VILLE DE SAINT-PIERRE
DIR. URB. ADS.
Construire
Eco'ensemble

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre

Septembre 2026

CODRA

SOMMAIRE

A. Fondement juridique de la procédure engagée et contenu du dossier 3

1. Objectifs poursuivis par la commune de Saint-Pierre 3

2. Modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme 3

3. Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale 3

4. Déroulé de la procédure de modification 3

B. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme 4

1. Présentation du projet 4

2. Cohérence interne avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU 4

3. Articulation avec le SCoT Grand Sud et autres documents de la CIVIS 4

C. Modification du PLU 6

1. Prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN 6

2. Apporter des modifications au règlement du PLU 28

3. Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement) 55

4. Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions règlementaires 65

A. Fondement juridique de la procédure engagée et contenu du dossier

1. Objectifs poursuivis par la commune de Saint-Pierre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé le 25 juin 2024.Par arrêté municipal 25 avril 2025, le Maire a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour garantir la cohérence des projets. Les objectifs de la modification du PLU portent sur les points suivants :

- Prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN pour identifier les Secteurs Déjà Urbanisés visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- Adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application,
- Apporter des modifications au règlement du PLU,
- Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement),
- Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions règlementaires,
- Rectifier des erreurs matérielles constatées.

2. Modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont joints au dossier d'enquête.

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 du conseil municipal.

3. Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune de Saint-Pierre a procédé à une demande d'avis conforme, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE). Cette demande a été déposée le 12 mai 2026. Dans son avis rendu le 18 juin 2026, la MRAE a considéré que la modification du PLU de la commune de Saint-Pierre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

4. Déroulé de la procédure de modification

La commune de Saint-Pierre a engagé une modification de son document d'urbanisme par arrêté municipal du 25 avril 2025.

B. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1. Présentation du projet

Il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme pour garantir la cohérence des projets. Les objectifs de la modification du PLU portent sur les points suivants :

- Prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN pour identifier les Secteurs Déjà Urbanisés visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- Adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application,
- Apporter des modifications au règlement du PLU,
- Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement),
- Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions règlementaires,
- Rectifier des erreurs matérielles constatées.

2. Cohérence interne avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Le PADD du PLU de Saint-Pierre approuvé le 25 juin 2024 fixe les objectifs suivants :

- Axe 1 : Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques
- Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi
- Axe 3 : Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service
- Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements

La modification du PLU est cohérente avec les orientations du PADD.

3. Articulation avec le SCoT Grand Sud et autres documents de la CIVIS

a) Schéma de Cohérence Territoriale Grand Sud

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Sud a été approuvé en conseil syndical le 18 février 2020. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, la présente justification et évaluation environnementale décrit l'articulation du PLU directement au regard des prescriptions du SCOT et non par rapport à celles du Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR).

Parmi les grandes orientations fixées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, il est possible de citer :

- Densifier la ville et permettre un développement urbain intégré,
- Garantir la mise en tourisme du territoire,
- Prévoir un développement au profit du citoyen garant de la cohésion sociale et territoriale,
- Prévenir et gérer les risques naturels et les nuisances.

Cette évolution s'inscrit dans l'armature urbaine projetée à l'horizon 2035. En effet, le SCoT propose une hiérarchisation de l'armature urbaine organisée autour d'un pôle principal (Saint-Pierre), des pôles secondaires (Le Tampon, Saint-Joseph et Saint-Louis), des villes relais, des bourgs de proximité et des territoires ruraux habités.

b) Programme Local de l'Habitat de la CIVIS

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté de la CIVIS par conseil communautaire du 30 octobre 2018 pour la tranche 2019-2025 porte 5 orientations :

- Elargir et améliorer l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS,
- Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat,
- Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé,
- Accompagner la transition démographique de la CIVIS par une réponse accrue aux besoins particuliers,
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie.

La modification du PLU ne concerne pas les orientations du PLH.

c) Plan de Mobilité de la CIVIS

Le Plan de Mobilité de la CIVIS élaboré en 2021 prévoit notamment les huit objectifs suivants :

- Mettre en place une offre de mobilité durable,
- Rendre les transports en commun plus efficaces et attractifs,
- Renforcer l'intermodalité,
- Rendre la mobilité plus inclusive,
- Favoriser la cohérence urbanisme / transport,
- Répondre aux besoin du maillage routier en incluant les modes de déplacement alternatif,
- Mettre la logistique urbaine au cœur des préoccupations de mobilité,
- Mettre en place une politique de stationnement sur le territoire.

La modification du PLU ne concerne pas directement les orientations du PDM.

d) Plan Climat Air-Energie Territorial de la CIVIS

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) de la CIVIS a été adopté en conseil communautaire du 17 décembre 2021 à un horizon 2030 et au-delà. Il se découpe en cinq grands axes :

- Maîtrise de l'énergie et production d'énergies renouvelables sur le territoire,
- Exemplarité de la CIVIS dans ses compétences et son patrimoine,
- Mise en œuvre d'une mobilité durable sur le territoire,
- Consommation, alimentation et déchets,
- Adaptation du territoire aux changements climatiques.

La modification du PLU ne concerne pas les orientations du PCAET.

C. Modification du PLU

L'ensemble du présent document constitue l'additif au rapport de présentation du PLU de Saint-Pierre approuvé le 25 juin 2024.

1. *Prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN*

Les dispositions des articles 42 à 45 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) visent à renforcer le rôle des collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral. A cet effet, la loi confirme le rôle privilégié du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en lui confiant le soin de fixer les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des différentes formes urbaines prévues à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et leur localisation.

Selon l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants. Pour résoudre la problématique des dents creuses, la loi ELAN a créé les « secteurs déjà urbanisés », nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une densification est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa 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.

a) Le PLU de Saint-Pierre approuvé avant la modification simplifiée du SCoT Grand Sud

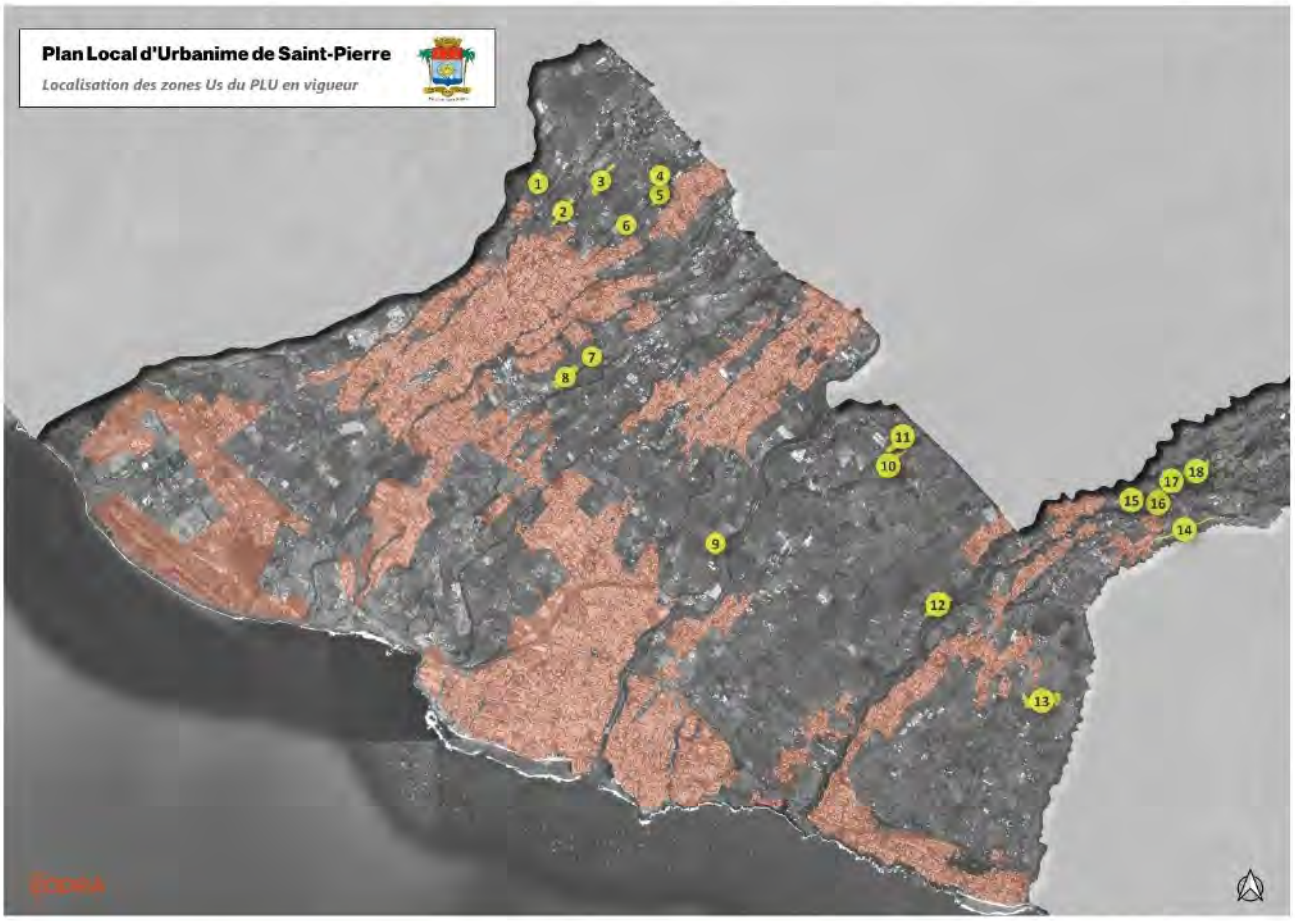
Le PLU de Saint-Pierre a pour particularité d'avoir créé au moment de son arrêt, une zone urbaine « Us » pressentie pour correspondre aux futurs SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) du SCoT.

En effet, lorsque le PLU était encore en révision, le SMEP a arrêté un premier projet de SCoT qui identifiait 7 Villages de rang 2 et 18 SDU (SCOT arrêté le 7 novembre 2022). Les 18 secteurs identifiés comme SDU ont été classés en zone Us dans le PLU arrêté, avec une règle adaptée aux dispositions de la loi littoral, à savoir l'interdiction d'étendre l'urbanisation en dehors des périmètres déjà bâtis et la limitation des usages à certaines destinations et sous destinations (logements, hébergements et services publics).

Cependant, l'Etat dans son avis du 9 octobre 2023 sur le PLU arrêté a émis la réserve suivante :

> *« Pour permettre l'identification des SDU, le projet de PLU devra nécessairement être approuvé suite à l'approbation du SCOT en cours. Par ailleurs, il est demandé que les SDU soient identifiés strictement aux limites des zones bâties, les extensions de ces secteurs étant exclues en principe.*
>
> *Si la commune souhaite néanmoins approuver son PLU avant la procédure d'évolution du SCOT, elle devra proposer un classement conforme aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, soit un classement en zone A ou N ».*

La commune ayant fait le choix d'approuver son PLU avant la modification du SCoT et ne souhaitant pas reclasser d'anciennes zones urbaines U3 en zone naturelle ou agricole, la décision a été prise de geler provisoirement la constructibilité des zones Us.

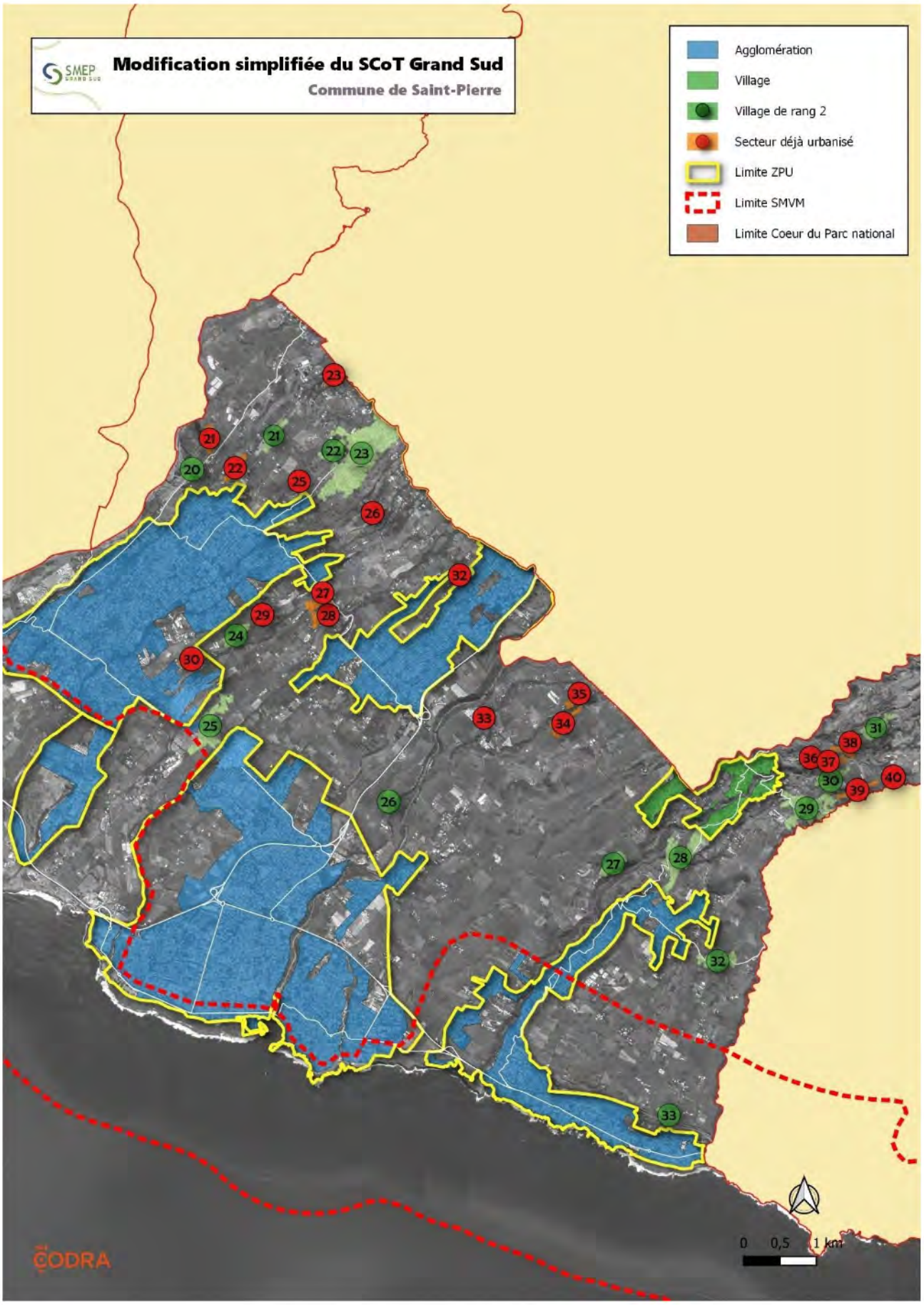


b) La modification simplifiée du SCoT Grand Sud approuvée après le PLU de Saint-Pierre

Le SMEP a approuvé la modification simplifiée du SCoT Grand Sud le 2 septembre 2024, en faisant évoluer l'identification des Villages de rang 2 et secteurs déjà urbanisés par rapport au dossier arrêté. En définitif, le territoire de Saint-Pierre est désormais constitué de 15 Villages de rang 2 et de 18 SDU.

Liste des villages de rang 2 de Saint-Pierre :

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
20	Chemin Saint-Augustin	TRH	Zone U	116	70736	16,4	3
21	Chemin Futol	TRH	Zone U	58	37078	15,6	2
22	Chemin Sabrap	TRH	Zone U	53	50270	10,5	4
23	Chemin Stéphane	TRH	Zone U	812	573343	14,2	50
24	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	TRH	Zone U	87	54961	15,8	7
25	Chemin Diagonale	TRH	Zone U	236	173572	13,6	11
26	Bassin Plat	TRH	Zone U	72	47891	15	1
27	Montvert-les-Bas, chemin Boissy	TRH	Zone U	64	55504	11,5	4
28	Montvert-les-Bas, chemin Antoine Picard	TRH	Zone U	236	186924	12,6	10
29	Montvert-les-Hauts, route Hubert Delisle	TRH	Zone U	213	196518	10,8	12
30	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	TRH	Zone U	113	73325	15,4	5
31	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	TRH	Zone U	87	66687	13	5
32	Montvert-les-Bas, chemin Roland Garros	TRH	Zone U	94	80880	11,6	5
33	Grands Bois	TRH	Zone U	53	38316	13,8	2



Extrait du SCoT Grand Sud approuvé le 2 septembre 2024

Liste des secteurs déjà urbanisés de Saint-Pierre :

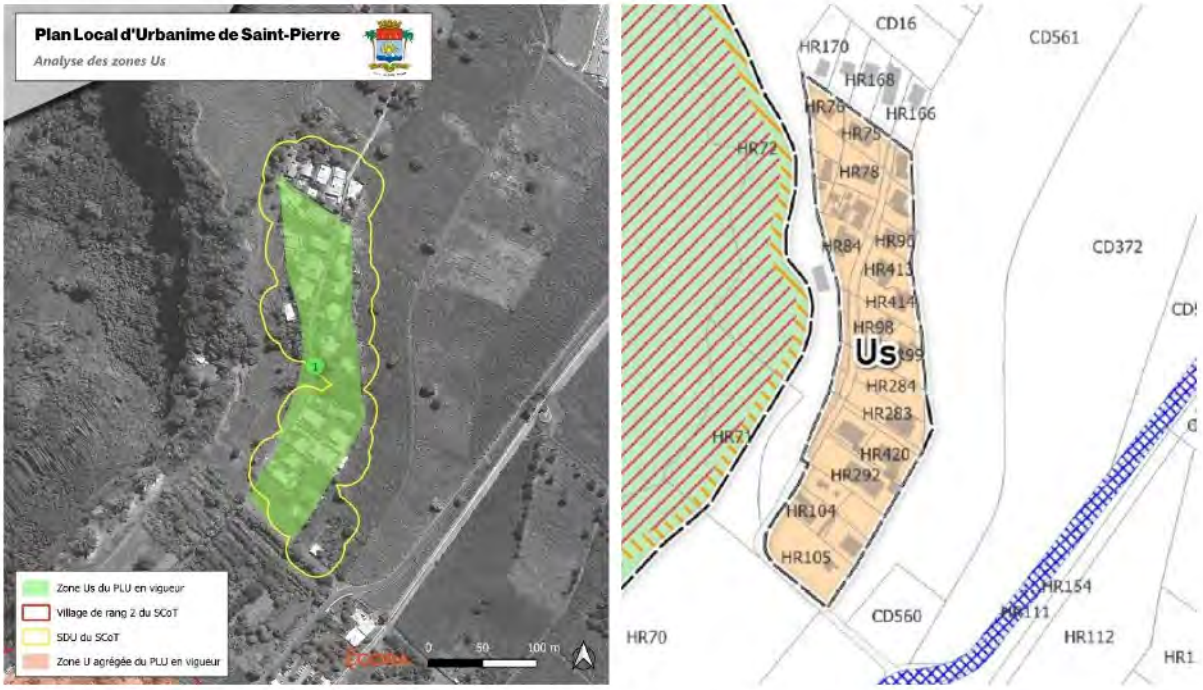
Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
21	Chemin Niobe	TRH	Zone U	38	34696	11	4
22	Chemin Maurice Thorez	TRH	Zone U	49	33883	14,5	2
23	Impasse du Verger	Agricole	Zone A	22	30368	7,2	4
25	Chemin Maurice Ignace Técher	TRH	Zone U	46	27234	16,9	1
26	Chemin Firminy	Agricole	Zone A	16	19261	8,3	2
27	Chemin Albora	Agricole	Zone A	48	47577	10,1	7
28	Chemin Parfait	Agricole	Zone A	32	44427	7,2	5
29	Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau	TRH	Zone U	28	24661	11,4	4
30	Chemin Emmanuel Hoarau	Agricole	Zone A	32	47782	6,7	4
32	Chemin Guflet	Agricole	Zone A	21	17734	11,8	2
33	Allée des Arums	Agricole	Zone A	16	17033	9,4	2
34	Bassin Martin, allée des Glaieuls	TRH	Zone U	37	50162	7,4	3
35	Bassin Martin, allée des Verveines	TRH	Zone U	18	18611	9,7	1
36	Montvert-les-Hauts, chemin Galet	TRH	Zone U	25	22215	11,3	2
37	Montvert-les-Hauts, chemin des Terres des Chênes	TRH	Zone U	37	23926	15,5	1
38	Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts	TRH	Zone U	32	28343	11,3	2
39	Montvert-les-Hauts, chemin Acquier	TRH	Zone U	41	33578	12,2	0
40	Chemin Acquier	Agricole et continuité	Zone A	15	17974	8,3	2

c) Les conséquences sur le règlement graphique du PLU de Saint-Pierre

Le PLU doit évoluer pour prendre en compte le SCOT modifié, en délimitant à son échelle, les Agglomérations, Villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Cette modification impacte notamment le règlement et le zonage de la zone Us délimitée au PLU en vigueur pour prendre en compte les spécificités de la loi littoral. Ainsi les secteurs identifiés comme SDU au SCOT seront maintenus en zone Us. Les secteurs identifiés comme villages de rang 2 au SCOT seront classés en zone Uf dans le PLU modifié.

Compte tenu de son identification en tant que SDU, cette zone Us, située Chemin Niobe, n'est pas concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de maintien en zone Us du SDU n°21 du SCoT Grand Sud

Compte tenu de son identification en tant que SDU, cette zone Us, située Chemin Maurice Thorez, n'est pas concernée par la présente modification du PLU.

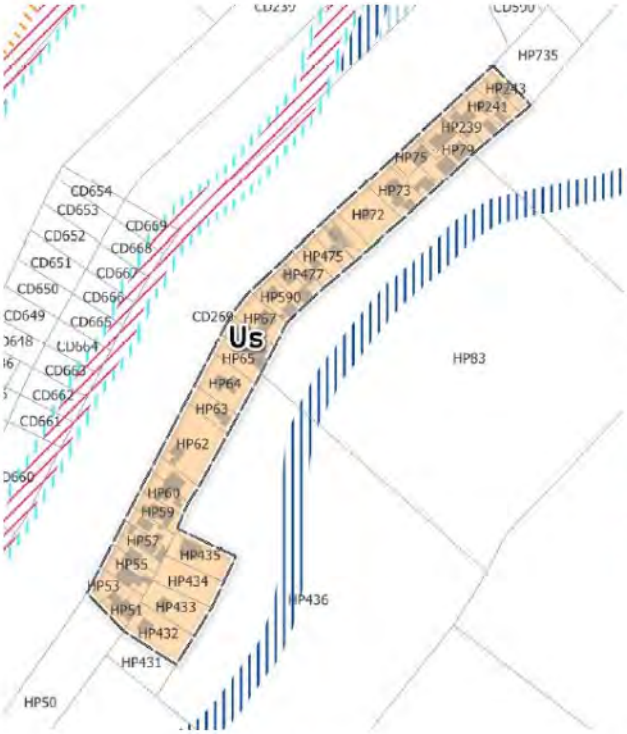


Proposition de maintien en zone Us du SDU n°22 du SCoT Grand Sud

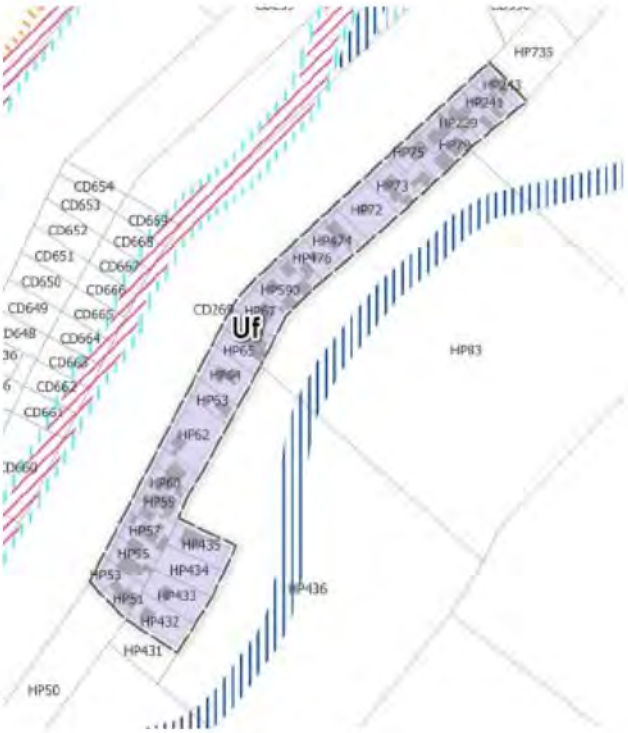
Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située Chemin Futol, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°21 du SCoT Grand Sud

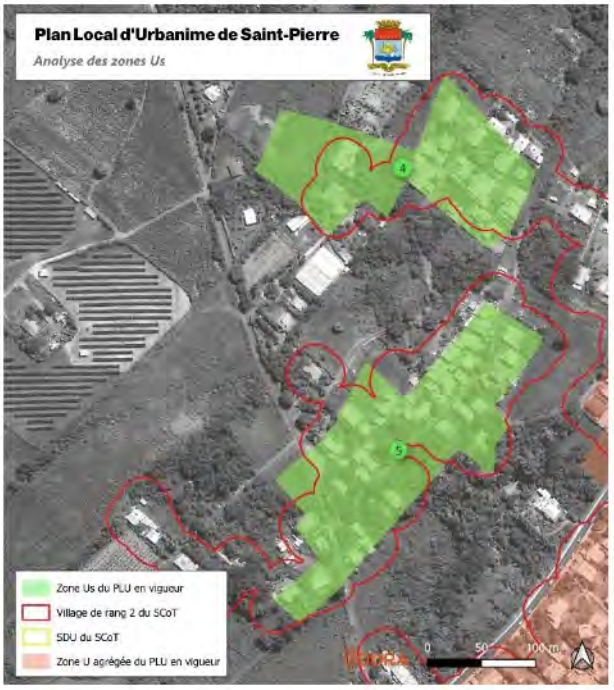


Extrait du PLU en vigueur

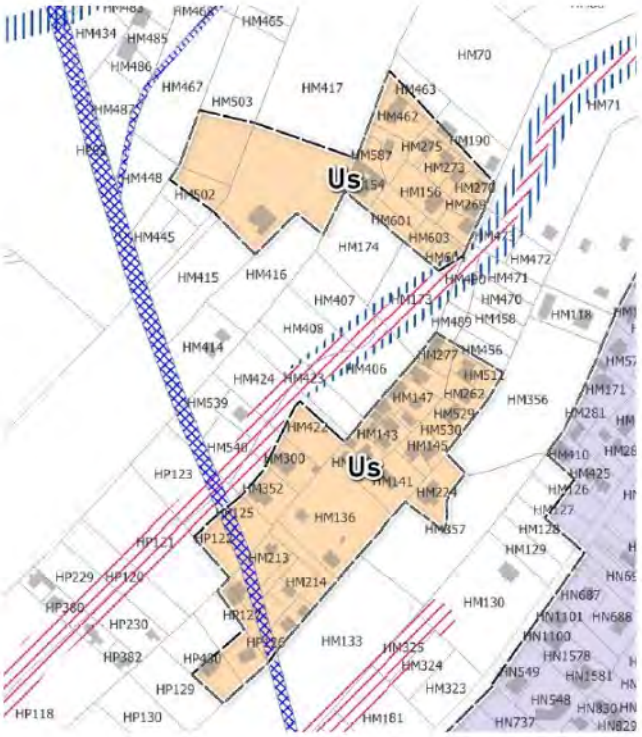


Extrait du PLU modifié

Compte tenu de leur identification en tant que Village de rang 2, ces zone Us, situées Chemin Stéphane, sont concernées par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf des Villages de rang 2 n°22 et 23 du SCoT Grand Sud



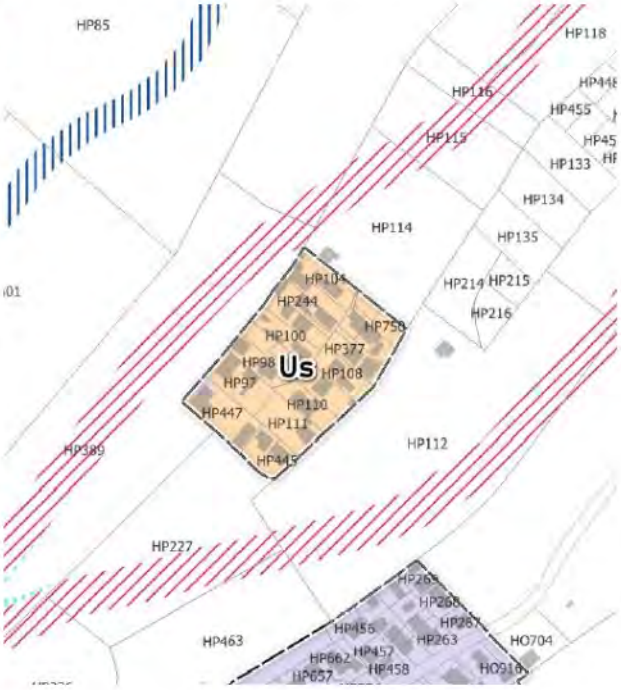
Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

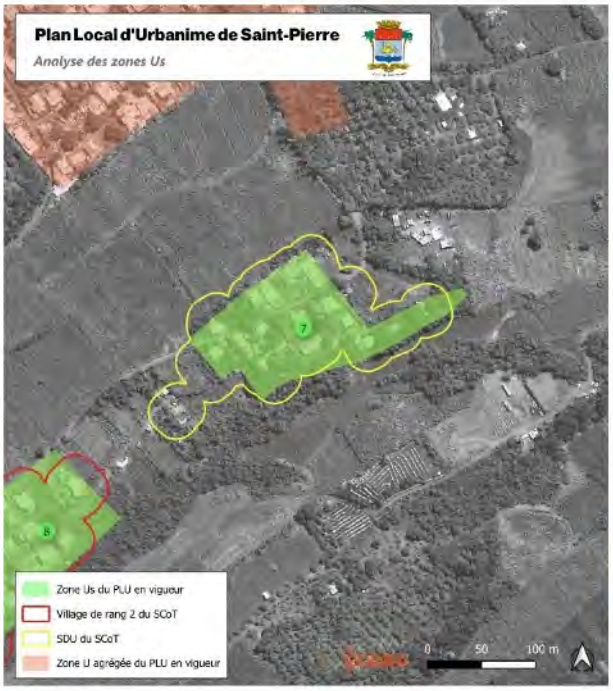
Compte tenu de son identification en tant que SDU, cette zone Us, située Chemin Maurice Ignace Técher, n'est pas concernée par la présente modification du PLU.

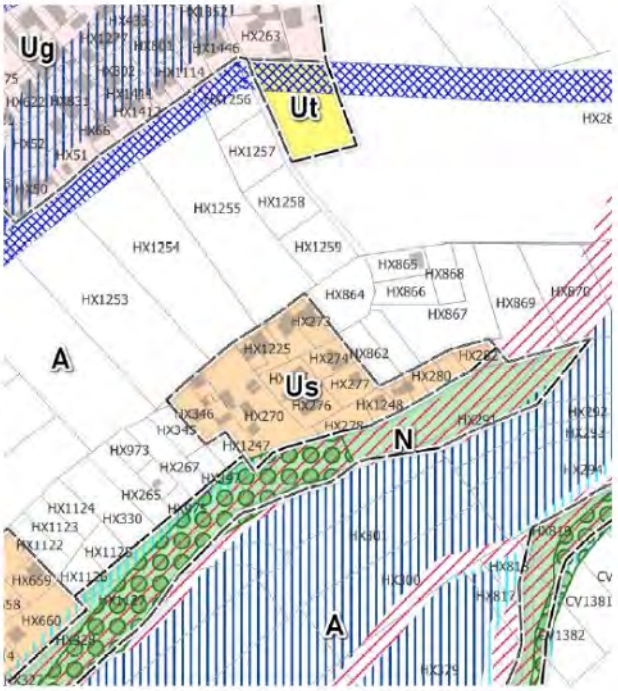




Proposition de maintien en zone Us du SDU n°25 du SCoT Grand Sud

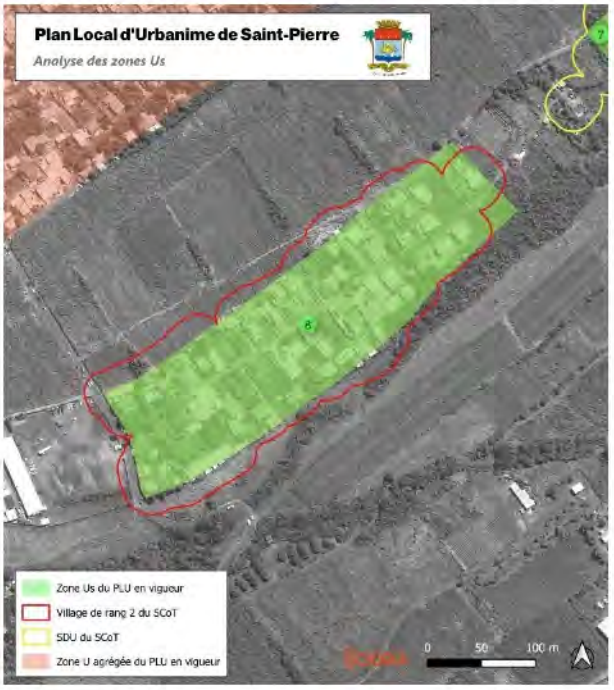
Compte tenu de son identification en tant que SDU, cette zone Us, située à Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau, n'est pas concernée par la présente modification du PLU.



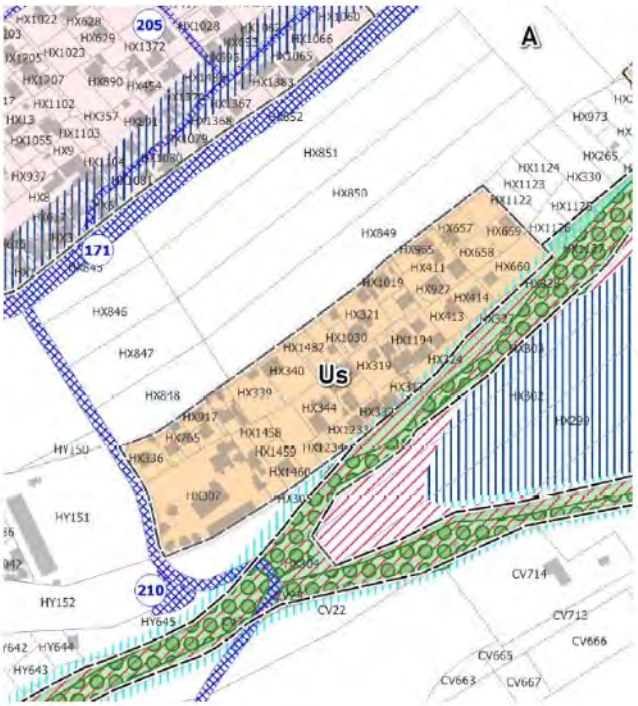


Proposition de maintien en zone Us du SDU n°29 du SCoT Grand Sud

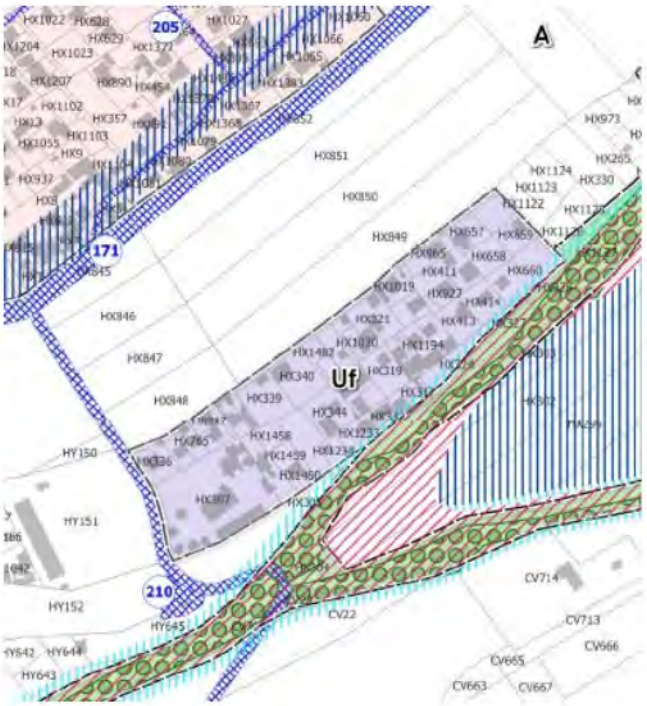
Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située à Ravine des Cabris, chemin Marcel Hoarau, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°24 du SCoT Grand Sud



Extrait du PLU en vigueur

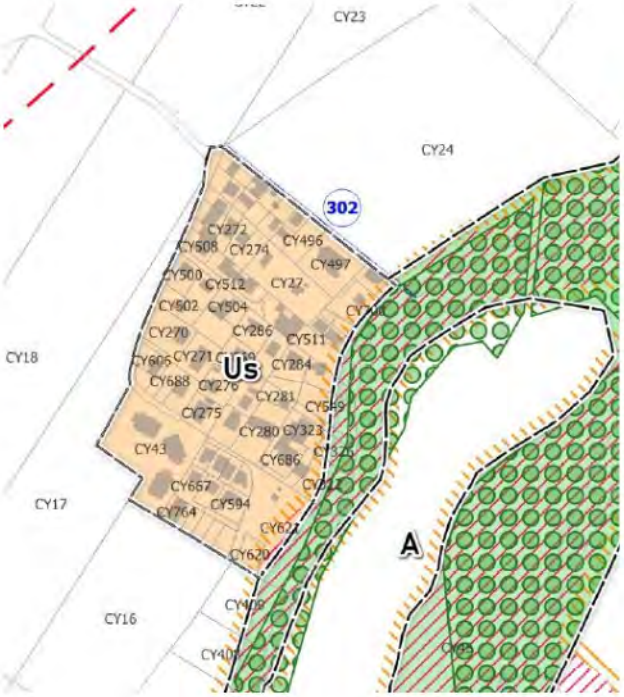


Extrait du PLU modifié

Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située à Bassin Plat, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°26 du SCoT Grand Sud



Extrait du PLU en vigueur

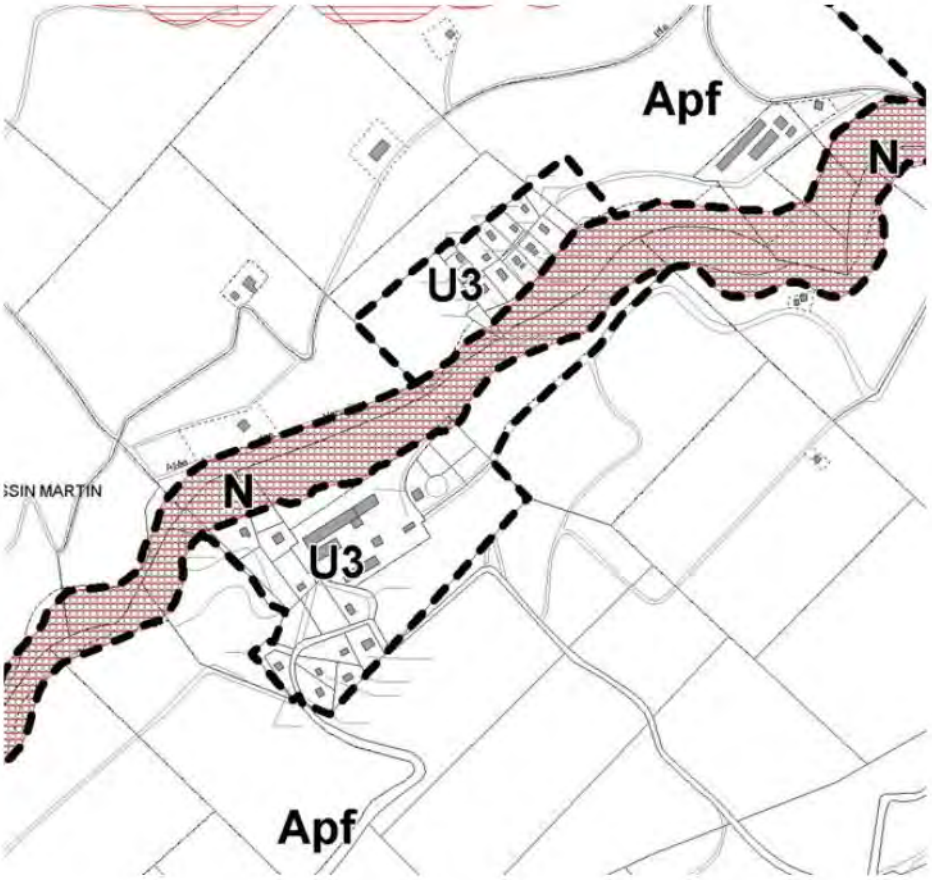


Extrait du PLU modifié

Compte tenu de leur identification en tant que SDU, ces zones Us, situées à Bassin Martin, ne sont pas concernées par la présente modification du PLU.

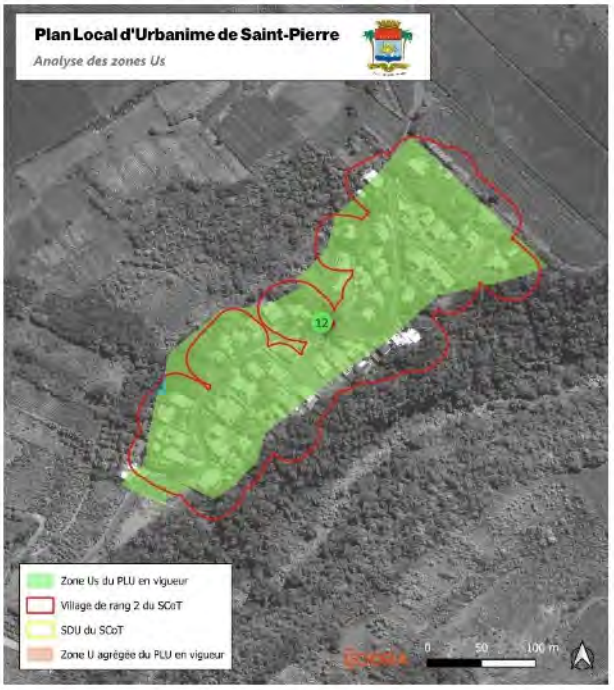


Proposition de maintien en zone Us des SDU n°34 et 35 du SCoT Grand Sud

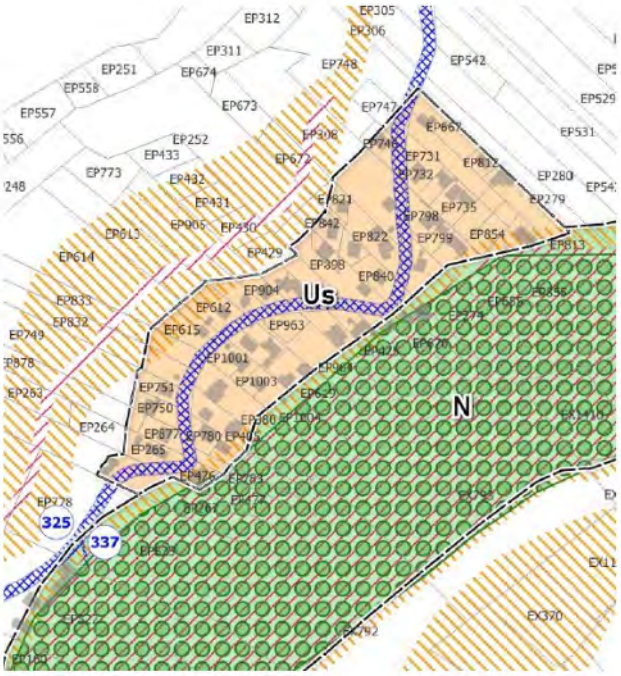


Extrait du PLU approuvé la 26 octobre 2005

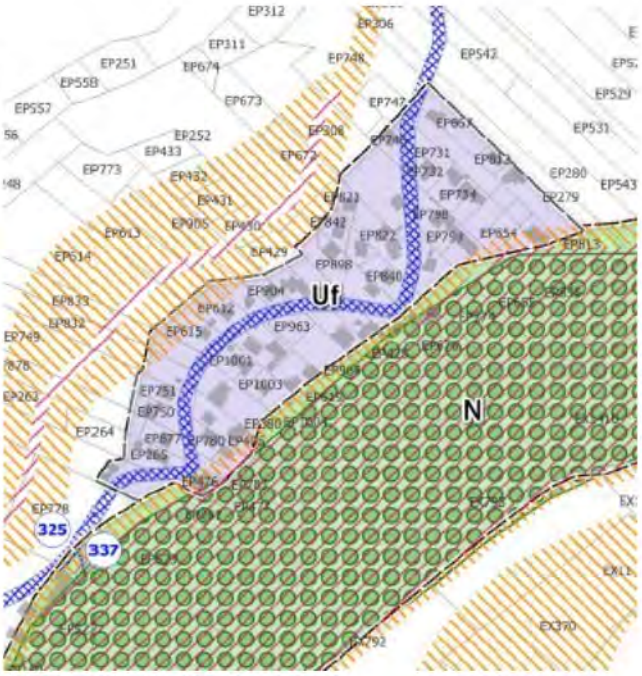
Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située à Montvert-les-Bas, chemin Boissy, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°27 du SCoT Grand Sud

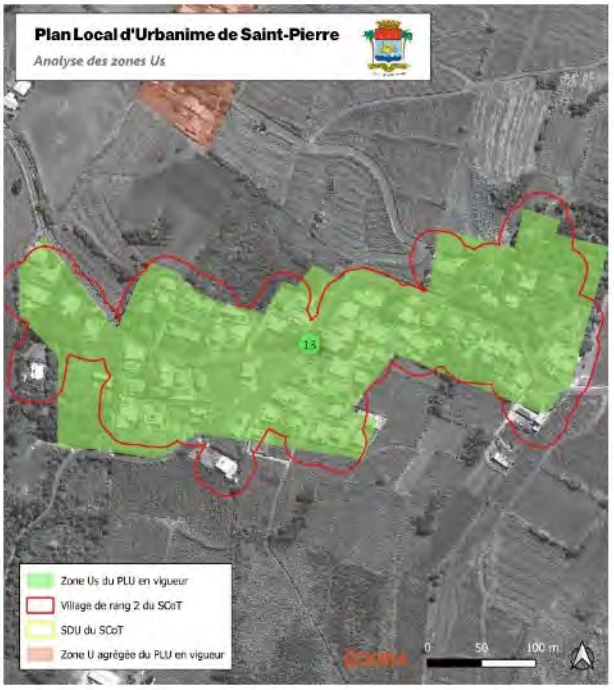


Extrait du PLU en vigueur

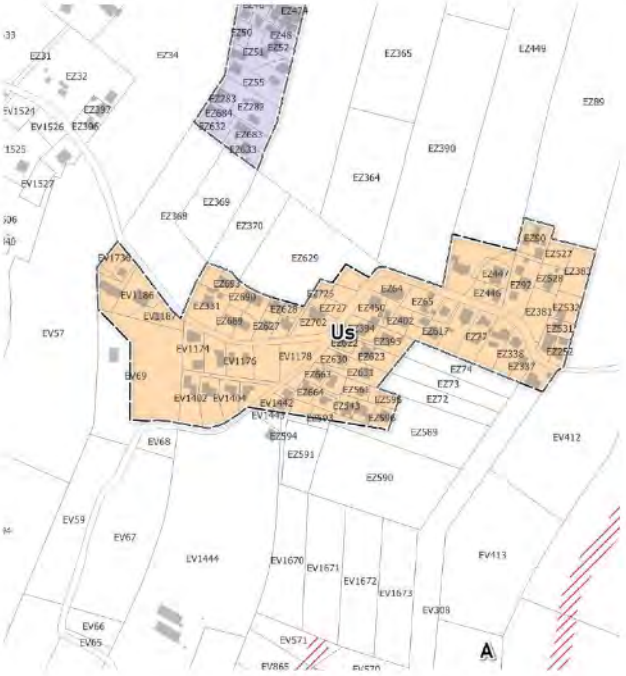


Extrait du PLU modifié

Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située à Montvert-les-Bas, chemin Roland Garros, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°32 du SCoT Grand Sud



Extrait du PLU en vigueur

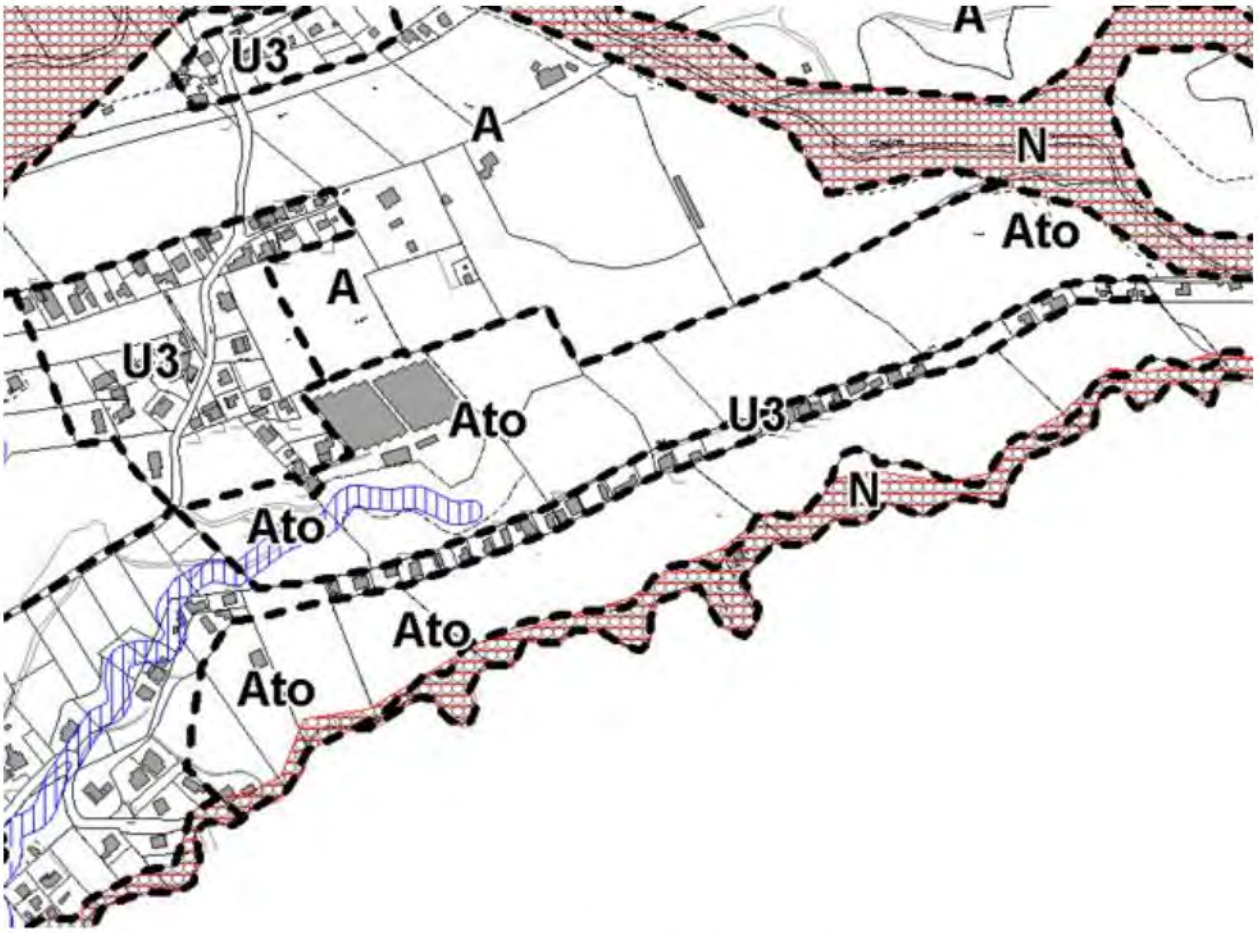


Extrait du PLU modifié

Compte tenu de son identification en tant que SDU, cette zone Us, située à Montvert-les-Hauts, chemin Acquier, n'est pas concernée par la présente modification du PLU.

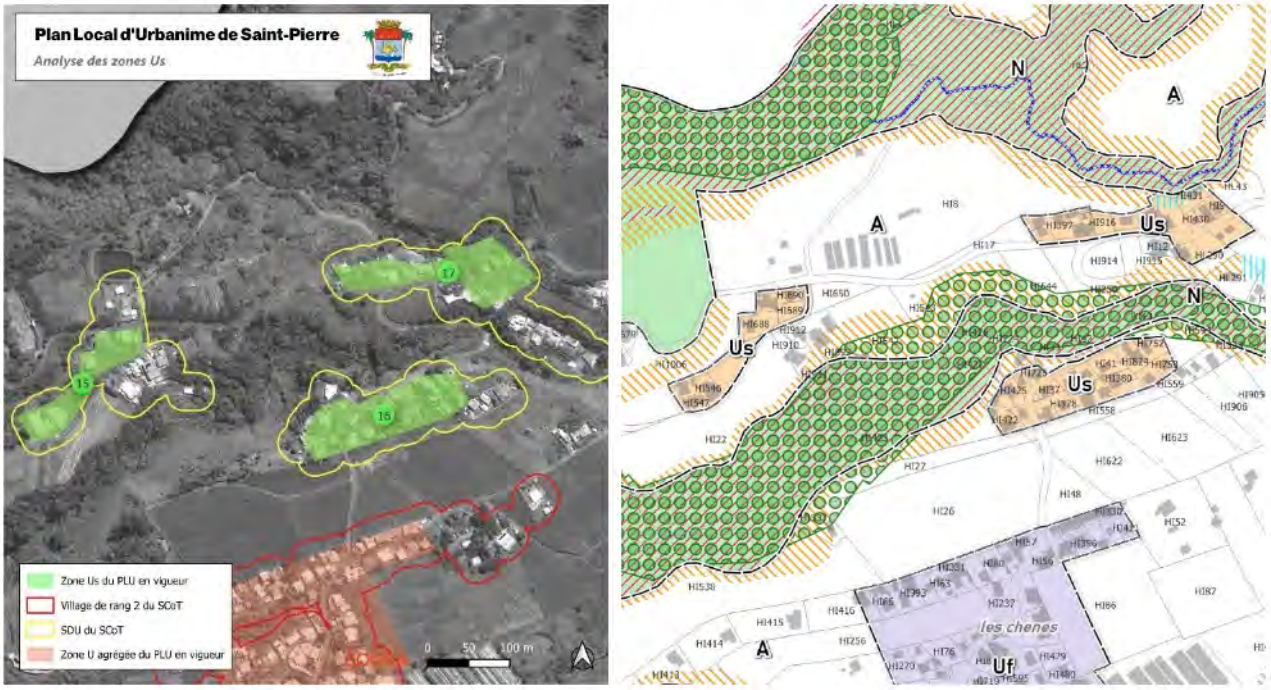


Proposition de maintien en zone Us du SDU n°39 du SCoT Grand Sud



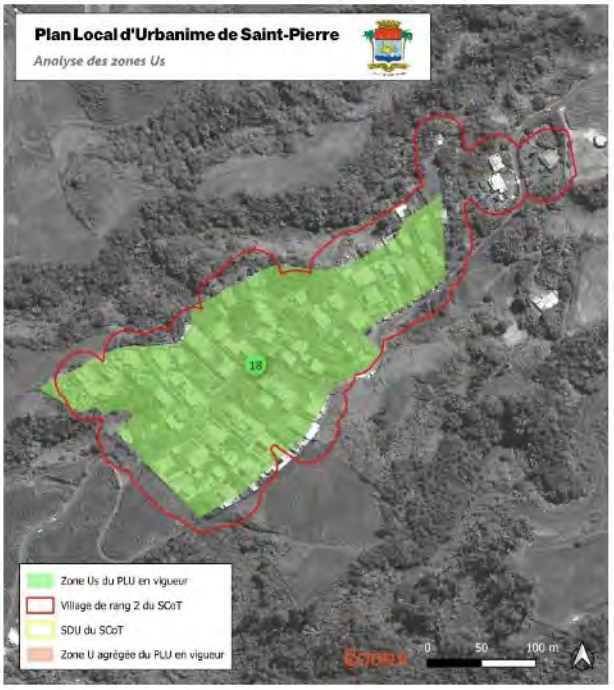
Extrait du PLU approuvé la 26 octobre 2005

Compte tenu de leur identification en tant que SDU, ces zones Us, situées à Montvert-les-Hauts, ne sont pas concernées par la présente modification du PLU.

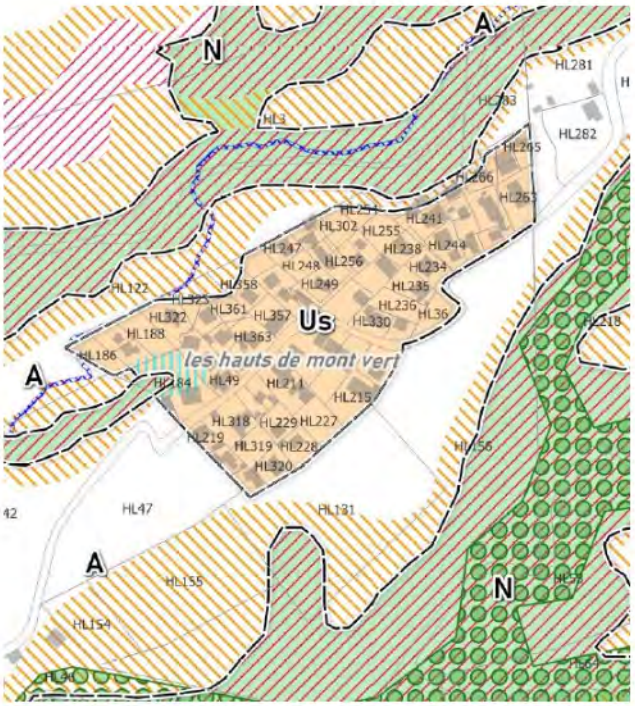


Proposition de maintien en zone Us du SDU n°36, 37 et 38 du SCoT Grand Sud

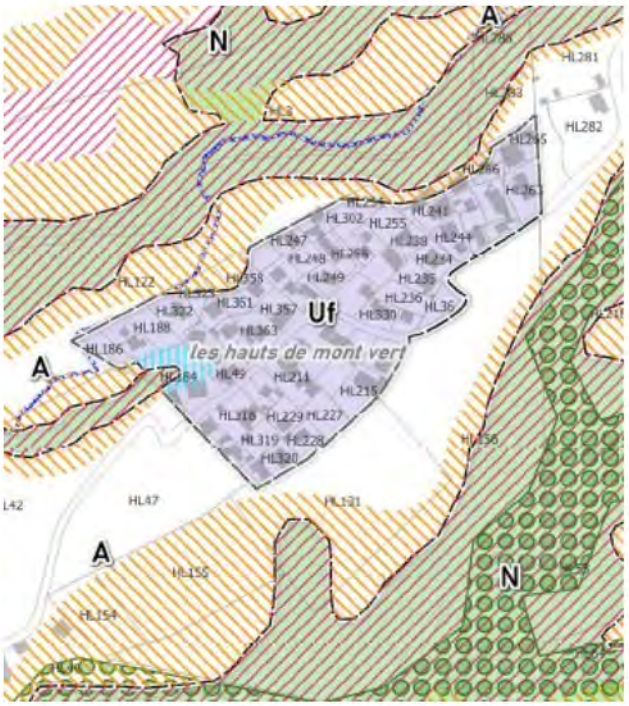
Compte tenu de son identification en tant que Village de rang 2, cette zone Us, située à Montvert-les-Hauts, chemin des Remparts, est concernée par la présente modification du PLU.



Proposition de classement en zone Uf du Village de rang 2 n°31 du SCoT Grand Sud



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

d) Les conséquences sur le règlement écrit du PLU de Saint-Pierre

Il s'agit de modifier le règlement écrit de la zone Us pour intégrer les dispositions de la loi ELAN notamment l'article 1 relatif aux constructions autorisées mais également à l'article 6 relatif au stationnement pour les hébergements.

Dispositions applicables à la zone Us

Préambule

La zone Us est une zone urbaine peu dense, située au sein des espaces naturels et agricoles héritée d'une urbanisation rendue possible il y a plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme antérieurs. Elle est uniquement résidentielle et n'a pas vocation à être étendue. Provisoirement, elle n'accepte aucune nouvelle construction dans l'attente de l'approbation de la modification du SCoT qui a vocation à permettre à terme uniquement la densification de ces espaces.

Extrait p.129 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

Dispositions applicables à la zone Us

Préambule

La zone Us est une zone urbaine peu dense, située au sein des espaces naturels et agricoles héritée d'une urbanisation rendue possible il y a plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme antérieurs. Elle est résidentielle et n'a pas vocation à être étendue. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel identifiés par le SCoT Grand Sud en application des dispositions de la loi ELAN.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Us1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations interdites (nouvelles constructions)	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Us
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	V*
Condition : • Uniquement les extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*

Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Lieux de culte	V*
Autres équipements recevant du public	V*

Condition :

- Les constructions et installations à destination équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisée dès lors :
  - Qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
  - 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 ;
  - Que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme ;
  - Que les constructions et installations susvisées doivent s'accompagner des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X

Extrait p.129 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

Article Us1 : DESTINATION ET SOUS DESTIANTION DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Destinations interdites (nouvelles constructions)	X	Destinations admises	V	Destinations admises sous conditions	V*

	Us
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	V*
Condition :	

Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Lieux de culte	V*
Autres équipements recevant du public	V*

Condition :

L'implantation de services publics est autorisée lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Carrière	X

ARTICLE Us6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300m² de surface de plancher
Equipements et services publics		En fonction des besoins	7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les établissements.

Extrait p.139 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

Article Us6 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,5 place de stationnement par hébergement.	
Equipements et services publics		En fonction des besoins	7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les établissements.

2. Apporter des modifications au règlement du PLU

a) Modification des dispositions contenues dans le lexique

Dans le lexique, il est écrit qu'à l'exception de la zone Ucv, dans l'ensemble des zones urbaines le coefficient de biotope s'applique aux constructions nouvelles et aux reconstructions mais pas aux extensions des constructions existantes. Il s'agit de modifier le règlement afin d'étendre le champ d'application du coefficient de biotope aux extensions des constructions existantes dans l'ensemble des zones (U et AU) et de rappeler pour chaque zone les seuils applicables pour les espaces de pleine terre (EPT).

LEXIQUE

En zone Ucv, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions et aux extensions sur constructions existantes créant plus de plus de 20 m² de SP ou ayant pour effet de créer un nouveau logement.

Dans l'ensemble des autres zones, le coefficient de biotope par surface ne s'applique qu'aux constructions nouvelles et aux reconstructions mais pas aux extensions des constructions existantes.

Extrait p.20 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

LEXIQUE

En zone Ucv, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions et aux extensions sur constructions existantes créant plus de plus de 20 m² de SP ou ayant pour effet de créer un nouveau logement.

En zone Up, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles et aux reconstructions, pour les extensions seule une part minimale de pleine terre est exigée.

Dans les autres zones (Sauf dans les zones A et N), le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles, aux reconstructions ainsi qu'aux extensions sur constructions existantes.

Tableau récapitulatif taux de CBS et part de pleine terre par zone

Surface de l'Unité Foncière (U.F.)	**Taux de CBS minimum et part minimale d'espace de pleine terre (EPT)**	
Ucv		
U.F. **> 250 m²**	CBS* = 30 % EPT* = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Ud et AUd		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.

U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Udbo		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 50% EPT = 40%	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 20% EPT = 25%	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 20 % minimum, avec au moins 25% d'espace planté de pleine terre.
Ug et AUg		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 40 % EPT = 30 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 25 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 25% d'espace planté de pleine terre.
Uf et AUf		
U.F. **> 250 m²**	CBS = 50 % EPT = 40 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 40 % EPT = 30 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
Us		
	CBS = 60 % EPT = 50%	Le coefficient de Biotope est de 60 % minimum, avec au moins 50% d'espace planté de pleine terre.
Up		
	Constructions nouvelles et reconstructions	
U.F. **> 250 m²**	CBS = 30 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
U.F. **< ou = 250 m²**	CBS = 15 % EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de Biotope est de 15 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
	Extensions	
	CBS : non règlementé EPT = 20 %	Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², la part d'espace de pleine terre minimale est fixée à 20%.
Ut		
	CBS = 40 % EPT = 30 %	Le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
AUt1		

	CBS = 40 % EPT = 30 %	Le coefficient de Biotope est de 40 % minimum, avec au moins 30% d'espace planté de pleine terre.
AUt2		
	CBS = 50 % EPT = 40 %	Le coefficient de Biotope est de 50 % minimum, avec au moins 40% d'espace planté de pleine terre.
Ua et AUa		
	CBS = 30 % EPT = 20 %	Le coefficient de Biotope est de 30 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.
Ue et AUe		
	CBS = 25 % EPT = 20 %	Le coefficient de Biotope est de 25 % minimum, avec au moins 20% d'espace planté de pleine terre.

CBS : Coefficient de Biotope par Surface minimum

EPT : Espace planté de Pleine Terre minimum

b) Modification de la règle relative au coefficient de biotope de surface en zone Up

Pour tenir compte des règles précisées dans le lexique concernant le coefficient de biotope, l'article Up5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions est complété.

ARTICLE Up5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Non réglementé.

Extrait p.152 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

ARTICLE Up5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

En zone Up, le coefficient de biotope par surface s'applique aux constructions nouvelles et aux reconstructions, pour les extensions seule une part minimale de 20% de pleine terre est exigée.

- Pour les unités foncières de plus de 250 m², le coefficient de Biotope est de 30 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre,

- Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 250 m², le coefficient de biotope est de 15 % minimum avec au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en espace planté de pleine terre.

  Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

  Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

c) Modification de la règle relative au coefficient de biotope de surface en zone Ut

Pour tenir compte des règles précisées dans le lexique concernant le coefficient de biotope, l'article Ut5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions est complété.

ARTICLE Ut5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Non réglementé.

Extrait p.166 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

ARTICLE Ut5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de Biotope de surface

Le coefficient de biotope de surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique du titre I du présent règlement.

- En zones Ut et AUt1, le coefficient de Biotope est de 40 % minimum avec au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.
- En zone AUt2, le coefficient de Biotope est de 50 % minimum avec au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espaces plantés de pleine terre.

  Toutefois un coefficient de biotope de surface différent pourra être accepté lorsque l'application du coefficient de biotope de surface porte atteinte à la protection du patrimoine au titre des monuments historiques.

d) Modification de la règle relative à la mixité fonctionnelle en zone Ud

La règle relative à la mixité fonctionnelle s'applique à l'ensemble des constructions nouvelles (hormis les équipements). Une adaptation de la règle est nécessaire pour prendre en compte les situations où la mixité fonctionnelle n'est pas adaptée à l'environnement économique de la zone d'implantation du projet. Il s'agit également de prendre en compte les projets de construction de maisons individuelles ou de petits collectifs.

Article Ud2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

1/ Mixité sociale

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 60 logements doivent garantir la réalisation d'une part minimale de 25% logements aidés (LLS, LLTS, PLS DOM, PSLA...).

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.

Dans les nouvelles ZAC dont la vocation principale est résidentielle, la programmation de logements devra comprendre au moins 40% de logements aidés.

Pour les opérations de plus de 10 logements aidés un étage supplémentaire est possible.

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions nouvelles (hormis les équipements) doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation à l'étage.

Extrait p.80 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Afin de rendre les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle opérantes dans le centre-ville de Saint-Pierre, il est retenu de l'appliquer uniquement aux constructions créant une surface de plancher d'au moins 1 800 m².

Règle modifiée

Article Ud2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

(...)

2/ Mixité fonctionnelle

Les constructions créant au moins 1 800 m² de surface de plancher (hormis les équipements) doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 30 % de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation à l'étage.

e) Modification de la règle de hauteur sur les limites séparatives en zone Uf

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres (article Uf3-5). Une autre règle (article Uf3-2) visant à limiter le linéaire d'implantation sur la profondeur de la limite séparative stipule que lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est de 15 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ou de 20 mètres pour les constructions d'un autre usage. Or, aucune construction ne peut être supérieure à 4 mètres sur la limite séparative dans la zone Uf.

Il est proposé d'autoriser une hauteur supérieure à 4 mètres en limite séparative afin de conserver la règle permettant de limiter le linéaire d'implantation des constructions en limite séparative. Ainsi en zone Uf, la limite de hauteur des constructions sera fixée à 6 mètres en limite séparative.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uf3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11 m au faîtage.

Dans le secteur UfCa limiter la hauteur à 6 m égout et 7,5 m au faîtage.

Dans le secteur AUfGB limiter la hauteur à 5,5 m au faîtage.

Uniquement dans le secteur UfCA, la hauteur de la construction se mesure verticalement :

- Par rapport au terrain livré par l'aménageur en cas de non-modification du terrain ou en cas de remblai ;
- Par rapport au déblai si des affouillements sont réalisés.

Dispositions particulières

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions nouvelles n'excède pas 4 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique conformément au schéma C de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Extrait p.119 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uf3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 11 m au faîtage.

Dans le secteur UfCa limiter la hauteur à 6 m égout et 7,5 m au faîtage.

Dans le secteur AUfGB limiter la hauteur à 5,5 m au faîtage.

Uniquement dans le secteur UfCA, la hauteur de la construction se mesure verticalement :

- Par rapport au terrain livré par l'aménageur en cas de non-modification du terrain ou en cas de remblai ;
- Par rapport au déblai si des affouillements sont réalisés.

Dispositions particulières

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions nouvelles n'excède pas 6 m. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100% sur une profondeur de 3 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite séparative. Au-delà de cette bande de 3 m de profondeur, la règle générale s'applique conformément au schéma A de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

f) Modification de la règle relative aux affouillements en zone UfCA

Au sein de la ZAC Cap Austral, les affouillements sont limités à 2,00 mètres en zone UfCA. Il est proposé d'augmenter ce seuil afin de permettre les aménagements du site.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uf1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

A l'exception du secteur UfCA, la hauteur des affouillements et exhaussements du sol sont limités à 1,50m sauf lorsqu'ils sont nécessaires à la création de parkings souterrains pour des logements collectifs.

Dans le secteur UfCA, les affouillements sont autorisés jusqu'à 1,50m, sauf sur les terrains de plus de 25% de pente où ils peuvent être autorisés jusqu'à 2,00m. Les exhaussements du sol sont autorisés jusqu'à 2,00m (2,50m pour les terrains de plus de 25% de pente).

Extrait p.113 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uf1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

A l'exception du **secteur UfCA**, la hauteur des affouillements et exhaussements du sol sont limités à 1,50m sauf lorsqu'ils sont nécessaires à la création de parkings souterrains pour des logements collectifs.

Dans le **secteur UfCA**, les affouillements sont autorisés jusqu'à 1,50m, sauf sur les terrains de plus de 25% de pente où ils peuvent être autorisés jusqu'à 2,50m. Les exhaussements du sol sont autorisés jusqu'à 2,00m {2,50m pour les terrains de plus de 25% de pente).

g) Modification de la règle de hauteur des clôtures sur voie en zone UfCA

En application de l'article Uf4-3, la hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du TN avant travaux, à 2 mètres de l'emprise de la voie. Cette règle doit être adaptée afin de limiter l'impact visuel de ces ouvrages, en particulier sur le secteur de la ZAC Cap Austral, compte tenu de la topographie des terrains.

Ainsi, la hauteur des clôtures sur voie fixée en zone UfCA nécessite une nouvelle rédaction afin de garantir leur intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE Uf4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

3/ Clôtures

Dans le secteur UfCA, la hauteur maximale des murs est portée à 3 m en cas de réalisation de mur anti-bruit le long de la déviation.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

La hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux, à 2 m de l'emprise de la voie. Ils peuvent comporter une grille.

Extrait p.122 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

ARTICLE Uf4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

3/ Clôtures

Dans le **secteur UfCA** :

- La hauteur maximale des murs est portée à 3 m en cas de réalisation de mur anti-bruit le long de la déviation.
- La hauteur des murs de clôture sur voie combine murs de soutènement et murs de remblais. La hauteur maximale de ces murs est de 2,00 m, ils peuvent être accompagnés d'une clôtures type grillage, grille, barreaudage d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics industrie et entrepôt, des dispositions différentes pourront être adoptées concernant la hauteur des clôtures pour des raisons de de sureté et de sécurité des biens et personnes (ou lorsque les dispositions règlementaires l'exigent).

A l'exception du **secteur UfCA**, la hauteur maximale des murs de soutènement sur voie est limitée à la hauteur existante du T.N (terrain naturel) avant travaux, à 2 m de l'emprise de la voie. Ils peuvent comporter une grille.

h) Modification de la règle de la végétalisation des clôtures sur voie dans toutes les zones

Il est proposé de simplifier l'écriture relative à la végétalisation des clôtures. Cette correction porte sur touts les zones du PLU, à savoir Ucv, Ud, Ug, Uf, Us, Up, Ut, Ua, Ue, A et N.

ARTICLE Uf4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

3/ Clôtures

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

Extrait du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

ARTICLE Uf4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

3/ Clôtures

Les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante :

- La haie doit être plantée en retrait de 0,5 mètre au moins par rapport au barreaudage. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.
- Essences composant les clôtures végétalisées : il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales (indigènes et endémiques) et/ou d'espèces exotiques non invasives communes aux jardins traditionnels créoles.

i) Modification de la règle de hauteur sur les limites séparatives en zone Up

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres (article Up 3-5). Une autre règle (article Up3-2) visant à limiter le linéaire d'implantation sur la profondeur de la limite séparative stipule que lorsqu'une construction implantée en limite séparative est d'une hauteur absolue supérieure à 4 m sur la mitoyenneté, sa profondeur sur ladite limite est de 15 mètres s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ou de 20 mètres pour les constructions d'un autre usage.

En zone Up, la hauteur des constructions en limite séparative sera maintenue à 4 mètres maximum mais une précision relative à la profondeur d'implantation de la construction en limite séparative est apportée.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale au faitage est de 9 m.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions nouvelles n'excèdera pas 4 m de hauteur au droit de cette limite séparative. La hauteur de la construction est ensuite limitée dans un gabarit formé par un angle de 100 % sur une profondeur de 1,90 m comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la limite de fond de propriété. Au-delà de cette bande de 1,90 m de profondeur, la règle générale s'applique, conformément au schéma D de la définition « hauteur » du lexique du titre I du présent document.

Extrait p.148 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières

Dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, la hauteur maximale au faitage est de 9 m.

Sur les limites séparatives (latérales ou fond de parcelles), la hauteur des constructions nouvelles n'excèdera pas 4 m de hauteur au droit de cette limite séparative. Sa profondeur sur ladite limite est limitée à :

- 15 m lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation augmentés de 5 m pour les loggias et varangues. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé pour les logements collectifs et de 3 m pour les logements individuels.
- 20 m pour les constructions d'un autre usage. Pour reprendre la mitoyenneté, un décroché d'une profondeur minimale de 6 m est imposé.

j) Modification de la règle relative au recul des débords par rapport aux limites de parcelle dans les zones Ucv, Ud, Ug, Uf, Us, Ut et Ua

Par adaptation à la règle générale, le règlement autorise une implantation des débords de toiture, auvents, brises soleils et doubles peaux à 2 mètres de recul minimum par rapport à la limite séparative (article 3-2 des différentes zones concernées). Il s'agit bien d'une possibilité mais pas d'une obligation de s'implanter à 2 mètres minimum.

Cet article est rédigé de manière plus compréhensible et accompagné de schémas explicatifs.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uf3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont en retrait de 2 m minimum.

Extrait p.118 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 (idem p.64 pour la zone Ucv, p.83 pour la zone Ud, p.102 pour la zone Ug, p.134 pour la zone Us, p.161 pour la zone Ut, p.177 pour la zone Ua)

Règle modifiée

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uf3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

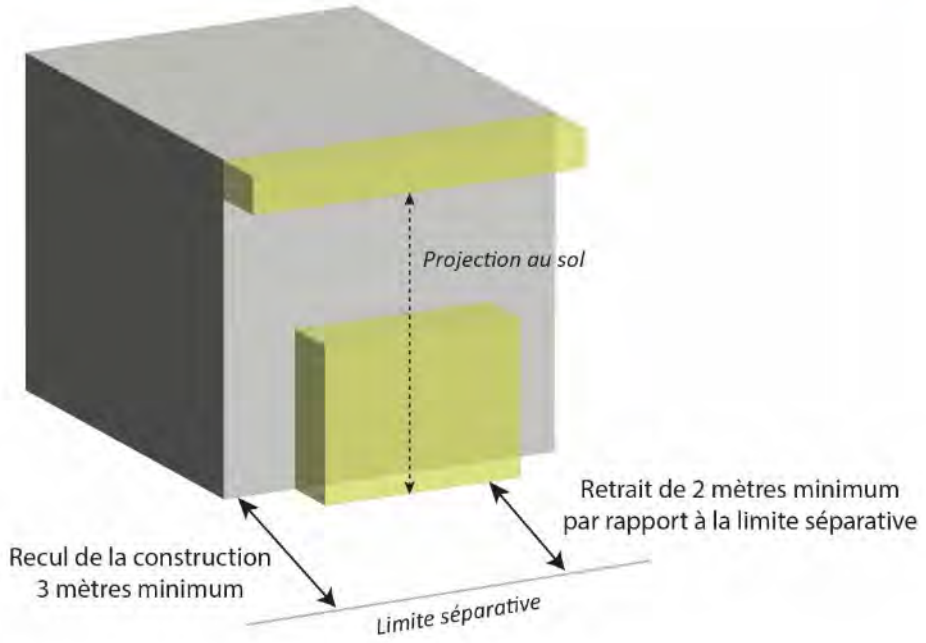
Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait de 2 m minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



k) Modification de la règle relative au recul des débords par rapport aux limites de parcelle dans la zone Up

Par adaptation à la règle générale, le règlement autorise une implantation des débords de toiture, auvents, brises soleils et doubles peaux à 2 mètres de recul minimum par rapport à la limite séparative (article 3-2 de la zone Up). Une rédaction différente est proposée car la règle générale fixe à 1,90 m le recul des constructions par rapport aux limites séparatives.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 1,9 m.

Dispositions particulières

Les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont en retrait de 2 m minimum.

Extrait p.146 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Up3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

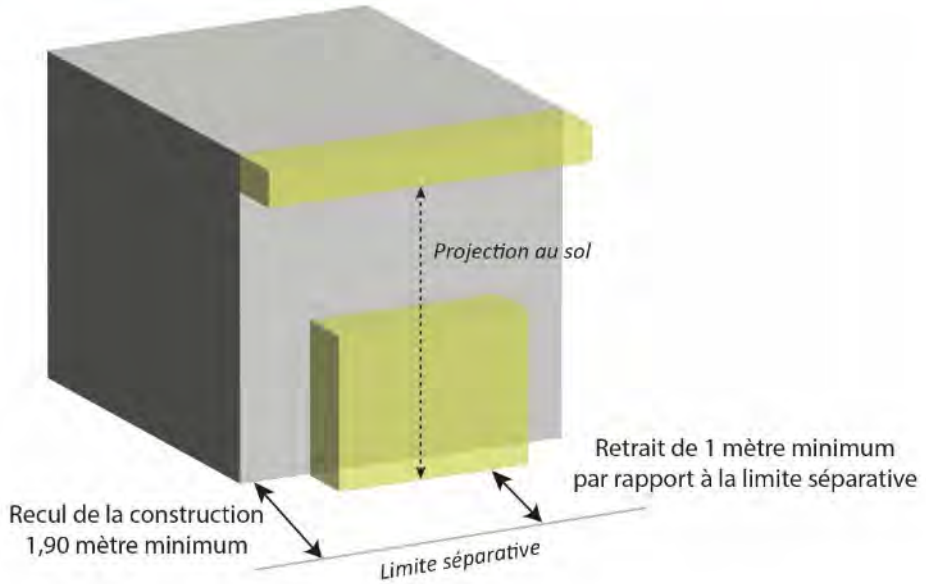
Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives et au maximum sur 2 limites séparatives que ces limites séparatives soient latérales ou de fond de parcelle,
- Soit en retrait de 1,9 m.

Dispositions particulières

Dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives, les débords de toiture, les auvents, les brises soleil horizontaux et verticaux, les doubles peaux sont admis dès lors qu'ils conservent un retrait d'un mètre minimum par rapport auxdites limites (Cf. schéma suivant).



l) Précisions de la définition de construction nouvelle dans le lexique

La notion de construction nouvelle indiquée aux différents articles du PLU doit s'entendre comme étant les nouvelles constructions, sont donc concernées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes. La modification du PLU clarifie dans le lexique et dans les dispositions règlementaires des différentes zones cette notion de construction nouvelle pour éviter une mauvaise interprétation et permettre une meilleure lecture de la règle actuelle.

En effet, par un arrêt en date du 9 novembre 2023, le Conseil d'Etat est venu clarifier la notion d'extension d'une construction existante. Il énonce que, lorsque le PLU ne le fait pas, l'extension est définie comme « un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celles-ci ».

LEXIQUE

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction nouvelle : Est considérée comme une construction nouvelle toute construction d'un nouveau bâtiment en superstructure.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extrait p.23 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

LEXIQUE

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction nouvelle : Est considérée comme une construction nouvelle toute construction d'un nouveau bâtiment en superstructure. Une extension dont la surface de plancher est supérieure à celle du bâtiment existant sera qualifiée de construction nouvelle.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

m) Modification du terme « construction nouvelle » dans le corps du règlement

Afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement concernant les constructions admises, il est retenu de remplacer le terme « nouvelles constructions » par « les constructions » dans l'ensemble des zones.

n) Modification de la règle relative à la collecte des ordures ménagères en cas de lotissement dans les zones Ud, Ug, Uf et Up

Il apparaît que l'espace dédié à la dépose des poubelles est nécessaire de manière systématique pour les lotissements. Afin d'éviter que toutes les demandes de lotissement de 2 lots et plus soient soumises à permis d'aménager, il est proposé de fixer un nombre minimal de lots à partir duquel il est nécessaire de prévoir une aire de dépose des poubelles. (Articles 4-5). En outre, l'obligation d'enterrer le stockage des déchets est supprimée.

ARTICLE Ud4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. Dans les opérations de plus de 25 logements, le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).

Extrait p.91 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 (idem p.107 pour la zone Ug, p.123 pour la zone Uf, p.151 pour la zone Up)

Règle modifiée

ARTICLE Ud4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5/ Collecte des ordures ménagères

Les espaces de dépose des poubelles pour la collecte publique doivent s'organiser en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun en cas de lotissement présentant plus de cinq lots. Leur impact visuel depuis l'espace public doit être limité. Pour les constructions nouvelles, le dépôt sur l'espace public est interdit. ~~Dans les opérations de plus de 25 logements, le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées est, soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).~~

Nota : cette modification entraîne la correction des orientations contenues dans certaines OAP :

Les constructions ou opérations d'aménagement devront intégrer un local à poubelle à l'intérieur des parcelles mais accessible depuis l'espace public. L'opérateur ou l'aménageur devra valider les modalités d'implantation de ces dispositifs en lien avec l'autorité en charge de cette compétence. ~~*Pour les opérations de plus de 25 logements, le règlement impose le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi enterrées soit obligatoire, soit à prévoir au plan masse des opérations en fonctions des zones desservies par le gestionnaire de la collecte ; (sauf contraintes techniques majeures, liées au sous-sol ou à l'inondabilité par exemple).*~~

Les OAP concernées sont les suivantes : OAP n°3 Condé Concession, OAP ZAC OI, OAP spécifique ZAC OI, Grand Bois 1, Condé 400 et ZAC PV.

o) Suppression de l'interdiction du stationnement perpendiculaire dans les zones Ucv, Ud, Ug et Uf

Il convient de supprimer l'alinéa interdisant les stationnements perpendiculaires aux voies publiques dans les différentes zones du PLU concernées. Cette règle contraignante relève d'une erreur d'écriture manifeste et n'apporte aucune plus-value sur le plan urbanistique, architectural et environnemental.

ARTICLE Ud6 : STATIONNEMENT

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Les stationnements perpendiculaires aux voies publiques sont interdits.

Extrait p.93 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 (idem p.72 pour la zone Ucv, p.109 pour la zone Ug, p.124 pour la zone Uf)

Règle modifiée

ARTICLE Ud6 : STATIONNEMENT

En zone AUdma : non règlementé pour l'ensemble de l'article

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 20 % d'entre elles au minimum doivent comporter le dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

~~Les stationnements perpendiculaires aux voies publiques sont interdits.~~

p) Modification des normes de stationnement dans les zones Ud, Ug, Uf et Us

La création de places de stationnement dans les espaces communs n'a pas d'intérêt pour les petits lotissements. Il est proposé de fixer à 5 le nombre minimal de lots à partir duquel il est nécessaire de prévoir 0,5 places de stationnement supplémentaire à réaliser au sein des espaces communs.

ARTICLE Ud6 : STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher. 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,3 place de stationnement par hébergement.	

Extrait p.93 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 (idem p.109 pour la zone Ug, p.126 pour la zone Uf et p.139 pour la zone Us)

Règle modifiée

ARTICLE Ud6 : STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher. 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel de plus de cinq lots.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,3 place de stationnement par hébergement.	

q) Uniformisation de l'intitulé des tableaux des destinations

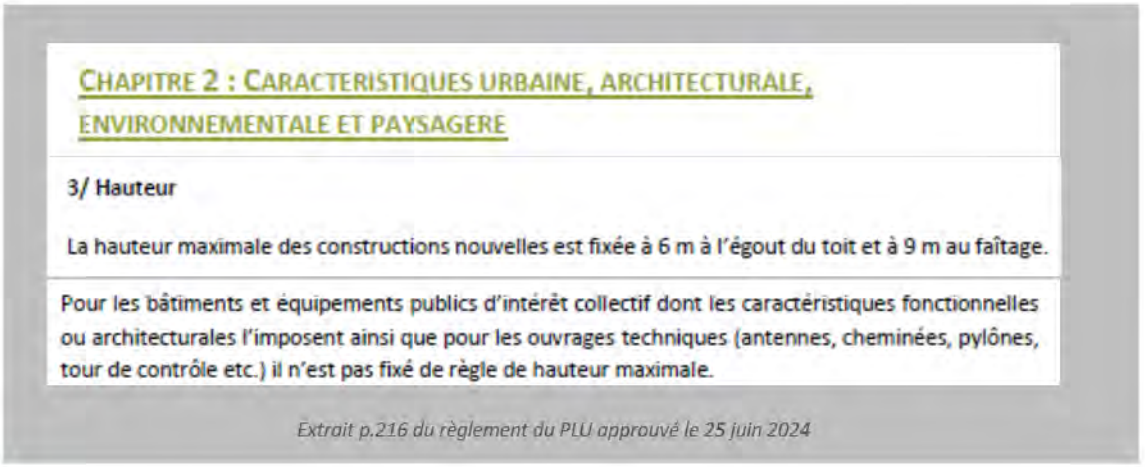
Il s'agit de mettre en adéquation l'intitulé des tableaux relatifs aux normes de stationnement avec les tableaux des destinations et sous destinations.

Règle modifiée

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	2 roues et poussettes
Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300m² de surface de plancher
	Hébergement ~~(résidences personnes âgées, étudiants, ...)~~	0,5 place de stationnement par hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m² surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² surface de plancher.	
	~~Hébergements hôtelier et touristiques~~ Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres puis 0,5 place par chambre au-delà.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 200m² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m² par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les autres établissements

r) Fixer une règle de hauteur spécifique pour les installations de carrières en secteur Nc

La zone naturelle Nc autorise notamment les installations liées aux carrières et au traitement de matériaux. Il convient de fixer une règle de hauteur supérieure à la règle générale pour prendre en compte les spécificités techniques de ces installations soumises à la règlementation des ICPE.



CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout du toit et à 9 m au faîtage.

Pour les bâtiments et équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Extrait p.216 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

3/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout du toit et à 9 m au faîtage.

Pour les bâtiments et équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, tour de contrôle etc.) il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

En secteur Nc, pour les installations liées aux carrières et au traitement de matériaux dont les caractéristiques fonctionnelles et techniques l'imposent., il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

s) Préciser la règle de hauteur des clôtures en zone Up et Ut

La règle de hauteur des clôtures des articles Up et Ut (4-3) ne précise pas qu'il s'agit des clôtures sur voie comme dans les autres zones du PLU. Cette précision est apportée.

ARTICLE Up4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m, hormis pour les éléments ponctuels, d'entrées et doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée.
- Soit d'une clôture maçonnée (pierre ou enduit) d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

Extrait p.151 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024 (idem p.164 pour la zone Ut)

Règle modifiée

3/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures **sur voie** est limitée à 2 m, hormis pour les éléments ponctuels d'entrées et doivent être composées :

- Soit d'une clôture végétalisée.
- Soit d'une clôture maçonnée (pierre ou enduit) d'une hauteur comprise entre 1 et 2 m.
- Soit d'une grille posée ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,2 à 0,9 m.

t) Modifier le lexique concernant la définition des clôtures

La définition relative aux clôture dans le lexique nécessite d'être corrigée afin de préciser les clôtures soumises à déclaration préalable.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). En zone U et AU les clôtures sont soumises à déclaration préalable (DCM du 28/08/2008).

Extrait p.19 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

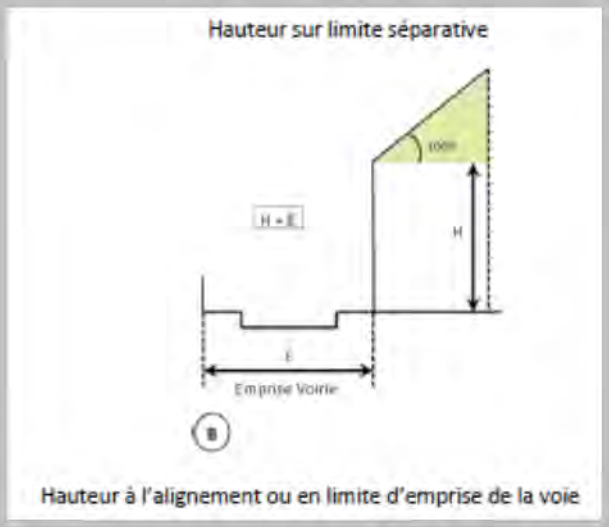
Règle modifiée

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture, un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). En zone U et AU les clôtures **sur voie** sont soumises à déclaration préalable (DCM du 28/08/2008).

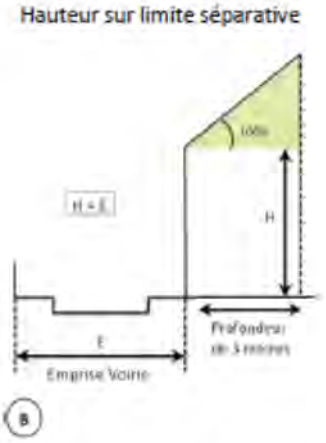
u) Modifier le schéma du lexique relatif au calcul des hauteurs

Il convient de compléter le schéma B relatif à la hauteur des constructions par rapport à l'alignement, en indiquant la profondeur sur laquelle la hauteur maximale doit respecter un gabarit de 100%. En cohérence avec les autres schémas du lexique, cette profondeur est fixée à 3 mètres.



Extrait p.30 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée



v) Imposer la réalisation d'un étage en attique en zones Ucv et Ud

Afin d'améliorer l'insertion des projets de construction, de nouvelles dispositions sont créées en zone Ucv et Ud pour imposer un étage en attique sur le dernier niveau des constructions au-delà du R+3 (à partir de R+4). Cette modification ne concerne pas les équipements publics.

Règle modifiée

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'une construction atteint au minimum R+4, il est imposé un étage en attique au dernier niveau. Le volume réalisé en attique doit être implanté en retrait de 2 mètres minimum par rapport à toutes les façades du bâtiment.

w) Supprimer la règle autorisant une hauteur supérieure en cas d'opération de mixité sociale en zone Ug

La règle qui autorise des hauteurs différentes en zone Ug dans le cas d'opérations à mixité sociale de plus de 10 logements aidés doit être supprimée afin d'assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement.

5/ Hauteur

Règle générale

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations à mixité sociale comportant plus de 10 logements aidés et/ou dans le cas où le coefficient de biotope dépasse 70 %, la hauteur peut être portée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.

Extrait p.103 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

5/ Hauteur

Règle générale

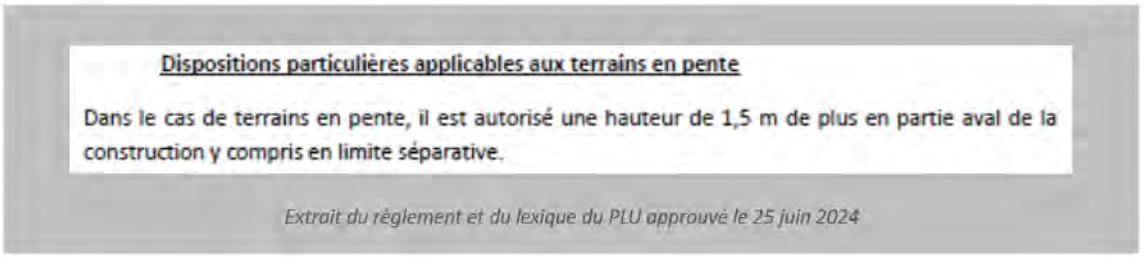
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 12 m au faîtage.

~~**Dispositions particulières**~~

~~Dans le cas d'opérations à mixité sociale comportant plus de 10 logements aidés et/ou dans le cas où le coefficient de biotope dépasse 70 %, la hauteur peut être portée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et à 15 m au faîtage.~~

x) Préciser la notion de terrain en pente dans toutes les zones

Dans chaque zone du règlement, il est prévu une dérogation à la règle de hauteur (+1,5 mètre sur la partie aval de la construction en cas de terrain en pente). La modification du PLU a pour objectif de fixer un pourcentage définissant ce terrain en pente (pente supérieure ou égale à 20%). Cette évolution engendre également la correction de la définition du lexique.



Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains en pente, il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.

Extrait du règlement et du lexique du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

5/ Hauteur

Dispositions particulières applicables aux terrains en pente

Dans le cas de terrains **dont la pente est égale ou supérieure à 20%,** il est autorisé une hauteur de 1,5 m de plus en partie aval de la construction y compris en limite séparative.

y) Préciser la règle de stationnement en zones Ua et AUa pour certaines sous destinations

La règle de stationnement est parfois manquante pour certaines sous destinations autorisées en zone Ua/AUa (exemple : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition…). Il s'agit de compléter le tableau pour chaque sous destination avec la règle suivante : « En fonction des besoins ».

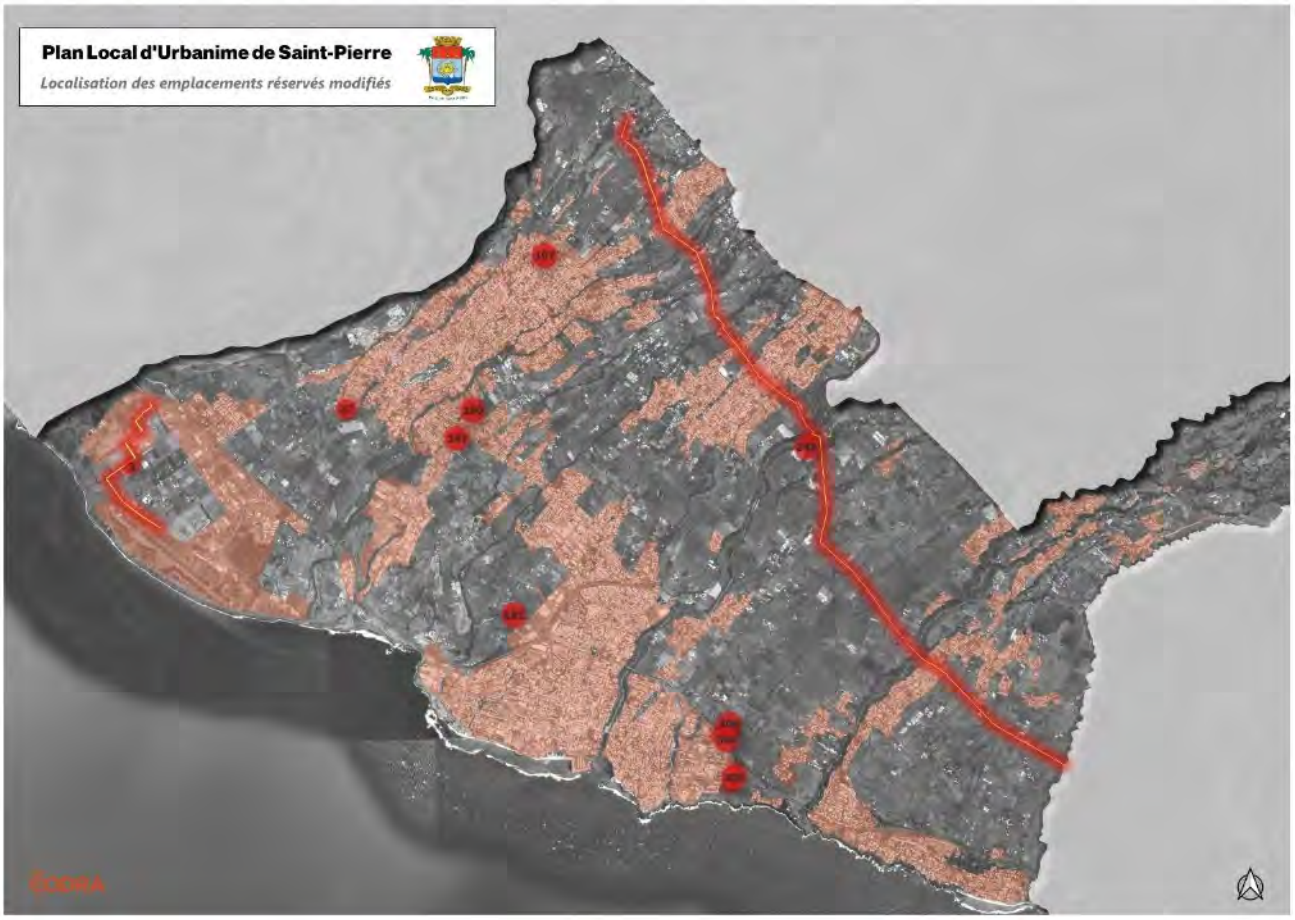
Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.	2 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la salle de restauration	-
	Commerces de gros	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher
	Hôtellerie	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction e plus de 400 m² de surface de plancher.
	Cinéma	1 place pour 5 places assises	1 m² pour 15 places assises
Equipements et services publics	Etablissement de santé	0.3 place par lit	1 m² pour 15 lits (pour le personnel et les visiteurs)
	Equipement Sportifs	En fonction des besoins	
Autres activités	Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher

Extrait p.184 du règlement du PLU approuvé le 25 juin 2024

Règle modifiée

Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.	2 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la salle de restauration	
	Commerces de gros	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400m² de surface de plancher
	Hôtellerie	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction e plus de 400 m² de surface de plancher.
	Autres hébergements touristiques	**En fonction des besoins**	
	Cinéma	1 place pour 5 places assises	1 m² pour 15 places assises
Equipements et services publics	~~Etablissement de santé~~	~~0.3 place par lit~~	~~1 m² pour 15 lits (pour le personnel et les visiteurs)~~
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	**En fonction des besoins**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	**En fonction des besoins**	
	Equipement sportifs, **salles d'art et de spectacles et autres équipements recevant du public**	En fonction des besoins	
Autres activités	Industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher	1 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface de plancher
	Bureaux	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 300 m² de surface
	Centre de congrès et d'exposition	**En fonction des besoins**	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**En fonction des besoins**	

3. Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement)



a) Réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°37

Cet emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une voie d'une emprise de 6 mètres est réduit à une emprise de 5 mètres pour tenir compte de la réalité du terrain.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER37	Aménagement d'une voie d'une emprise de 6 mètres	Commune	813,63

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER37	Aménagement d'une voie d'une emprise de 5 mètres	Commune	672,24

b) Supprimer l'emplacement réservé n°147

Cet emplacement réservé destiné à la réalisation d'un réseau d'eau pluviale d'une emprise de 3 mètres est à supprimer.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER147	Aménagement d'un réseau d'eau pluviale emprise de 3 mètres	Commune	552,74

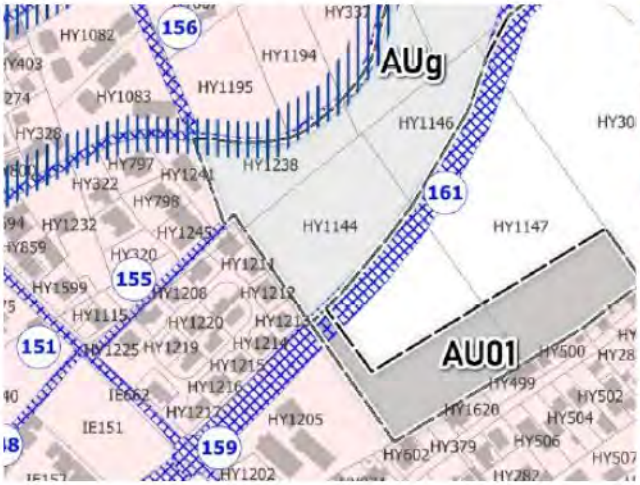
Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

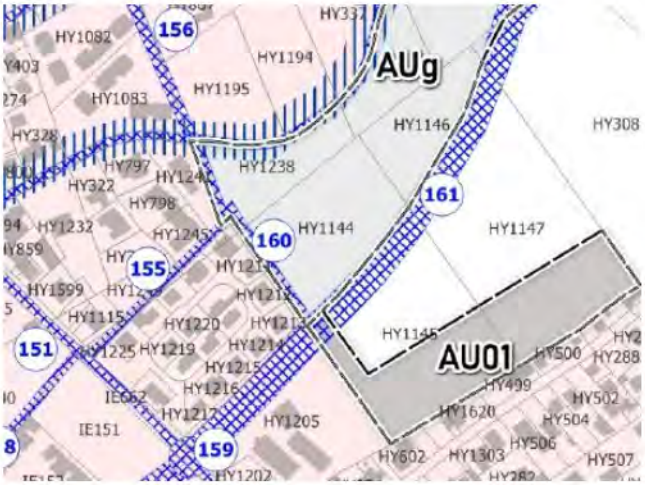
N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
~~ER147~~	~~Aménagement d'un réseau d'eau pluviale emprise de 3 mètres~~	~~Commune~~	~~552,74~~

c) Supprimer l'emplacement réservé n°160

Cet emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie d'une emprise 6 mètres est à supprimer.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER160	Réalisation d'une voie d'une emprise 6 mètres	Commune	981,3

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
~~**ER160**~~	~~Réalisation d'une voie d'une emprise 6 mètres~~	~~Commune~~	~~981,3~~

d) Déplacer l'emplacement réservé n°181

Cet emplacement réservé situé sur la parcelle DK 86 est destiné à la création d'un poste de relevage au profit de la CIVIS. Compte tenu des contraintes topographiques du site d'implantation actuel, il est proposé de déplacer cet ER à la croisée de l'Allée Jacquot et de la parcelle DK 164 tout en restant sur la parcelle DK 86.





Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER181	Création d'un poste de relevage E.U	CIVIS	497,52

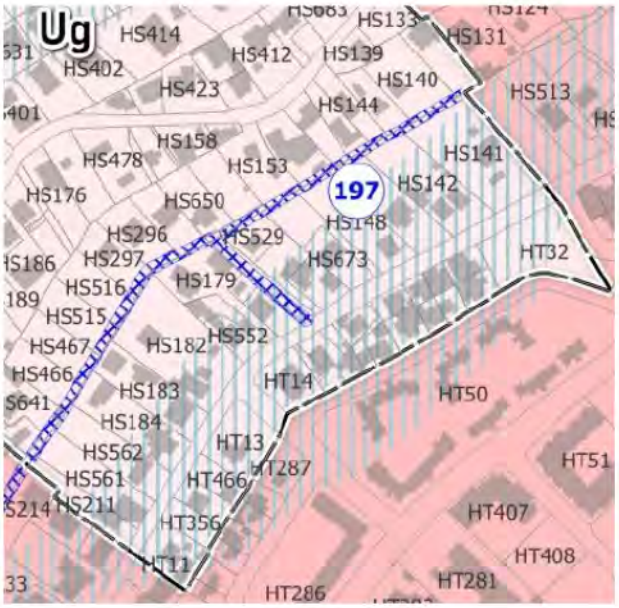
Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

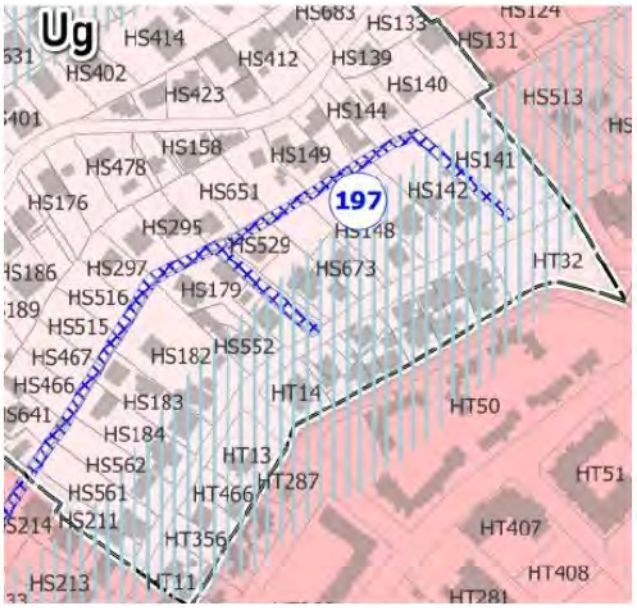
N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER181	Création d'un poste de relevage E.U	CIVIS	446,52

e) Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°197

Cet emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres est modifié pour tenir compte de la réalité du terrain.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER197	Réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres	Commune	1044,66

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER197	Réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres	Commune	880,45

f) Modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°222

Il est nécessaire de compléter l'intitulé de l'ER n°222 dans la liste des ER. En effet, cet emplacement réservé porte sur deux voies : Chemin Anaclet Benard et Chemin Lucien sur ravine des Cabris.

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER222	Aménagement d'une voie de liaison sur le chemin Lucien d'une emprise de 8 mètres	Commune	5876,86

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER222	Aménagement d'une voie de liaison sur les chemins Anaclet Bénard et Lucien d'une emprise de 8 mètres	Commune	5876,86

g) Supprimer l'emplacement réservé n°248

Cet emplacement réservé était destiné à la réalisation d'une conduite AEP depuis la nouvelle station.



N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER248	Réalisation d'une conduite AEP depuis la nouvelle station	CIVIS	104121,48

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
~~ER248~~	~~Réalisation d'une conduite AEP depuis la nouvelle station~~	~~CIVIS~~	~~104121,48~~

h) Modifier les emplacement réservés n°304 et 306

Ces emplacements réservés ont été créés au profit de la CIVIS pour l'implantation d'un poste de refoulement des eaux usées. Par courrier du 26 février 2025 la CIVIS a demandé à la commune de Saint-Pierre de supprimer ces emplacements réservés et propose un autre site permettant de récupérer un bassin versant plus vaste. L'objectif de cet ouvrage est l'allègement de la pression du transfert des eaux usées sur le front de mer de Saint-Pierre.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER304	Création d'un poste de refoulement et réseaux d'eaux usées	CIVIS	507,68
ER306	Création d'un poste de refoulement et réseaux d'eaux usées	CIVIS	498,06

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
~~**ER304**~~	~~Création d'un poste de refoulement et réseaux d'eaux usées~~	~~CIVIS~~	~~507,68~~
~~**ER306**~~	~~Création d'un poste de refoulement et réseaux d'eaux usées~~	~~CIVIS~~	~~498,06~~

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU modifié

i) Supprimer l'emplacement réservé n°308

Cet emplacement réservé dédié à la réalisation d'une voie de 10 mètres d'emprise est réalisé.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER308	Aménagement d'une desserte de la zone à urbaniser Hôpital d'une emprise de 10 mètres	Commune	3579,31

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
~~**ER308**~~	~~Aménagement d'une desserte de la zone à urbaniser Hôpital d'une emprise de 10 mètres~~	~~Commune~~	~~3579,31~~

j) Modifier l'emplacement réservé n°3

Cet emplacement réservé destiné à la réalisation de la voie carrier avec des emprises de 6,4 mètres, 15 mètres et de 20 mètres a fait l'objet d'études techniques. Il est désormais nécessaire de modifier son tracé pour tenir compte de ces études VRD.

Sur la plan suivant, figure en bleu le tracé de l'actuel emplacement réservé. Le nouveau tracé issu des études techniques figue en beige.





Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER3	Réalisation de la voie carrier avec des emprises de 6,4 mètres, 15 mètres et de 20 mètres	Commune	36918,88

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU approuvé le 25 juin 2024

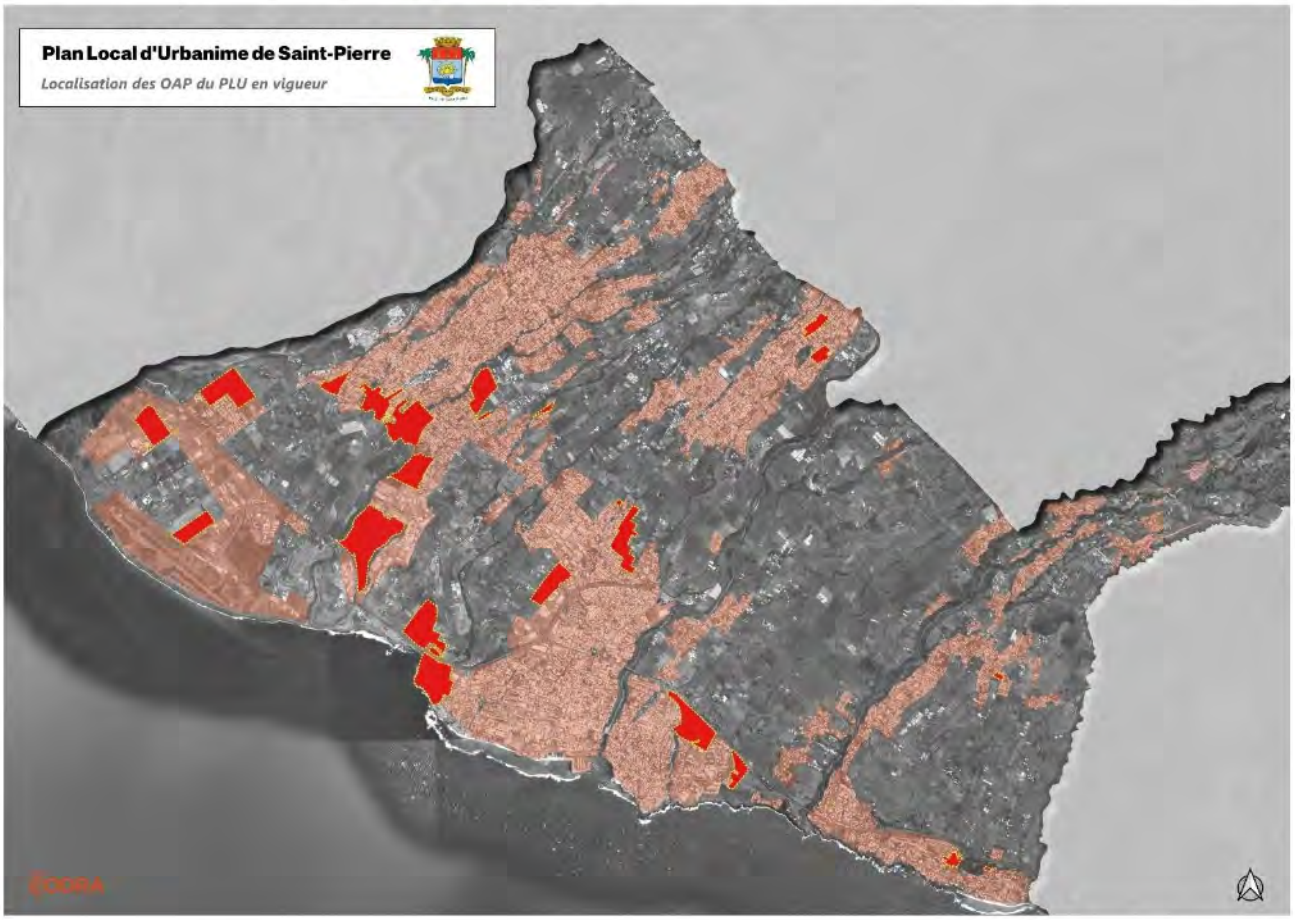
Liste modifiée

N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
ER3	Réalisation de la voie carrier avec des emprises de 6,4 mètres, 15 mètres et de 20 mètres	Commune	31311,98

4. Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions règlementaires

a) Le report des périmètres des OAP sur les documents graphiques

En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme il convient de reporter sur les documents graphiques les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.



b) La prise en compte de la servitude de la carrière Lagarrigue

Il s'agit de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°2025-2634 SG/SCOPP/BCPE du 11 décembre 2025 instaurant des Servitudes d'Utilité Publique à la suite à la cessation d'activités de la phase n°1 d'exploitation de la carrière Lagarrigue à Pierrefonds.



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat Général

Service de la coordination des politiques publiques

Bureau de la coordination
et des procédures environnementales

Saint-Denis, 11 décembre 2025

Arrêté n° 2025 - 2634/SG/SCOPP/BCPE

instaurant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles N°141, 142, 181, 438, 440, 446, 465, 632, 669, 670, 671, 1192 et 1238 section CR sur le territoire de la commune de Saint-Pierre et faisant suite à la cessation d'activité de la phase n°1 d'exploitation de la carrière dite « Lagarrigue » exploitée par la société PREFABLOC AGREGATS, au lieu-dit « Pierrefonds »

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le Code de l'environnement, en particulier ses articles L.511-1, L.515-12, D.556-1 A et R.515-31 ;

VU le décret du 22 août 2023 portant nomination de M. Laurent LENOBLE, secrétaire général de la préfecture de La Réunion, sous-préfet de Saint-Denis ;

VU le décret du 31 octobre 2024 portant nomination de M. Patrice LATRON, préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévus aux articles R.512-39-1, R.512-39-3, R.512-46-25, R.512-46-27, R.512-66-1 et R.515-106 du Code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestations prévus aux articles R.556-3 et R.512-75-2 du Code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n°122-2022/SG/SCOPP/BCPE du 21 janvier 2022 de renouvellement-extension de la carrière dite « Lagarrigue », sise sur la commune de Saint-Pierre, au profit de la société PREFABLOC AGREGATS sur les parcelles n°181, 438 et 440 de la section CR du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2613 du 9 décembre 2024 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M. Laurent LENOBLE, secrétaire général de la préfecture de la Réunion, et à ses collaborateurs ;

VU le rapport de l'inspection du 17 avril 2024 de l'inspection des installations classées réalisée dans le cadre de la vérification de l'état d'avancement de la cessation d'activité de la phase d'exploitation n° 1 de la carrière dite « Lagarrigue » ;

VU la notification de cessation d'activité du 2 juin 2022 de la société PREFABLOC AGREGATS concernant les parcelles n° CR 181, CR 438 et CR 440 et son mémoire de cessation d'activité partielle d'août 2022 (dossier EMC2 Environnement N°D418) ;

VU l'étude du 10 octobre 2024 établie par la société ARTELIA, relative à la cessation d'activité de la phase 1, faisant suite aux constats de l'inspection du 17 avril 2024 et complétant la procédure de cessation d'activité en produisant, notamment, une évaluation des enjeux et des expositions ;

VU l'« ATTES SECUR » du 17 décembre 2024 établie par la société ARTELIA, relative à la cessation d'activité de la phase d'exploitation n° 1 de la carrière dite « Lagarrigue » exploitée par la société PREFABLOC AGREGATS ;

VU l'« ATTES MEMOIRE » et sa note de synthèse du 19 décembre 2024 établie par la société ARTELIA, relative à la cessation d'activité de la phase d'exploitation n° 1 de la carrière dite « Lagarrigue » exploitée par la société PREFABLOC AGREGATS ;

VU l'impact constaté sur la qualité des eaux souterraines par les résultats d'analyses transmis à l'appui de la demande, notamment en aval hydraulique des parcelles n° CR 181, CR 438 et CR 440 ;

VU les parcelles susceptibles d'être impactées et identifiées par le bureau d'étude ARTELIA dans le dossier de demande de servitudes d'utilité publique déposé par la société PREFABLOC AGREGATS (rapport n° 8515687 du 19 décembre 2024) ;

VU le dossier de demande de servitudes d'utilité publique déposé par la société PREFABLOC AGREGATS en date du 18 mars 2024 et complété en date du 19 décembre 2024 faisant suite à la cessation d'activité de la phase d'exploitation N°1 de la carrière de matériaux alluvionnaires qu'elle exploite chemin Charette, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 17 janvier 2025, proposant la consultation sur le projet d'arrêté auprès des propriétaires concernés, de la commune de Saint-Pierre et de l'exploitant ;

VU l'avis favorable formulée par la société VALOCEA, propriétaire des parcelles CR 1192 et CR 1238 sur ce projet dans son courrier du 12 mars 2025 ;

VU l'absence de réponse du propriétaire des parcelles CR 181, 438 et 440 (M. Lagarrigue – AR signé en date du 17 mars 2025) ;

VU l'avis du 6 mai 2025 émis par l'Agence Régionale de Santé La Réunion (ARS), saisie dans le cadre du dossier de cessation d'activité de la phase 1, en application de l'article R.512-39-3 du Code de l'environnement ;

VU les observations formulées par la commune de Saint-Pierre, également propriétaire des parcelles CR 141, 142, 446, 632, 669, 670 et 671, sur ce projet dans son courrier du 28 mai 2025 ;

VU les observations formulées par la CIVIS, également propriétaire des parcelles CR 465, sur ce projet dans son courrier du 4 juin 2025 ;

VU la délibération du 26 août 2025 du conseil municipal de la commune de Saint-Pierre ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 9 octobre 2025 référencé SPREI/UM3S/71-001939/TB/2025-1378, proposant l'instauration des servitudes d'utilité publique à l'issue de la consultation réalisée ;

VU le projet d'arrêté modifié à la suite de la consultation des propriétaires et aux observations émises ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) émis lors de la séance du 22 octobre 2025 ;

VU le projet d'arrêté transmis à l'exploitant par courrier du 7 novembre 2025 et valant contradictoire ;

VU les observations de l'exploitant sur le projet d'arrêté ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R.515-31-1 du Code de l'environnement, dans les cas prévus à l'article L.515-12 du même code, des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées à la demande de l'exploitant ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L.515-12 du Code de l'environnement, afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du même code, des servitudes prévues aux articles L.515-8 à L.515-11 du même code peuvent être instituées sur l'emprise de sites de stockage de déchets,

que ces servitudes peuvent, en outre, comporter la limitation ou l'interdiction des modifications de l'état du sol ou du sous-sol, la limitation des usages du sol, du sous-sol et des nappes phréatiques, ainsi que la subordination de ces usages à la mise en œuvre de prescriptions particulières, et permettre la mise en œuvre des prescriptions relatives à la surveillance du site,

que le représentant de l'État dans le département peut, lorsque le petit nombre des propriétaires ou le caractère limité des surfaces intéressées le justifie, procéder à la consultation écrite des propriétaires des terrains par substitution à la procédure d'enquête publique prévue au troisième alinéa de l'article L.515-9 du même code ;

CONSIDÉRANT que la carrière a été comblée par des matériaux inertes et des déchets inertes, tels que définis dans l'arrêté préfectoral d'autorisation du 21 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT que les analyses des eaux souterraines ont mis en évidence, depuis 2021, soit après le remblaiement de la carrière, une pollution des eaux souterraines ;

CONSIDÉRANT que l'exploitant a fait réaliser, par un bureau d'étude disposant des certifications LNE dans le domaine des sites et sols pollués figurant dans l'arrêté ministériel du 9 février 2022, une étude relative à l'identification des options de gestion possibles de la pollution au sens de la norme NF X31-620 ;

CONSIDÉRANT que cette étude a intégré la réalisation d'un bilan coût/avantage basé sur les aspects techniques, économiques et environnementaux et a tenu compte des contraintes spécifiques identifiées sur le site ;

CONSIDÉRANT que l'analyse multi-critères réalisée dans cette étude a conclu que la solution de traitement par la mise en place d'une barrière perméable réactive n'est pas adaptée au contexte au regard des enjeux identifiés sur site et hors site ;

CONSIDÉRANT que la mise en place de restrictions d'usage (servitudes d'utilité publique) portant sur l'utilisation des eaux souterraines sur site et hors du site et que le maintien de la surveillance de la qualité des eaux souterraines a été retenue dans l'étude du 10 octobre 2024 réalisée par ARTELIA (annexe 2 du rapport transmis par courrier du 11 octobre 2024) ;

CONSIDÉRANT que la protection des eaux souterraines constitue un enjeu environnemental et sanitaire pour le futur et qu'il est nécessaire de surveiller leur qualité au droit et au voisinage du site ;

CONSIDÉRANT que le dossier de demande de servitudes d'utilité publique déposé par la société PREFABLOC AGREGATS (rapport ARTELIA n° 8515687 du 19/12/2024) identifie les parcelles cadastrales n° CR 141, 142, 446, 465, 632, 669, 670, 671, 1192 et 1238 localisées en aval hydraulique de la phase 1 de la carrière dite « Lagarrigue » comme étant susceptibles d'être impactées par une pollution des eaux souterraines ;

CONSIDÉRANT qu'il convient, afin de protéger les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'envionnement, de prendre des mesures en vue d'assurer le maintien dans le temps des dispositions nécessaires à la protection des personnes et de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'il convient à cette fin de prescrire, sur cette ancienne carrière et site de stockage de déchets inertes, les dispositions permettant de limiter l'usage de l'eau, du sol et du sous-sol à des opérations ou activités compatibles avec la qualité des eaux souterraines et la nature du sous-sol et de prendre les mesures nécessaires avant tout nouvel usage ou modification d'usage, par voie d'un arrêté préfectoral établissant des servitudes d'utilité publique ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTÉ

Article 1er : Objet

Sans préjudice des dispositions du plan de prévention des risques (PPR) et du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune en vigueur, des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur les parcelles n° 181, 438, 440 de la section CR (localisation de l'installation de stockage de déchets exploitée en remblaiement de la phase n°1 de la carrière dite « Lagarrigue » exploitée par la société PREFABLOC AGREGATS), et sur les parcelles n° 141, 142, 446, 465, 632, 669, 670, 671, 1192 et 1238 de la section CR (localisation des parcelles situées en aval hydraulique des parcelles 438 et 440) impactées par les activités de stockage de déchets, exploitées par la société PREFABLOC AGREGATS et situées lieu-dit « Pierrefonds » sur le territoire de la commune de Saint-Pierre.

Ces parcelles appartiennent à ce jour à M. Jean-Yves LAGARRIGUE (CR 181, CR 438, CR 440), à la commune de Saint-Pierre (CR 141, CR 142, CR 446, CR 632, CR 669, CR 670, CR 671), à la CIVIS – Communauté intercommunale des villes solidaires – (CR 465), et à la SAS VALOCEA – centre de tri de Pierrefonds (CR 1192 et CR 1238).

La nature des servitudes est définie aux articles 2 et suivants du présent arrêté. Elles concernent notamment la limitation ou l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines et la limitation ou l'interdiction de certains usages susceptibles de porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1, du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ou d'aménager les terrains. Un plan du périmètre d'application des servitudes est joint en annexe 1.

Article 2 : Usages

Article 2.1 – État initial

L'état initial du site - parcelles CR 181, 438 et 440 - est l'état après réhabilitation de ces parcelles par la société PREFABLOC AGREGATS, conformément aux dispositions de l'article 1.6 de l'arrêté d'autorisation d'exploiter la carrière n° 122-2022 du 21 janvier 2022, soit un état pour un usage agricole.

Article 2.2 – Révision du PLU

Le classement des parcelles CR 438, 440 et 181 (p) tel qu'approuvé dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Pierre approuvé le 25 juin 2024, est un classement en zone urbaine Ue.

Article 2.3 – Usage prévu au droit des parcelles CR 181, 438 et 440

Les servitudes instaurées pour les parcelles susmentionnées sont établies en vue de permettre l'exploitation de ces terrains en un usage agricole, dans le cadre de la réhabilitation du site, encadrée par l'arrêté du 21 janvier 2022 susvisé.

Tout nouvel usage ou changement d'usage, impliquant l'atteinte directe ou indirecte des sols, impose avant sa mise en œuvre la réalisation des évaluations et des mesures appropriées que rend nécessaire l'exposition des personnes à la présence de déchets dans les sols.

Ces évaluations, réalisées aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du nouvel usage ou du changement d'usage, garantissent la protection des intérêts visés au L.511-1 du C.Env en fonction des travaux projetés et la compatibilité du milieu avec le nouvel usage.

Article 2.4 – Usages prévus au droit des parcelles CR 141, 142, 446, 465, 632, 669, 670, 671, 1192 et 1238

Les servitudes instaurées pour ces parcelles concernent la limitation ou l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines.

Article 3 : Servitudes relatives à l'utilisation du sol et du sous-sol

Article 3.1– Au droit des parcelles CR 181 (p), CR 438 et CR 440 :

Sont interdits (en zones remblayées):

- tout forage, sondage, ancrage, fouille, déblai pouvant porter atteinte à la stabilité du sol et du sous-sol et susceptible de créer des voies de transfert entre les déchets enfouis et les eaux souterraines, à l'exception de ceux nécessaires aux reconnaissances du site en vue d'un changement d'usage, pour lesquels il sera fait appel à un organisme compétent ;
- tout creusement ou mise à jour des remblais sous-jacents à l'exclusion des purges superficielles réalisées dans le cadre de travaux de dépollution du site pour lesquels il sera fait appel à un organisme compétent ;
- toute plantation à développement racinaire supérieur à 1,5 mètre de profondeur pouvant atteindre la couche des déchets enfouis ;
- les aménagements et les activités sensibles, notamment : jardins d'enfants, crèches, écoles.

Sont autorisés :

- en zones remblayées :
  - les aménagements et activités (parkings, voiries de service, espaces de stockages...), conçus et réalisés de manière à constituer des confinements de surfaces et à limiter la percolation et les infiltrations d'eau dans les sols ;
- en zones non remblayées :
  - la réalisation d'ouvrages plus profonds liés aux aménagements futurs de la zone, dans le cadre du classement Ue des parcelles ;

Contrôle sanitaire des fruits récoltés :

L'absence de contamination des arbres fruitiers plantés sur site, du fait des déchets enfouis, devra être démontrée au préalable par la réalisation d'une étude sanitaire appropriée, adaptée à chaque type de plantations et de fruits récoltés, et ce avant toute consommation ou commercialisation.

Article 4 : Servitudes relatives à l'usage des eaux souterraines

Sur l'emprise des parcelles n° 141, 142, 181, 438, 440, 446, 465, 632, 669, 670, 671, 1192 et 1238 de la section CR, les eaux souterraines ne doivent pas être pompées en vue d'être utilisées pour un usage dit « sensible ». Tout prélèvement d'eau destiné aux usages suivants est interdit :

- alimentaires ;
- domestiques ;
- récréatifs ;
- d'arrosages des végétaux destinés à l'alimentation humaine ou animale ;
- d'abreuvages des animaux.

Tout autre usage des eaux fera l'objet d'un examen préalable pour s'assurer de la compatibilité de leur qualité avec l'usage retenu, à l'exception des pompages de fond de fouilles rendus nécessaires dans le cadre des travaux d'aménagements autorisés par le présent arrêté.

Article 5 : Surveillance de la qualité de la nappe d'eau souterraine

Le suivi semestriel de la qualité de la nappe, au moyen du réseau piézométrique de surveillance existant et dans les conditions prescrites à l'article 4.3.1 à 4.3.5 de l'arrêté préfectoral d'autorisation n°122-2022 du 21 janvier 2022, est assuré par la société PREFABLOC AGREGATS.

Une synthèse commentée de l'évolution de la pollution est transmise semestriellement à l'inspection des installations classées.

Les déplacements de piézomètres, rendus nécessaires par des travaux d'aménagements futurs, sont autorisés dans les conditions prévues aux articles 4.3.1 à 4.3.5 de l'arrêté préfectoral d'autorisation n°122-2022 du 21 janvier 2022.

Article 6 : Servitudes relatives à l'entretien et à la surveillance du site et de son environnement

Sont interdits :

- interdiction de travaux de terrassement dans un périmètre de 5 m autour de chaque piézomètre susceptible d'affecter l'ouvrage, hors travaux nécessaires à l'entretien des ouvrages du site.

Article 7 : Servitudes relatives au droit d'accès et à la conservation des ouvrages de surveillance des eaux souterraines

Un droit d'accès et d'intervention aux ouvrages de surveillance des eaux souterraines est réservé aux personnes suivantes :

- tous les représentants de l'État ou des collectivités territoriales en charge du respect du présent arrêté ;
- tous les représentants de l'exploitant ou de l'organisme mandaté par ses soins ;
- tout ayant droit futur.

En particulier, ce dispositif comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance, ainsi que de protéger et d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les ouvrages de suivis existants et futurs potentiels.

Article 8 : Servitudes relatives aux aménagements futurs

Article 8.1 – Demande d'abrogation des servitudes

Dans le cas où une ou plusieurs servitudes d'utilité publique sont devenues sans objet, elles peuvent être supprimées, à la demande de l'ancien exploitant, du maire ou du propriétaire du terrain ou à l'initiative du représentant de l'état dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Lorsqu'ils ne sont pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression de la servitude.

Article 9 : Modifications des dispositions

Les dispositions mentionnées aux articles 3 à 7 du présent arrêté peuvent être modifiées sur la base des conclusions des évaluations appropriées et mesures réalisées au titre du §2 de l'article 8.1 du présent arrêté.

Les aménagements ou modifications d'aménagements visés aux articles 3.1 et 4 du présent arrêté sont assujettis à la réalisation d'un plan de gestion incluant une analyse de risques résiduels (ARR), réalisée conformément à l'article L.556-1 du Code de l'environnement ou selon toute procédure en vigueur au moment du changement d'usage.

Article 10 : Levée des servitudes

Les servitudes d'utilité publique définies au présent arrêté ne peuvent être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires.

Article 11 : Notification et publicité

Le présent arrêté est notifié à l'exploitant, aux propriétaires concernés et aux titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit, au fur et à mesure qu'ils sont connus, ainsi qu'à la mairie de Saint-Pierre.

En vue de l'information des tiers, le présent arrêté sera publié sur le site internet des services de l'État dans le département de La Réunion pendant une durée minimale de deux mois.

En application de l'article R.515-31-7 du Code de l'environnement il fait également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département de La Réunion.

Article 12 : Obligation d'information aux propriétaires successifs et aux occupants

Si les parcelles mentionnées à l'article 2 du présent arrêté font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, ou font l'objet d'une cession à un tiers, le propriétaire est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire, par écrit, desdites servitudes.

Article 13 : Annexion aux documents d'urbanisme

En vertu des dispositions de l'article L.515-10 du Code de l'environnement et des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du Code de l'urbanisme, les présentes servitudes devront être annexées aux documents d'urbanisme par l'établissement public compétent ou la mairie de Saint-Pierre.

Article 14 : Publication aux hypothèques

Conformément au 2° de l'article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, les présentes servitudes devront être publiées à la conservation des hypothèques. La publication au fichier immobilier est effectuée par un notaire, mis à disposition par l'exploitant, pour l'information des usagers.

En application de l'article R.515-31-7 du Code de l'environnement, la procédure ainsi que les frais afférents à cette publicité foncière sont à la charge de l'exploitant.

Article 15 : Recours

Conformément au Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Par ailleurs, en vertu de l'article L.515-11 du Code de l'environnement, lorsque l'institution des servitudes prévues entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant dans un délai de trois ans à dater de la notification du présent acte. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Le préjudice est estimé à la date de la décision de première instance. Toutefois, est seul pris en considération l'usage possible des immeubles et droits immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 515-9. La qualification éventuelle de terrain à bâtir est appréciée conformément aux dispositions de l'article L. 322-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le juge limite ou refuse l'indemnité si une acquisition de droits sur un terrain a, en raison de l'époque à laquelle elle a eu lieu ou de toute autre circonstance, été faite dans le but d'obtenir une indemnité.

Le paiement des indemnités est à la charge de l'exploitant de l'installation.

Article 16 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Saint-Pierre et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'exploitant.

Copie du présent arrêté est adressée à :

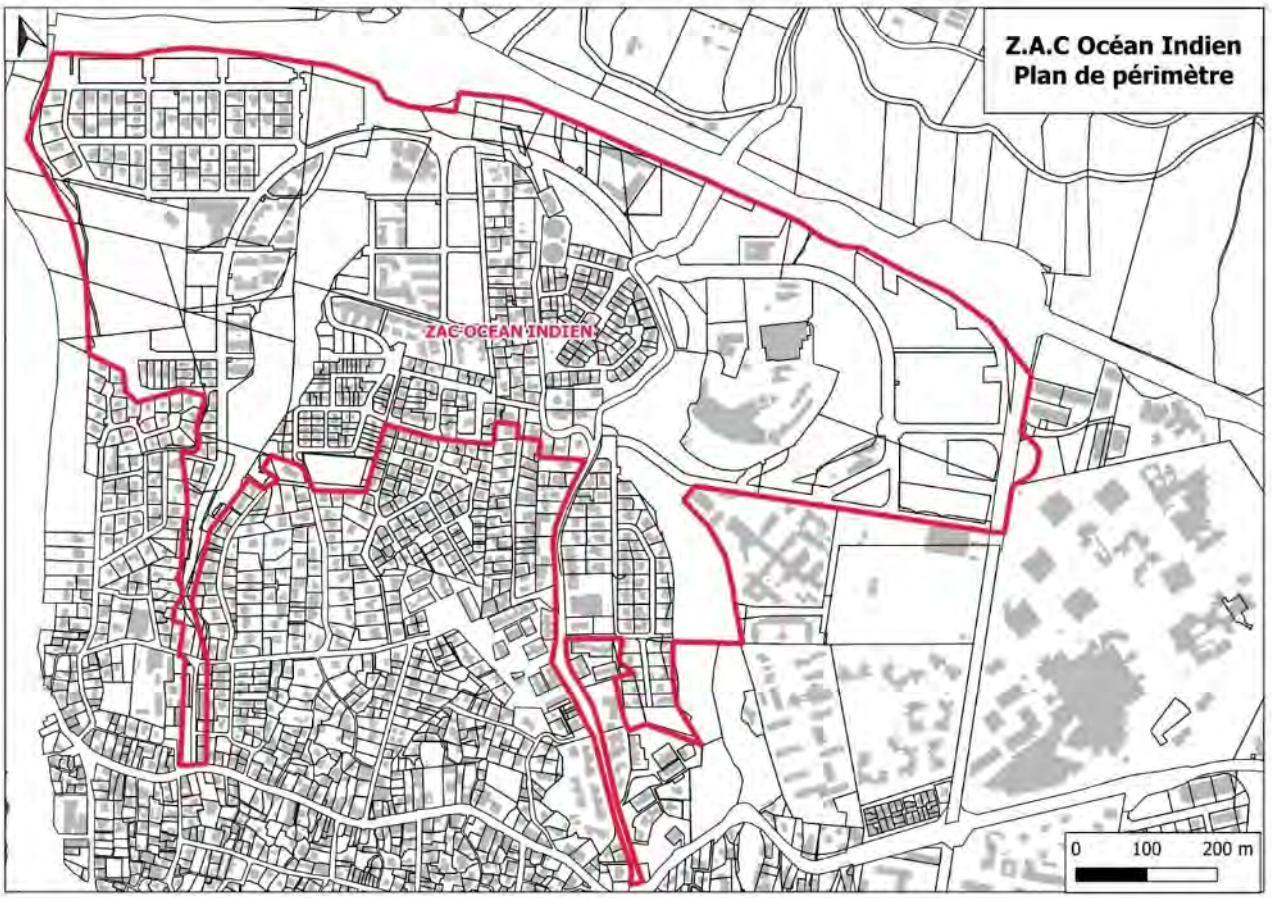
- M. le sous-préfet de Saint-Pierre;
- M. le maire de la commune de Saint-Pierre;
- M. le directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL/SPREI) ;
- M. le directeur Régional des Finances Publiques de La Réunion (DRFIP)

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Laurent LENOBLE

c) La modification de la carte du périmètre de la ZAC OI

Il s'agit d'intégrer le nouveau périmètre de la ZAC OI.



d) La prise en compte dans les annexes de l'étude du forage Ligne Paradis

Il s'agit de prendre en compte la projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'instauration des périmètres de protection du forage Ligne Paradis.

Le document est joint en annexe.