

# COMMUNE DE LA RÉUNION

\* \* \*

## CARTE COMMUNALE

\* \* \* \* \*

## RAPPORT DE PRÉSENTATION



Projet arrêté par délibération  
du Conseil municipal en date du 12 juillet 2006

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

335

Laurent BERNARD

Le Maire



Bruno GALICHON

# **Table des matières :**

## **I – Rappel réglementaire**

:

A – Introduction : .....4

B – Règles générales d'utilisation des sols.....4

C – Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale,  
aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales .....5

D - Dispositions spécifiques aux cartes communales .....5

## **II – Présentation de la commune :**

A – Situation : .....6

B – Caractéristiques physiques : .....7

C – Appartenance à différents périmètres : .....7

D – Influence des communes proches : .....7

E – Infrastructures de transports et déplacements : .....8

F – Équipements publics et réseaux : .....9

G – L'urbanisation de la commune : .....9

## **III – Analyse de l'état initial de l'environnement :**

A – Le paysage : .....10

B – Risques naturels et technologiques : .....10

C – Les milieux aquatiques : .....10

D – Sécurité routière : .....	10
E – Patrimoine naturel et bâti : .....	11
F – Le milieu agricole et forestier : .....	12

#### **IV – Prévisions de développement**

A – Démographie, population : .....	12
B – Urbanisation, habitat : .....	13
C – Agriculture, sylviculture : .....	13
D – L'artisanat : .....	14
E – Le commerce : .....	14
F – L'industrie : .....	14
G – Les services : .....	14
H – Transports et déplacements : .....	15
I – Tourisme, culture et loisirs : .....	15

#### **V – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :**

.....15

#### **VI – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver :**

.....18



# COMMUNE DE LA RÉUNION

\* \* \*

## CARTE COMMUNALE

\* \* \* \* \*

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### I – Rappel réglementaire :

##### **A – Introduction :**

La carte communale est un document d'urbanisme simple, opposable aux tiers, approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet, après enquête publique.

Elle est destinée à lever la règle de « constructibilité limitée », en définissant des zones constructibles dont les périmètres sont établis dans le respect des principes généraux de l'aménagement et du développement durable exposé dans le Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones préalablement délimitées, le permis de construire est délivré en appliquant le Règlement national d'urbanisme.

Dans les zones non constructibles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que celles nécessaires à l'exploitation agricole restent possibles.

##### **B – Règles générales d'utilisation des sols :**

###### **Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*



## **C – Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales**

### **Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

## **D - Dispositions spécifiques aux cartes communales :**

### **Article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme :**

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

### **Article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme :**

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

### **Article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le rapport de présentation :



1) Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2) Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3) Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

#### **Article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme :**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

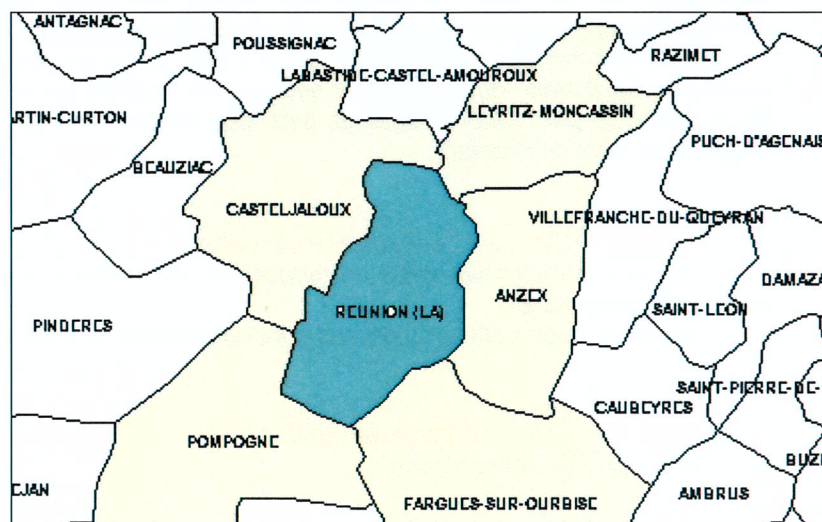
Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

## **II – Présentation de la commune :**

### **A – Situation :**

La commune de LA RÉUNION est une commune rurale de 533 habitants (I.N.S.E.E.-Recensement complémentaire de la population 2004). Elle est située à une cinquantaine de kilomètres au nord-ouest d'AGEN et à près de 20 kilomètres au sud-ouest de TONNEINS.

Elle est entourée, au sud-ouest, par POMPOGNE, à l'ouest, par CASTELJALOUX, au nord-est, par LEYRITZ-MONCASSIN, à l'est, par ANZEX, et au sud-est, par FARGUES-SUR-OURBISE.





## **B – Caractéristiques physiques :**

La commune de LA RÉUNION a une superficie de 28,06 Km<sup>2</sup>. Elle est placée sur le bord de la forêt landaise.

Le territoire de la commune a reçu les ultimes apports éoliens du sable des Landes qui ont recouvert l'ensemble karstique du sud de CASTELJALOUX.

Son relief argilo-calcaire est formé par une suite de dunes retenues par les pins maritimes. Ses altitudes varient entre de 81 mètres, près du lieudit « La Taillade », et 173 mètres, au lieudit « Menau ».

## **C – Appartenance de la commune à différents périmètres :**

D'un point de vue administratif, la commune est rattachée à l'arrondissement de NÉRAC et au canton de CASTELJALOUX.

La commune dépend, selon l'INSEE de plusieurs périmètres :

- celui du bassin de vie (1) de CASTELJALOUX,
- celui de la zone d'emploi (2) de MARMANDE – CASTELJALOUX,
- celui de l'aire d'influence du pôle de services intermédiaires (3) de CASTELJALOUX,
- celui du bassin d'habitat (4) de l'Albret.

Elle fait partie de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Elle adhère également, en particulier :

- au SIVOM de la région de CASTELJALOUX,
- au syndicat intercommunal de transports d'élèves de CASTELJALOUX,
- au syndicat intercommunal des eaux de la région de CASTELJALOUX,
- au syndicat départemental des Collectivités Electrifiées de AGEN.

(1) Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel ses habitants ont un accès aux principaux services et à l'emploi.

(2) Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements trouvent l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

(3) Aire d'influence du pôle de services intermédiaires : ensemble de communes au sein desquelles les habitants réalisent la plus grande partie de leurs déplacements pour fréquenter les commerces et services de la gamme intermédiaire. Cette gamme comprend des équipements ou services concurrentiels, publics, de santé et d'éducation.

(4) Bassin d'habitat : correspond à des zones composées de communes à l'intérieur desquelles les ménages localisent la plupart de leurs pratiques en matière de logements, de travail et de consommation.

## **D – Influence des communes proches :**

Les seuls services présents sur la commune sont ceux de la mairie et de l'école publique.

La commune fait partie du regroupement pédagogique intercommunal formé avec VILLEFRANCHE-DU-QUEYRAN et LEYRITZ-MONCASSIN qui scolarise 85 élèves dont 16 accueillis à LA RÉUNION en grande section de maternelle et au cours préparatoire.

Les élèves du secondaire sont dirigés vers le collège de CASTELJALOUX, puis vers les lycées de Marmande.

La commune est principalement sous l'influence de CASTELJALOUX, pour l'emploi et les services.

### **E – Infrastructures de transports et déplacements :**

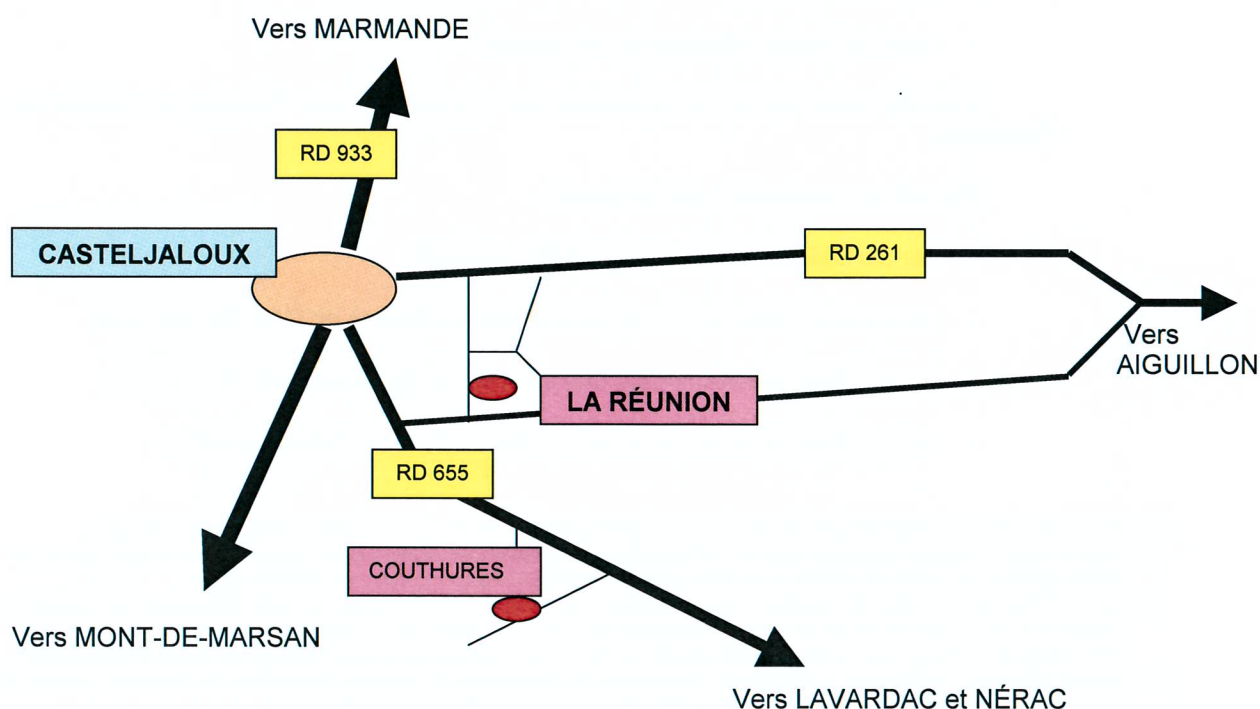
La commune n'est desservie que par le réseau routier et notamment les routes départementales 11, 261 et 655.

La route départementale 655 est une voie classée à grande circulation qui est soumise aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

La commune est desservie par un service de transport scolaire assuré par le SIVOM de CASTELJALOUX, pour l'acheminement des élèves du R.P.I. et du collège de CASTELJALOUX.

Pour le transport par taxi il est fait appel à un artisan local et, pour les transports paramédicaux, à un prestataire de CASTELJALOUX.

Tous les autres déplacements sont effectués en véhicules individuels.



Par les itinéraires les plus rapides en automobile, le bourg est situé à :

- 55 km d'AGEN, soit à 50 mn. ,
- 29 km de NÉRAC, soit à 30 mn.,
- 29 km de MARMANDE, soit 30 mn.,



- 27 km de TONNEINS, soit à 25 mn.,
- 5 km de CASTELJALOUX, soit 5 min..

## **F – Équipements publics et réseaux :**

### **a) Alimentation en eau potable :**

Pour l'alimentation en eau potable, la commune de LA RÉUNION est membre du Syndicat Intercommunal des Eaux de CASTELJALOUX.

### **b) Collecte et traitement des effluents domestiques :**

Les effluents domestiques de la commune sont traités par des stations d'épuration individuelles.

### **c) Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne font pas l'objet d'une collecte par un réseau spécifique. Elles sont rejetées directement de chaque fonds dans le milieu naturel, sans traitement préalable.

### **d) Collecte et traitement des ordures ménagères :**

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont confiés à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

### **e) Lutte contre l'incendie et secours :**

Pour la protection et la lutte contre l'incendie, des bornes d'incendie sont placées sur le réseau d'alimentation en eau potable.

Le service départemental d'Incendie et de Secours de FOULAYRONNES prend en charge les appels de la commune. Ce sont les sapeurs pompiers de CASTELJALOUX qui interviennent, en cas de sinistre.

## **G – L'urbanisation de la commune :**

La commune actuelle résulte de la fusion de quatre communes plus anciennes dont les villages de La RÉUNION et de COUTHURES étaient les centres agglomérés, les autres étant BEYRAC et LUPIAC.

Couthures s'est établi dans une clairière de la forêt landaise, les trois autres villages sur les coteaux du Queyran.

Le bourg de LA RÉUNION, où sont établies la mairie et l'école, bénéficie de la proximité de CASTELJALOUX, pour son développement.

La commune ne dispose pour l'heure d'aucun document de planification de son urbanisme.

L'élaboration d'une carte communale a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2005.

### **III – Analyse de l'état initial de l'environnement :**

#### **A - Paysage :**

La commune de LA RÉUNION est comprise en partie dans l'unité paysagère de la forêt de plateau, et en partie sur les coteaux argilo-calcaires du Queyran (Cf. « Guide Paysage et Urbanisation pour le département de Lot-et-Garonne » - B. FOLLÉA et C. GAUTIER – Septembre 2001).

La commune est à vocation principale agricole, mais la sylviculture est également présente.

#### **B – Risques naturels et technologiques :**

##### **a) Risques naturels :**

La commune de LA RÉUNION est exposée à deux types de risques naturels, les risques de retrait/gonflement des argiles et de feu de forêt :

##### **♦ Retrait/Gonflement des argiles :**

La commune de La Réunion figure au nombre des communes pour lesquelles l'arrêté préfectoral n° 2003-246-3 du 3 septembre 2003 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques de retrait/gonflement des argiles.

##### **♦ Incendie de forêt :**

Les Dossiers Communaux Synthétiques (D.C.S.) d'information préventive des populations sur les risques font apparaître que La Réunion est exposée aux feux de forêt.

##### **b) Risques technologiques :**

Il n'existe pas de risque technologique répertorié sur la commune.

#### **C – Les milieux aquatiques :**

Les cours d'eau qui drainent la commune sont les Bayrac, Coupey, Sendat, ruisseau d'Anzex, Barlet et l'Avance. Ces cours d'eau non domaniaux sont tous classés en seconde catégorie piscicole.

#### **D – Sécurité routière :**

La commune de LA RÉUNION est, outre les voies communales, desservie par trois routes départementales : 11, 261 et 655, axe d'intérêt régional et classé « à grande circulation ».

Elle n'apparaît pas comme particulièrement accidentogène. Le maintien de la sécurité routière nécessite cependant une attention toute particulière :

- la RD 655 a un trafic relativement important ; son tracé rectiligne induit, en outre, les conducteurs à conduire particulièrement vite,
- le reste du réseau emprunte des zones vallonnées donnant aux voies routières des tracés sinueux restreignant le champ de visibilité au sortir des parcelles riveraines.



## **E – Patrimoine naturel et bâti :**

### **a) Patrimoine naturel :**

La commune de LA RÉUNION est une commune rurale qui conserve un patrimoine naturel relativement préservé. Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ainsi qu'un site NATURA 2000 y ont été délimités :

#### **◊ Z.N.I.E.F.F. :**

Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique est répertoriée sur le territoire communal : la Z.N.I.E.F.F. de type I n° 4858 0000 dite « Vallée de l'Avance ».

Les Z.N.I.E.F.F. de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

#### **◊ Site NATURA 2000 :**

Un site NATURA 2000 d'importance communautaire est délimité sur le territoire de la commune de LA RÉUNION. Il s'agit du site n° FR7200739, dit « Vallée de l'Avance ».

Le réseau NATURA 2000 est destiné à assurer un réseau cohérent d'espaces protégés favorisant le maintien de la biodiversité des habitats naturels et des espèces sauvages sur le territoire européen. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales, culturelles, ainsi que les particularités locales.

### **b) Patrimoine bâti :**

LA RÉUNION a deux secteurs de son territoire affectés par la protection de monuments historiques :

#### **- Monument classé :**

*Le château du Sendat : le château du Sendat en totalité, avec ses communs et ses dépendances, a été classé par arrêté du Ministre de la Culture et de la Communication en date du 8 décembre 2003. Cet arrêté se substitue à l'arrêté d'inscription en date du 22 novembre 1996, en ce qui concerne les parties classées.*

#### **- Monuments inscrits :**

• *Le château du Sendat : le château du Sendat, avec les allées qui y mènent, les parterres, le réservoir ainsi que les façades et les toitures des communs, a fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du Préfet de la région Aquitaine en date du 22 novembre 1996 ;*

• *L'église de Saint Eutrope-de-Couthures et le sol du cimetière attenant avec son mur d'enceinte ont été inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du Préfet de la région Aquitaine en date du 28 octobre 1996*

Dans ces zones, tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, tout permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et de travaux divers doivent être communiqués au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

### **c) Vestiges archéologiques :**

Trois zones sensibles ont été répertoriées sur le territoire de la commune de LA RÉUNION :

- près de la tour de guet, à LA RÉUNION, site de ce qui pourrait être une motte castrale médiévale,
- site du château du Sendat (XVème. Siècle),
- à COUTHURES, site de l'église Saint Eutrope et de son cimetière (Moyen Age).

Dans ces zones, tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, tout permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et de travaux divers doivent être communiqués au Service Régional de l'Archéologie.

Cette liste n'est pas limitative. La découverte fortuite de témoignages du passé devra être déclarée à l'autorité compétente qui donnera ses instructions en ce qui concerne la poursuite des travaux et des aménagements ayant donné lieu à la mise à jour.

### **F – Le milieu agricole et forestier :**

LA REUNION a son espace principalement occupé par la forêt (56% de la superficie communale), mais la commune est également tournée vers l'agriculture et plus particulièrement vers les céréales et la polyculture.

## **IV – Prévisions de développement :**

### **A - Démographie, population :**

Après une phase de décroissance enregistrée depuis le début du siècle (la commune comptait 443 habitants en 1901), la population a amorcé un mouvement inverse depuis la fin des années 70.

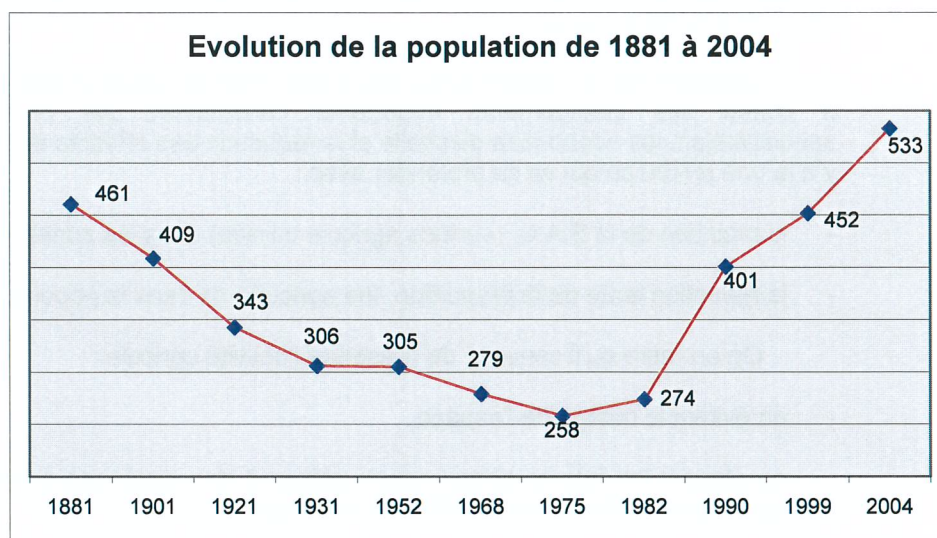
Entre 1990 et 1999, dates des deux derniers recensements généraux de la population, le taux d'accroissement a été de + 10,47 %.

En 2004, lors du recensement complémentaire, la population avait également augmenté de 17, 92 % par rapport à 1999.

Année	Population	VARIATION	
		En valeur numérique	En %
1962	310		-
1968	279	- 31	- 10 -
1975	258	- 21	- 7,53
1982	274	+ 16	+ 6,20
1990	401	+ 127	+ 46,35
1999	452	+ 51	+ 12,71
2004	533	+ 81	+ 17,92

(Source INSEE)





### **B - Urbanisation, habitat :**

Au cours des dix dernières années, le nombre de logements commencés a évolué de la manière suivante :

ANNEE	LOGEMENTS COMMENCES
1996	4
1997	2
1998	5
1999	3
2000	1
2001	1
2002	1
2003	6
2004	3
2005	5
<b>Moyenne annuelle :</b>	<b>3,1</b>

Avec une moyenne annuelle de 3,1 logements neufs commencés par an sur dix années, la pression immobilière apparaît encore moyenne. Le besoin de terrains constructibles reste limité et ne nécessite pas l'ouverture de vastes zones constructibles.

### **C – L'agriculture et la sylviculture :**

Les activités agricole et sylvicole constituent l'essentiel de l'activité économique de la commune.

Entre les recensements agricoles de 1979 et 2000, la superficie totale agricole utilisée a diminué, passant de 785 ha à 503 ha (- 35,92 %), le nombre d'exploitations passant lui de 14 à 6 (-57, 14 %).

Dans le même temps, l'effectif employé dans cette activité a beaucoup diminué, passant de 46 à 10 unités de travail annuel (U.T.A : quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année), le nombre de chefs d'exploitation à temps complet passant de 18 à 6.

Cette réduction d'effectifs va de pair avec l'accroissement de la superficie agricole utilisée moyenne : celle-ci est passée pour les exploitations professionnelles de 42 ha en 1979 à 62 ha en 2000.

Globalement, on retient qu'au cours des vingt dernières années, l'activité agricole a connu des changements importants caractérisés par la concentration, la spécialisation, les économies d'échelle et la réduction des effectifs de la main d'œuvre. Il y a là une tendance qui va se prolonger avec :

- le maintien de la S.A.U. (surface agricole utilisée) dans les zones les plus propices,
- la réduction lente de la proportion des agriculteurs dans la population communale.

On en retire qu'il convient de préserver l'activité agricole :

- en évitant le mitage de l'espace,
- en plaçant les futures zones constructibles à des distances suffisantes des zones agricoles afin d'éviter les conflits de voisinage...

Le domaine sylvicole est fragile : il est particulièrement exposé au risque d'incendie.

### **D – L'artisanat :**

Sept entreprises artisanales sont installées sur le territoire communal :

- plâtrerie,
- maçonnerie,
- entretien de parcs et jardins,
- travaux forestiers,
- peinture,
- serrurerie,
- décoration

De nouvelles installations ne sont pas exclues.

### **E – Le commerce :**

Dans le domaine du commerce, on ne recense que deux entreprises : une de vente de vins et alcools et une autre de commerce de gros de boissons.

Aucune installation n'est envisagée, pour l'instant.

### **F – L'industrie :**

Un semencier est installé sur le territoire communal dont il convient de favoriser l'éventuelle expansion.

### **G - Les services :**

Les seuls services publics présents sur la commune sont la mairie et l'école.

Les autres services courants sont, aujourd'hui, satisfaits par le chef lieu de canton.



La situation n'est pas appelée à changer dans les années à venir.

### **H – Transports et déplacements :**

En 1999, près de 86 % des migrations alternantes au départ de LA RÉUNION s'effectuaient en véhicule automobile, avec deux destinations privilégiées : CASTELJALOUX et TONNEINS.

Cette pratique ne paraît pas modifiable dans les années à venir.

### **I – Tourisme, culture et loisirs :**

La commune dispose de deux équipements dans ce domaine : une salle des fêtes et un terrain de tennis.

La commune compte :

- un comité des fêtes,
- une société de chasse,
- une association de gymnastique volontaire,
- une association de parents d'élèves;

La commune compte quelques gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

Il n'existe par ailleurs aucun projet laissant envisager une évolution en matière de tourisme, culture et loisirs.

## **V – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :**

LA RÉUNION n'échappe pas au phénomène de péri-urbanisation sensible dans la périphérie des agglomérations où les populations qui disposent de moyens de déplacement autonomes recherchent la proximité d'un pôle urbain et la qualité de la vie rurale. La commune attire de nouvelles populations grâce à la qualité de son environnement, mais aussi pour le niveau du coût du foncier et de la fiscalité locale. Ainsi, la tendance constatée devrait se prolonger dans les années à venir.

Entre 1990 et 1999, dates des derniers recensements généraux de la population, le nombre des logements a augmenté de 14,47% (152 en 1990 et 174 en 1999). C'est la résultante de plusieurs évolutions : l'accroissement du nombre des résidences principales (+ 15), mais aussi du nombre des résidences secondaires (+ 3) et du nombre des logements vacants(+ 1).

Il convient toutefois de conserver à l'esprit, que l'activité agricole demeure encore importante sur la commune.

Aussi, doit-elle pouvoir y être maintenue et librement exercée, sans risque de concurrence ou de conflit pouvant résulter d'une urbanisation soudaine et insuffisamment maîtrisée, créant un afflux de néo-ruraux attirés par l'environnement naturel, mais qui refuseraient les contraintes découlant notamment de l'activité agricole (bruit des engins, présence du bétail, odeurs, etc...).

Afin de préserver l'environnement naturel et paysager, l'exercice de l'activité agricole, tout en prenant en compte les effets néfastes du mitage, le développement quasi systématique du linéaire le long des voies routières, ainsi que des contraintes liées à la topographie, la commune a retenu en cohérence avec les besoins et objectifs de développement arrêtés, neuf zones constructibles, (plus une zone d'activités) généralement en extension des secteurs agglomérés existants.

L'ensemble des nouvelles zones constructibles représente une superficie d'environ 76 hectares.

Plusieurs contraintes ont été prises en compte, lors de la délimitation des aires constructibles :

**Préservation du paysage et contraintes de relief :**

Pour garder le caractère de la commune de La Réunion, les critères qui ont présidé aux choix des extensions visent :

- au maintien de distances entre les habitations et les clôtures transparentes,
- au développement de l'urbanisation centrée et non linéaire.

**Mise en cohérence du projet avec le schéma d'assainissement et la carte des réseaux existants :**

Les nouvelles zones constructibles ne peuvent être ouvertes que dans les secteurs où les sols permettent l'assainissement individuel, dans la mesure bien sûr où ils sont desservis par les autres réseaux : voirie, alimentation en eau potable et en énergie électrique.

**Maintien de la sécurité routière :**

L'essentiel des terrains où la constructibilité est envisagée, est accessible par les réseaux de voirie départementale et communale. Les accès qui y sont prévus seront sans incidence notable sur la sécurité routière : ces accès se trouvent en zone agglomérée où la vitesse est limitée, avec une bonne visibilité sur le trafic.

Le maintien de la sécurité routière a été une préoccupation majeure tout au long de l'étude de la carte communale.

**Souci de ne pas entraver l'exercice et l'évolution des activités agricole et sylvicole, et de préserver les zones naturelles :**

Les enjeux agricoles et sylvicoles sont présents sur la commune, dès la périphérie immédiate du bourg. Les choix se sont portés principalement sur les zones à l'écart des cultures à grandes parcelles et de la forêt.

D'autre part, les choix ayant contribué à l'établissement de la carte ont été pris pour la prochaine décennie en vue de favoriser la pérennité de la commune.

Les zones constructibles s'organisent de la manière suivante :

- 1) Le Bourg,
- 2) Coupey,
- 3) Ségotes,
- 4) Sauvage,
- 5) Sallefranque,
- 6) Nord de la zone artisanale
- 7) Castang,
- 8) Houn Dou Buc,
- 9) Couthures,
- 10) Zone d'Activités.



Le principe du régime de la participation pour voirie et réseaux a été retenu, en application des dispositions de l'article L 332-11-1 modifié du code de l'urbanisme. Par délibérations ultérieures propres à chaque voie, le conseil municipal pourra préciser les travaux à réaliser et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mis à la charge des propriétaires.

**1) Le Bourg :** Superficie totale : 19 ha1.

Cette zone permettra d'étendre de manière limitée le bourg, en continuité urbaine. Elle permettra également de combler les dents creuses.

Elle aura pour vocation de réaffirmer que le bourg est le lieu où s'organise la vie sociale de la commune.

La totalité des réseaux est présente sur le site.

**Le bourg, à lui seul, ne saurait satisfaire les besoins en terrains à bâtir prévisibles pour les 7 ou 10 prochaines années, compte-tenu des superficies constructibles limitées, de la rétention prévisible de la part de certains propriétaires fonciers.**

**2) Coupey :** Superficie totale : 1 ha2.

Petite zone en limite du territoire de la commune de Casteljaloux. Ce secteur est largement construit sur la commune voisine, et le lotissement communal projeté jouxtera des habitations déjà édifiées.

Les réseaux manquants seront installés par la commune.

**3) Ségotes :** Superficie totale : 27 ha1.

Cette zone permettra la jonction entre Pingayre et le Chemin de Bayle, déjà urbanisés. Cette extension ne devrait pas représenter une gêne pour l'activité agricole dans la mesure où certaines terres agricoles enclavées sont devenues difficilement cultivables. Deux projets d'aménagement privés devraient permettre de poursuivre la réflexion de la commune sur le développement de cette zone.

Tous les terrains disponibles ne seront pas forcément dévolus immédiatement à l'urbanisation.

**4) Sauvage :** Superficie totale : 6 ha6.

Cette zone est déjà bien urbanisée et viabilisée. Elle comporte des « dents creuses ». Aucune sortie supplémentaire ne sera admise sur la route départementale.

**5) Sallefranque :** Superficie totale : 9 ha3.

Il s'agit de densifier et d'étendre une poche d'urbanisation existante située à proximité de la commune voisine.

Les réseaux sont présents sur le site.

Cette zone n'est pas cultivée actuellement, donc l'extension ne représentera pas une gêne pour l'agriculture.

**6) Nord de la zone d'activités :** Superficie totale : 0 ha7.

Cette zone déjà urbanisée et viabilisée, située au nord de la zone d'activités comporte des « dents creuses ».

**7) Castang :** Superficie totale : 4 ha6.

Densification de la zone urbanisée de l'autre côté de la route départementale sur la commune de Casteljaloux.

Un aménagement sera nécessaire pour accéder aux terrains situés en position arrière par rapport aux constructions en bordure de route.

Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé sur la route départementale, pour les nouvelles habitations.

**8) Couthures :** Superficie totale : 8 ha2.

Extension et densification du bourg de Couthures jusqu'au groupement de bâtiments édifiés au lieu-dit Garras Sud.

Les réseaux sont présents sur le site.

**9) Houn Dou Buc**

Création d'une zone constructible autour de bâtiments anciens.

Les réseaux sont présents sur le site.

**10) Zone d'activités :** Superficie totale : 3 ha7.

Cette zone est prévue afin de permettre à l'entreprise Adventat spécialisée dans la recherche et la multiplication de semence de pouvoir étendre ses installations.

**Au total, l'ensemble des secteurs ainsi désignés comme constructibles par la carte communale devrait correspondre aux besoins en terrains constructibles pour une période de 7 à 10 ans.**

## **VI – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver :**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation qui a été établi, vise à concilier le respect des espaces et des milieux naturels, des activités humaines (l'activité sylvicole dominant dans la commune) et la demande de terrains à bâtir.

► Dans un souci de **gestion économe de l'espace**, les zones constructibles sont concentrées sur neuf secteurs.

► Pour sauvegarder **la qualité du paysage**, les terrains à bâtir sont délimités :

- **dans la continuité du bourg**, en épaisseur, de façon à renforcer la centralité du bourg ;
- **dans les "dents creuses"** de zones déjà urbanisées ou **dans la continuité** de telles zones, en évitant l'urbanisation linéaire de long des voies routières.



► Afin de ne pas entraver l'exercice **des activités sylvicole et agricole** :

- Les zones constructibles sont regroupées autour du bourg et de zones déjà urbanisées où ne restent que des dents creuses, pour les unes, et où il est nécessaire de permettre la poursuite de l'extension, pour les autres, ceci avec une volonté affirmée de gestion économe de l'espace,
- les zones constructibles sont définies, après prise en compte de la valeur et de l'occupation des terrains,
- les limites d'extension sont tracées de telle sorte que les distances prescrites vis à vis des tiers pour l'implantation de bâtiments agricoles spécifiques ou l'exercice de certaines activités soient ou puissent être respectées.

► Afin de **préserver la qualité de l'eau**, le zonage de la carte communale a été conçu en cohérence avec le schéma d'assainissement du bourg et le classement des sols, selon leur aptitude à recevoir des équipements individuels d'assainissement.

► Enfin, dans le but de **prévenir les accidents de la route**, l'extension de l'urbanisation est prévue aux abords immédiats du bourg, de hameaux ou d'amorces de hameaux, en évitant toute urbanisation linéaire, le long des routes, avec une perspective de densification.