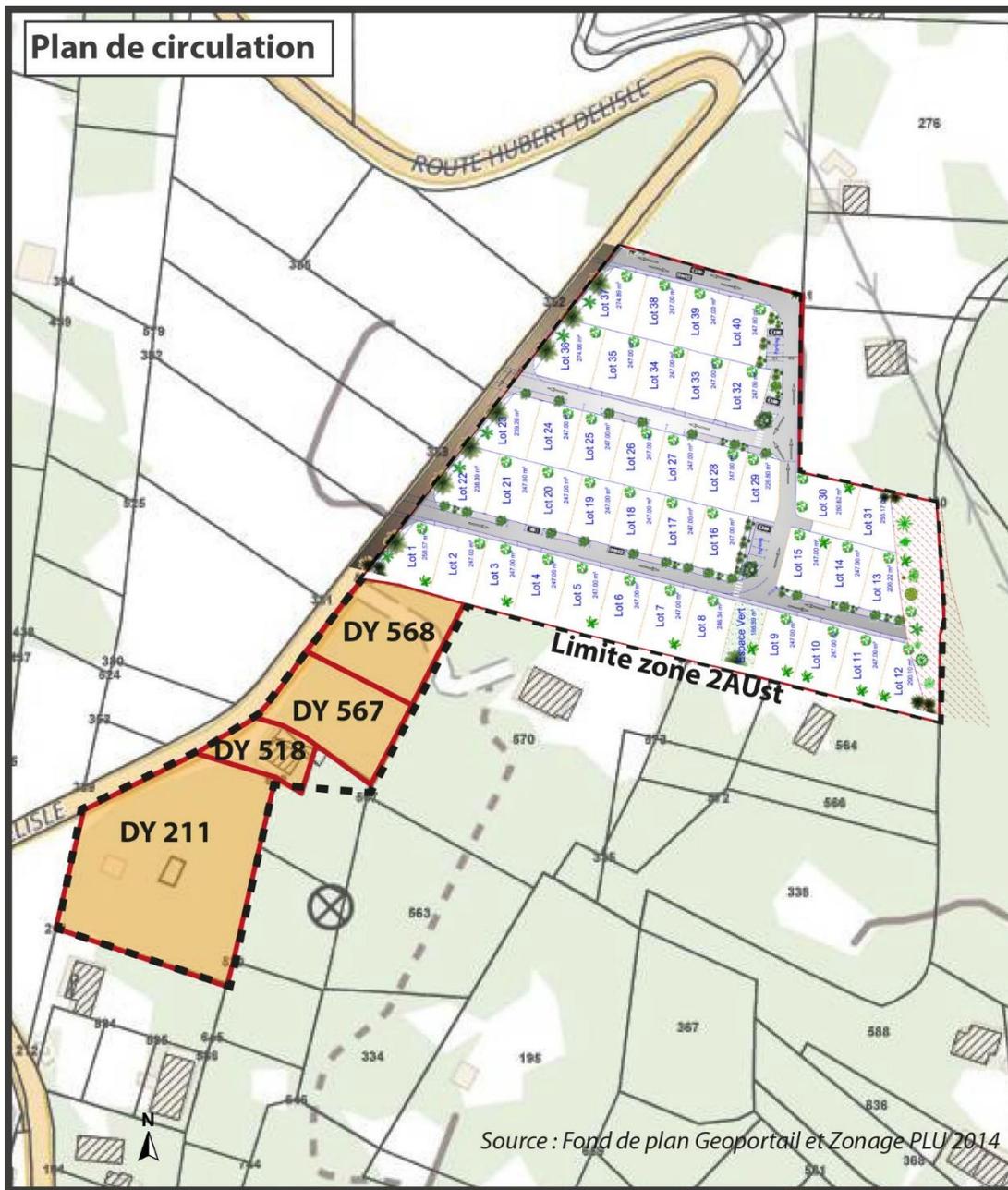
L'objectif recherché est de desservir le lotissement en permettant les circulations, l'accès PMR mais aussi la sécurité incendie et le ramassage des ordures ménagères.

De plus la constitution d'espaces verts contribuera à conserver le caractère «jardin» du quartier et à gérer la gestion des eaux pluviales.

Les emprises au sol ont été calculées pour permettre la réalisation de profils de voirie traditionnels avec stationnement, trottoirs aux normes PMR, voie de circulation et plantations.

Les voies seront traitées en zones de rencontres. Ces zones de rencontres ont pour objectif d'assurer la mixité des usages de la voie et de garantir la sécurité des piétons en limitant la vitesse de circulation à 20km/h.

L'espace est alors partagé entre piétons, PMR, véhicules. Cet espace partagé est conforme à la réglementation PMR.



## Les réseaux

Les terrains sont desservis par les réseaux eau, électricité, télécommunication (*source : Mairie*).

Le dossier Loi sur l'Eau sera réalisé dans le cadre du Permis d'Aménager.

## Traitement des eaux usées

La ROUTE HUBERT DELISLE N'étant pas desservie par le tout à l'égout chaque parcelle aura son propre assainissement.

L'équipement se fera à la parcelle

- soit des fosses de 3000l et drain de 25m<sup>2</sup>d épandage
- soit une micro-station (cf. annexes pour les détails du descriptif) :

Descriptif technique STEPIZEN de 7 à 9 EH

1- Un Prétraitement Anaérobie par fosse toutes eaux : Volume 3 000 L

2- Alimentation par gravité PVC diamètre 100

3- Réserve des boues volume 900 L

4- Regard de vidange.

5- Un Traitement Aérobie en 4 phases. Cuve volume 1 600 L

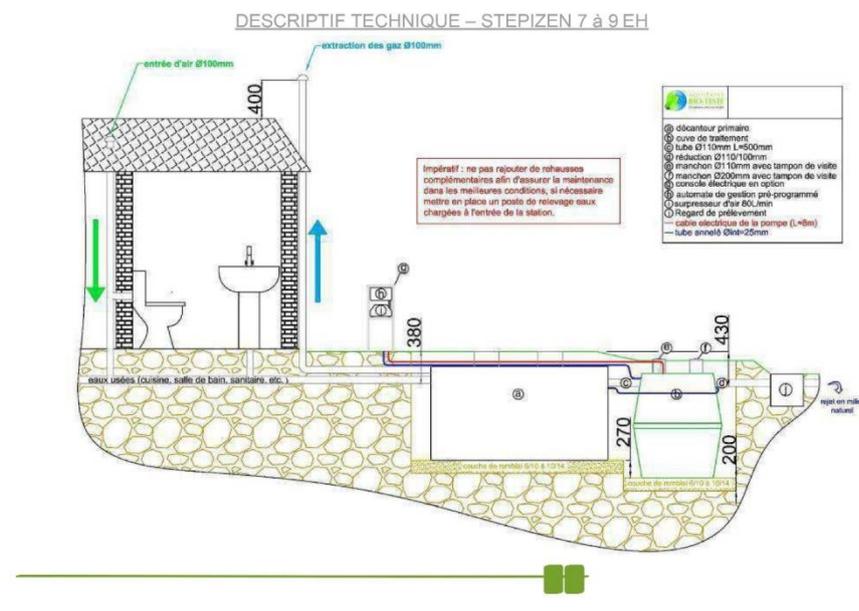
7- Alimentation par gravité PVC diamètre 100

Phase 1 : Une zone de culture libre avec un micro bullage.

Phase 2 & 3 : Deux zones de réacteurs biologiques avec micro bullage.

Phase 4 : Un clarificateur équipé d'une pompe de recirculation des boues vers la fosse toutes eaux.

8- Evacuation des eaux traitées en Milieu Naturel





## Traitement des eaux pluviales

### **La parcelle à aménager est soumise à aucun risque d'inondation**

Topographie : Au droit du périmètre général (DY 170) le point haut se situe en limite Nord-Ouest de la zone d'étude, au droit de la RD3 à une altitude estimée à 302m NGR.

Le point bas du périmètre général se situe en limite Sud de la zone d'étude, au droit des remparts à une altitude d'environ 292m NGR.

La pente moyenne du projet est estimée à environ 7%.

La création de petites parcelles adaptées à la réalisation de logements individuels ou mitoyens avec petits jardins ainsi que l'implantation des espaces verts permettent de conserver l'esprit vert existant de ce secteur et de garantir la perméabilisation des sols : les jardins privatifs seront engazonnés. On évitera au maximum les surfaces bétonnées.

Chaque lot aura son propre dispositif de drainage Type infiltration en pied de chute ou un puisard 1m x 1m x 1m

En aucun cas les eaux pluviales du projet ne viennent augmenter le débit du réseau existant :

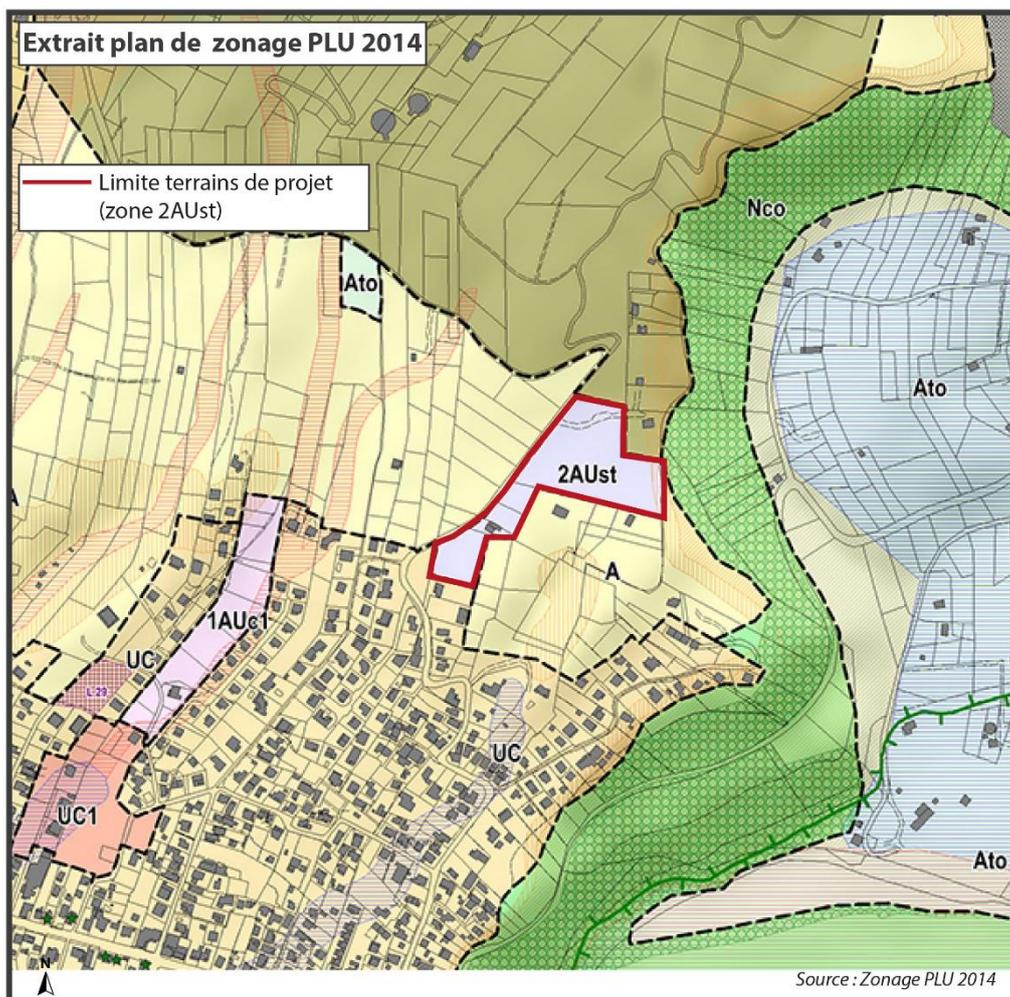
L'ensemble des eaux pluviales cheminera vers un IMPLUVIUM qui sera dimensionné par un bureau d'étude agréé au point bas du terrain qui se situe actuellement entre les parcelles 8 et 9, le surplus sera envoyé vers les pentes de la Ravine entre les parcelles 12 et 13.

Ce système n affecte en aucun cas le réseau actuel de la ville ni la RD3.



## V – Justification du projet

Les réflexions d'aménagement engagées sur cette la parcelle DY170, et la volonté d'une cohérence d'ensemble, justifient cette demande d'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de cette zone 2AUst, bordée par la RD3, et située en continuité du tissu urbain existant du quartier de La Rivière.



L'espace urbain existant en limite de ce secteur est classé en zone UC au PLU en vigueur. Cette zone couvre le tissu urbain aggloméré du quartier de La Rivière. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une préservation du tissu résidentiel.

Afin de conserver une homogénéité de développement et de caractéristiques du tissu urbain, sans rompre avec l'existant, nous proposons un classement en zone 1AUc, de l'ensemble de la zone 2AUst actuelle.

**Le règlement correspondant sera donc le règlement de la zone UC du PLU 2014.**

## Tableau synthétique du règlement de la zone UC

Article	Zone UC
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.</li> <li>- Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.</li> </ul> <p>Rappels : Dans les secteurs soumis à <b>un risque naturel moyen de mouvement de terrains</b> et délimités aux documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</p>
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.</li> <li>- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, au minimum 30% de ce programme doit être affecté à des logements aidés.</li> </ul>
ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.</li> <li>- <b>Emprise minimale de 3,5 mètres.</b></li> <li>- Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement.</li> </ul>
ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	<p><u>Alimentation en eau potable et sécurité incendie</u> : raccordement au réseau public.</p> <p><u>Eaux usées</u> : raccordement au réseau public.</p> <p>Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un <b>assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé</b>. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.</p> <p>En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.</p> <p>Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins</p>

	<p>générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (débourbeur / déshuileur),</li> <li>- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),</li> <li>- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),</li> <li>- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).</li> </ul> <p><u>Réseaux divers</u> : les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.</p>
<p>ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	<p>Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif.</p>
<p>ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, <b>au moins égale à 4 mètres.</b></p> <p><u>Exception</u></p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées.</p>
<p>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p><u>Règle générale pour les limites latérales</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite latérale.</p> <p>En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être <b>au moins égale 3 mètres.</b></p> <p><u>Règle générale pour les limites de fond de propriété</u></p> <p><b>L'implantation en limite</b> est possible dès lors que la nouvelle construction n'excède pas <b>4 mètres de hauteur absolue</b> au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle à 100% sur une profondeur de 3 mètres comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 3 mètres de profondeur, la règle générale sur les hauteurs s'applique.</p> <p><b>En cas de retrait</b>, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est <b>de 3 mètres minimum.</b></p> <p><u>Exception</u></p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées.</p>
<p>ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME</p>	<p>L'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit <b>au moins égale à 4 mètres.</b></p> <p><u>Exception</u></p>

PROPRIETE	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées.
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	L'emprise au sol des constructions <b>ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</b>
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>7 mètres à l'égout du toit</b> ou au sommet de l'acrotère,</li> <li>- <b>11 mètres au faîtage,</b></li> <li>- <b>pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4.000 m<sup>2</sup>, au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.</b></li> </ul> <p><u>Exception :</u></p> <p>Des hauteurs différentes sont admises dans certains cas (ouvrages techniques, constructions nécessaires aux services publics, ...).</p>
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p><u>Façades :</u> Intégration dans le paysage urbain environnant.</p> <p><u>Toitures :</u></p> <p>Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants. Cette toiture doit couvrir au moins 60% du volume bâti.</p> <p><u>Clôtures et murs de soutènement :</u></p> <p>Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 mètres et doivent être composées d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie posé sur un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 mètre doublée ou non d'une haie vive.</p> <p>Les murs de soutènement ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres maximum, et leur réalisation pourra être renouvelée tous les 2 mètres si besoin. La partie supérieure sur sa totalité et le pied du mur devront être végétalisés ou en tout cas perméables.</p> <p>Les murs maçonnés sont interdits au-dessus d'un mur de soutènement de 3 mètres. Ils sont autorisés lorsque la hauteur du mur de soutènement additionnée à celle du mur maçonné n'excède pas 3 mètres.</p> <p>Les propriétaires riverains de rivières ou de ravines ne peuvent se clore par quelque moyen que ce soit à une distance inférieure de 10 mètres des bords de celle-ci. Cette distance pourra, lorsque l'intérêt du service gestionnaire le permettra, être réduite par arrêté préfectoral sans toutefois être inférieure à 1 mètre.</p>
ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p><u>Normes de stationnement :</u></p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement public par logement réalisé dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements.</p> <p>Pour les logements sociaux : 1 place par logement.</p> <p><u>Stationnement des deux roues :</u></p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq</p>

	logements, un emplacement par logement.
ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DEREALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DEPLANTATIONS	<p><u>Espaces perméables</u> :</p> <p>Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.</p>
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Néant
ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCESENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	<p>L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</p> <p>Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</p>

Le présent projet de modification du PLU vise à **déclasser la zone 2AUst du PLU 2014 en zone 1AUc**, correspondant aux espaces d'urbanisation prioritaire et permettant les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Le règlement applicable sera celui de la zone UC. Une attention particulière sera portée sur l'aspect paysager et la trame verte, pour une transition douce de l'aménagement entre zone urbaine et espace naturel.

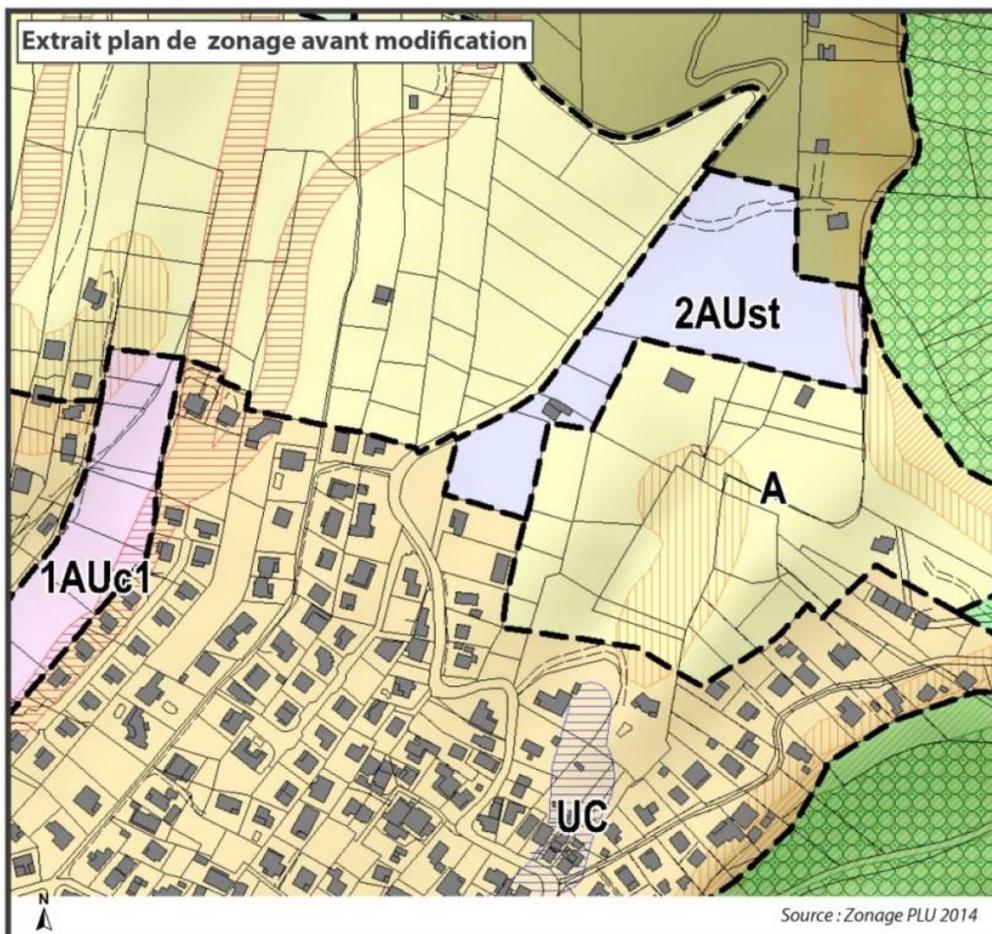
## VI – Les pièces du PLU modifiées

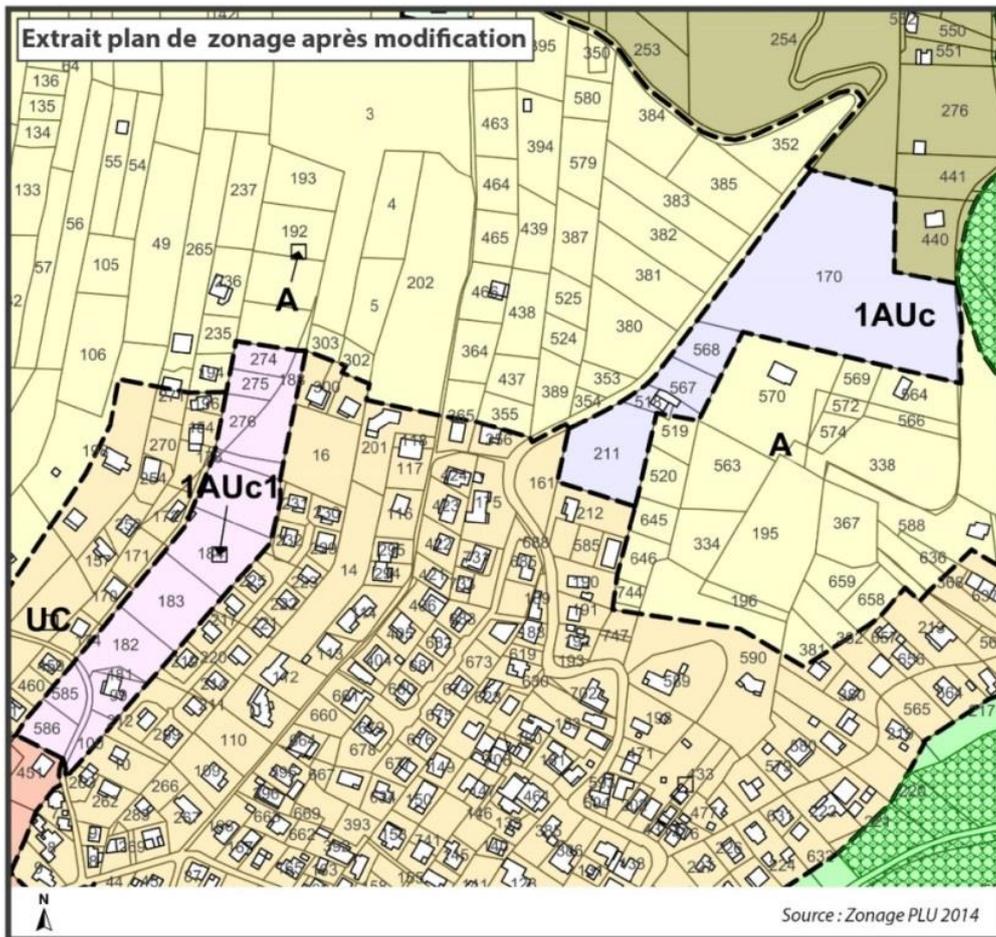
Le PLU en vigueur classe une zone 2AUst d'une superficie totale de 2 hectares dans le secteur de la Rivière. La modification au plan de zonage porte sur le classement de ces 2 ha en zone 1AUc.

Son règlement se reportera au règlement de la zone UC.

Les modifications portent uniquement sur le plan de zonage. Un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et sa notice sont annexés au présent dossier de modification. Cette OAP permettra de définir les grands principes souhaités par la collectivité sur ce secteur afin de maîtriser l'évolution urbaine dans le respect de l'environnement.

### Le plan de zonage

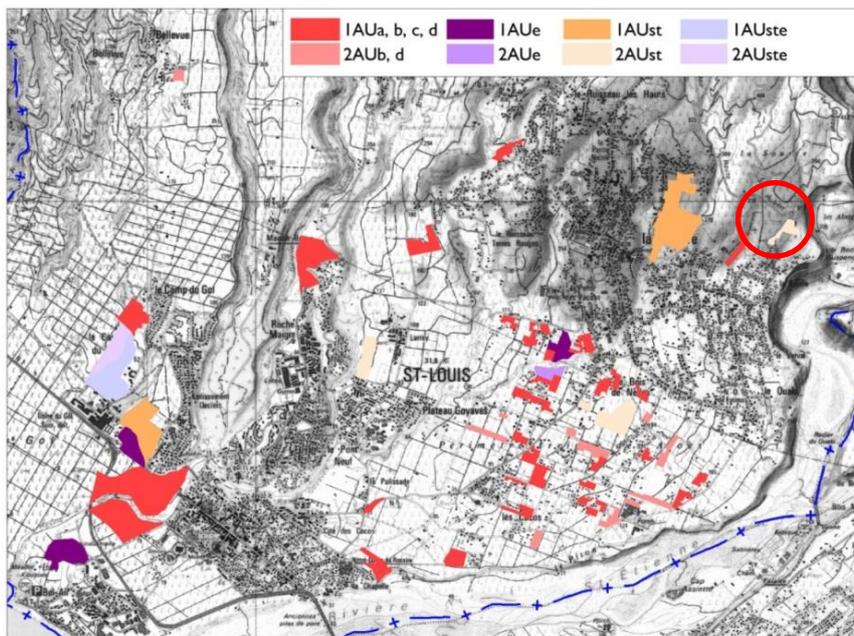




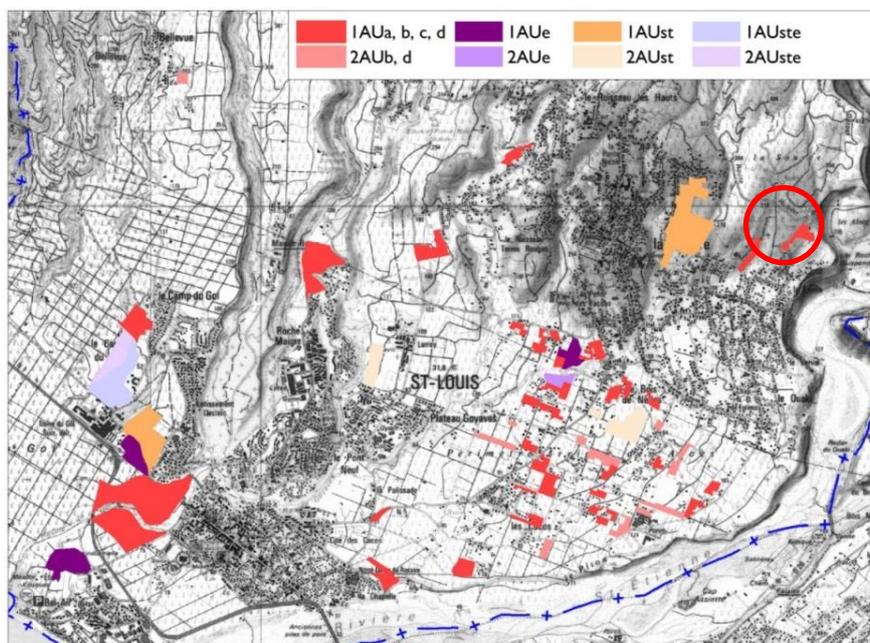
### Le rapport de présentation

Le changement apporté au rapport de présentation consiste en une mise à jour de la carte de localisation des zones ouvertes à l'urbanisation. En effet, la carte des zones ouvertes à l'urbanisation indique le secteur du projet en zone 2AUst. Il convient donc d'inscrire la partie de la zone à ouvrir à l'urbanisation à court terme en 1AUc.

### Extrait du Rapport de présentation avant modification



### Extrait du Rapport de présentation après modification



## **VII - Les impacts de la modification sur l'environnement**

---

### **Les réseaux divers**

Les travaux d'aménagements devront prévoir la desserte en réseaux d'eau, défense incendies, et les adductions nécessaires aux nouveaux logements.

Un système d'assainissement commun ou individuel devra être pris en compte, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront traitées avec soin : dans chaque parcelle sera aménagé un puisard de 1m×1m×1m. Un impluvium dimensionné par un bureau d'étude agréé prévu au point bas de la parcelle dans l'espace vert ainsi que l'aménagement des cheminements des eaux pluviales suivant la pente naturelle des terrains auront un impact positif sur l'environnement permettant de maintenir l'esprit « jardin vert » du quartier.

Le dossier loi sur l'eau sera réalisé dans le cadre du permis d'aménager.

### **La qualité de l'air**

L'impact sensible sur la qualité de l'air sera seulement lié à l'utilisation de nouveaux véhicules sur la zone, sachant que la RD3 est déjà très empruntée.

### **Les émissions sonores**

Il n'y a pas d'impacts particuliers à prévoir si ce n'est les émissions sonores émises par les particuliers, futurs habitants du secteur. L'impact serait alors atténué par la présence de zones agricoles de transition.

### **Le paysage**

Il conviendra de veiller à l'intégration des aménagements dans le paysage et l'environnement, sans y porter atteinte. Les réflexions menées prennent en compte cette insertion paysagère afin de favoriser un cadre de vie de qualité et de préserver les valeurs paysagères existantes ou de compenser le faible impact par la création de jardins sur chaque parcelle.

# **ANNEXES**

---

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 974-219740149-20220629-DCM82\_2022-DE

## ***Traitement des eaux usées : dispositif micro station***

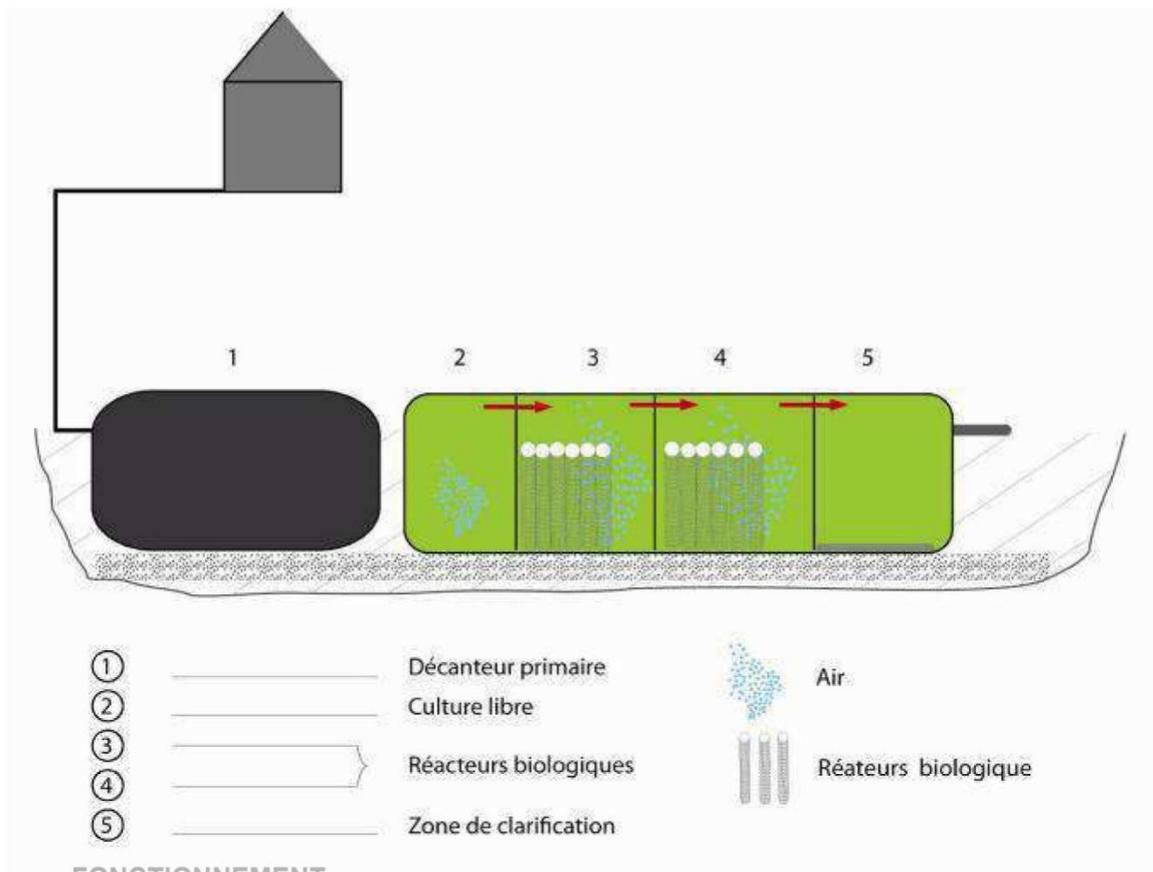
Agrément ministériel  
N° 2013-011-02-mod01

## Descriptif technique **STEPIZEN 7 à 9 Eh**



INNO-BIO SAS . 11 Avenue de la Mouyssaguèse- 31280 DREMIL LAGAGE  
Tél : 05.62.18.59.88

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH



### FONCTIONNEMENT

- 1- **Un Prétraitement Anaérobie** par fosse toutes eaux : Volume 3 000 L
- 2- Alimentation par gravité PVC diamètre 100
- 3- Réserve des boues volume 900 L
- 4- Regard de vidange.

- 
- 5- **Un Traitement Aérobie** en 4 phases. Cuve volume 1 600 L

- 7- Alimentation par gravité PVC diamètre 100

Phase 1 : Une zone de culture libre avec un micro bullage.

Phase 2 & 3 : Deux zones de réacteurs biologiques avec micro bullage.

Phase 4 : Un clarificateur équipé d'une pompe de recirculation des boues vers la fosse toutes eaux.

- 8- Evacuation des eaux traitées en Milieu Naturel

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH

### **CERTIFICAT D'ATTESTATION DE MARQUAGE**



Pour les produits

#### **STEPIZEN**

De capacités : 6 EH ; 9 EH ; 15 EH ; 21EH ; 25 EH ;  
40 EH ; 60 EH ; 80 EH

Selon les rapports d'essais *PIA2012-173B42f* ; *PIA2012-174B41f* ; *PIA2012-175B49f* effectués au PIA d'Aix La Chapelle dans le cadre de la procédure d'attestation de conformité à la directive européenne sur les produits de construction (directive 89/106/CEE) et conformes à l'annexe ZA de la norme :

#### **EN 12566-3+A1**

*Petites installations de traitement d'eaux usées domestiques prêtes à l'emploi et/ou assemblées sur site.*

Cette attestation est fournie par le fabricant

#### **AQUITAINE BIO-TESTE**



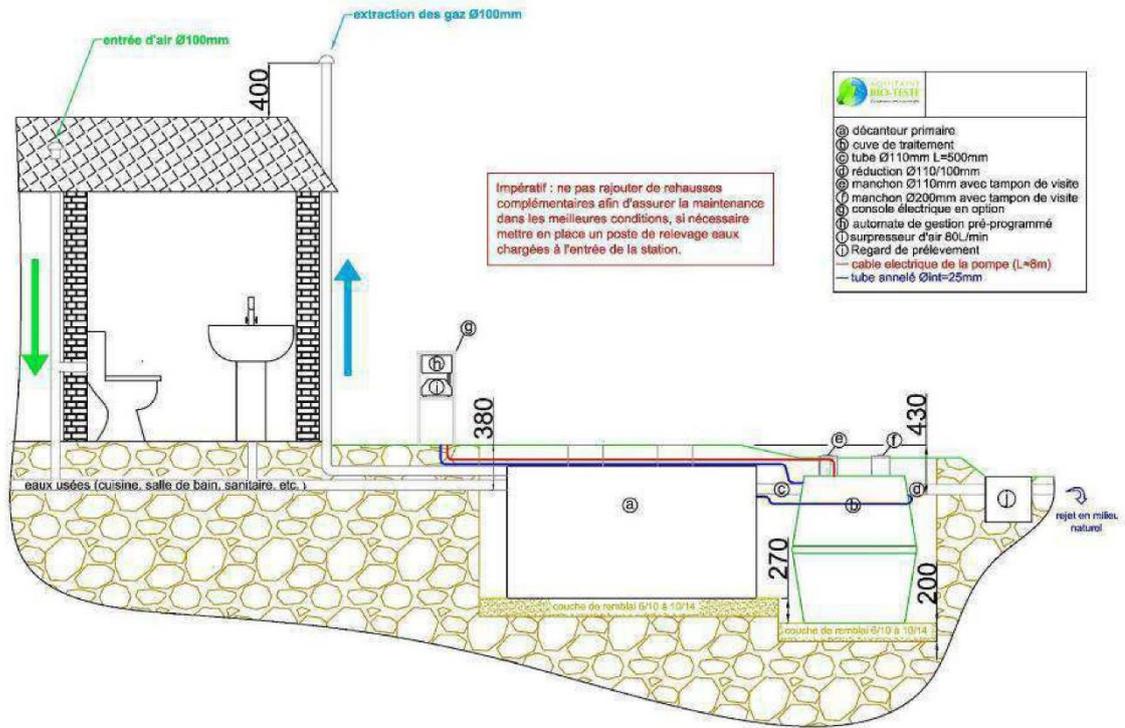
**Les Sables Nord – Z.A. du pays Podensacais – 33720 ILLATS**

Fait à ILLATS, le 5 Septembre 2013

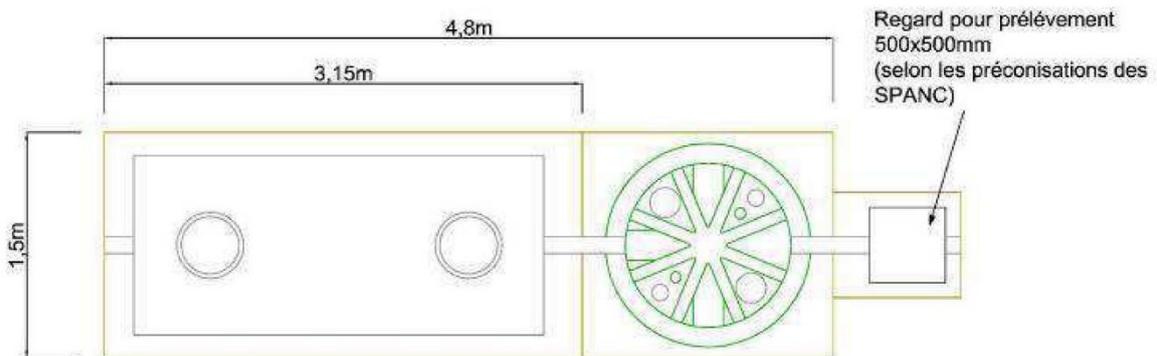
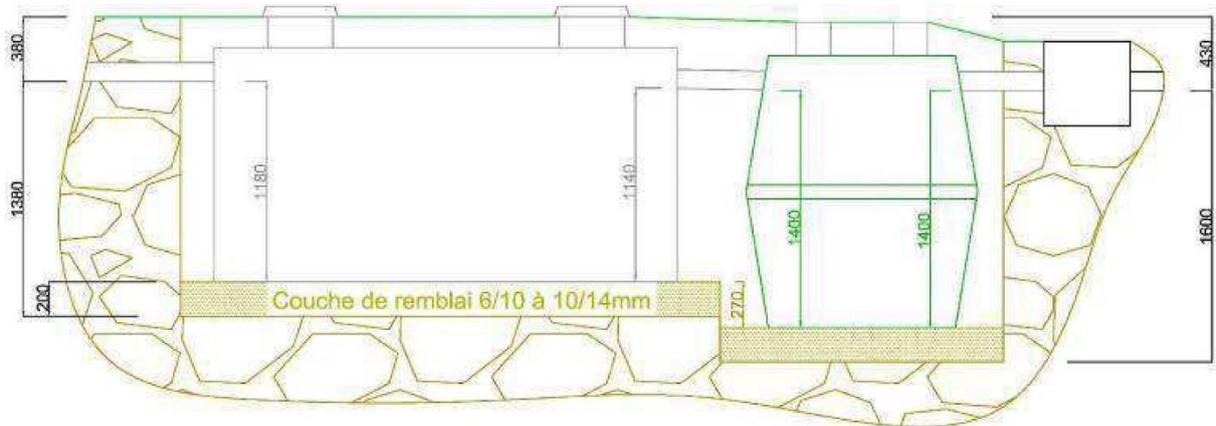


**Bernard BRIET**  
Gérant

### DESCRIPTIF TECHNIQUE – STEPIZEN 7 à 9 EH



## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH



Le regard de prélèvement n'est pas fourni par la société Aquitaine Bio-Teste.

Dans les cas de sa mise en place (notamment pour un rejet en surface), ce regard devra permettre la réalisation d'un bilan 24h en toute sécurité pour assurer un contrôle réglementaire.

Volume total de remblai nécessaire :  $V = 9.15 \text{ m}^3$  (sous réserve du respect des cotes de terrassement ci-dessus) :

Décanteur primaire :

☿ Pour le fond de fouille (Ht = 0.2 m) :  $V = 0.94 \text{ m}^3$

☿ Pour le remblaiement (Ht = 1.47 m) :  $V = 3.93 \text{ m}^3$

Cuve de traitement :

☿ Pour le fond de fouille (Ht = 0.2 m) :  $V = 0.49 \text{ m}^3$

☿ Pour le remblaiement (Ht = 1.60 m) :  $V = 2.36 \text{ m}^3$

Volume de terre végétale nécessaire pour la finition au dessus des cuves (Ht = 0,2 m maxi) :  $V = 1.43 \text{ m}^3$

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH

### Garanties de matériel

Le matériel est garanti 2 ans sur l'électromécanique et 10 ans sur la structure.  
Visite du technicien à la date anniversaire (fin de la 1<sup>ère</sup> année) pour un contrôle de la station et souscription du contrat d'exploitation pour une durée de 2 ans renouvelable.

*Assurance RC décennale Dimensionnement - Fabricant - Chantier  
RC professionnelle Traiteur d'eau  
RC Pollution  
AVIVA n°75 823 556*

### CONSOMMATION ELECTRIQUE

Matériel	Puissance (en Watt)	Temps de marche (en h/J)	Conso. Journalière (en Kwh)	Conso. Annuelle (en Kwh)
Surpresseur	58	24	1.39	508
Pompe boues	250	0.12	0,03	11
Pompe Dénitrif	250	0.2	0.05	18.2
			<b>TOTAL</b>	<b>537.2</b>

*Bilan de la consommation électrique annuelle pour le fonctionnement de la station*

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH

### COMMANDES

Bouton 1 : test pompe 1  
(clarificateur)

Bouton 2 : test pompe 2  
(culture libre)

Bouton 3 : test klaxon



### COMPOSITION

Automate de gestion

Klaxon

Départ pompe 1

Départ pompe 2

Départ surpresseur

Alimentation automate

Surpresseur

*Pour infos (long x haut x prof en cm) :*

*Automate 1-5 EH: 26.5 x 20 x 11*

*Surpresseur 80 L/min : 23 x 19.5 x 17.5*

*Surpresseur 120 L/min : 25 x 22 x 19.5*

*Surpresseur 200 L/min : 25.5 x 22 x 20*



**STEPIZEN**  
Station 6 à 9 EH

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH

# PRE-REQUIS D'INSTALLATION DE LA STATION STEPIZEN

### ACCESOIRES FOURNIS PAR AQUITAINE BIO-TESTE

Accessoires de pose pour le tableau électrique et le surpresseur

Câble électrique

Raccord électrique étanche si besoin

Equerres

Planchette de fixation

Ne comprend pas

Coffret étanche de fixation si pose extérieure (144 €H.T.)

### MODE DE POSE



**MURAL**



**SUR PIEDS D'ASSISES**

## DESCRIPTIF TECHNIQUE - STEPIZEN de 7 à 9 EH

# PROCEDURE D'INSTALLATION

### A LA CHARGE DU CLIENT

Eau et Electricité à disposition lors de la mise en service  
Electricité (220 V – 16 A) au pied de l'ouvrage (zone de mise en place de l'automate)  
Fourniture des gaines de protection (Ø 40mm) entre 25 et 50 m selon l'emplacement de la station  
Eau nécessaire au remplissage des cuves

### A LA CHARGE DU TP

Terrassement selon plan de pose (pas de rehausse à rajouter)  
Contrôler les 20 cm de remblai en fond de fouille avant la pose des cuves  
Mise en place des cuves dans la fouille selon plan de pose  
Tranchée pour la mise en place des gaines entre la station et le local technique  
Mettre en place une extraction de gaz à hauteur de toiture  
Remblayer la tranchée sans écraser les gaines  
Raccorder l'entrée de la station  
Raccorder à l'exutoire  
Compléter le remblai sur toute la hauteur  
Compléter la mise en eau jusqu'au fil d'eau du décanteur digesteur

### A LA CHARGE DU METTEUR EN SERVICE

Lors du déchargement, vérifier que le matériel livré correspond bien à la nomenclature du Guide Utilisateur fourni.  
Raccordement de la canalisation entre les deux cuves  
Remplissage des cuves en eau claire  
Mettre en place le tuyau d'air dans sa gaine, la placer dans la tranchée  
Raccorder le tuyau d'air entre la cuve et le surpresseur  
Mettre en place les tuyaux de recirculation dans leurs gaines  
Raccorder les tuyaux de recirculation entre les cuves  
Mettre en place le câble électrique dans sa gaine, la placer dans la tranchée  
Raccorder électriquement le surpresseur et la pompe de recirculation dans le coffret automate suivant le plan fourni dans le guide utilisateur  
Brancher le coffret électrique à l'attente fournie par le client  
Tester les pompes de recirculation  
Tester le bullage  
Tester le klaxon en appuyant

