Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de La Réunion rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification simplifiée n° 1 du PLU de La Possession

n°MRAe 2023ACREU8

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégialement, le 08 décembre 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 25 octobre 2023 relative à la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de la Possession, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Possession a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 juin 2019, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en juillet 2018 ;
- la présente procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de La Possession est engagée par délibération du conseil municipal 19 février 2020 conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- cette procédure a pour objectif de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO) en supprimant trois STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées au sens du code de l'urbanisme) et en reclassant les terrains concernés en zone A (pour les STECAL Aba et At) et N (pour les STECAL en Nt) dûment listés dans la délibération du Conseil Municipal précité.

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU n'est pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)/orientations d'aménagement et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la notice détaillée d'auto-évaluation d'octobre 2023 produite par la commune de la Possession analyse les incidences environnementales probables des modifications projetées du PLU et justifie les différents choix retenus à partir d'un état initial de l'environnement ;
- les trois zonages devaient permettre les constructions nouvelles à usages d'habitations (zone Aba) ou de structures type habitation légère de loisirs tournées autour de la valorisation des espaces naturels ou agricoles (zones At et Nt) sont désormais reclassées en zone A et N ;
- la suppression de ces STECAL limiteront davantage les constructions par le règlement plus restrictif que le zonage qui affecte actuellement ces zones ;
- la superficie impactée par ces zonages demeure minime. Elle représente 3,4 hectares (dont 1,9 ha zone Aba, 1ha en zone At et 0,5 en zone Nt) sur une surface totale de 11 863,7 ha que compte le territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de La Possession n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de La Possession rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 08 décembre 2023

Le président de la MRAe,

Didier KRUGER

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

VILLE DE LA POSSESSION.RE

Commune de **La Possession**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1 au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme

Compatibilité du PLU avec le SCoT du TCO pour la prise en compte de la Loi Elan

Prescrit le 13 décembre 2021

Approuvé le

CODRA

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Table des matières

PARTIE 1 - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE 3

1. UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-45 DU CODE DE L'URBANISME 3
2. LE RAPPEL DES CONSEQUENCES DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018 4

PARTIE 2 - NOTE DE PRESENTATION 5

1. LES ESPACES URBAINS DU SCOT A LA SUITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 3 OCTOBRE 2022 5
   - *1.1. L'agglomération 6*
   - *1.2. Les Villages 6*
   - *1.3. Le Village Multi-sites 10*
   - *1.4. Le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) 10*
2. LES STECAL A SUPPRIMER 11

PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 14

1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 14
2. LE REGLEMENT ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 17
3. LES OAP ISSUES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 25
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 26

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Partie 1 - Introduction et objet de l'enquête

1. Une modification simplifiée au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession a pour objet **de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le volet littoral du schéma de cohérence territoriale du Territoire de la Côte Ouest (TCO).**

En effet, cette procédure d'évolution du PLU fait suite à la modification simplifiée du SCOT approuvée le 3 octobre 2022, visant à intégrer les dispositions de la Loi ELAN, notamment du point de vue de la qualification des noyaux bâtis (agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés).

Cette démarche relève de la procédure de modification simplifiée du PLU en conformité avec les dispositions de l'article 42 de la loi ELAN :

« *II.-Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites : […]*

*2° A la procédure de **modification simplifiée** prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme **pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8** dudit code délimitation de Secteurs déjà urbanisés par le Plan local d'urbanisme], et à condition que cette procédure **ait été engagée avant le 31 décembre 2021**.* »

Ainsi, une période transitoire a été introduite pour faciliter l'adaptation des PLU à ces nouvelles dispositions via une procédure de modification simplifiée, sous réserve d 'être engagée avant le 31 décembre 2021. Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ». **La présente modification simplifiée a été engagée par arrêté municipale en date du 13 décembre 2021.**

Article L153-45 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La procédure à suivre est régie par les articles L.153-47 à L153-48 du code de l'urbanisme du même code.

Elle peut être résumée comme suit :

- Arrêté du maire de prescription,
- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) et saisine de l'autorité environnementale et de la CDNPS
- Mise à disposition du public du projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées,
- Approbation de la modification simplifiée du PLU en conseil municipal prenant en compte les éventuelles modifications à apporter au dossier

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

2. Le rappel des conséquences de la loi ELAN du 23 novembre 2018

Cette procédure de modification simplifiée a pour objectif d'intégrer certaines dispositions de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018. Cette loi :

- confirme le rôle privilégié du SCoT dans la déclinaison de la loi littoral à l'échelon local.
- supprime la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
- affirme qu'il revient aux SCOT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés.
- affirme qu'il revient aux SCOT de définir la localisation de ces secteurs et aux PLU d'en déterminer le périmètre précis.

Ainsi, l'application des dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme rend nécessaire l'identification des agglomérations et villages par les SCoT :

- La **notion d'agglomération**, au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain.
- Le **village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple.

Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme précisent la notion de **secteur déjà urbanisé (SDU)** :

- La densification y est possible à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
- 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.
- Les SDU doivent se situer en dehors des espaces proches du rivage.
- Ils 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 collectif.

Selon le nouvel 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

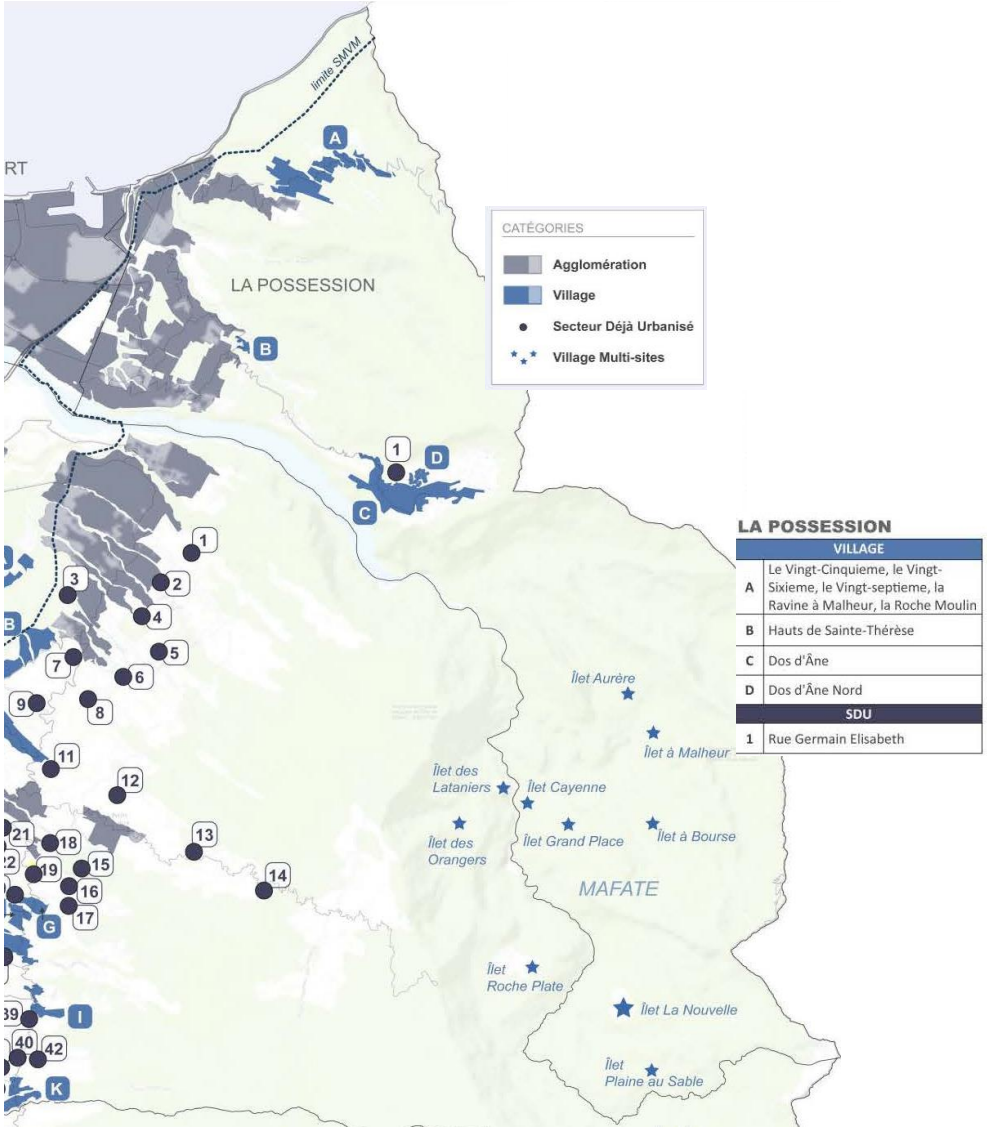
Partie 2 - Note de présentation

1. Les espaces urbains du SCoT à la suite de la modification simplifiée approuvée le 3 octobre 2022

4 type d'espaces urbains sont identifiés par le SCoT du TCO au sens de la loi littoral :

- L'agglomération
- Les Villages
- Le Village multi-sites
- Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

LES ESPACES URBAINS AU SENS DE LA LOI LITTORAL (SCOT DU TCO)



LA POSSESSION

	VILLAGE
A	Le Vingt-Cinquieme, le Vingt-Sixieme, le Vingt-septieme, la Ravine à Malheur, la Roche Moulin
B	Hauts de Sainte-Thérèse
C	Dos d'Âne
D	Dos d'Âne Nord
	SDU
1	Rue Germain Elisabeth

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

1.1. L'agglomération

Il s'agit des espaces urbains du SCoT identifiés comme pôle principal : centre-ville, Saint-Laurent, Rivière des Galets, Bœuf Mort, Sainte-Thérèse, Pichette…

Cette identification en « agglomération » n'entraine aucune incidence dans la présente modification simplifiée.

1.2. Les Villages

4 Villages sont identifiés dans le SCoT du TCO.

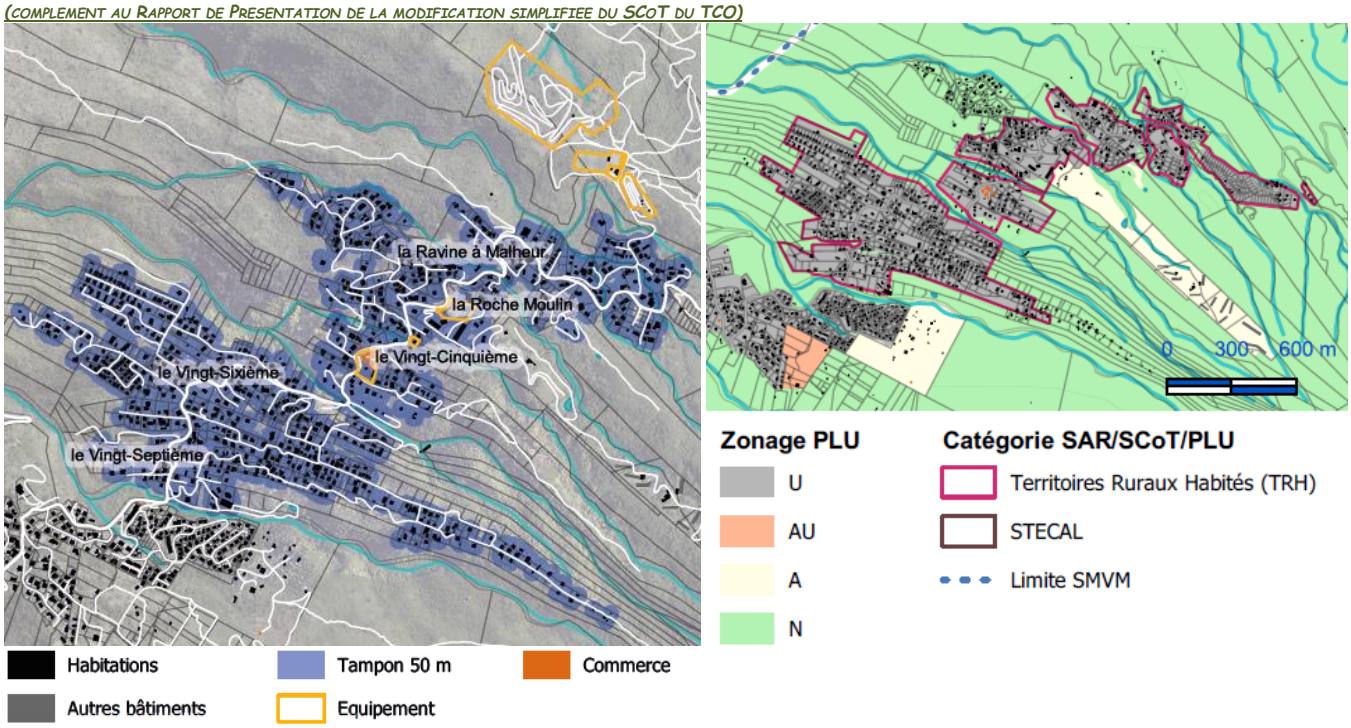
Etant donné que l'article 42 de la loi Elan stipule que la procédure de modification simplifiée est autorisée afin de modifier le contenu du PLU pour la mise en œuvre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), **la prise en compte des Villages n'entre pas dans le champ de compétence de la présente modification simplifiée.** Si cela est jugé pertinent, **la compatibilité du PLU avec le SCoT devra s'effectuer ultérieurement à travers une révision « allégée » ou une révision générale.**

Même si cette identification en « village » n'entraine aucune incidence dans la présente modification simplifiée, il est toutefois proposé pour information une analyse synthétique de ces secteurs au regard du PLU en vigueur. En effet, le SCoT du TCO tel qu'il a été modifié pour prendre en compte la loi Elan engage des situations atypiques à La Possession.

1.2.1. Le Village de La Ravine à Malheur

Le classement en Village dans le SCoT du TCO est justifié par une continuité significative d'espaces bâtis. Si une partie du secteur est déjà classée en zone U au PLU en vigueur, environ 8,7 ha de terrains construits ou artificialisés ne sont pas classés en zone constructible (essentiellement en zone naturelle) et ne sont pas concernés par un risque « d'interdiction » au PPRn.

EXTRAIT DU CAHIER DES SECTEURS DEJA URBANISES ET DES VILLAGES – FASCICULE LA POSSESSION
(COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DU TCO)



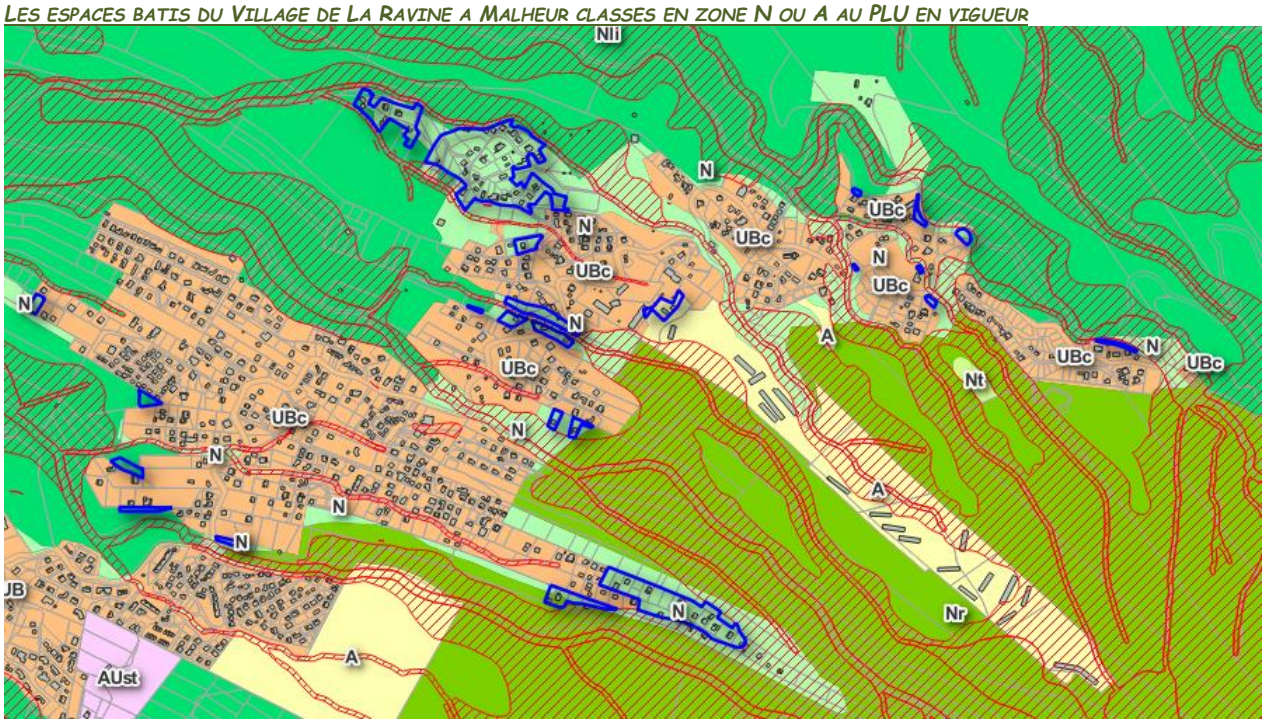
Source : modification simplifiée du SCoT du TCO

Sur ces 8,7 ha :

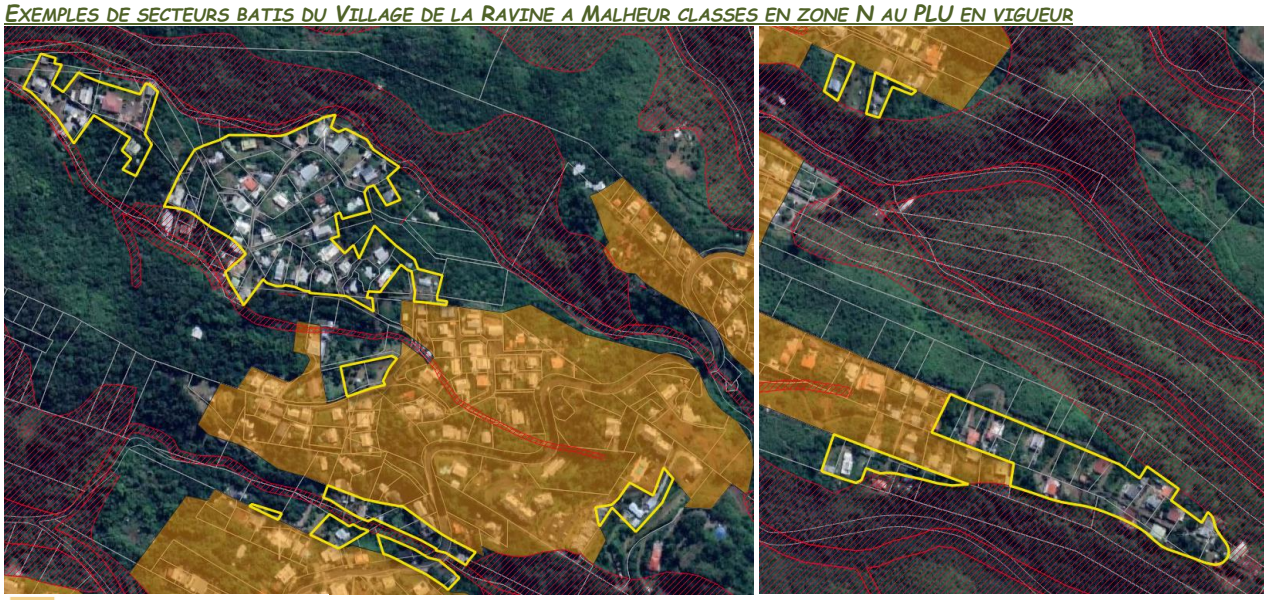
- 5,5 ha sont desservis en réseau
- 2,1 ha nécessiteraient une meilleure desserte en réseaux
- 1,1 ha témoigne d'une impossibilité de desservir les sites en réseaux

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LES ESPACES BATIS DU VILLAGE DE LA RAVINE A MALHEUR CLASSES EN ZONE N OU A AU PLU EN VIGUEUR



EXEMPLES DE SECTEURS BATIS DU VILLAGE DE LA RAVINE A MALHEUR CLASSES EN ZONE N AU PLU EN VIGUEUR



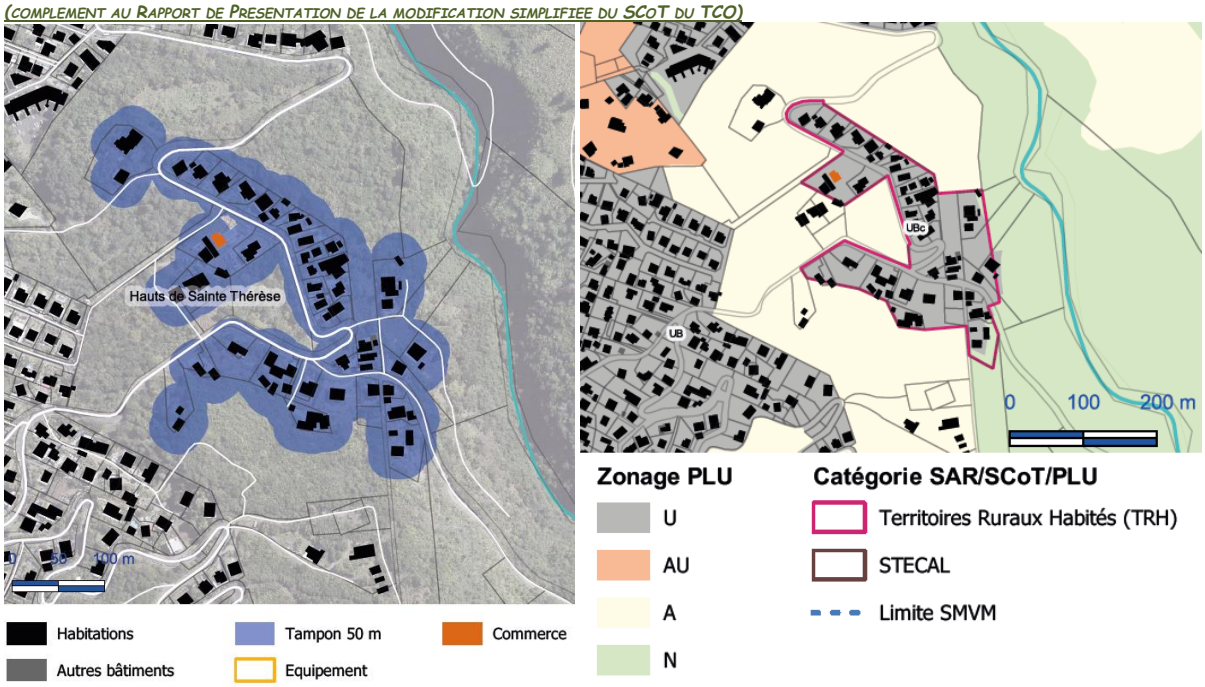
Zone U au PLU en vigueur
Aléa « interdiction » au PPRn

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

1.2.2. Le Village des Hauts de Sainte-Thérèse

Le classement en Village dans le SCoT du TCO est justifié par une continuité significative d'espaces bâtis. Si une grande partie du secteur est déjà classée en zone U au PLU en vigueur, environ 0,7 ha de terrains construits ou artificialisés est classé en zone agricole et n'est pas concerné par un risque « d'interdiction » au PPRn.

EXTRAIT DU CAHIER DES SECTEURS DEJA URBANISES ET DES VILLAGES – FASCICULE LA POSSESSION
(COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DU TCO)



Source : modification simplifiée du SCoT du TCO

LES ESPACES BATIS DU VILLAGE DES HAUTS DE SAINTE-THERESE CLASSES EN ZONE A AU PLU EN VIGUEUR

1.2.3. Le Village de Dos d'Ane

Le Village Dos d'Ane correspond au bourg déjà constitué classé en zone U (zone UBb) au PLU en vigueur. Ainsi, ce secteur est déjà compatible avec la loi Elan et le SCoT. Par conséquent, il ne nécessitera pas d'évolution règlementaire.

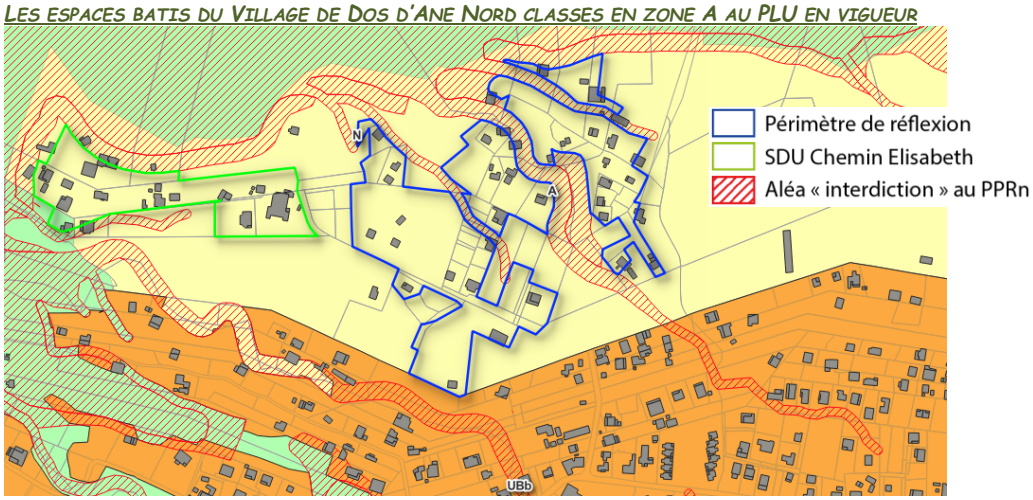
Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

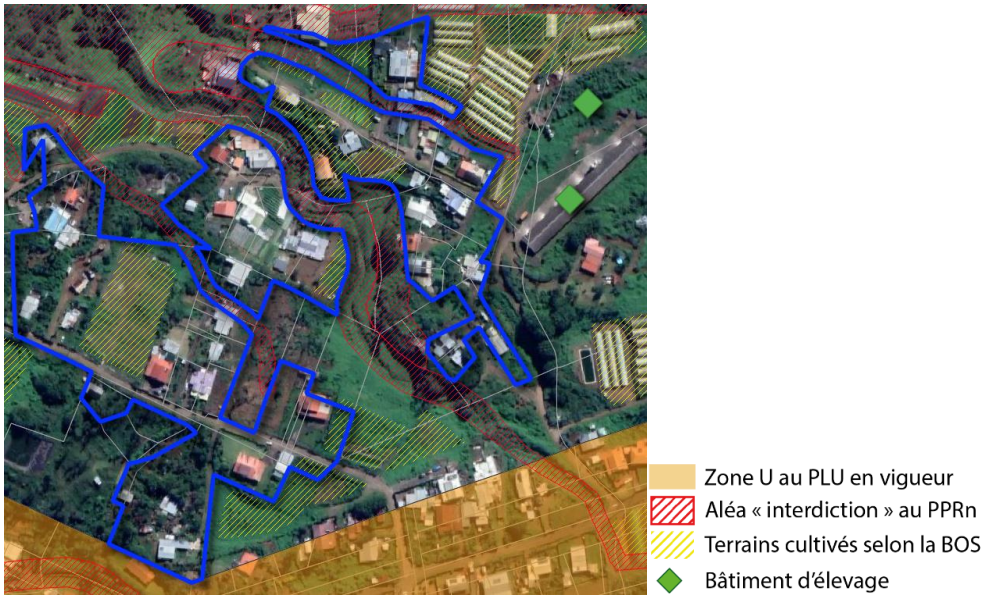
1.2.4. Le Village de Dos d'Ane Nord

Le classement en Village dans le SCoT du TCO est justifié par une continuité significative d'espaces bâtis vigueur (environ 5,2 ha de terrains construits ou artificialisés et non concernés par un risque « d'interdiction » au PPRn). Toutefois, il s'agit ici d'un cas de figure très particulier puisque ce Village est intégralement classé en zone agricole (zone A) au PLU en vigueur. Le périmètre de réflexion englobe des espaces interstitiels cultivés (0,8 ha selon la base d'occupation des sols de la DAAF).

EXTRAIT DU CAHIER DES SECTEURS DEJA URBANISES ET DES VILLAGES – FASCICULE LA POSSESSION
(COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DU TCO)

LES ESPACES BATIS DU VILLAGE DE DOS D'ANE NORD CLASSES EN ZONE A AU PLU EN VIGUEUR





Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

1.3. Le Village Multi-sites

Les ilets habités de Mafate sont identifiés au SCoT comme Village existant multi-sites.

Etant donné que l'article 42 de la loi Elan stipule que la procédure de modification simplifiée est autorisée afin de modifier le contenu du PLU pour la mise en œuvre des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), **la prise en compte du Village existant multi-sites n'entre pas dans le champ de compétence de la présente modification simplifiée.** Si cela est jugé pertinent, **la compatibilité du PLU avec le SCoT devra s'effectuer ultérieurement à travers une révision « allégée » ou une révision générale.**

Toutefois, la révision générale du PLU approuvé le 12 juin 2019 avait déjà effectué un travail fin de zonage des ilets, notamment en prenant en considération les vocations des concessions et les aléas de mouvements de terrains.

1.4. Le Secteur Déjà Urbanisé (SDU)

Le SDU de la rue Germain Elizabeth à Dos d'Ane est le seul SDU identifié par le SCoT du TCO sur le territoire (environ 1,8 ha de terrains construits ou artificialisés et non concernés par un risque « d'interdiction » au PPRn). Toutefois, il s'agit ici d'un cas de figure très particulier puisque ce SDU est intégralement classé en zone agricole (zone A) au PLU en vigueur.

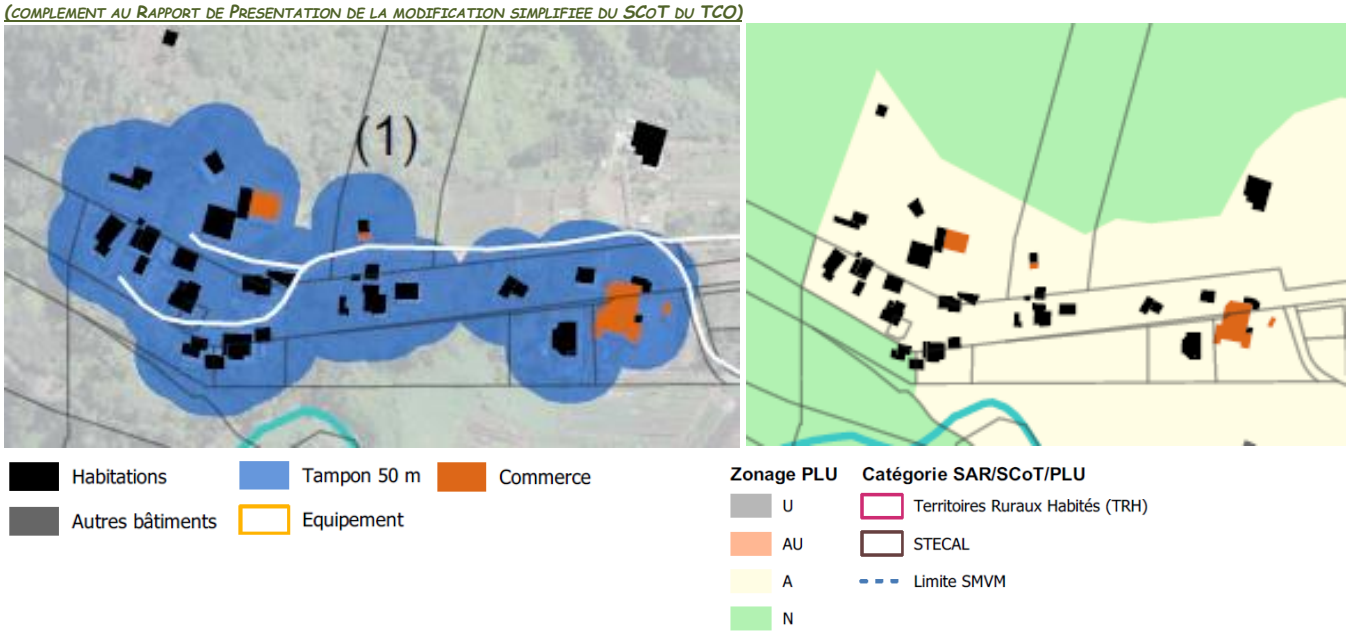
L'article 42 de la loi Elan autorise la mise en compatibilité du PLU par la procédure de modification simplifiée afin de mettre en œuvre les SDU.

Toutefois, **la présente procédure de modification simplifiée n'entraine pas d'évolution du zonage sur ce secteur** qui reste classé en zone A, car :

- le classement en zone U n'apporte pas de plus-value règlementaire étant donné que le règlement de la zone agricole autorise déjà « *les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 120m²* ».
- la densification d'un secteur relativement excentré et limité en capacité de réseaux n'est pas un objectif porté par la Municipalité ou les propriétaires aujourd'hui^.
- après échanges avec le TCO dans une notion de compatibilité avec les orientations du SCoT, le classement en zone U nécessiterait d'utiliser la technique de « redéploiement » consistant à classer à surface équivalente préalablement des zones constructibles du PLU en vigueur (U ou AU) en zone A. Or, la révision générale du PLU approuvé en 2019 ayant déjà effectué cet exercice à l'échelle de la commune, ce potentiel de déclassement est fortement limité.
- une partie du secteur étant recensée en zone à risque « interdiction » au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn), cela réduit le nombre de constructions identifié à l'origine par le SCoT pour justifier le SDU.

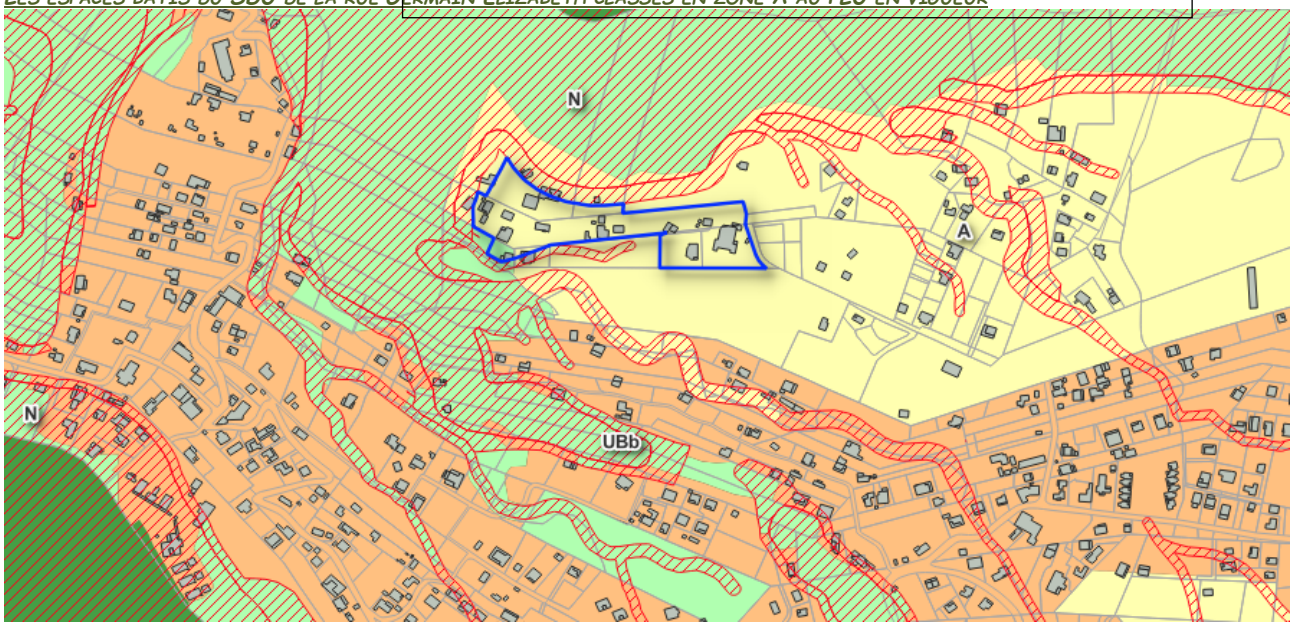
Toutefois, dans un objectif ultérieur potentiel d'améliorer l'encadrement et la densification du secteur et la desserte des réseaux, **la compatibilité du PLU avec le SCoT pourra toujours s'effectuer à travers une révision « allégée » ou une révision générale.**

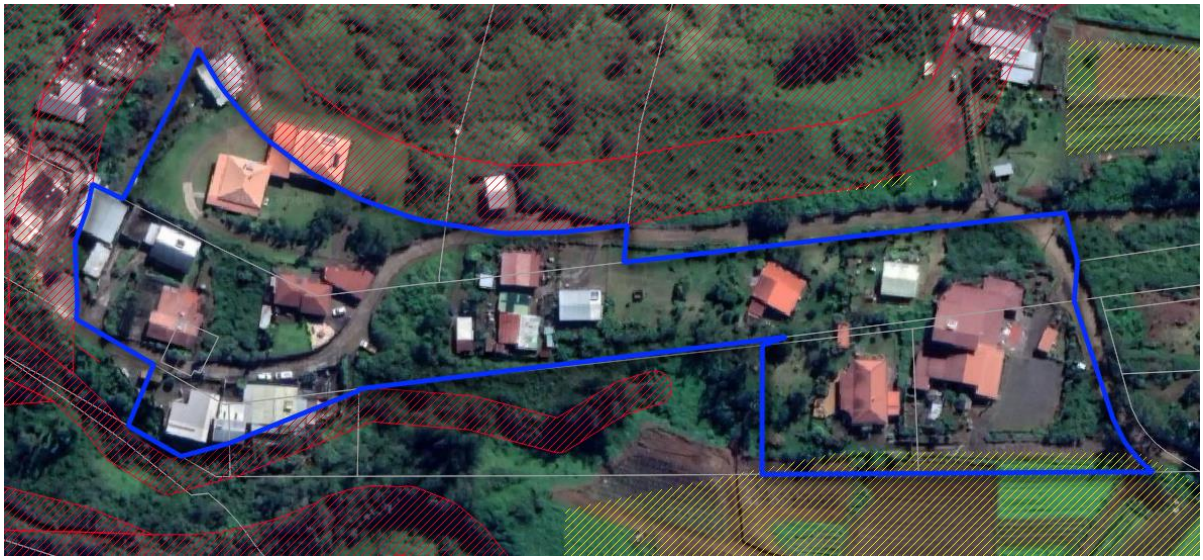
EXTRAIT DU CAHIER DES SECTEURS DEJA URBANISES ET DES VILLAGES – FASCICULE LA POSSESSION
(COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DU TCO)



Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LES ESPACES BATIS DU SDU DE LA RUE GERMAIN ELIZABETH CLASSES EN ZONE A AU PLU EN VIGUEUR





2. Les STECAL à supprimer

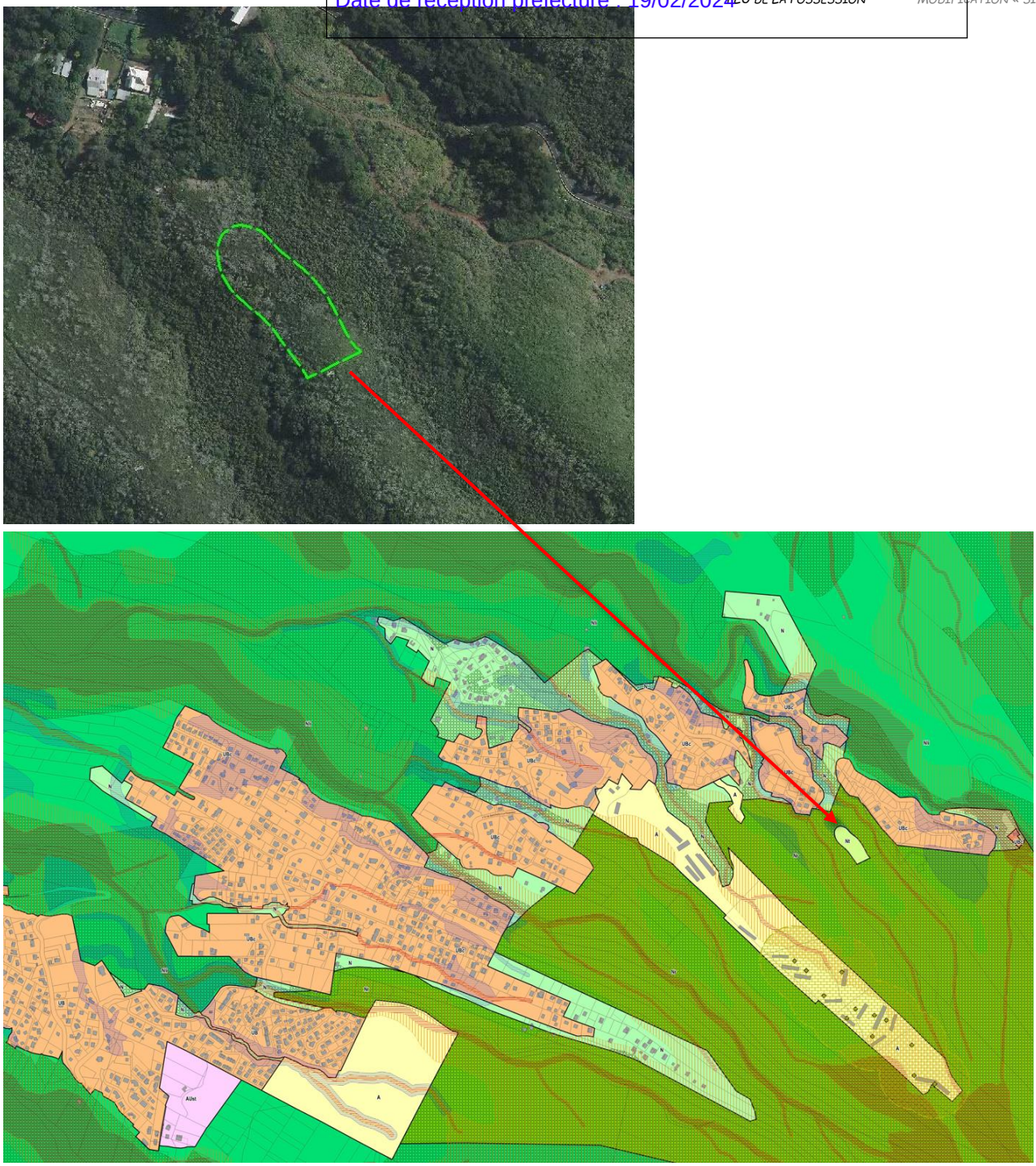
En plus des ilets habités de Mafate, le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 propose plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), outils utilisés pour mettre en forme les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, notions supprimées avec la loi Elan. Le STECAL a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace. Hors ilets de Mafate, non concernés par la présente analyse car identifiés comme Village Multi-sites au SCoT, ces STECAL sont répartis de la manière suivante :

- 2 STECAL en zone A :
  - Un secteur Aba (1,9 ha) pour la prise en compte d'un milieu rural habité au hameau du plateau Sainte-Thérèse – chemin Heurtin. L'objectif était de permettre une constructibilité à vocation d'habitation de manière extrêmement limitée et encadrée
  - Un secteur At (1 ha) qui traduisait un projet communal agro-touristique : le projet du Domaine de la Mare proposait la création de structures type Habitation Légère de Loisirs tournées autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

- Un secteur Nt (0,5 ha) qui traduit un projet communal naturo-touristique dans les hauts de Ravine à Malheur. Ce projet proposait la création de structures type Habitation Légère de Loisirs tournées autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



Ces trois STECAL ne sont pas identifiés au SCoT du TCO comme agglomération, village ou SDU et ne peuvent donc pas être conservés. De fait, **la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du TCO dans la présente procédure de modification simplifiée a pour unique but de supprimer ces STECAL et de reclasser les terrains concernés en zone A** (pour les STECAL Aba et At) **et N** (pour le STECAL Nt).

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

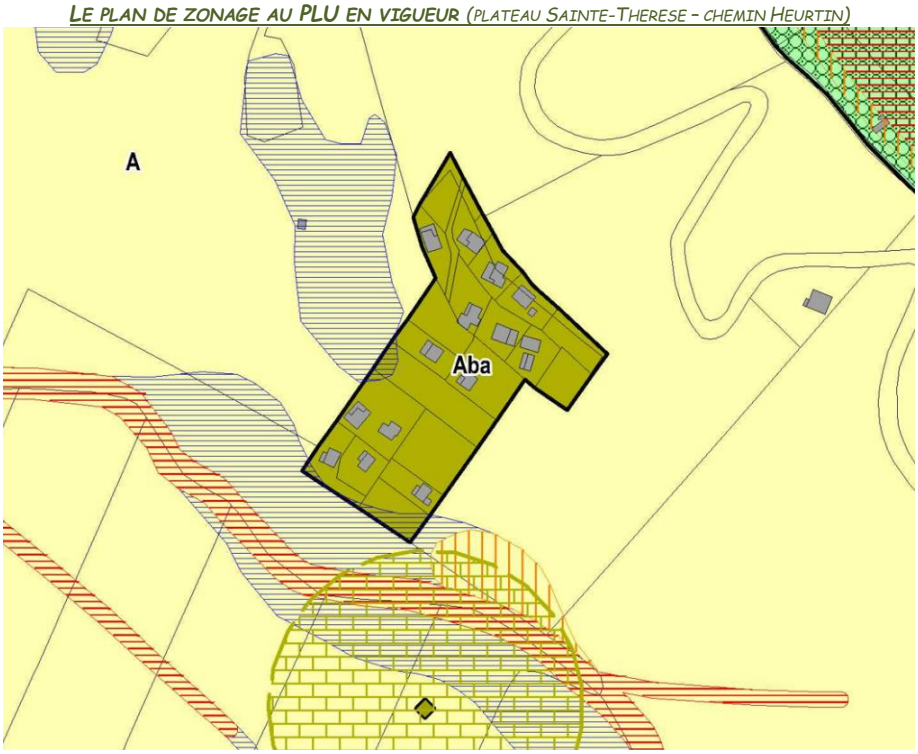
Les évolutions apportées aux pièces concernées du PLU dans la présente procédure de modification simplifiée sont liées à la suppression des 3 STECAL du territoire communal, hors ilets habités de Mafate.

1. Le plan de zonage applicable issu de la modification simplifiée

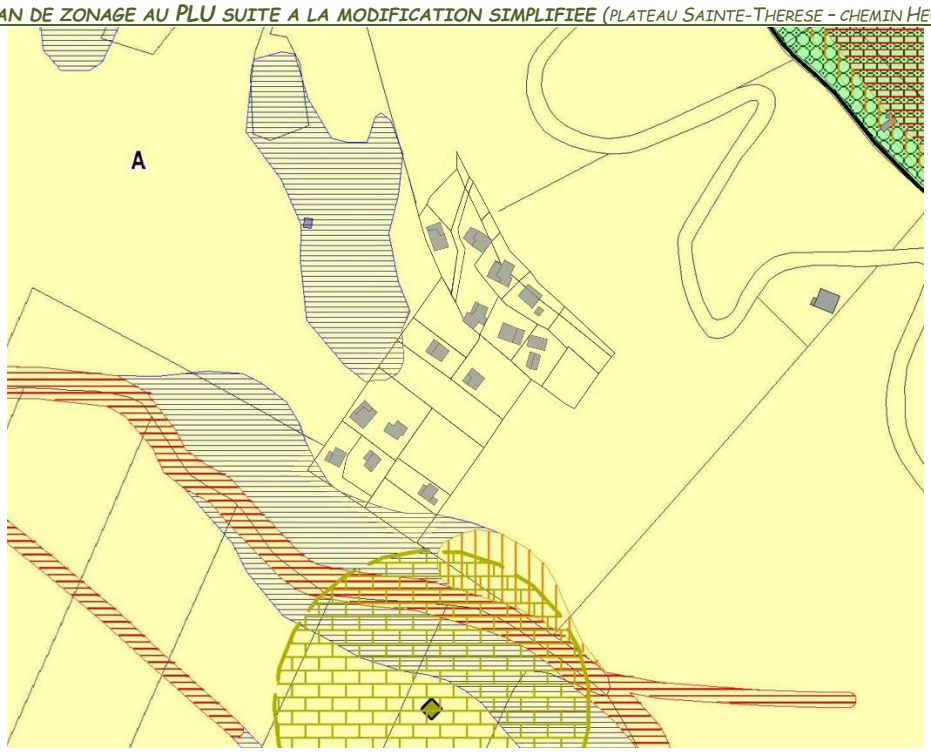
La présente modification simplifiée du PLU conduit à classer :

- 1,9 ha de secteur Aba en zone A sur le plateau Sainte-Thérèse – chemin Heurtin
- 1 ha de secteur At en zone A sur le plateau de La Mare
- 0,5 ha de secteur Nt en zone N dans les hauts de Ravine à Malheur

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR (PLATEAU SAINTE-THERESE – CHEMIN HEURTIN)

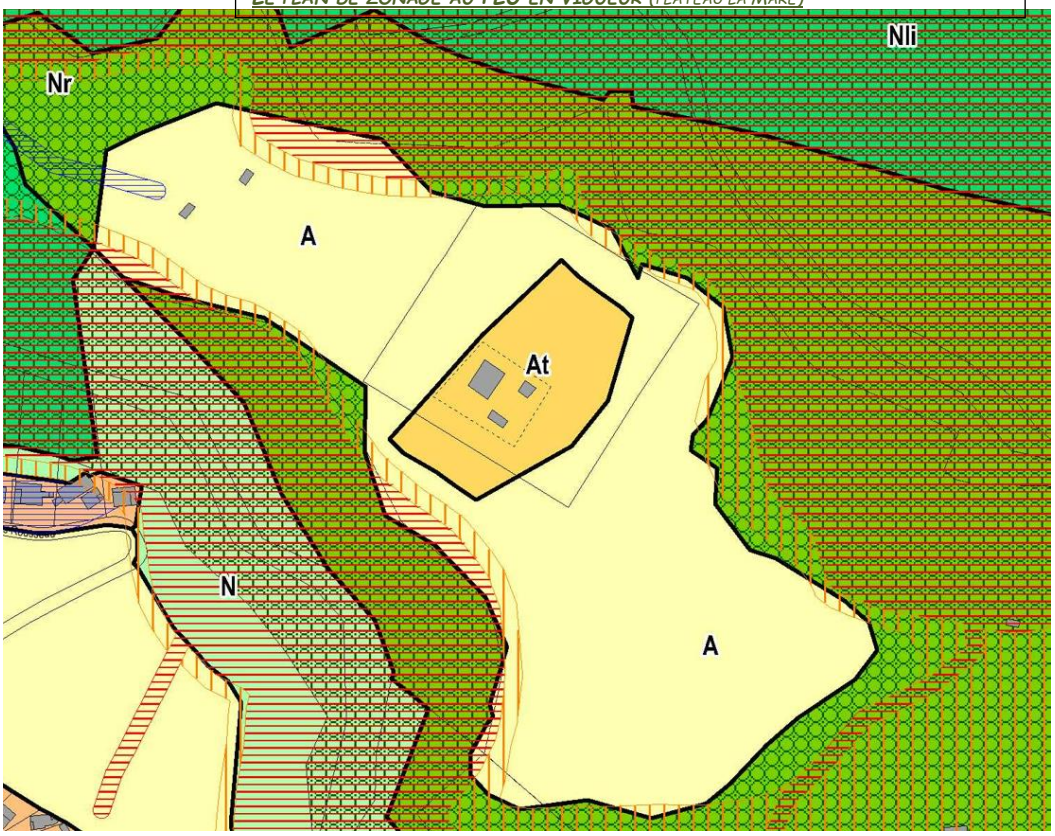


LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE (PLATEAU SAINTE-THERESE – CHEMIN HEURTIN)

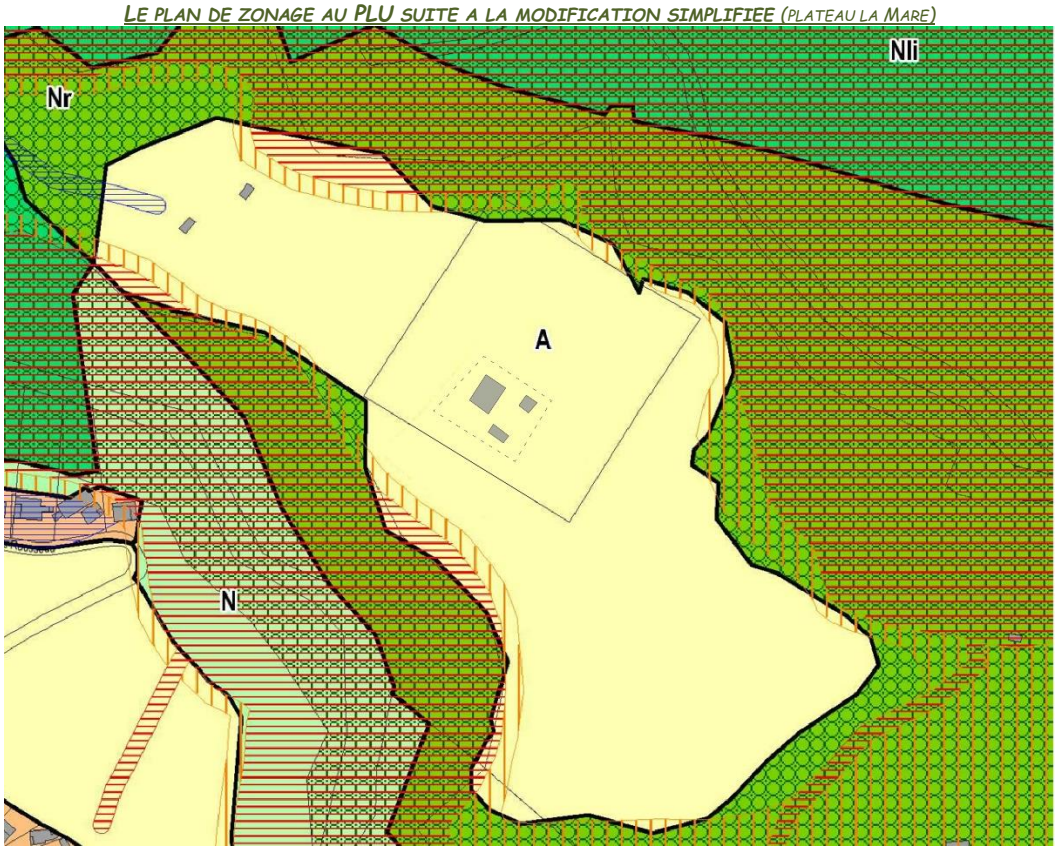


Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR (PLATEAU LA MARE)

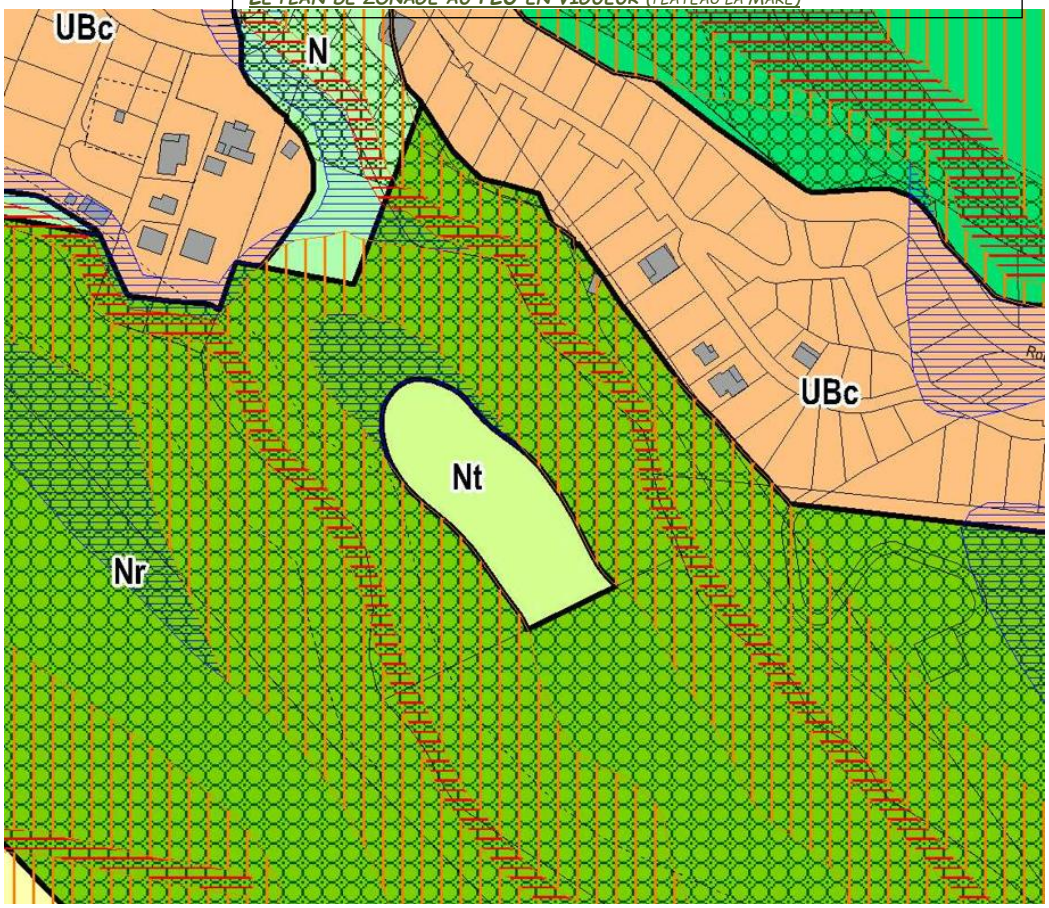


LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE (PLATEAU LA MARE)

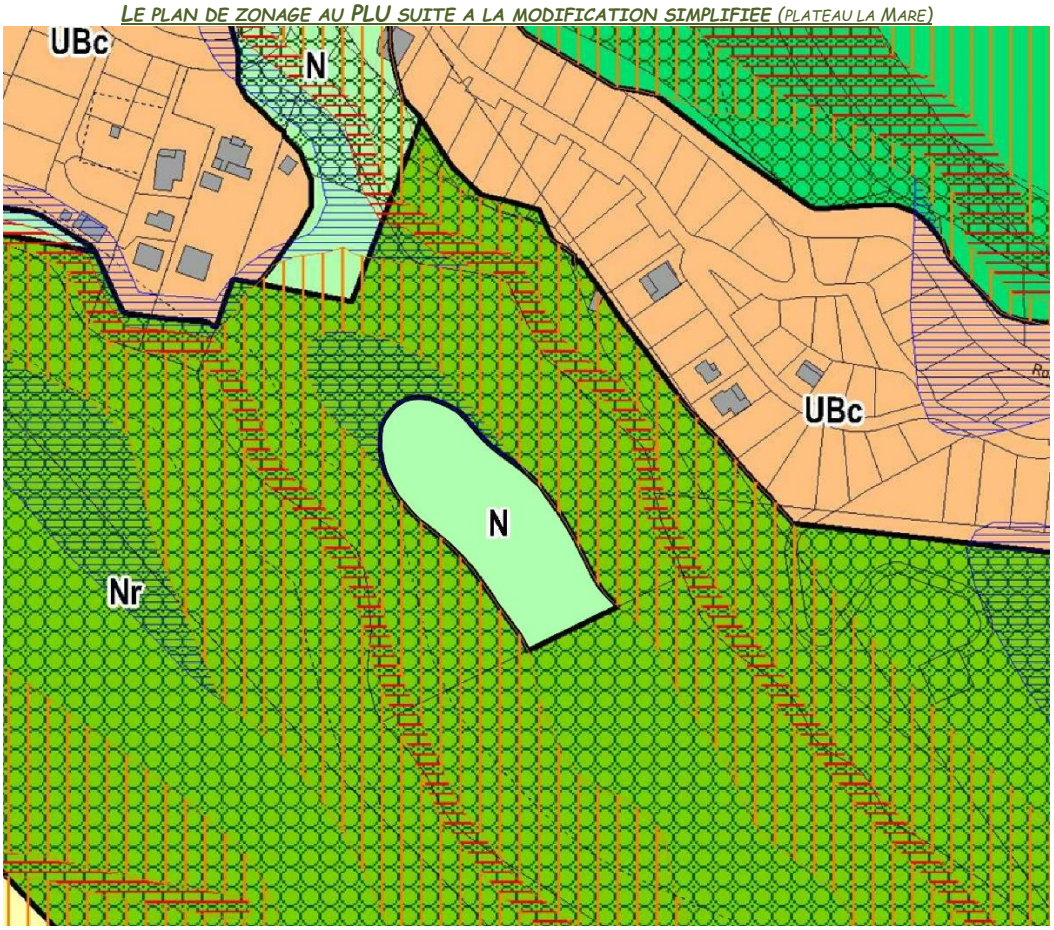


Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR (PLATEAU LA MARE)



LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE (PLATEAU LA MARE)



Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

2. Le règlement issu de la modification simplifiée

La présente procédure de modification simplifiée du PLU intègre des modifications du règlement, indiquées en rouge ci-après, en intégrant la suppression des STECAL At, Aba et Nt.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

(…)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

(…)

3 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

~~Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU présente deux secteurs spécifiques, le secteur **Aba** en milieu rural habité et le secteur **At** pour la vocation touristique, où les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.~~

4 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

Il existe à La Possession une zone naturelle et forestière (zone N), pouvant comporter des secteurs spécifiques :

- Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité hors cœur du parc national de la Réunion.
- Le secteur **Nli**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral identifiés au SMVM.
- ~~Le secteur **Nt** pour la vocation touristique, où, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.~~
- Un secteur **Ni1** correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate.
- Un secteur **Ni2** correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate.

(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

~~*Il existe deux secteurs spécifiques, le secteur* ***Aba*** *en milieu rural habité et le secteur* ***At*** *pour la vocation touristique, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*~~.

(…)

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes :

1. Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
2. Les activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

3. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 120m².

~~4. Dans le secteur **Aba**, les constructions nouvelles à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers. Ces constructions sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Une surface de plancher supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée pour les constructions annexes (garage, abris de jardins, équipements techniques liés à la sécurité, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères…).~~

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

4. Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

4. ~~Dans le secteur **At**, les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes…). Les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques…) sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.~~

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
8. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

9. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.

(…)

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 5 mètres.

~~Dans les secteurs **Aba** et **At**, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale 3 mètres.~~

(…)

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet, ~~sauf pour les secteurs **Aba** et **At**, où la distance en tout point entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (L ≥ (h+h) /2) avec un minimum de 3 mètres.~~

(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

~~Dans les secteurs **Aba** et **At**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :~~

- ~~7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,~~
- ~~10 mètres au faîtage.~~

~~Dans les secteurs **Aba** et **At**, la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser:~~

- ~~1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²~~
- ~~3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²~~

~~Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.~~

(…)

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

~~Dans les secteurs **Aba** et **At**, au minimum 45% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal.~~

(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe plusieurs secteurs spécifiques :

- *Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le cœur du parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.*
- *Le secteur **Nr** correspondant aux réservoirs à biodiversité hors cœur du parc national de la Réunion.*
- *Le secteur **Nli**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral.*
- ~~*Un secteur **Nt** pour la vocation touristique, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*~~
- *Un secteur **Ni1** correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate.*
- *Un secteur **Ni2** correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate.*

(…)

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

2.2 - Sont admis sous condition

Les aménagements pour la protection et la valorisation des sites naturels :

1. Dans le secteur **Npnr**, seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc national de la Réunion peuvent être admis.
2. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
3. A l'exception des secteurs **Nr**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, poste de secours, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. D'autre part, des bassins de baignade pourront être implantés dans les conditions fixées par les documents de rang supérieur. En secteur **Nli**, seuls sont admis les aménagements légers prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

4. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr** et **Nli**, l'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m².

Les bâtiments accueillant une activité agricole et économique :

5. A l'exception du secteur **Nr**, les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. Conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de d'observations de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de la connaissance d'un risque naturel prévisible, notamment au regard des cartes d'aléas. En secteur **Nli**, seules sont admises les constructions prévues à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

~~6. Dans le secteur **Nt**, les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes…). Les constructions touristiques strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques…) sont admises dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher. Toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer, ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers et ne pas dépasser 600 m² de surface de plancher au total sur l'unité foncière.~~

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

6. Les travaux, installations et aménagements liés à la gestion des risques naturels identifiés et autorisés par le PPR ainsi que ceux permettant la sécurisation des voies existantes.
7. A l'exception des secteurs **Npnr**, **Nr** et **Nli**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. A l'exception des secteurs **Nr** et **Nli**, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie ainsi qu'aux hélistations et hélisurfaces dans le cirque de Mafate et dans le secteur du bas de la Rivière des Galets à l'intérieur du périmètre indiqué dans l'extrait photographie aérienne ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

10. Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès…) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers privilégiant une démarche de restauration de la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

Mafate :

11. Dans le secteur **Ni1**, les constructions à usage d'habitation, les rénovations et extensions, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire ainsi que la création de ferme auberge et de gîtes, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, techniques, touristiques ou liées à la production et à la distribution d'énergie et les commerces et services de proximité. Dans le secteur **Ni2**, ces constructions sont également autorisées à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur **Ni1** de l'ilet concerné soit entreprise, ou qu'il soit démontré la non possibilité d'occuper techniquement l'ensemble du secteur **Ni1** de l'ilet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

12. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
13. Dans les secteurs soumis à un aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine », l'extension de constructions existantes et la reconstruction d'un bâtiment non consécutive à un sinistre en lien avec l'aléa considéré, à condition de reconstruire ou de s'étendre en fond de terrain sans augmenter la vulnérabilité et d'être compatible avec les constructions, ouvrages et travaux autorisés dans la zone par le présent règlement.
14. Pour le secteur de Mafate, les reconstructions de biens sinistrés sont autorisés en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sauf en cas de sinistre dû à des aléas mouvements de terrain, sous les conditions suivantes :
    - qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et que ce soit sur la même unité foncière ;
    - qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements ;
    - que la construction ait été régulièrement édifiée ;
    - que dans les zones concernées par un aléa mouvement de terrain, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert soit fournie, exigée en application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, afin de s'assurer de la réalisation d'une étude technique préalable et de la conformité du projet avec ses prescriptions.

(…)

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 8 mètres.

~~Dans le secteur **Nt**, les constructions doivent être implantées en recul de la voie, avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie, au moins égale à 4 mètres, exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade.~~

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec une distance au moins égale à 3 mètres. Le long des sentiers répertoriés au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée, les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport à l'axe.

(…)

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait de la construction compté horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au minimum de 4 mètres.

~~Dans le secteur **Nt**, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.~~

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites de concession.

(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet, ~~sauf pour le secteur **Nt,** où la distance en tout point entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (L ≥ (h+h) /2) avec un minimum de 3 mètres.~~

(…)

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)

10.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

~~Dans le secteur **Nt,** la hauteur maximale des constructions est fixée à :~~

- ~~7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,~~
- ~~10 mètres au faîtage.~~

Dans les secteurs **Ni1 et Ni2**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 3 mètres à l'égout du toit,
- 4,5 mètres au faîtage

~~Dans le secteur **Nt,** la hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :~~

- ~~1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²~~
- ~~3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²~~

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Au minimum 70% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal. Dans les secteurs ~~**Nt,**~~ **Ni1 et Ni2**, ce pourcentage est réduit à 45% minimum.

(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

3. Les OAP issues de la modification simplifiée

Hors ilets habités de Mafate, les STECAL Aba, At et Nt font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques dans le PLU en vigueur. Par conséquent, le Tome 1 des OAP du dossier de PLU est mis à jour dans la modification simplifiée en intégrant la suppression de ces STECAL.

Extrait du tome 1 des OAP du PLU modifié

Les modifications figurent en rouge

1. Préambule

Les orientations d'aménagement ont été créées par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Elles portent sur des actions ou des opérations d'aménagement à mener sur des territoires déterminés.

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et dite « Grenelle » a réformé les anciennes orientations d'aménagement pour les faire évoluer vers des orientations d'aménagement et de programmation » définies à l'article L123-1-4 du Code l'urbanisme.

Compte tenu que le PLU est seulement élaboré par la commune les orientations programmatiques ne peuvent être opposables en matière d'habitat et de transport.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies dans le respect des orientations du PADD.

En matière d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en dehors de l'OAP portant sur le Cœur de Ville qui fait l'objet du tome II, il a été fait le choix de distinguer trois types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Celles relevant des déplacements qui permettent d'intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO dans ces documents cadres que sont le SCoT et le PDU. Quatre OAP ont ainsi été définies, l'une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort ;
- Celle traitant du projet de front de mer ;
- Celles traitant des zones à Urbaniser spécifiques pouvant être aménagées à l'approbation du PLU. Les autres zones à Urbaniser ne font l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation dans la mesure où pour certaines, elles nécessitent une procédure adaptée de modification du document d'urbanisme. Deux secteurs font l'objet d'OAP. Ces secteurs sont plutôt localisés dans les mi-pentes : une proche du secteur Sainte Thérèse et une en lien avec la Rue Ho Chi Minh.
- ~~Celles relevant des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées dit STECAL. On compte trois OAP pour traiter des STECAL. Deux de ces STECAL faisant l'objet d'OAP sont localisés en zone agricole dans les mi-pentes, et une autre au sein de la zone naturelle sur le secteur de Ravine à Malheur.~~

(…)

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL

5.1. STECAL Plateau Sainte Thérèse – Chemin Heurtin

OAP supprimée

5.2. STECAL Domaine de La Mare

OAP supprimée

5.3. STECAL Partie haute de Ravine à Malheur

OAP supprimée

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

4. Le rapport de présentation issu de la modification simplifiée

Le changement apporté au tome 2 du rapport de présentation consiste à mettre à jour les données, chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques (zonage), règlement et OAP.

Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU modifié

Les modifications figurent en rouge

(…)

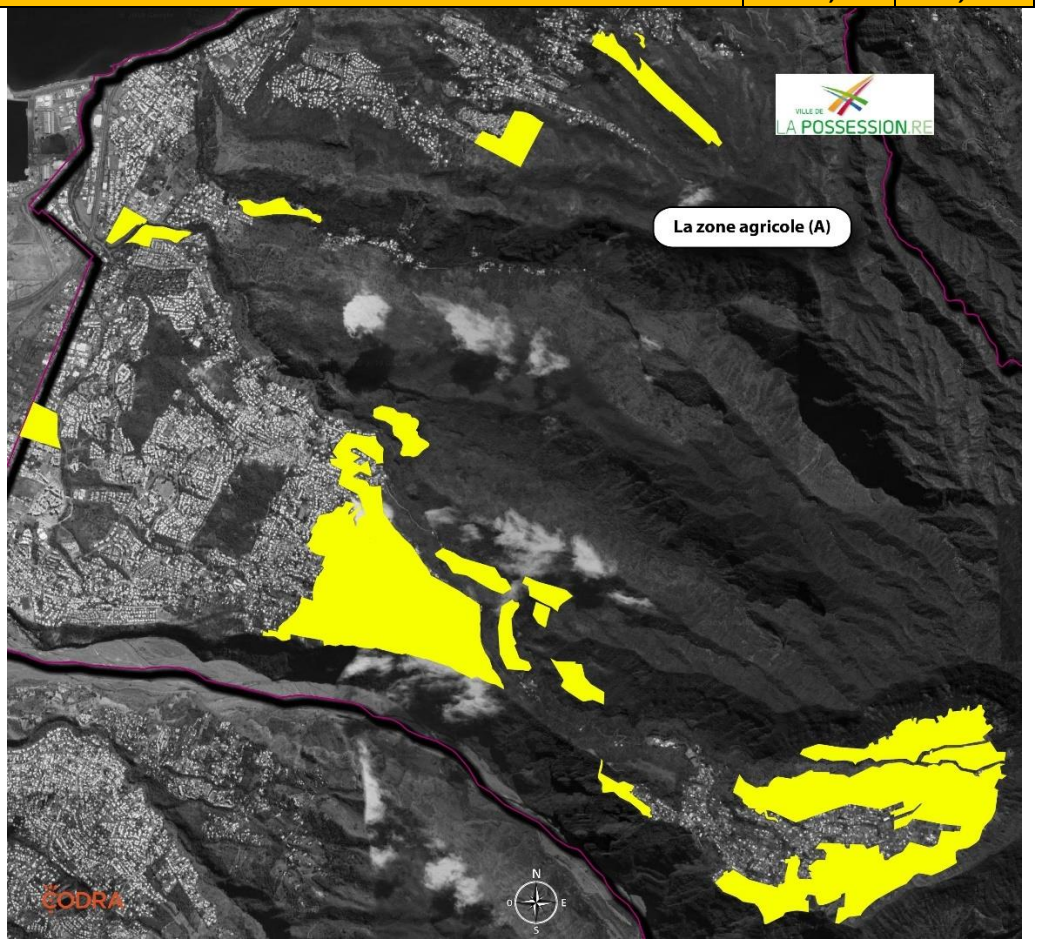
Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». ~~Elle comprend deux secteurs distincts :~~

- ~~**Aba** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité,~~
- ~~**At** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique.~~

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
~~**A**~~	~~Zone agricole~~	~~418,8~~	~~3,5~~
~~***Aba***~~	~~*Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité*~~	~~1,9~~	~~0,02~~
~~***At***~~	~~*Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique*~~	~~1,0~~	~~0,01~~
Total de la zone A		**421,7**	***3,6***



(…)

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

4. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone agricole

4.1. Le contexte règlementaire général

Partie entièrement supprimée

4.2. Un secteur At qui traduit un projet communal agro-touristique

Partie entièrement supprimée

4.3. Un secteur Aba pour la prise en compte d'un milieu rural habité

Partie entièrement supprimée

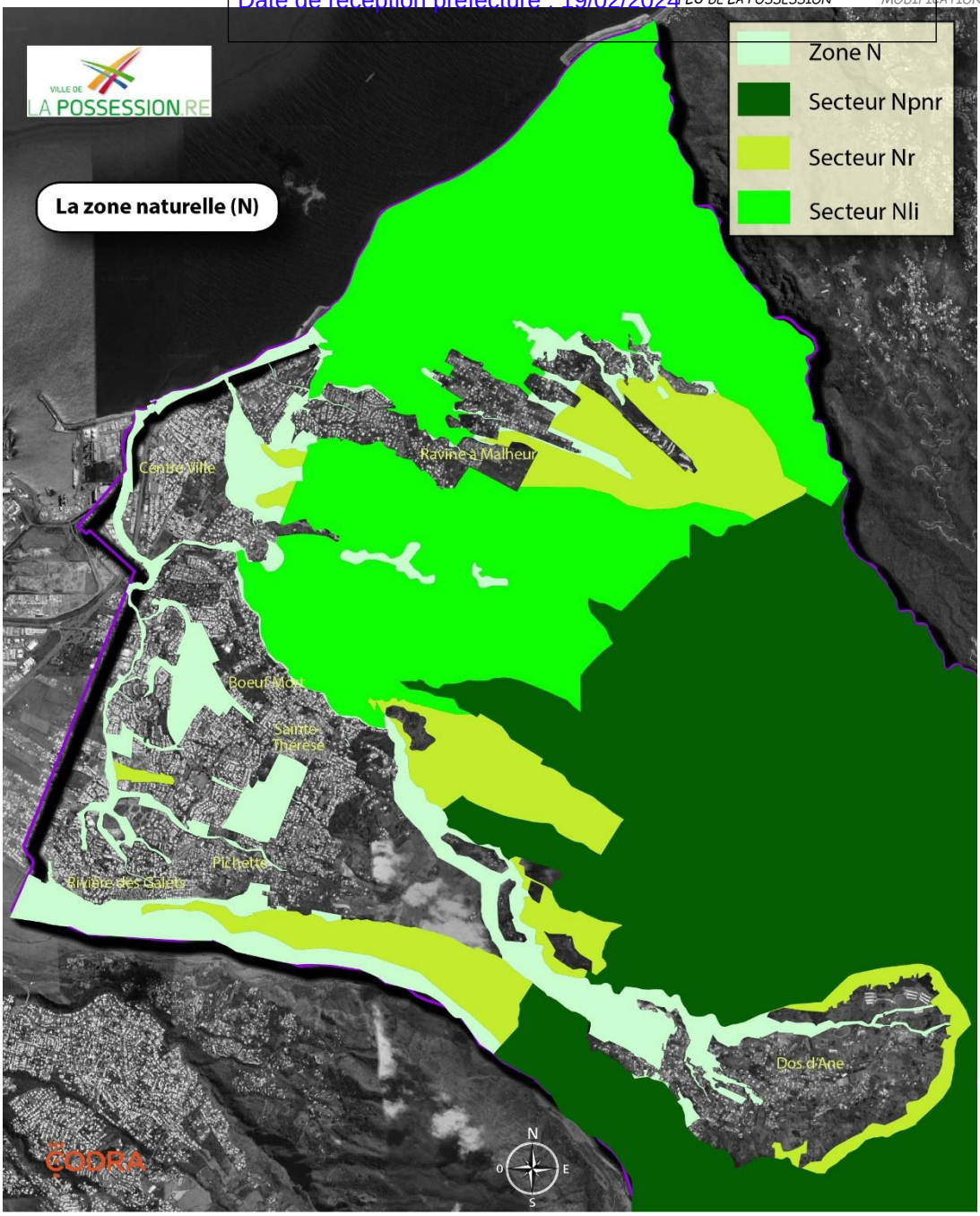
Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » :

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
N	Zone naturelle : parcs, squares, espaces verts	525,2	*4,4*
Npnr	*Espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion*	7 842,7	*66,1*
Nr	*Réservoirs de biodiversité*	527	*4,4*
Nli	*Espaces remarquables du littoral à préserver*	1 511,3	*12,7*
~~***Nt***~~	~~*Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique*~~	~~0,5~~	~~*0,004*~~
Ni1	*Zones habitées prioritaires du cirque de Mafate*	41,9	*0,4*
Ni2	*Zones potentiellement occupable dans le cirque de Mafate*	51,1	*0,4*
Total de la zone N		**10 499,3 ha**	***88,5%***

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024



(…)

3. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone naturelle

(…)

3.2. Un secteur Nt qui traduit un projet communal naturo-touristique

Partie entièrement supprimée