

ARCHIVES PROCEDURES PLU PASSEES

MODIFICATION 1

DELIBERATION DE PRESCRIPTION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°04/FÉVRIER/2020

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 19 FÉVRIER 2020

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
12 février 2020
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
21 février 2020

L'an deux mille vingt, le dix-neuf février à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire.



Vanessa MIRANVILLE

ETAIENT PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Marie-Line TARTROU - Christophe DAMBREVILLE - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Eve LECHAT - Jérémie BORDIER - Thérèse RICA - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :

Jean-Christophe ESPERANCE - Thierry BEAUVAL - Jean-Luc BILLAUD - Simone CASAS - Jocelyn DE LAVERGNE - Jérôme BOURDELAS - Robert TUCO - Mike VAN DEN BOOSCHE - Pascal PARISSSE - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Anne-Cécile NARAYANIN - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Erick FONTAINE - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRESENTES :

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame Michèle MILHAU ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (**22 élus**) pour délibérer valablement, Madame la Présidente a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le cas où le recours est déposé, la délibération peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

1
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

AFFAIRE N°04 : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-36 DU CODE DE L'URBANISME DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION.

Par délibération du 12 juin 2019, le Conseil Municipal de La Possession a approuvé la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

La collectivité souhaite engager une procédure de modification, conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Dans le cadre de cette modification, la collectivité entend poursuivre les objectifs suivants :

- Revoir les règles d'urbanismes afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.
- Apporter des précisions règlementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

Au vu des objectifs de la modification présentés ci-dessus et conformément à l'article L.103-3 du code de l'Urbanisme, il convient de fixer les modalités de la concertation suivantes :

- mise à disposition d'un registre en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pour recueillir les observations du public dossier au moment de l'arrêt,
- création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public par internet,
- tenue à disposition du public d'informations portant sur l'avancement de la procédure de modification du PLU notamment via le site internet de la ville,
- Organisation à minima d'une réunion publique.

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision;

Considérant que cette modification a pour effet de diminuer les possibilités de construire;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun et doit être soumise à enquête publique;

- Vu le Code général des Collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatif à la procédure de modification de droit commun
- Vu le code de l'environnement,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),
- Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,
- Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Grenelle I) et la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR),
- Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans l'absence de réclamation requise par le contentieux qui commencent à écouler, la présente délibération peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

2
Accusé de réception en préfecture
974 219740081-20200219-04-FEV-20-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

- Vu le socle législatif et réglementaire, ainsi que les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la commune de La Possession,
- Vu les plans de prévention des risques naturels en vigueur,
- Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3)
- Vu la délibération du 12 juin 2019 portant approbation de la révision générale du PLU de La Possession,

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 10 février 2020) ;

Après délibération, le **Conseil municipal**, à la majorité des suffrages exprimés (2 abstention(s) (Anne-Flore DEVEAUX, Jérémie BORDIER)), décide de :

- **prescrire la modification n°1 du PLU de La Possession avec les objectifs suivants :**
Revoir les règles d'urbanismes afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.
Apporter des précisions règlementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.
- **définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet:** mise à disposition d'un registre en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pour recueillir les observations du public dossier au moment de l'arrêt, création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public par internet, tenue à disposition du public d'informations portant sur l'avancement de la procédure de modification du PLU notamment via le site internet de la ville, organisation à minima d'une réunion publique
- **donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision allégée du PLU ;**
- **inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement;**
- **associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,**
- **consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.**

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée:

au préfet de La Réunion;

au président du Conseil Régional;

au président du Conseil Départemental;

au président des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture;

au président de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités.

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Pour copie conforme
Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le cas contraire, le recours peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.



3
Accusé de réception en préfecture
974 219740081-20200219-04 FEV 2020-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

DOSSIER DE MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 au titre de l'article
L153-36 du code de l'urbanisme

*Adaptations réglementaires
pour l'ensemble du territoire
et la ZAC Cœur de Ville*

Prescrit le 19 février 2020

Approuvé le 8 février 2023

Table des matières

PARTIE 1 - FONDEMENTS JURIDIQUES ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	3
1. LE RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS	3
PARTIE 2 – EXPLICATIONS DU PROJET D’EVOLUTION DU PLU	4
1. DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES POUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE	4
1.1. <i>Le règlement</i>	4
1.2. <i>Le plan de zonage</i>	7
2. DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L’OPERATION CŒUR DE VILLE.....	7
2.1. <i>Le règlement</i>	7
2.2. <i>L’orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville »</i>	9
2.3. <i>Le plan de zonage</i>	9
PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	11
1. LE REGLEMENT APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION	11
2. L’ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLE ISSUE DE LA MODIFICATION.....	38
3. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION.....	41
3.1. <i>Le plan de zonage modifié au niveau de Cœur de Ville</i>	41
3.2. <i>Le plan de zonage modifié après la suppression des emplacements réservés</i>	43
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION.....	44
5. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	50

Partie 1 -Fondements juridiques et objet de la modification du PLU

1. Le rappel réglementaire

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme 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 au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 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.

2. Les objectifs poursuivis

Conformément à la délibération en Conseil Municipal du 19 février 2020, les objectifs de la présente modification du PLU portent sur les points suivants :

- Revoir les règles d'urbanismes afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.
- Apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

En effet, la commune de La Possession a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2019.

L'objectif de la présente procédure de modification est de faire évoluer, à la marge, des dispositions du PLU afin de prendre en considération le retour d'expérience de l'application du document de planification, plus de deux ans après son entrée en vigueur. Il s'agit notamment de clarifier certaines dispositions réglementaires et de les mettre en cohérence avec les projets envisagés sur la commune, sans bouleverser l'économie générale du PLU. Par conséquent, la finalité du projet est de permettre à la Ville de La Possession et des services instructeurs de bénéficier d'un document d'urbanisme plus clair et pertinent.

Partie 2 – Explications du projet d'évolution du PLU

1. Des adaptations règlementaires pour l'ensemble du territoire

1.1. Le règlement

Afin de ne pas bloquer les projets ou de faciliter l'instruction des permis, certaines dispositions du règlement du PLU ne paraissant pas opportunes sont réajustées :

1.1.1. Vocations

- **L'article 1.2 « Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits » pour le secteur UBb** est modifié en autorisant désormais les terrains de camping et de caravaning dans ce secteur. En effet, il s'agit de ne plus interdire règlementairement ce type de pratique à Dos d'Ane, secteur propice à cette vocation (village rural).
- **L'article 1.2 « Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits » pour la zone AUBm** est modifié afin de supprimer l'interdiction des constructions à destinations agricoles et forestières. En effet, l'objectif est d'autoriser le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).
- **L'article 2.2 « Sont admis sous condition » pour la zone UB** est modifié afin de supprimer le paragraphe conditionnant les possibilités d'aménagement à l'intérieur de la bande des cinquante pas géométriques, puisque la zone UB n'est pas concernée.
- **L'article 2.2 « Sont admis sous condition » pour les zones A et N** est modifié afin de supprimer la mention « dans la limite de 30m² » dans le paragraphe faisant référence aux possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existante. En effet, cette précision est inutile, puisque, l'interdiction déjà inscrite dans le règlement d'augmenter la surface de plancher de la construction au-delà de 30% sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m² impose mathématiquement, de fait, une impossibilité de réaliser des aménagements de plus de 30 m².

1.1.2. Gestion de l'eau

- **L'article 4.2 « Eaux usées » pour les zones résidentielles UA et UB** est modifié afin de supprimer la mention « *Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé* », en contradiction avec la disposition figurant dans le même chapitre qui « *autorise le raccordement éventuel au réseau public dans les conditions et modalités conformes aux dispositions en vigueur* ».
- **L'article 11, 11.2, 11.3 ou 11.4 « Clôtures et murs » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT, AUBm, A et N** est modifié en remplaçant les dispositions « *Les clôtures doivent préserver une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain* » par « Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. » Cela permet d'alléger le paragraphe en évitant la redondance, mais également d'affirmer cet objectif porté par la Ville dans le PLU indépendamment du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

1.1.3. Les implantations et hauteur

- **L'article 6.3 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - Exception » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm** est modifié afin de supprimer la précision « *dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m²* » évoquée pour les garages et abris de jardin non habitable pour lesquelles aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée. En effet, cette indication est confuse car, dans tous les cas, les garages ne sont pas censés créer de la surface de plancher et les abris de jardin ne doivent pas être habitable même s'ils engendrent de la surface de plancher.
- **L'article 7.2 « Implantation par rapport aux limites séparatives – règle générale » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm** est complété afin de préciser que la hauteur de façade à prendre en compte pour déterminer le retrait de la construction par rapport à la limite séparative est à mesurer à l'égout du toit. Il s'agit ainsi de rendre la règle plus claire et moins ambiguë. **Pour les zones économiques ou touristiques UE, UEm et UT**, afin d'assurer davantage d'aération au regard des activités autorisées, la hauteur de façade est à mesurer au faitage.

- **L'article 7.3 « Implantation par rapport aux limites séparatives – Exception » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm** est modifié afin de supprimer la précision « dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m² » évoquée pour les garages et abris de jardin non habitable pour lesquelles aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée. En effet, cette indication est confuse car, dans tous les cas, les garages ne sont pas censés créer de la surface de plancher et les abris de jardin ne doivent pas être habitable même s'ils engendrent de la surface de plancher.
- **L'article 8 ou 8.1 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres – Règle générale » pour les zones UA, UB, UEm AUBm, A et N** est modifié afin de mettre à jour la formule de calcul de distance entre deux constructions non contiguës. En effet, il s'agit de remplacer $(L \geq (H+h) / 2)$ par $(L \geq (\underline{h}+h) / 2)$ et éviter ainsi toute confusion : il s'agit de calculer les 2 hauteurs de construction de manière identique, à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **L'article 10.2 « Hauteur maximale des constructions – Règle générale » pour la zone UB** est modifié afin d'augmenter la possibilité de hauteur maximale des constructions en limite séparative de 4 mètres à 7 mètres. En effet, cette évolution réglementaire doit permettre la réhabilitation ou la densification de parcelles qui sont de plus en plus de petite taille.

1.1.4. Eclairage, toitures et murs de soutènement

- **Les dispositions générales** du règlement sont complétées afin de rappeler l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur. Ce rappel doit permettre une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives sur la thématique de l'éclairage, enjeu important pour la commune et de manière générale à La Réunion.
- **L'article 11.2 ou 11.4 « Clôtures et murs » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm** est modifié en supprimant la disposition « Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher », trop subjective à l'instruction des permis.
- **L'article 11.2, 11.3 ou 11.4 « Clôtures et murs » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm** est complété en précisant que l'interdiction des constructions nécessitant des murs de soutènement s'applique pour ceux de plus de 3 mètres de hauteur apparente. Au regard de la topographie marquée à La Possession et de certaines contraintes techniques pouvant exister, la notion « apparente » permet ainsi de laisser une certaine souplesse pour les murs de soutènement supérieurs à 3 mètres mais dont une partie n'est pas forcément visible depuis l'espace public.
- **L'article 11.2 « Toitures » pour la zone UB** est modifié en supprimant la mention « et tous leurs dérivés » des couleurs blanc, beige, gris clair, interdites en toiture. En effet, cette notion trop subjective porte à confusion les porteurs de projet et lors de l'instruction des permis.

1.1.5. Mobilité et stationnement

- **L'article 3.3 « Voirie » pour les zones résidentielles UA et UB** est complété afin de permettre l'aménagement de voiries partagées en cas de contrainte technique ou foncière ne permettant pas l'équipement de trottoir ou d'un aménagement équivalent.
- **L'article 12.1 « Obligations d'aires de stationnement - Définition » pour les zones résidentielles UA et UB** est modifié afin de supprimer la précision « destinée aux activités » lorsqu'il est indiqué qu'aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation de création de surface de plancher. En effet, la notion « activités » est réglementairement trop subjective, large et confuse dans le PLU et n'apporte pas de plus-value.
- **L'article 12.2 « Normes de stationnement » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm** est complété afin d'intégrer des normes de stationnement pour les structures à public spécifique, qui représentent un réel besoin à La Possession. En conformité avec la législation en vigueur, il s'agit d'alléger l'obligation de réaliser des aires de stationnement en matière de construction de résidences universitaires, d'établissement de personnes âgées dépendantes ou autre public spécifique, dont les besoins en véhicule sont moins importants que pour un hébergement « classique ».
- **L'article 12.2 « Normes de stationnement » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm** est modifié afin de mettre à jour les obligations de bornes de recharges électriques et de proposer une rédaction commune pour l'ensemble de ces zones. Ainsi, il est imposé l'installation d'au moins une borne de recharge électrique pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, tout en supprimant la disposition exigeant la réalisation « d'une étude détaillant le besoin réel du projet », non analysable par le service instructeur avec une estimation du besoin réel qui est une notion réglementairement trop subjective et floue.

1.1.6. Espaces végétalisés et imperméables

- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour la zone résidentielle UA** est complété afin de permettre des dispositions spécifiques aux unités foncières existantes ne respectant pas les dispositions exigées par le PLU en termes de traitement en espace perméable. En effet, le PLU en vigueur exige qu'au moins 35% de la superficie de la parcelle soit traités en espace perméable. Or, les documents de planification précédents de La Possession (POS, PLU 2005) proposaient des obligations de traitement des terrains en espace perméable (25% minimum) inférieures au PLU approuvé en 2019. Ainsi, plusieurs parcelles de la commune occupées par des constructions légalement édifiées, présentent des surfaces perméables comprises entre 25% et 35%. De fait, elles sont fortement contraintes par le PLU approuvé en 2019, puisque celui-ci ne leur permet plus aucune possibilité de réhabilitation, de mise aux normes, ou d'optimisation fonctionnelle de la parcelle. L'objectif de la modification est de prendre en compte la réalité de ces terrains, en leur offrant la possibilité d'aménager ou de réaménager à la marge les espaces extérieurs, en la conditionnant néanmoins par des travaux dont la nature ne créera pas de plancher supplémentaire.
- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm** est complété afin de préciser que certaines dispositions concernant les espaces perméables peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage. Cela évite d'indiquer une règle de perméabilité au PLU qui serait contraire à un arrêté ou servitude, notamment pour les surfaces dédiées au stationnement.
- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm** est mis à jour afin de réduire de 50% à minimum 30% la marge de recul entre la voie et la construction à traiter en espace perméable planté en pleine terre. Cette évolution réglementaire doit permettre notamment de réaliser plus aisément les aménagements nécessaires au PMR, à faciliter l'accès aux commerces et d'anticiper toute contrainte technique ou fonctionnelle ne garantissant pas la possibilité d'une marge de recul de 50% en espace perméable.
- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm** est mis à jour afin de pouvoir comptabiliser la moitié des surfaces extérieures perméables aménagées en stationnement dans le calcul de la superficie totale de la parcelle à traiter obligatoirement en espace perméable. Cela permet ainsi une certaine flexibilité vis-à-vis de la disposition réglementaire du PLU très exigeante qui oblige qu'au moins 50% des aires de stationnement soient traités en perméable (disposition qui reste inchangée dans la présente procédure de modification).
- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour la zone économique UE** est complété pour imposer que « sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée, au moins 25% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peuvent être compatibles dans le calcul des surfaces minimums obligatoires de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable ». Comme pour les zones résidentielles, cette évolution réglementaire a pour objectif d'exiger un traitement perméable du stationnement aussi pour les zones d'activités économiques, favorable à la gestion de l'eau, à la biodiversité et à la qualité paysagère.
- **L'article 13.2 « Plantations à préserver et à réaliser » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm** est complété en exigeant la plantation des aires de stationnement seulement à partir d'opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet. En effet, pour des opérations de plus faible envergure, avec des tailles de parcelles de plus en plus petites ou des unités foncières existantes ne correspondant pas aux dispositions du PLU, l'obligation de plantation pour les aires de stationnement s'avère contraignante et techniquement trop complexe à réaliser.
- **L'article 15 « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » pour les zones résidentielle UA et UB** est complété afin de lier les obligations de plantation d'arbres et d'arbustes des façades au regard de la taille de la parcelle : pour les terrains de superficie supérieure à 300 m², obligation de plantation sur 75% du linéaire de façade sur une bande d'au moins 3 m de profondeur ; pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m², obligation de plantation sur 60% du linéaire de façade sur une bande d'au moins 1,50 m de profondeur. Cette évolution réglementaire doit permettre de mieux considérer les contraintes techniques et fonctionnelles qui résultent de la multiplication des parcelles de petite taille sur la commune.

1.2. Le plan de zonage

Les emplacements réservés 4, 35 et 51 sont supprimés. En effet, les propriétaires ont activé leur droit de délaissement. Respectivement, des délibérations en date du 23 mars 2022, du 12 mai 2021 et du 7 septembre 2022 sont venues acter la renonciation d'acquisition par la Ville du foncier concordant à ces ER, ne correspondant plus aux besoins initiaux identifiés lors de la révision générale du PLU approuvé en 2019.

ER N°4 (CENTRE-VILLE/RAVINE A MALHEUR LES BAS)



ER N°35 (SAINTE-THERESE)



ER N°51 (DOS D'ANE)



2. Des dispositions spécifiques à l'opération Cœur de Ville

En lien avec l'actualisation du projet ou de difficultés d'interprétation des dispositions figurant au PLU en vigueur concernant l'opération Cœur de Ville, plusieurs pièces du dossier de PLU évolue dans le cadre de la présente procédure de modification.

2.1. Le règlement

- **L'article 1.2 « Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits » pour le secteur UAv** est modifié afin de supprimer l'interdiction des constructions à destinations agricoles et forestières. En effet, l'objectif est d'autoriser le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).
- **L'article 2.2 « Sont admis sous condition » pour le secteur UAv** est modifié afin d'exclure ce secteur des obligations affichées dans le règlement concernant la réalisation de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. En effet, cela porte à confusion car des dispositions plus ambitieuses sur ce sujet figurent déjà dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'opération Cœur de Ville.

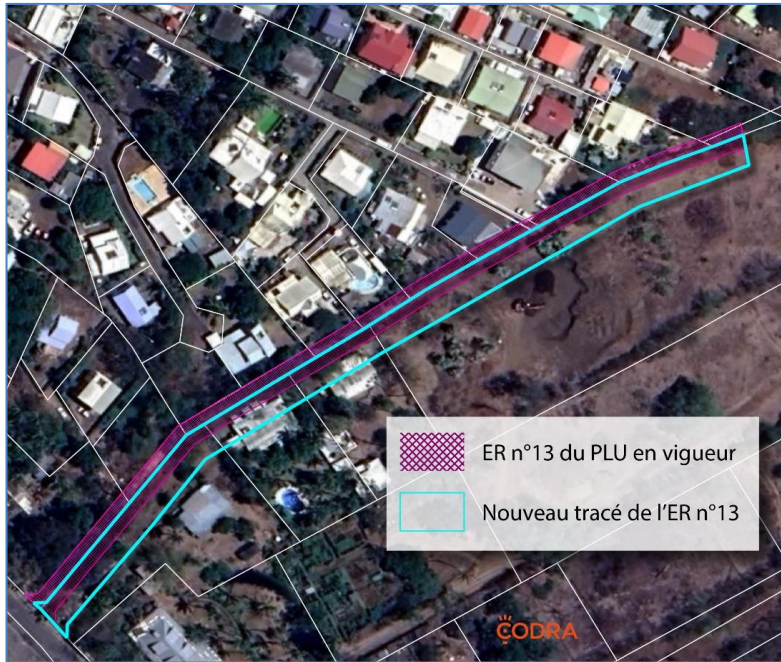
- **L'article 4.2 « Eaux usées » pour le secteur UAv** est modifié afin de supprimer la disposition « *les eaux grises peuvent être utilisées pour l'arrosage des jardins sous réserve de validation par les services instructeurs compétents et du respect de la réglementation en vigueur* ». En effet, il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU, par ailleurs difficilement réalisable.
- **L'article 10.2 « Hauteur maximale des constructions – Règle générale » pour le secteur UAv** est modifié afin d'intégrer la mise à jour de la programmation de la tranche 3 de l'opération Cœur de Ville. Ces normes ont été définies en tenant compte de la programmation souhaitée, de l'équilibre bilan de l'aménagement, des objectifs de densités et de production affichés dans le PLH et le PLU, des engagements écoquartier ainsi que de la recherche du respect des performances environnementales (confort climatique passif pour atteindre les exigences en termes de consommations énergétiques, densité pour la préservation des sols vivants et sa perméabilité...). Le parti pris de la ZAC étant de combiner stratégie aéraulique et végétale pour assurer un confort climatique au sein des logements et de l'espace public, le recalage climatique ainsi que l'étude sur plan masse menée en soufflerie a permis de définir des règles empiriques afin d'optimiser les flux de ventilation. La proposition des hauteurs moyennes par îlot avec la possibilité de 30% de hauteurs supplémentaires est donc faite sur la base de calculs prenant en compte l'ensemble des critères, dans une optique d'optimiser le potentiel aéraulique.
- **L'article 10.2 « Hauteur maximale des constructions – Règle générale » pour le secteur UAv et la zone AUAv** est mis à jour afin de tenir compte de la livraison récente de certains îlots (îlots 9 et 10) et de leur classement en zone U dans la présente procédure de modification du PLU (et non plus en zone AU, conformément au code de l'urbanisme). Ainsi, sans changer la règle, les dispositions sur les hauteurs concernant ces îlots sont transposées au règlement de la zone AUAv au secteur UAv.
- **L'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » pour le secteur UAv** est modifié afin de supprimer la disposition « *sont interdites les constructions qui ne respectent pas les orientations de l'outil PERENE* ». En effet, il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU et très compliquée à instruire, sachant que le PLU est déjà ambitieux et vertueux à travers d'autres règles sur cette thématique.
- **L'article 12.2 « Normes de stationnement » pour le secteur UAv** est modifié afin de supprimer le renvoi aux dispositions spécifiques aux OAP pour les îlots 8D, 10C, 11D, 13 et 14, s'agissant d'une erreur matérielle, car aucune disposition spécifique concerne ces îlots.
- **L'article 12.2 « Normes de stationnement » pour le secteur UAv** est complété afin de réajuster le tableau des normes de stationnement pour le logement. En effet, la norme « *Le nombre de places doit être adapté à la taille de l'opération et au contexte urbain environnant* » stipulée au PLU en vigueur est une disposition trop floue, subjective, difficile à interpréter et à instruire par les services concernés. Ainsi, l'évolution réglementaire propose une cohérence réglementaire et d'aménagement en reprenant les mêmes normes que pour le reste de la zone UA. L'objectif est également de répondre aux forts problèmes de stationnement dans le secteur de Cœur de Ville, surtout que les transports en commun en site propre initialement envisagés ne sont pas réalisés et ne le seront vraisemblablement pas à court/moyen terme. Enfin, il s'agit aussi d'être en cohérence avec le code de l'urbanisme vis-à-vis des places de stationnement de logements aidés.
- **L'article 13.1 « Espaces libres et espaces perméables » pour le secteur UAv** est complété afin de préciser davantage les obligations minimales d'espace perméable à traiter. Tout d'abord, le renvoi à des dispositions spécifiques dans les OAP est supprimé car aucune exception différente est recensée dans ces OAP par rapport au règlement du PLU. De plus, l'évolution réglementaire rajoute l'obligation qu'« au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable ». Cette nouvelle règle permet une clarté et une exigence réglementaire supplémentaires, et une cohérence de forme avec le reste de la zone constructible de La Possession qui est rédigé dans ce sens.
- **L'article 15 « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » pour le secteur UAv** est mis à jour en supprimant le tableau des plafonds de consommation énergétique mais en rappelant que les constructions devront respecter les plafonds de consommations énergétiques prévus au cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC. En effet, il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU et très compliquée à instruire.
- **L'article 15 « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » pour le secteur UAv** est mis à jour concernant la ventilation traversante et la porosité de façade au regard des retours d'expérience et des nouvelles normes en vigueur.
- **L'article 15 « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » pour le secteur UAv** est complété afin de supprimer la disposition « *concernant le stockage carbone, les constructions doivent intégrer 20 décimètres cubes de bois par mètre carré de surface de plancher. Le calcul du volume de bois incorporé dans une construction est effectué à partir des caractéristiques volumétriques réelles des produits contenant du bois* ». En effet, il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU et très compliquée à instruire, sachant que le PLU est déjà ambitieux et vertueux à travers d'autres règles sur cette thématique.
- **L'article 15 « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » pour le secteur UAv** est complété concernant les dispositions liées au facteur S des baies, des murs et des toitures, afin de préciser que les préconisations et méthodes de calcul soient en cohérence avec la méthode PERENE ou autre méthode équivalente.

2.2. L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville »

- **Le chapitre 3.2. « Objectifs d'aménagement »** est complété afin de permettre le développement d'une agriculture urbaine au sein de l'ensemble de la ZAC, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...). Il s'agit ainsi de rendre cohérent l'OAP « Cœur de Ville » qui réservait essentiellement ce type d'activités aux ilots 12A et 12B et le règlement du PLU qui, dans la présente procédure de modification, supprime la disposition qui interdisait les constructions à destinations agricoles et forestière.
- **Le chapitre 3.8.1 « Orientations d'aménagement thématiques - Energie et Climat - Economie de ressources » de l'OAP** est modifié afin de supprimer la mention « *Le bois devra être présent dans le bâtiment à hauteur de 20dm³ bois/m²* ». En effet, la disposition est difficile à instruire et ne correspond plus aux normes exigées.
- **Le chapitre 3.8.1 « Orientations d'aménagement thématiques - Energie et Climat - Economie de ressources » de l'OAP** est rectifié afin de ne plus obliger des clôtures « *en bois avec 50% de transparence minimum et certifié issu de forêts gérées durablement* » mais de les privilégier. En effet, la formulation impérative impliquait un rapport de conformité avec les autorisations d'occupation des sols alors que seule la compatibilité peut être demandée.
- **Le chapitre 3.8.4 « Orientations d'aménagement thématiques - Déplacements et accessibilité - Voitures et motos » de l'OAP** est complété afin de préciser que « *dès la réalisation d'une deuxième place de stationnement pour un même logement, le stationnement en enfilade est à privilégier* ». Il s'agit ainsi d'économiser le foncier dédié aux places de stationnement.
- **Le chapitre 3.8.6 « Orientations d'aménagement thématiques - Formes urbaines et densité » de l'OAP** est complété, en complémentarité avec les normes de hauteur figurant au règlement, afin d'orienter les épandage des bâtiments pour la tranche 3 de l'opération Cœur de Ville. Ces principes d'épandage ont été fixés en cohérence avec les objectifs de densité recherchés par le PLU, des engagements écoquartier et du bon respect des performances environnementales.
- **Le chapitre 3.8.8 « Orientations d'aménagement thématiques - Fonctions urbaines et Mixité » de l'OAP** est modifié afin d'exiger une mixité entre logements aidés et logements libres pour chaque programme de logements non plus à l'échelle des ilots mais désormais à l'échelle des tranches. En effet, les ratios de 60% de logements aidés, dont 40% logements sociaux, sont très compliqués à accomplir à l'îlot, notamment car certaines parcelles ne sont pas maîtrisées. De plus, l'équilibre est davantage à rechercher en termes d'aménagement à l'échelle de la ZAC que de l'îlot.

2.3. Le plan de zonage

- Si le principe de voirie est toujours d'actualité, le tracé de l'emplacement réservé n°13 au niveau de l'îlot 3 de Cœur de Ville est néanmoins réajusté. Ainsi, il est légèrement décalé au sud et un peu élargi. Cela permet d'assurer une meilleure desserte du site et moins impacter de parcelles facilitant l'acquisition. La dénomination de l'ER 13 dans la pièce du PLU « Liste des ER » est actualisée, en remplaçant le libellé « *Elargissement du chemin des Lataniers-Ravine 2 de 8 mètres d'emprise* » par « *Création d'un nouveau tracé de la rue des lataniers 1* ».



- Les parties de la zone AUv de Cœur de Ville récemment livrées (ilots 9 et 10, partiellement ilot 8) sont classées en zone urbaine UAv, conformément au code de l'urbanisme.



Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

1. Le règlement applicable issu de la modification

La présente procédure de modification du PLU intègre des modifications du règlement, indiquées en rouge ci-après.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

(...)

ARTICLE 2 -PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

(...)

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-53 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols sont reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les servitudes forestières et hydrauliques de passage le long des rivières et des ravines de la Réunion sont régies par le décret n°48-633 du 31 mars 1948. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L2131-2 et L2131-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est interdit d'implanter une construction dans la zone de 3,25 mètres prise à partir du bord des ravines. Lorsque l'exercice de la pêche, le passage des piétons et les nécessités d'entretien et de surveillance du cours d'eau ou du lac le permettent, la distance de 3,25 mètres mentionnée à l'article L.2131-2 pour la servitude de marchepied peut être exceptionnellement réduite, sur décision de l'autorité gestionnaire, jusqu'à 1,50 mètre.

Pour les aléas « inondation et mouvement de terrain » (hors secteur Mafate), ceux-ci sont pris en compte dans le PPR approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018.

L'aléa « mouvement de terrain » sur le secteur de Mafate est pris en compte à travers le porter à connaissance du 17 février 2014.

Pour les aléas littoraux, ceux-ci sont pris en compte dans le PLU à travers le porter à connaissance transmis à la Ville le 24 juillet 2018 par le Préfet de La Réunion.

Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté préfectoral du 16 juin 2014, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de La Possession.

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements sur l'espace public et privé, l'éclairage de mise en lumière du patrimoine, du cadre bâti ainsi que les parcs et jardins, l'éclairage des équipements sportifs de plein air ou découvrables, l'éclairage des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces bâtiments et l'éclairage des façades de bâtiments, l'éclairage des parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts, l'éclairage événementiel, l'éclairage des chantiers en extérieur. Ces prescriptions peuvent varier en fonction de l'implantation de ces installations : en agglomération, hors agglomération ou dans les espaces naturels.

(...)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

(...)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. **A l'exception du secteur UA_v**, les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Dans le secteur UA_a, les constructions à usage d'habitation.
4. Les terrains de camping et de caravanning.
5. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

(...)

7. A l'exception des secteurs UA_m et UA_v, en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(...)

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d'activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par le projet, elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 mètre et d'un espace d'une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. **En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.**

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(...)

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

~~Dans le secteur UAv, les eaux grises peuvent être utilisées pour l'arrosage des jardins sous réserve de validation par les services instructeurs compétents et du respect de la réglementation en vigueur.~~

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. ~~Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé.~~

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur UAv, les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle.

(...)

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au-dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²,~~
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

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 la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²,~~
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës 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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur **UA_v**, deux constructions principales non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

(...)

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

10.2 - Règle générale

(...)

Dans le secteur **UA_v**, la hauteur maximale autorisée au faitage est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% des constructions ou parties de bâtiments de l'îlot	
Ilots 1/3B3	15 mètres	18 mètres	Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ilot 2	12 mètres	15 mètres	
Ilot 3A	9 mètres	12 mètres	
Ilots 3B1/3B2	9 mètres	15 mètres	
Ilot 9	25 mètres	-	
Ilot 10A	19 mètres	25 mètres	
Ilot 10B	16 mètres	22 mètres	
Ilots 10C/11D	10 mètres	13 mètres	
Ilot 11A	22 mètres	28 mètres	
Ilot 11B	10 mètres	-	
Ilot 11C	13 mètres	19 mètres	

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

Dans le secteur **UA_v**, sont interdites :

- la conception d'architectures non bioclimatiques, c'est-à-dire ne faisant pas appel à des principes de conception architecturale visant à utiliser, au moyen de l'architecture elle-même, et non d'outils technologiques actifs, les éléments favorables du climat en vue de la satisfaction des exigences du confort thermique intérieur des locaux et extérieurs urbains,

~~— les constructions qui ne respectent pas les orientations de l'outil PERENE~~

(...)

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Dans le secteur **UAv**, les clôtures sur :

- voie ou espace public doivent être composées :
 - o de massifs végétaux dans une bande de 2 mètres minimum de profondeur depuis la limite de propriété,
 - o d'une clôture type bois, métallo-bois ou grille en ferronnerie de 2 mètres de hauteur maximum à compter d'une distance minimale de 2 mètres de la limite de propriété. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéralique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 15% de la longueur de la limite sur voie.
- limites séparatives doivent être composées lorsqu'elles existent :
 - o d'une clôture type grille de 2 mètres de hauteur maximum. Ces grilles doivent respecter les transparences hydraulique, écologique, aéralique et visuelle.
 - o de murs de 2 mètres de hauteur maximale à condition de ne pas excéder 30% de la longueur de la limite séparative.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur **apparente** sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher ~~destinée aux activités~~. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

A l'exception du secteur **UAv**, lors de toute opération de construction et d'aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autres logements ≤ à 50 m² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m² de SDP	2 places minimum par logement	

Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d'hébergement d'urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m ² de surface de plancher y compris l'espace de stockage
Equipements publics et d'intérêt collectif	
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau.

Dans le secteur **UAv**, à l'exception ~~de dispositions spécifiques prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour~~ des îlots 8D, 10 C, 11D, 13 et 14, le stationnement des véhicules doit être assuré à 80% sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Le stationnement peut également être réalisé en totalité ou partiellement en superstructure.

Dans le secteur **UAv**, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), les normes de stationnement sont les suivantes :

Destination de la construction	Nombre de places minimum exigées	Nombre de places maximum autorisées
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	
Autres logements ≤ à 50 m² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d'hébergement d'urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	
Commerce et service Surface inférieure ou égale à 60m²	1 place	1 place
Commerce et service hors GSA Surface supérieure à 60 m²	1 place pour 100 m² de surface de plancher	2 places pour 100 m² de surface de plancher
GSA Grande Surface Alimentaire	2 places pour 100 m2 de surface de vente	3 places pour 100 m2 de surface de vente
Ecole	1 place par classe	
Crèche	1 place pour 10 berceaux	
Autre équipement public	1 place pour 100 m² de surface de plancher	1,5 place pour 100 m² de surface de plancher
Activités tertiaires et bureaux	1 place pour 100 m² de surface de plancher	2,5 places pour 100 m² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre	

Pour l'ensemble de la zone UA, toute place de stationnement supplémentaire sera mutualisée en stationnement ouvert au public et non affectée spécifiquement à l'opération.

Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places **avec l'obligation d'installer au moins une borne**. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

ARTICLE UA 13 - 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

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv**, au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière, porté à 40% minimum en secteur **UApsfr2**, doit être traité en espace perméable :

- soit planté intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés

Pour les unités foncières présentant une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable est réduite à 25% uniquement pour les constructions, installations, extensions ou travaux liés :

- aux piscines,
- aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- au mobilier de jardin (kiosque...),
- à l'aménagement de places de stationnement et de garage.

En secteur **UApsfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

Dans le secteur **UAm**, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv** ou d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 35% minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.

A l'exception des secteurs **UAm** et **UAv**, en cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l'aménagement des 50% d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant.

Dans le secteur **UAv**, ~~à l'exception de dispositions spécifiques prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation~~, au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable. Les espaces publics et privés sont considérés comme des réservoirs de biodiversité et, à ce titre, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- au moins 35% de la surface de chaque îlot doivent être traités en espaces plantés en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée. Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre,
- les espèces envahissantes suivant la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale) sont strictement interdites à la plantation,
- les espaces traités en jardins doivent comporter un minimum de 30 espèces différentes pour 1 000 m².

De manière générale et pour l'ensemble de la zone, les espèces indigènes et endémiques seront choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d'obligation minimale de traitement de l'unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Dans le secteur **UAm**, au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

Pour les opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

(...)

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Dans le secteur **UA v**, ~~des plafonds de consommation énergétique (énergie finale Ef) sont fixés selon la destination de la construction~~ : les constructions devront respecter les plafonds de consommations énergétiques prévus au cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC.

Typologie	Plafonds de consommation (kWh/m ² de surface de plancher/an)	Usages concernés	Comptage nécessaire
Habitat	20	Tous usages	Global (compteur EDF)
Tertiaire et équipement	20	Fonctionnement du bâtiment, hors process	Global + circuits froid + éclairage + prises séparés
Commerce non alimentaire	40	Fonctionnement du bâtiment, hors process	Global + circuits froid + éclairage + prises séparés
Commerce alimentaire (ou partie alimentaire de grand commerce)	200	Tous usages	Global + circuits froid + éclairage + prises séparés
Enseignement primaire	20	Tous usages	Global + circuits froid + éclairage + prises séparés

La climatisation des locaux pour les usagers fait partie des consommations plafonnées et n'est pas assimilée au process.

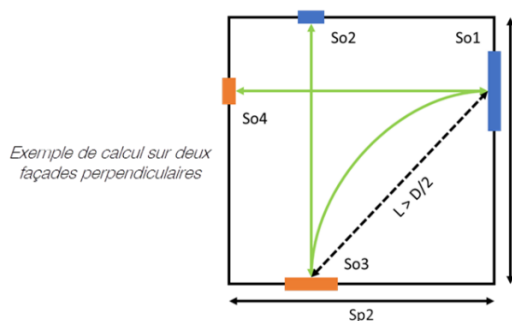
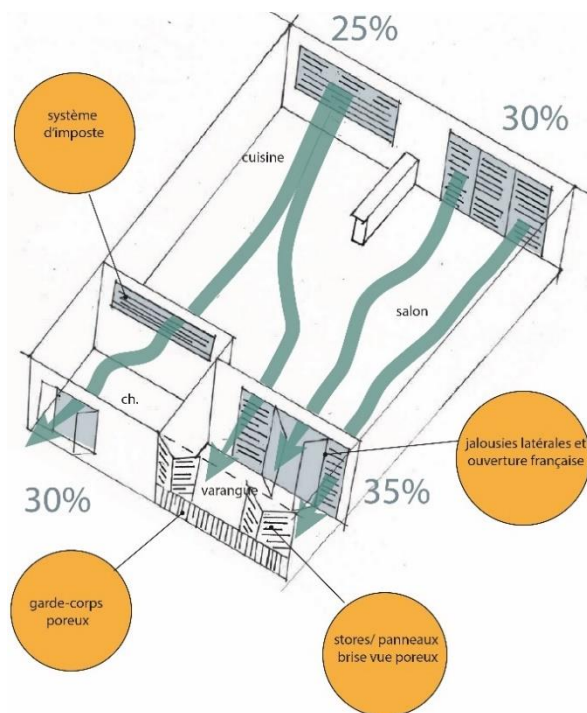
Dans le secteur **UAv**, une ventilation naturelle traversante doit être assurée pour tous les locaux occupés de façon prolongée (logements, salles de classe, bureaux, salles de réunion, petits et grands commerces, zones non contrôlées des commerces alimentaires ...), avec une porosité des façades (ramenée à la surface de chaque façade) d'au moins :

	logement	bureau, salle de réunion, salle de classe	commerce
porosité moyenne des façades	≥ 30 %	≥ 35 %	≥ 35 %

La porosité des façades d'un logement doit être calculée sur les deux façades où la ventilation naturelle s'opère. Cette valeur est une moyenne entre ces deux façades. Ainsi, il est admis une façade avec 20% de porosité et une autre à 40%. Une porosité plus importante à l'extraction d'air qu'à l'admission est à rechercher. Les deux façades principales sont celles qui possèdent les plus grandes surfaces d'ouverture libre.

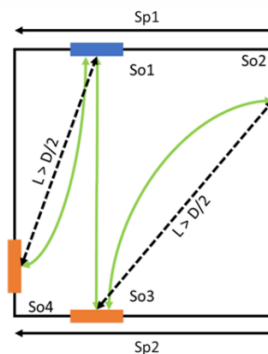
Les ouvertures des façades perpendiculaires aux façades principales seront valorisées si ces dernières sont éloignées d'au moins une demi-diagonale d'une ouverture principale ou opposées à cette dernière.

Cette porosité devra être réalisée avec protections solaires, systèmes anti-intrusion et anti-pluie en place. En logement, elle devra aussi être compatible avec l'intimité et un minimum d'obscurité. Cette porosité ne devra pas être réduite par les dispositifs de transfert à travers l'épaisseur du bâtiment, ni par l'aménagement intérieur (locaux de stockage, zonage jour/nuit des logements...).



$$P_1 = \frac{S_{o1} + S_{o2}}{S_{p1}}$$

$$P_2 = \frac{S_{o3} + S_{o4}}{S_{p2}}$$



Exemple de calcul sur deux façades opposées

Les varangues participant à la ventilation naturelle traversante, les garde-corps devront être poreux tout en respectant l'intimité, avec une porosité comprise entre 30% et 60%.

Dans le secteur **UAv**, les transformateurs implantés dans le cadre de l'opération doivent intégrer des postes complémentaires pour le raccordement au réseau de la production d'énergie.

~~Dans le secteur **UAv**, concernant le stockage carbone, les constructions doivent intégrer 20 décimètres cubes de bois par mètre carré de surface de plancher. Le calcul du volume de bois incorporé dans une construction est effectué à partir des caractéristiques volumétriques réelles des produits contenant du bois.~~

Dans le secteur **UAv**, le facteur solaire S équivalent des baies équipées de leur protection solaire doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

	sud	nord & est	ouest
facteur solaire S des baies	≤ 0,4	≤ 0,3	≤ 0,25

Les exigences ci-avant concernent toutes les zones, même les zones rafraîchies et les vitrines des commerces. Pour les locaux à forte charge interne, les orientations est et surtout ouest seront évitées.

Dans le secteur **UAv**, le facteur solaire S équivalent des parois opaques, y compris celles donnant sur des zones rafraîchies, doit être conforme aux préconisations PERENE ou autre méthode équivalente :

facteur solaire S des murs	$\leq 0,05$
facteur solaire S des toitures	$\leq 0,02$

(...)

ZONE UB

(...)

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. **A l'exception du secteur UBb**, les terrains de camping et de caravanning.
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
5. Dans le secteur **UBpszc**, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ~~1. Pour les terrains urbanisés ou aux droits de ceux-ci, sous réserve d'être équipés ou occupés au 1^{er} janvier 1997, situés à l'intérieur des cinquante pas géométriques délimités au document graphique, seules sont autorisées, sous réserve de la préservation de plage, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics, les services publics, les équipements collectifs, les opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, les commerces, les structures artisanales, les équipements touristiques et hôteliers ainsi que toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. Dans ces secteurs, sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes.~~
1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances. A l'exception des secteurs **UBpszc** et **UBpsfr2**, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l'activité.
3. 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.

4. A l'exception des secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**, en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).
5. Dans le secteur **UBpszc**, les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(...)

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d'activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par le projet, elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 mètre et d'un espace d'une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. **En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.**

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(...)

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. ~~Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé.~~

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisées.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

(...)

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²,~~
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers, ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

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 la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisés sur la marge de retrait au-dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²,~~
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës 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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

(...)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

10.2 - Règle générale

(...)

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur une profondeur de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.2 - Toitures

(...)

Dans le secteur **UBb** :

- Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente, couvrant au moins 80% du volume bâti, avec deux pans minimum. La pente théorique des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30% et 120%.
- les toitures doivent être en bardeaux de bois, en tôles ou zinc. Les tôles doivent obligatoirement être peintes ou enduites d'une couleur (rouge, rouille, bleu, vert, etc.). Les couleurs blanc, beige, gris clair ~~et tous leurs dérivés~~ sont interdits en toiture.

11.3 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur ~~apparente~~ sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;

- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher ~~destinée aux activités~~. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UB 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d'aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autres logements ≤ à 50 m² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d'hébergement d'urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Equipements publics et d'intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places ~~et seront fonction d'une étude détaillant le besoin réel du projet~~, avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

ARTICLE UB 13 - 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

(...)

A l'exception d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul de surface minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.

(...)

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d'obligation minimale de traitement de l'unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Pour les opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

(...)

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

(...)

ZONE UE

(...)

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

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 la moitié de la hauteur **au faitage** de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait dès lors que la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone urbaine - UA, UB – ou une zone à urbaniser à destination principale d'habitat.

Les constructions ne peuvent excéder 20 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative.

(...)

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.2 - Clôtures et murs

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les murs pleins sont interdits en limite de l'espace public.

Les clôtures doivent préserver une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Pour les terrains construits situés en limite de zone naturelle, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur **apparente** sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 - Normes de stationnement

(...)

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de

manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places ~~et seront fonction d'une étude détaillant le besoin réel du projet~~, avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

ARTICLE UE 13 - 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

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager végétal et comprendre des arbres, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et conserver des îlots de fraîcheur dans la ville.

Les espaces perméables doivent être :

- soit plantés intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière, auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
 - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;
 - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
 - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés.

~~Sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée, au moins 25% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peuvent être compatibles dans le calcul des surfaces minimums obligatoires de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.~~

(...)

ZONE UEm

(...)

ARTICLE UEM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur ~~au faitage~~ de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La mitoyenneté peut être admise sous réserve que la construction n'excède pas 20 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative et de la construction d'un mur coupe-feu.

(...)

ARTICLE UEM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contiguës 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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

(...)

ARTICLE UEM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur ~~apparente~~ sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

**ARTICLE UEM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.2 - Normes de stationnement

(...)

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places ~~et seront fonction d'une étude détaillant le besoin réel du projet~~, avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

ZONE UT

(...)

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait.

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 la moitié de la hauteur **au faitage** de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

(...)

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.2 - Clôtures et murs

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut moellon ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'aspect et les matériaux des clôtures sur voie doivent être choisis en fonction de la construction principale.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole et naturelle, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur ~~apparente~~ sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

ARTICLE UT 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.2 - Normes de stationnement

(...)

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour chaque activité implantée, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places ~~et seront fonction d'une étude détaillant le besoin réel du projet,~~ avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUindicée

(...)

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux jusqu'au faitage, exception faite des ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) et des installations liées au fonctionnement énergétique des bâtiments, est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% des constructions ou parties de bâtiments de l'ilot	Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ilot 3B3	15 mètres	18 mètres	
Ilot 4A	21 mètres	-	
Ilot 4A1	21 mètres	24 mètres	
Ilot 4B	15 mètres	18 mètres	
Ilot 5A	12 mètres	15 mètres	
Ilot 5A1	9 mètres	12 mètres	
Ilot 5AB	6 mètres	-	
Ilot 7C	10 mètres	-	
Ilots 8D/13/14	10 mètres	13 mètres	
Ilot 7D	16 mètres	19 mètres	
Ilots 8C/12A	16 mètres	22 mètres	
Ilot 6b	19 mètres	-	
Ilots 7A/7B/8A/8B	22 mètres	28 mètres	
Ilot 9	25 mètres	-	

(...)

ZONE AUBm

(...)

ARTICLE AUBM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
- ~~2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.~~
2. Les terrains de camping et de caravanning.
3. Les dépôts de ferrailles et les décharges.

(...)

ARTICLE AUBM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au-dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²,~~
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE AUBM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la 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 la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade concernée ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable ~~dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m²~~,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE AUBM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres

(...)

ARTICLE AUBM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.4 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,...) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

~~Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.~~ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

(...)

ARTICLE AUBM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d'aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autres logements ≤ à 50 m² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d'hébergement d'urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Activités artisanales et industrielles	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Entrepôt	1 place de stationnement minimum par tranche de 200 m² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Equipements publics et d'intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places ~~et seront fonction d'une étude détaillant le besoin réel du projet~~, avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

(...)

ARTICLE AUBM 13 - 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

A l'exception d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

Au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en voirie, accès et stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 25% minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.

En cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l'aménagement des 50% d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre.

Au minimum un arbre de haute-tige et trois arbustes doivent être plantés pour 100 m² d'espace libre.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Pour les opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

(...)

ZONE A

(...)

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

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

(...)

Extensions et annexes des habitations existantes régulièrement édifiées :

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%, ~~dans la limite de 30m²~~ et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m².

(...)

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

8.1 - Règle générale

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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

(...)

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

11.3 - Clôtures et murs

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect et les matériaux doivent être simples et choisis en fonction de la construction principale et des clôtures ou murs de soutènement voisins.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

(...)

ZONE N

(...)

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

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

(...)

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%, ~~dans la limite de 30m²~~ et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m².

(...)

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

8.1 - Règle générale

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 ($L \geq (h+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

(...)

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

(...)

2. L'orientation d'aménagement et de programmation applicable issue de la modification

La ZAC Cœur de Ville fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique déjà existante (Tome 2 des OAP du dossier de PLU). Par conséquent, celle-ci est mise à jour en intégrant les nouveaux éléments de programmation et d'éclaircissements suivants :

Extrait du tome 2 des OAP du PLU révisé

Les modifications figurent en **rouge**

Chapitre 3. Orientations d'aménagement – Dispositions générales

(...)

3.2. Objectifs d'aménagement

(...)

- **Améliorer l'offre en stationnement dans le centre ville et anticiper l'augmentation des besoins** par la construction d'un parking en ouvrage, localisé dans le périmètre de la centralité.
- **Offrir un ou des espace (s) dédié (s) à l'activité agricole innovante au sein de la ZAC s'intégrant en milieu urbain** (serres, aquaponie, halle, installation compostage...).

3.8. Orientations d'aménagement thématiques

1. Energie et Climat

(...)

Efficacité

- Préférer le chauffage et la cuisson au gaz
- Limiter la puissance froid moyenne en kW/m² pour le refroidissement des espaces par catégorie d'activités
- Limiter la puissance de l'éclairage artificiel en kW/m²
- Expression de la valeur absolue des besoins énergétiques :
 - Finale suivant Perene – tous usages (kWh élec/m² utile/an)
 - Primaire Cep (kWh-ep/an et kWh_{ep}/an.m²SHON)
 - Détail par poste énergétique.
- Mise en œuvre de toute solution innovante et performante permettant de réduire la consommation énergétique
- Justifier par outil de simulation adapté d'un gain de 50% au moins par rapport à Perene
- Proscrire la climatisation, hors process spécifique (dont il sera démontré qu'il est indispensable), ou justifier, par simulations thermiques dynamiques, son utilisation sur une période qui devrait pouvoir ne pas excéder 4 mois /an. Les mesures conservatoires sans installation des groupes de froid doivent être privilégiées

Economie de ressources

- ~~Le bois devra être présent dans le bâtiment à hauteur de 20dm³ bois/m² de plancher~~
- Les clôtures ~~seront~~ en bois avec 50% de transparence minimum **sont à privilégier**
- Le bois ~~sera~~ certifié issu de forêts gérées durablement **est à privilégier**
- Favoriser le recours aux matériaux locaux, renouvelables, recyclés, recyclables

(...)

4. Déplacements et accessibilité

(...)

Voitures et motos

- Prévoir un nombre minimal d'accès véhicules par opération (voir schémas). De plus, les stationnements et leurs accès véhicules devront être positionnés préférentiellement hors des axes structurants (chemin des Lataniers, nouvelle voie Nord-Sud, Ring en corniche, chemin Bœuf Mort), à l'arrière des bâtiments, afin de favoriser la priorité aux piétons.
- Le portail des véhicules sera implanté en retrait de 5m par rapport à la limite parcellaire, pour éviter les voitures bloquant les piétons et les vélos pendant l'ouverture du portail.
- Positionner les places de stationnement en superstructure ou à 80 % sous l'emprise des bâtiments en enterrées, semi-enterrées ou à niveau, éclairées et ventilées naturellement.
- **Dès la réalisation d'une deuxième place de stationnement pour un même logement, le stationnement en enfilade est à privilégier.**
- Les places qui sont traitées en aérien seront obligatoirement ombragées par des arbres de haute tige (à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnements), sur sol perméable type stabilisé ou dalles de béton alvéolaires plantées.
- Positionner sur l'emprise de la parcelle :
 - o 1 place de stationnement par logement dont 5% du nombre totale de place seront accessibles aux PMR
 - o places visiteurs par logement, ouvertes sur l'espace public, dont au minimum 1 place accessible aux PMR.

(...)

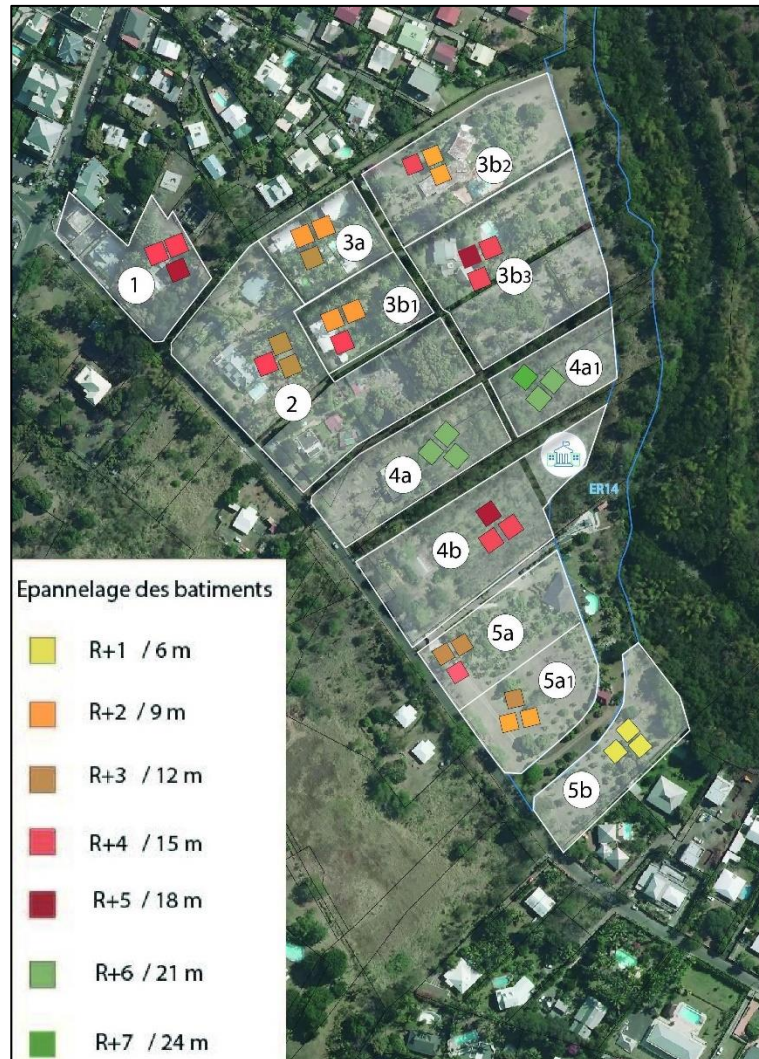
6. Formes urbaines et densité

(...)

L'enjeu consiste à proposer des formes urbaines collectives présentant certaines qualités de l'habitat individuel, en valorisant notamment la création de jardins collectifs ou individuels au sein des opérations, et en créant une offre de logement de qualité.

- Mettre en place une densité élevée au niveau de la centralité principale et le long de l'axe structurant Leconte Delisle. La densité s'atténuera progressivement vers la périphérie du centre urbain.
- Les formes urbaines bénéficieront d'un épannelage progressif favorisant l'intégration paysagère de l'opération, et réduisant l'effet de bloc.
- Permettre l'identification individuelle du logement, en développant au sein du même bâtiment des typologies différentes : maisons sur le toit, duplex avec jardins, maisons en socle, maisons sur des maisons, etc.
- Proposer au moins à 50% des logements un espace extérieur privatif en plus de la varangue : soit un jardin de 20m² minimum, soit une terrasse de 20m² minimum. Les jardins pourront être positionnés à des niveaux différents du logement, accessibles par des escaliers (par exemple, un appartement du R+1 peut bénéficier d'un jardin au rez-de-chaussée, directement accessible depuis le logement par un escalier).
- Limiter les vis-à-vis entre pièces principales des différents logements, en privilégiant les percées visuelles entre bâtiments, les ouvertures en pignons, etc.
- Des perspectives visuelles devront être conservées entre les opérations.
- Respecter la répartition spatiale des typologies (collectifs, semi-collectifs, ...) en horizontal et en vertical (par exemple maisons sur le toit)
- Aucun mur de soutènement ne devra dépasser 1m50 de hauteur en un point quelconque.
- Les encoches dans la clôture bénéficieront au sol d'un revêtement cohérent avec celui de l'espace public le jouxtant.

Les ilots 1, 2, 3, 4 et 5 devront respecter les normes de hauteur maximale fixées par le règlement du PLU ainsi que privilégier les principes d'épannelage suivants :



(...)

8. Fonctions urbaines et Mixité

(...)

De manière plus générale, il est demandé de :

- Affirmer la centralité principale de la ZAC et veiller à son intégration dans le tissu urbain existant. Les façades et les espaces publics concernés devront bénéficier d'un traitement qualitatif et homogène.
- Anticiper la mutabilité de certains locaux (proposer un plan bis présentant la reconversion de deux logements stratégiques).
- Promouvoir une diversité des typologies au sein des programmes immobiliers afin de garantir la mixité sociale : maximum 50% de T3, au moins 20% de T4 ou plus, au moins 20% de T2 ou studio.
- Chaque programme de logement à l'échelle des **tranches** devra respecter une mixité entre logements aidés et logements libres. A l'exception des ilots 12, 13 et 14, les ratios retenus sont maximum 60% de logements aidés, dont 40% logements sociaux. **Cette mixité sera appréciée au regard du nombre de logements et non de la surface de plancher.**

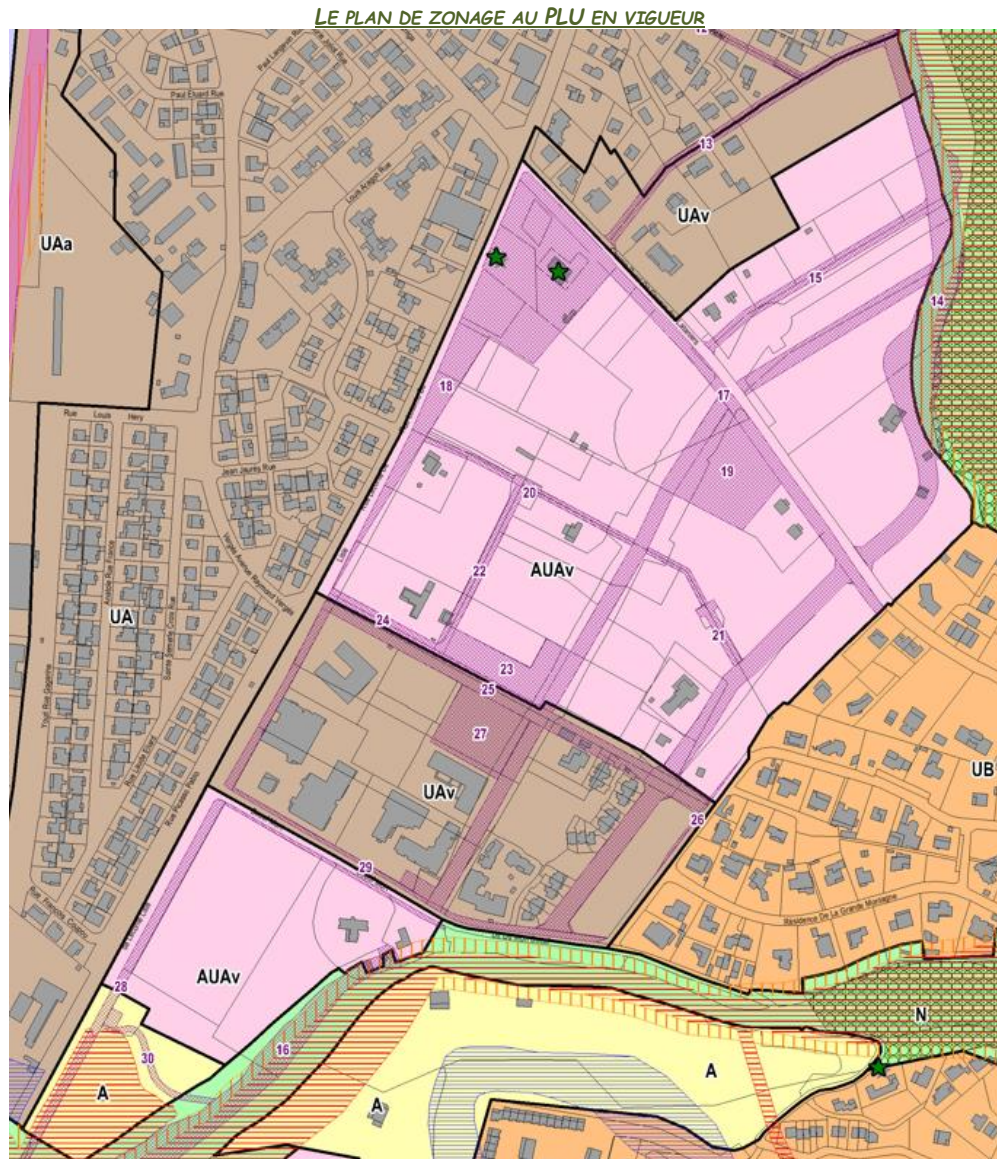
(...)

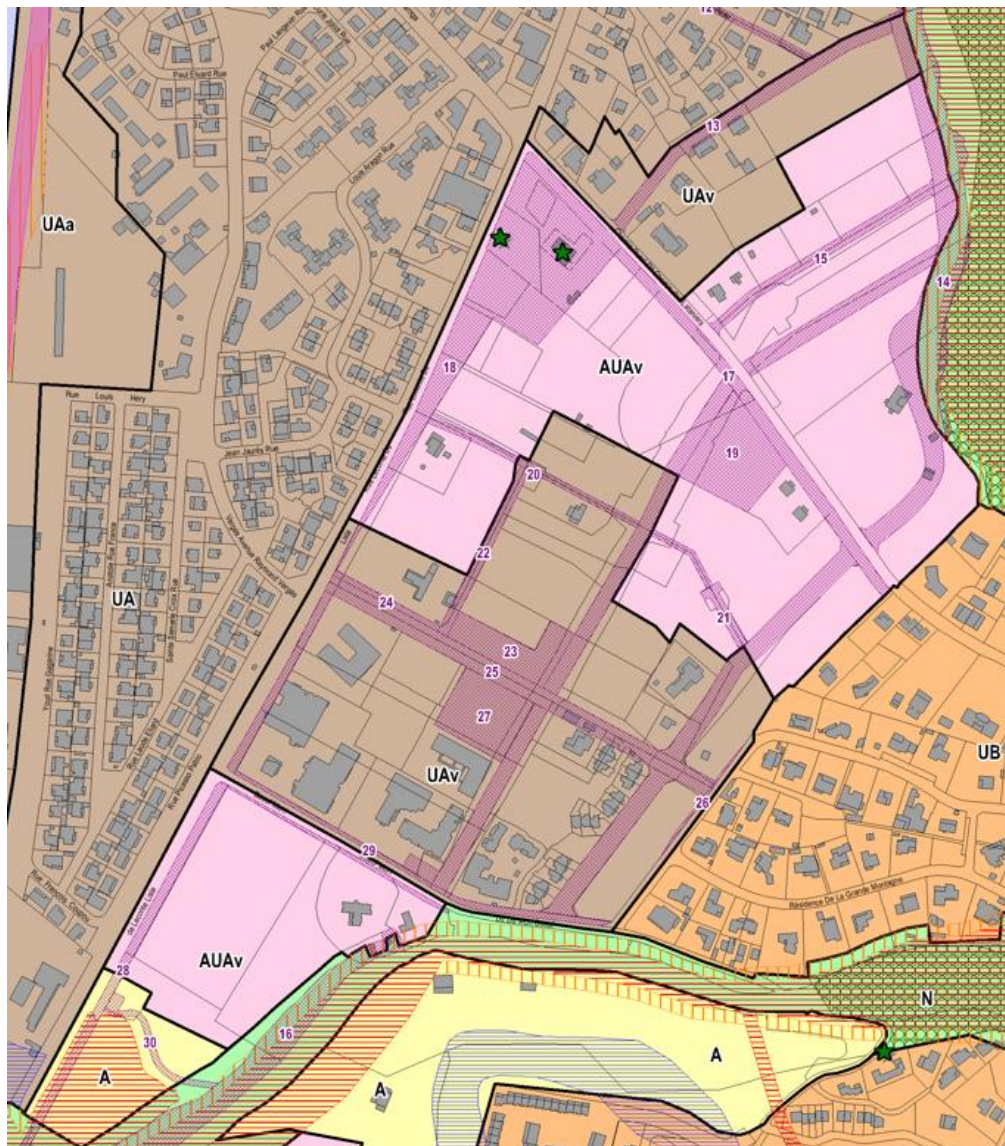
3. Le plan de zonage applicable issu de la modification

Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de modification :

- Opération Cœur de Ville :
 - 4,1 ha de zone AUAv bâtis sont classés en zone UAv
 - L'emplacement réservé n°13 est supprimé partiellement au niveau de l'îlot 3B de l'opération Cœur de Ville.
- Les emplacements réservés 4, 35 et 51 sont supprimés intégralement

3.1. Le plan de zonage modifié au niveau de Cœur de Ville



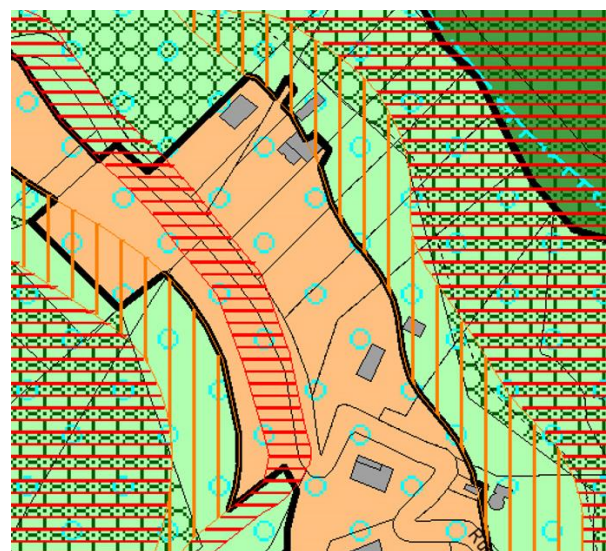
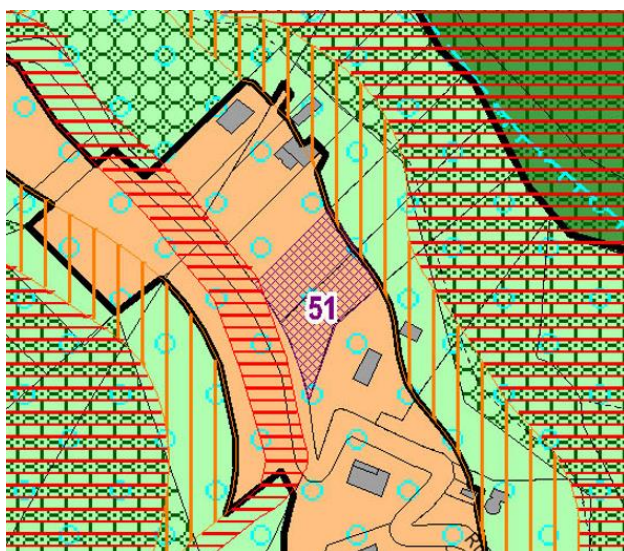
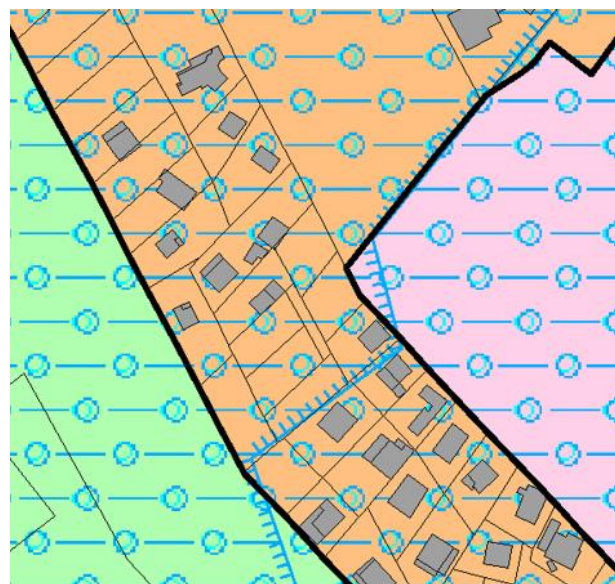
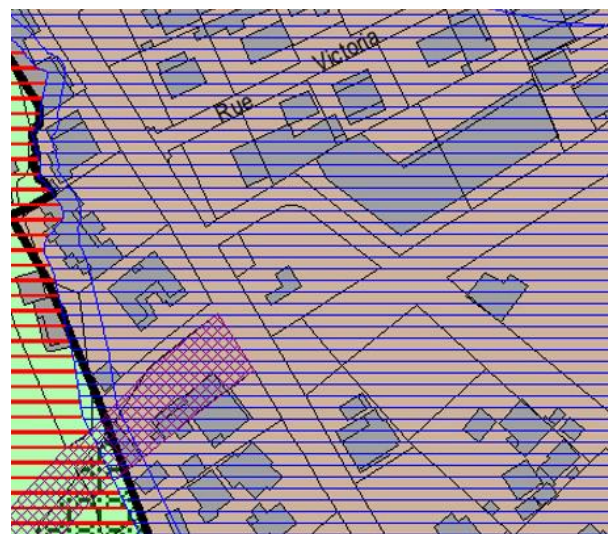
LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA MODIFICATION

3.2. Le plan de zonage modifié après la suppression des emplacements réservés

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA MODIFICATION



4. Le rapport de présentation applicable issu de la modification

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) présentées ci-avant.

Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU modifié

Les modifications figurent en **rouge**

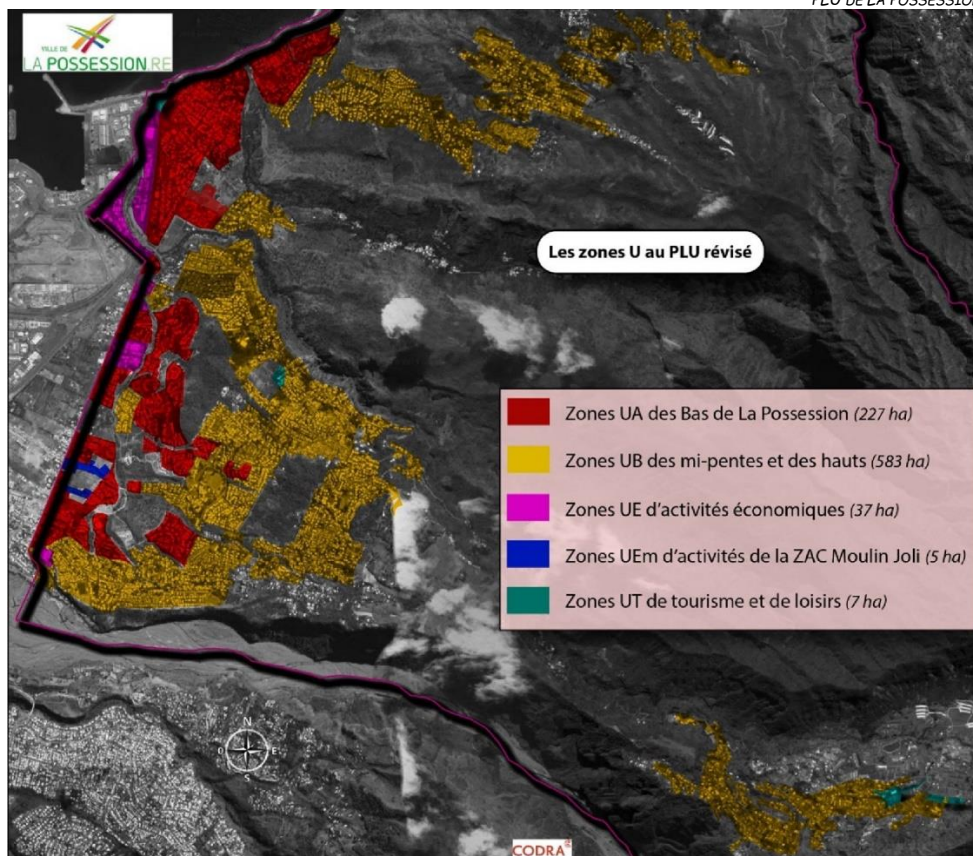
Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

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.

(...)

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Bas de La Possession	143,6	1,2
UAa	Secteur situé le long de la RN1	15,2	0,1
UAsfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	32,4	0,3
UAm	Zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli	23,3	0,2
UAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	12,9	0,1
	Total UA	227,3	1,9
UB	Espaces urbains des mi-pentes et des hauts	350,7	3,0
UBa	Lotissement Dodin	9,7	0,08
UBb	Bourg de Dos d'Ane	78,9	0,7
UBc	Territoires ruraux habités	88,0	0,75
UBpszc	Zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy	0,9	0,01
UBpsfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	54,9	0,5
	Total UB	583,1	4,9
UE	Zones d'activités économiques à vocation de production	37,4	0,3
UEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	5,1	0,04
UT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,6	0,05
UTfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2	1,4	0,01
	Total UT	7	0,6
Superficie totale de la zone U		859,9 ha	7,2%

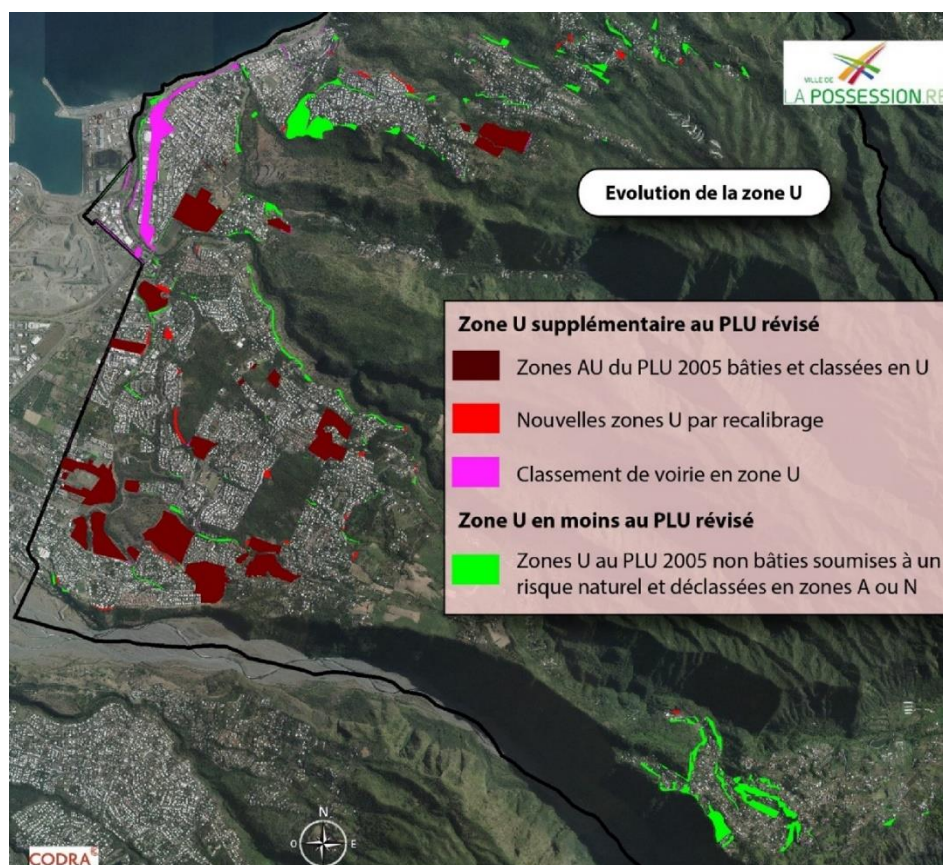


La superficie des zones urbaines a augmenté ces dix dernières années, passant de 790 à **860** hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, soit **70 ha supplémentaires**.

En effet, environ **91,7 ha** des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2005 (zones AU) ont été bâtis et par conséquent basculés en zone urbaine au PLU (zone U), essentiellement dans les mi-pentes (Pichette, Sainte-Thérèse, Ravine à Malheur) ainsi que dans le quartier de la Rivière des Galets.

(...)

La croissance de la zone U intègre donc le développement légitime du territoire au cours de ces dernières années.



Zone UA – Les bas de La Possession

(...)

Comme dans le PLU en vigueur, l'objectif du PLU est de maintenir les fonctions centrales en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre et des bas.

Le PLU a pour ambition de répondre aux besoins en logements de La Possession en priorisant l'intensification urbaine dans ce secteur des bas. Ainsi, la zone UA a augmenté de **130 ha** par rapport au PLU de 2005 recouvrant une partie des zones UB et UC du PLU en vigueur de 2005 au caractère résidentiel largement évolutif au regard des nouvelles règles appliquées. De plus, près de 7 ha environ de dents creuses sont recensées et potentiellement constructibles. On considère que la mutation du tissu urbain va être encouragée par un potentiel de production de près de 1 500 logements dans les 10 prochaines années avec, en parallèle, les logements livrés très récemment ou en chantier dans le cadre des opérations Cœur de Ville et Moulin Joli déjà en zone UA. Cet objectif est en cohérence avec le SCOT du TCO qui intègre cette zone en cœur d'agglomération, pôle principal de l'intercommunalité devant produire environ 55% à 60% des futurs logements avec Le Port, Cambaie et Saint-Paul centre.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole et forestier. **En secteur UAv (et en zone AUAv), la vocation agricole et forestière est autorisée afin de pouvoir développer une agriculture urbaine au sein de la ZAC, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).**
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2005. Il a été fait le choix d'imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion. C'est la raison pour laquelle le secteur UAm (Moulin Joli), présentant déjà un fort taux de logements aidés, est exempté de cette règle. **Cette règle ne concerne pas également le secteur UAv, l'OAP concernant l'opération Cœur de Ville inscrivant déjà des dispositions ambitieuses de production de logements sociaux et aidés.**

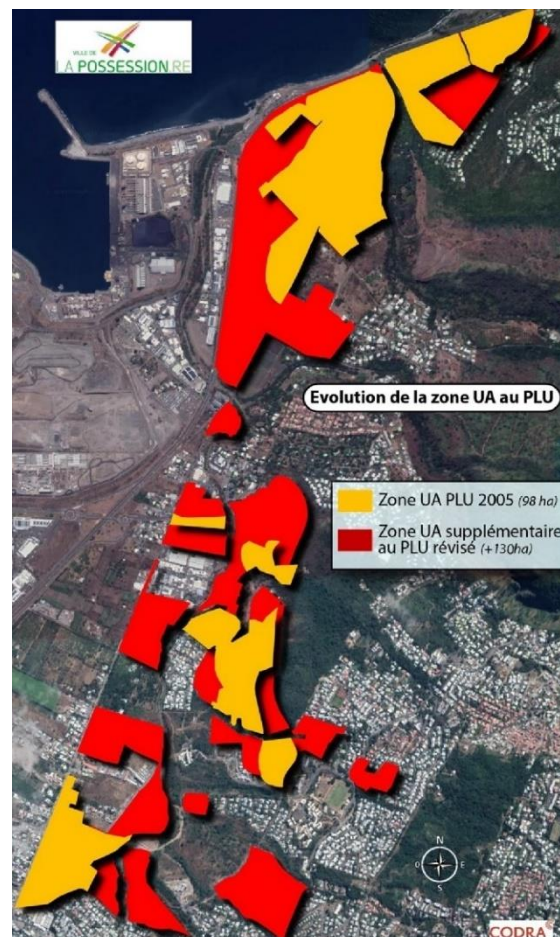
(...)

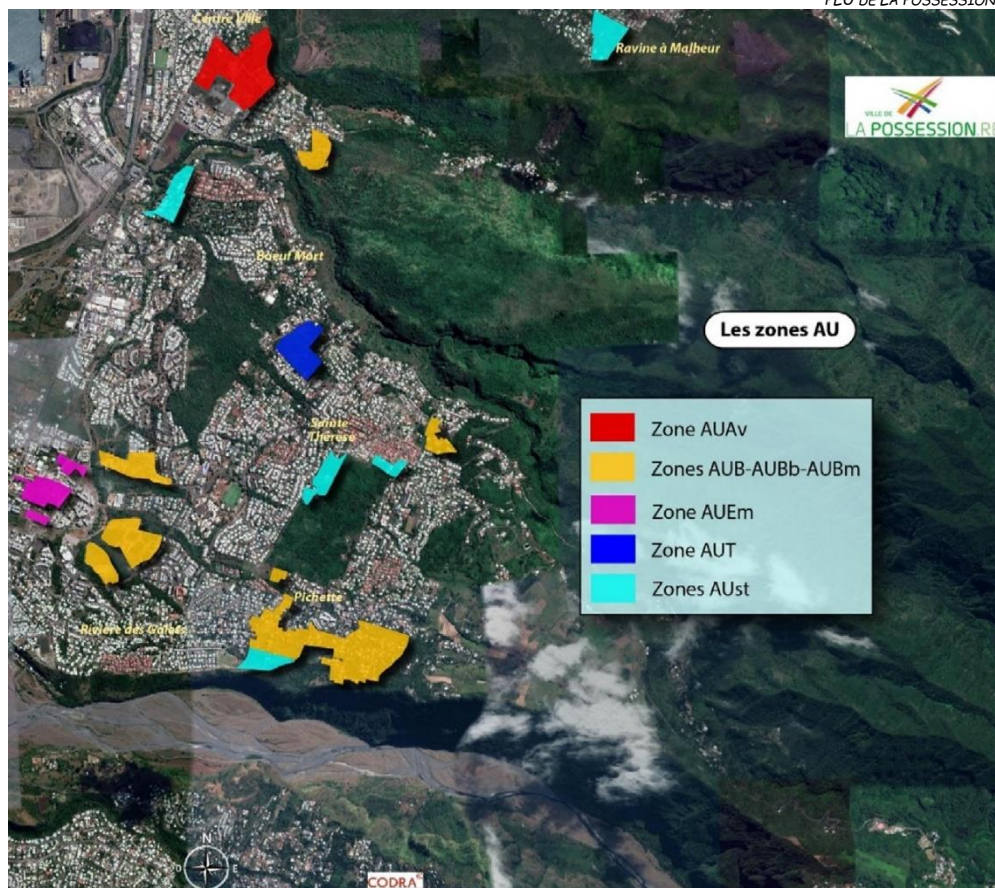
Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

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.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU » :

Zones	Descriptif de l'extension urbaine	Superficie	
		Hectares	%
AUAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	12,6	0,1
AUB	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	0,2
AUBb	Bourg de Dos d'Ane	1	0,01
AUBm	Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli	14,1	0,1
Total AUB		42,9	0,4
AUEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	6,0	0,1
AUT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,8	0,05
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	15,5	0,1
Superficie totale de la zone AU		82,8 ha	0,7%





(...)

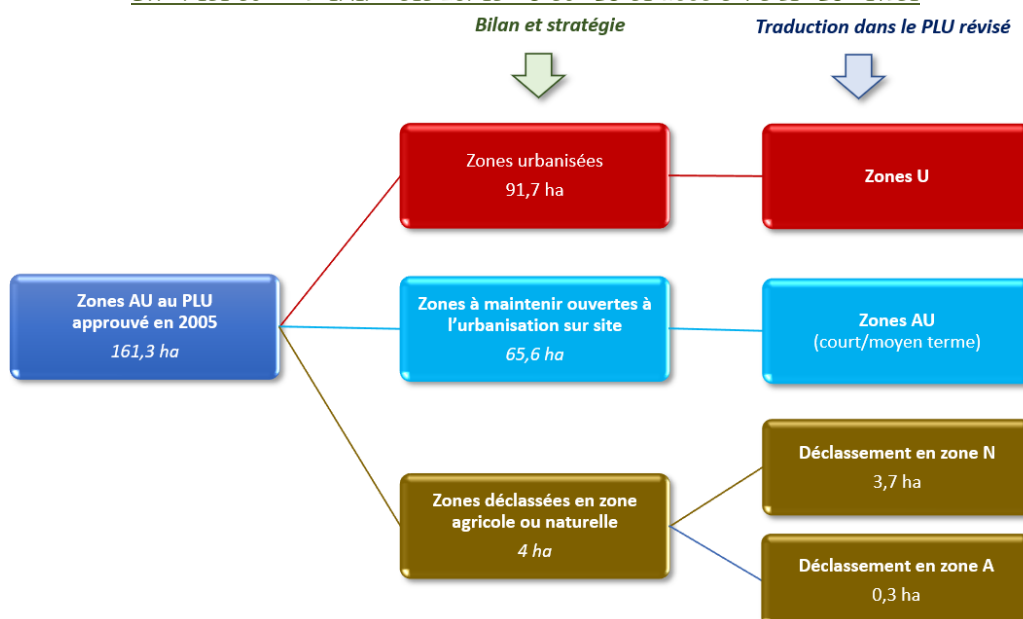
2. Les zones ouvertes à l'urbanisation, héritage du PLU de 2005

Le PLU de 2005 ouvrait à l'urbanisation 161,3 ha⁽¹⁾. 91,7 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé.

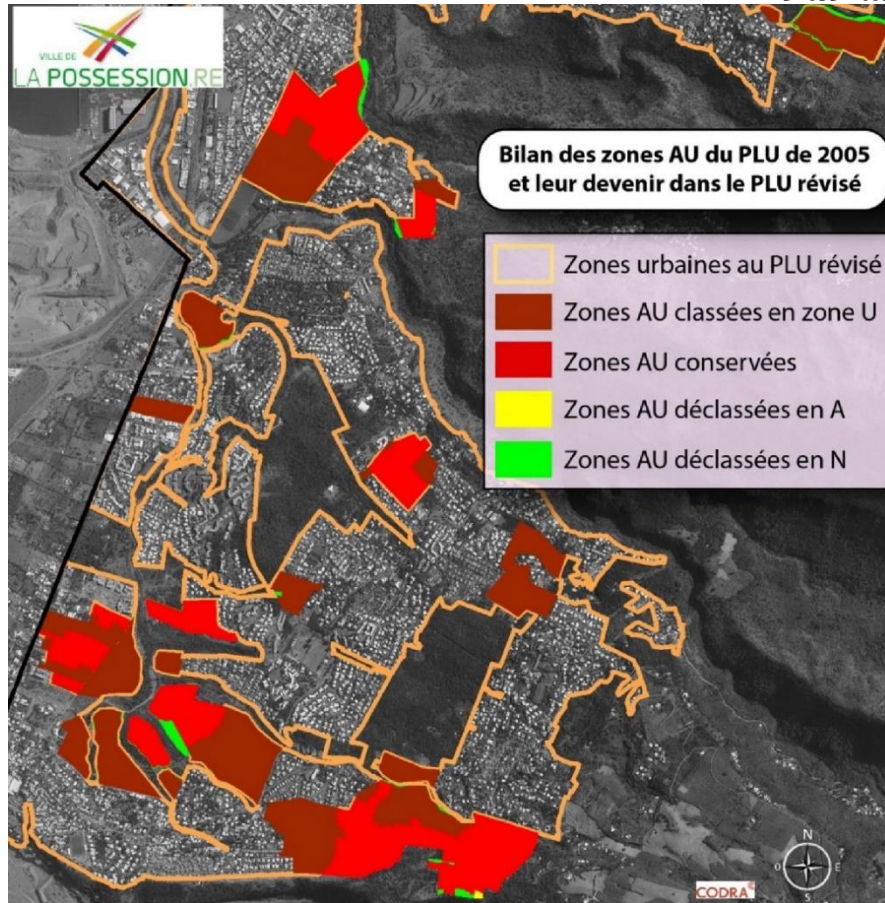
Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité conserver ouverts à l'urbanisation 65,6 ha. Ces zones maintenues sont identifiées au SAR comme espaces d'urbanisation prioritaire, reconduites ainsi par le SCOT du TCO. Elles sont essentiellement liées aux opérations de Moulin Joli et Cœur de Ville, ainsi que des projets d'aménagement dans le secteur de Pichette / Sainte-Thérèse. 12 ha environ sont dédiées exclusivement à de l'activité économique diversifiée à Moulin Joli ou du tourisme à Boeuf Mort.

(...)

SYNTHÈSE DU TRAITEMENT DES ZONES AU DU PLU DE 2005 DANS LE PLU RÉVISÉ



⁽¹⁾ En tenant compte des modifications/révisions allégées ayant eu lieu ultérieurement ayant pu conduire à l'augmentation des zones AU depuis 2005



(...)

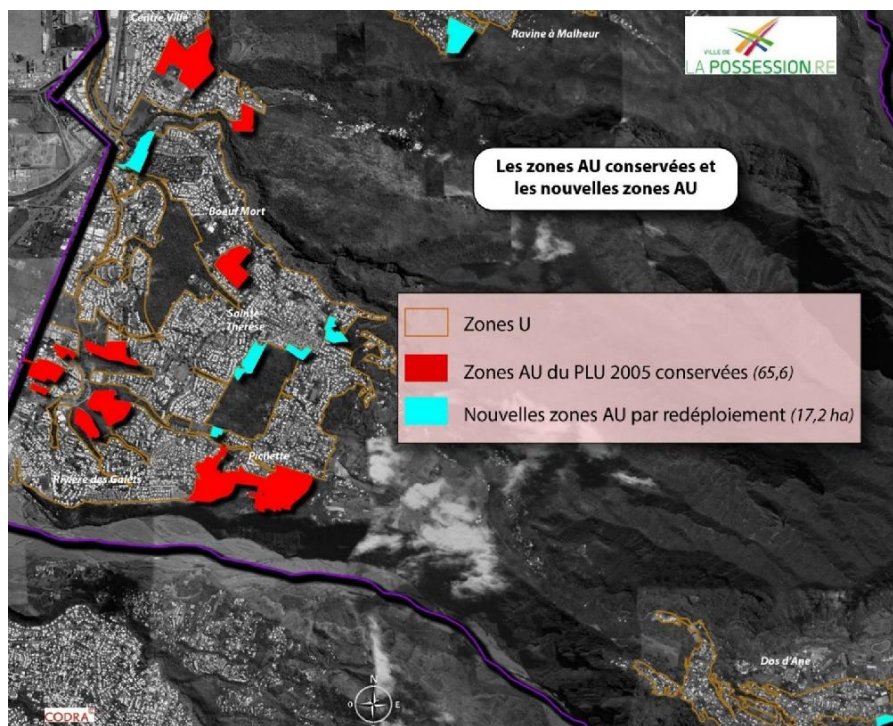
3. Les nouvelles extensions urbaines

3.1. Les nouvelles extensions urbaines par la méthode dite de « redéploiement »

(...)

3.1.3. Les zones redéployées

(...)



(...)

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.

(...)

2. La réglementation de la zone agricole

Les constructions admises dans cette zone sont strictement encadrées et concernent notamment :

(...)

- 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 la construction existante et son extension n'excède une surface totale finale de 120m².**

(...)

Partie 6 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

(...)

1. L'OAP « Cœur de Ville »

(...)

Le projet ZAC « Cœur de Ville » répond à l'absence de centralité au sein du territoire communal de la Possession. Localisé en dent creuse dans un périmètre déjà urbanisé, le projet vise à renforcer la fonction centrale de ce secteur et à compléter la trame urbaine actuelle.

Dans une logique de cohérence d'ensemble, l'OAP Cœur de Ville couvre à la fois la zone AUAv mais également la zone UAv récemment construite (ilots **9,10 et 11**).

(...)

Partie 7 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

(...)

4. Les emplacements réservés

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Les emplacements réservés (ER) sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Le PLU de La Possession est composé de **52** emplacements réservés, institués au bénéfice de la commune.

(...)

5. Liste des emplacements réservés

Le tableau de la liste des emplacements réservés est mis à jour à la suite de la suppression des ER 4, 35 et 51, ainsi que prendre en compte la réduction de superficie de l'ER 13.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
1	Aménagement d'un espace public	Commune	815
2	Création de voie (8m)	Commune	220
3	Elargissement de voie (6m)	Commune	54
5	Elargissement de voie (8m)	Commune	178
6	Création de voie (9m) et aménagement en lien avec le parc Rosthon Lataniers	Commune	2090
7	Création de voie (7,5m)	Commune	392
8	Création de voie (9m)	Commune	1326
9	Création de voie 12m	Commune	9116
10	Création de voie (6m et 10m)	Commune	525
11	Elargissement de voie (6m)	Commune	761
12	Elargissement de voie (6m)	Commune	1114
13	Elargissement du chemin des Lataniers-Ravine 2 de 8 mètres d'emprise	Commune	2856
14	Création d'une voie de desserte Nord/Sud de 15 mètres d'emprise	Commune	17492
15	Elargissement du chemin des Lataniers-Ravine 1 de 8 mètres d'emprise	Commune	1704
16	Création du Mail Tropical de 12 mètres d'emprise	Commune	15231
17	Elargissement du chemin des Lataniers à 17 mètres d'emprise	Commune	4143
18	Création d'un espace public, avec voirie et équipements administratifs et culturels	Commune	11883
19	Création d'un groupe scolaire	Commune	4315
20	Aménagement d'un cheminement piéton de 6 mètres d'emprise	Commune	1308
21	Création d'une voie considérée comme zone de rencontre de 10 mètres d'emprise	Commune	498
22	Création d'une voie considérée comme zone de rencontre de 10 mètres d'emprise	Commune	1195
23	Création d'une aire ludique dite des "Banians"	Commune	2623
24	Création d'une aire ludique dite des "Banians"	Commune	429
25	Création d'une voie de desserte Est/Ouest de 14 mètres d'emprise	Commune	4532
26	Elargissement de la rue Grande Montagne	Commune	178
27	Création d'un groupe scolaire	Commune	3306
28	Elargissement de la rue Leconte Delisle pour création d'un TCSP	Commune	3507
29	Elargissement du chemin Boeuf Mort	Commune	1812
30	Création d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	731
31	Création de trottoir de 1,5 m	Commune	1415
32	Aménagement de carrefour	Commune	815
33	Création de stationnements et de trottoir de 4 m	Commune	1288
34	Création de trottoir de 1,5 m	Commune	3862
36	Création de stationnements et de trottoir de 4 m	Commune	1065
37	Aménagement de voirie	Commune	1269
38	Création d'une voie (8 m)	Commune	1319
39	Création de voie (6m)	Commune	213
40	Création d'une voie	Commune	2594
41	Création de voie de 14m	Commune	7289
42	Création d'une voie	Commune	5045
43	Création d'un mail le long de la ravine Balthazar	Commune	10634
44	Création de mails secondaires	Commune	4296
45	Réalisation d'endiguement	Commune	8237
46	Aménagement d'un espace public et d'une voie de liaison pour mode actif	Commune	531
47	Aménagement de voie et parking	Commune	169
48	Création de voie	Commune	2061
49	Création de voie	Commune	286
50	Aménagement hydraulique	Commune	468
52	Construction de logements sociaux	Commune	1173
53	Construction de logements sociaux	Commune	1645
54	Construction de logements sociaux	Commune	2937
55	Aménagement pour la Nouvelle Route du Littoral	Région	250582

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**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 n°1 du PLU de La Possession**

n°MRAe 2022ACREU1

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégalement, le 4 novembre 2022, 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 de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 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 initiale de la demande d'avis conforme en date du 26 septembre 2022

relative à la modification n°1 du PLU de la Possession, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme.

■ **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'un avis de l'autorité environnementale en date du 19 juillet 2018 ;
- Le PLU de La Possession a fait l'objet d'une révision allégée n°1 portant sur la ZAC Cœur de Ville qui a été approuvée le 15 décembre 2020 et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 14 avril 2020 ;
- la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de La Possession, arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 19 février 2020, a pour objectifs principaux :
 - d'apporter des évolutions dans la rédaction des pièces du PLU en matière de gestion de l'eau, de hauteurs des constructions, d'éclairage, de stationnement, de végétalisation et de maintien de la perméabilité des sols notamment ;
 - d'intégrer des dispositions spécifiques à la ZAC Cœur de Ville dans le règlement, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et l'espace réservé n°13 ;
 - de supprimer trois espaces réservés qui ne correspondent plus aux besoins identifiés dans le PLU en vigueur.

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification du PLU n'induit pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- celle-ci prévoit une modification du règlement du PLU concernant l'extension des bâtiments d'habitations existants en zone agricole ou naturelle, devant faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- le règlement du PLU mentionne l'application du règlement ministériel du 27 décembre 2018 pour ce qui concerne la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur, qui pourrait opportunément être complété par les recommandations de la Société d'Étude Ornithologique de La Réunion (SEOR) afin de limiter la pollution lumineuse et réduire ainsi les incidences sur l'avifaune marine protégée survolant le territoire communal ;
- les prescriptions prises en faveur des espaces perméables sont de nature à répondre aux orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de La Réunion ;
- les prescriptions permettant le développement de projets agricole et forestier en zone urbaine est de nature à développer la nature en ville et améliorer le cadre de vie en adéquation avec les objectifs de la loi climat et résilience ;
- les prescriptions prises pour réaliser des plantations sur les aires de stationnement et le long des linéaires de façade en zones résidentielles, sont de nature à limiter la création de puits de chaleur.

Rend l'avis qui suit :

La modification 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 le 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 4 novembre 2022

Le président de la MRAe,

A blue ink signature, appearing to be 'D. Kruger', is written on a light blue rectangular background.

Didier Kruger

ARRETE D'OUVERTURE DENQUETE PUBLIQUE



ARRETE D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le Maire de la commune de la Possession,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/02/2020 prescrivant la révision au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisation d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 29/09 /2022 désignant un commissaire enquêteur ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 32 jours à compter du 07/11/2022.

ARTICLE 2 :

M. QUINONES Roberto a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h

Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville, www.lapossession.re

**ARTICLE 4 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h ; le jeudi 8 décembre de 13h à 16h.
- En mairies annexes :
 - Mairie Annexe de Dos d'Ane : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession**,

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : modification1plu@lapossession.re

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de quinze jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le PV de synthèse de l'enquête publique. La ville aura quinze jours pour émettre des observations. Le commissaire enquêteur transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

**ARTICLE 10 :**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :
Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur QUINONES, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 20/10/2022
Le Maire,



Signé électroniquement par : Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 21/10/2022
Qualité : Maire

Vanessa MIRANVILLE

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R 421-7 du Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résidant hors outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20221021-127-2022SG-AR
Date de réception préfecture : 21/10/2022



**ARRETE MODIFICATIF D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE
PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Maire de la commune de la Possession ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/02/2020 prescrivant la modification au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisation d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 29/09 /2022 désignant un commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté 127/2022-SG portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

ARRETE :

ARTICLE 1 :

L'arrêté 127/2022-SG est modifié comme suit :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 32 jours à compter du 07 novembre 2022.

ARTICLE 2 :

M. QUINONES Roberto a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h



Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville, www.lapossession.re

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h ; le jeudi 8 décembre de 13h à 16h.
- En mairies annexes :
 - Mairie Annexe de Dos d'Ane : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession**,

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : modification1plu@lapossession.re

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de quinze jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le PV de synthèse de l'enquête publique. La ville aura quinze jours pour émettre des observations. Le commissaire enquêteur transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

**ARTICLE 10 :**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :
Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur QUINONES, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 09 novembre 2022
Le Maire,



Signé électroniquement par : Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 15/11/2022
Qualité : Maire

Vanessa MIRANVILLE

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R 421-7 du Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résidant hors outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Saint-Denis, le 21 OCT. 2022

Madame la Maire
Hôtel de Ville de La Possession
B.P 92 rue Waldeck-Rochet
97419 La Possession

Vos Réf : JA/DDE/CJ/FB/AL/22005734

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°34/2022_D3P

Objet : Avis modification N°1 du PLU de La Possession

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLÉ
Email : kelvin.pavadepoulle@reunion.chambagri.fr
Tél. : 0262 94 69 41

Madame la Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 26 septembre 2022, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Possession, conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques.

Cette présente modification porte sur les points suivants :

- Revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au projet Cœur de Ville
- Apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur

Concernant les zones agricoles de votre commune, il y a 3 points que nous souhaitons aborder.

Dans un premier temps, vous avez supprimé la mention « dans la limite de 30 m² » de l'article 2.2 intitulé « Sont admis sous condition » de votre règlement.

Dans un second temps, vous avez allégé le paragraphe concernant les clôtures en zone agricole.

Enfin, vous avez supprimé l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux à destination agricole dans la réglementation des zones Uav et AUBm, permettant ainsi aux agriculteurs concernés de pouvoir diversifier et améliorer leurs exploitations agricoles.



Ainsi, vous avez simplifié et allégé les contraintes réglementaires pour la construction des bâtiments agricoles, la Chambre d'Agriculture tient à vous encourager dans ces démarches et émet un avis favorable à cette modification.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,
CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE LA
RÉUNION
Frédéric VIENNE

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
POLE DEVELOPPEMENT

Mission Aménagement

N/Réf. : 11AD c-2022-25

Affaire suivie par : Didier VISNELDA

Tél : 0692 974 923

Saint-Denis, le 20 OCT. 2022

Le Président du Conseil Départemental

A

Madame le Maire de la Possession
Mairie de la Possession
B.P. 92 rue Waldeck-Rochet
97419 LA POSSESSION

*A l'attention de la Direction
de l'urbanisme.*

Enregistré le :		25 OCT. 2022	
	T	CT	22013056
D.G.S			Pôle Aménagement X
D.G.A Technique			Police Municipale
D.G.A Education			Communication
D.G.A Epanouissement			Cabinet
Pôle Ressources			CCAS
Pôle Moyens			CDE
T=Traitement		CT= CO Traitement	

N/Réf: JA/DDE/CJ/FB/AL/22005673

Objet : Modification N°1 du PLU de la Possession

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis par courrier un exemplaire du dossier de modification N°1 du PLU engagée dans le cadre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme pour avis et remarques éventuelles.

Il s'agit donc :

- Réajuster certaines dispositions du règlement du PLU afin de ne pas bloquer les projets ou faciliter l'instruction des permis ;
- Faire évoluer plusieurs pièces du dossier de PLU en lien avec l'actualisation du projet ou de difficultés d'interprétation des dispositions figurant au PLU en vigueur concernant l'opération Cœur de Ville ;

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

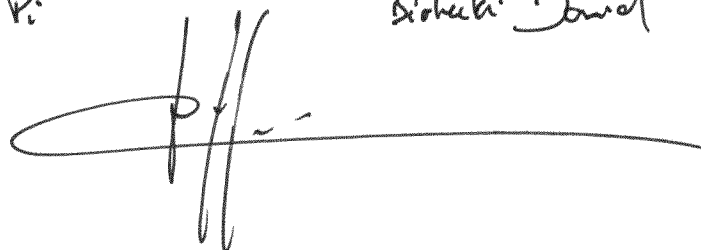
Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil Départemental



Pi

Didier Visnel





**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Saint-Denis, le 16 février 2023

Service aménagement et construction durables
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Quentin GRIFFON
Tél : 02 62 40 26 49
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr

Le Préfet

à

Réf : N° 2022 - 1417

Madame le Maire de La Possession
92 rue Waldeck-Rochet
97419 La Possession

**Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
La Possession**

Par courrier en date du 22 septembre 2022, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Possession. Ce courrier vaut notification aux personnes publiques associées au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Vous avez engagé la procédure de modification de droit commun relative à la révision de certaines règles d'urbanisme en cohérence avec la ZAC « Cœur de Ville » et à l'apport de précision pour pallier à des difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification que vous avez choisie est adéquate au regard de l'évolution envisagée. Les articles du code de l'urbanisme applicables à cette procédure de modification de droit commun sont les articles L.153-36 à L.153-44 de ce même code.

Cette modification n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du document d'urbanisme. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance.

Les adaptations réglementaires au sein du règlement écrit sont de l'ordre de la clarification et/ou de la suppression de notions floues ou subjectives. Ces adaptations n'amènent pas de changement de fond dans les règles imposées par le PLU de la commune.

Trois emplacements réservés (n°4, 35 et 51) respectivement sur les secteurs de Ravine à Malheur les Bas, Sainte-Thérèse et Dos d'Âne sont supprimés, la commune ayant renoncé à acquérir ces terrains.

Les articles du règlement dédiés à l'opération « Cœur de Ville » sont également impactés par la modification. Il s'agit ici de corriger certaines erreurs matérielles et redondances et afin de supprimer les « actions » ne relevant pas d'un PLU. L'article concernant les normes de stationnement est corrigé et complété afin de gagner en clarté et correspondre à la réglementation en vigueur sur ce domaine.

L'OAP Tome 2 « Cœur de Ville » est également modifiée. Cette modification vise à conserver une ambition en termes de consommation énergétique (température d'éclairage et dispositions spécifiques), économiser le foncier dédié aux places de stationnement et mettre en cohérence les normes de hauteur avec les objectifs fixés dans le cadre de la tranche 3.

Enfin, la dernière modification de cette OAP concerne la mixité des logements (aidés et libres). Les ratios seront appliqués à l'échelle des tranches et non plus des îlots au vu des difficultés à maîtriser toutes les parcelles. Cette modification pose question et mériterait d'être approfondie dans le document au vu de l'échelle que peut représenter un îlot complet. Il n'est en effet pas concevable d'avoir des « clivages » entre différents îlots au sein d'une tranche qui peut représenter plusieurs centaines de logements. Cela risquerait de marquer une différenciation spatiale contraire au principe de mixité recherché, quand bien-même le ratio à l'échelle de la tranche serait respecté.

Afin de s'assurer de la mixité spatiale, **cette modification devrait être complétée par un schéma global d'aménagement faisant figurer la répartition spatiale par produit (très social, social, intermédiaire) des logements aidés et libres.**

L'emplacement réservé n°13 est modifié pour améliorer la desserte et faciliter les acquisitions foncières. Cela ne présente pas d'impact sur le fond.

Conclusion :

Ces modifications apportées au PLU de la commune apportent de la clarté, des adaptations et des corrections en réaction aux retours d'expérience depuis la mise en application du document ainsi qu'aux objectifs poursuivis par l'opération « Cœur de Ville ».

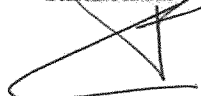
J'émet donc un avis favorable sur ce projet de modification n°1 du PLU. Toutefois, je vous invite à préciser et compléter la modification de l'OAP tome 2 « Cœur de Ville » en ce qui concerne la mixité des logements à l'échelle des tranches afin d'éviter de porter atteinte au principe de mixité au sein de la ZAC.

Je vous invite ensuite à poursuivre la procédure dans le cadre réglementaire défini en début de ce courrier.

Enregistré le :		23 00 1543		23 FEV. 2023	
	T	CT		T	CT
D.G.S			Pôle Aménagement	X	
D.G.A Technique			Police Municipale		
D.G.A Education			Communication		
D.G.A Epanouissement			Cabinet		
Pôle Ressources			CCAS		
Pôle Moyens			CDE		
T=Traitement		CT= CO Traitement			

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale


Régine PAM

Copie :

Antenne Ouest - DEAL

Sous-préfecture de Saint-Paul

Le Port, le 24 NOV. 2022

Madame le Maire,
Mairie de La Possession
92, rue Waldeck-Rochet
97419 La Possession

Direction de l'Aménagement du Territoire,
De la Planification et de l'Habitat
Contact : Camille Enault
Responsable du service Planification et
Stratégie Territoriale
Tél. : 0262 32.31.91
Vos réf. : JA/DDE/CJ/FB/AL/2205674
Nos réf. : KRONOS/2022D/ 5575 /CE-OC-CD

Enregistré le :			29 NOV. 2022		
	T	CT	22014438	T	CT
D.G.S			Pôle Aménagement	X	
D.G.A Technique			Police Municipale		
D.G.A Education			Communication		
D.G.A Epanouissement			Cabinet		
Pôle Ressources			CCAS		
Pôle Moyens			CDE		
T=Traitement			CT= CO Traitement		

**Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du
PLU de la Possession**

Madame le Maire,

Vous avez engagé par délibération du 19 février 2020, une procédure de modification de votre Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juin 2019.

Dans ce cadre, le 23 septembre 2022, vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°1, ainsi que la délibération en précisant les objectifs, à savoir :

- Revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.
- Apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

Après analyse du projet au regard du Schéma de Cohérence Territorial du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022), le projet transmis ne présente pas de risque d'incompatibilité.



2523280348E0000120202

9011467-2-4-1-9-202



B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex
Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tco.re - www.tco.re
Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

En effet, cette modification n'impacte pas les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace notamment en préservant l'enveloppe urbaine constante. L'adaptation des règles d'urbanisme n'impacte pas non plus de manière significative les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement.

Néanmoins, au regard des adaptations des règles liées à l'imperméabilisation (article 13.1) des parcelles et de l'Orientatation 11 du SCoT, la gestion des écoulements pluviaux à la parcelle devra faire l'objet d'une attention particulière au moment de l'instruction des permis de construire afin de s'assurer d'une gestion adaptée, tenant compte notamment de la morphologie urbaine, favorisant une infiltration directe par le sol et limitant le ruissellement.

Au regard des éléments transmis, nous émettons un avis favorable à votre projet de modification n°1 du PLU de La Possession.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information ou, le cas échéant, en cas de difficulté à récupérer les documents.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Emmanuel SERAPHIN



JE SUIS LABELLISÉ MARIANNE.

B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex

Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tco.re - www.tco.re

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

Responsable - Équitable - Solidaire - Agréable



Sainte-Clotilde, le

MAIRIE DE LA POSSESSION
Madame VANESSA MIRANVILLE
RUE WALDECK ROCHET BP 92
97419 LA POSSESSION

Enregistré le :		02 NOV. 2022	
22013312	T	CT	22022/13747
D.G.S		Pôle Aménagement	
D.G.A Technique		Pôle Municipal	
D.G.A Education		Communication	
D.G.A Epanouissement		Cabinet	
Pôle Ressources		CCAS	
Pôle Moyens		CDE	
T=Traitement		CT=CO Traitement	

Votre identifiant Région : 5067.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICAUT
DGADDE / DADT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mèl : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : A2022/14407
N/REF : D2022/13747

2C 163 910 7953 2

OBJET : Analyse de la modification n°1 du PLU de la Possession au regard de sa compatibilité avec le SAR

Madame la Maire,

Par courrier en date du 23 09 2022, vous m'avez fait parvenir, en tant que Personne Publique Associée (PPA), le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Au regard de la formulation des avis PPA, la compatibilité du PLU de La Possession sera justifiée prioritairement au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO, puisque le SCoT en vigueur a été mis en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de révision a pour principal objectif de mettre en cohérence le droit à construire de la ZAC Cœur de Ville et le PLU, de supprimer 3 emplacements réservés et de modifier certaines règles de votre PLU.

Les règles que vous souhaitez modifier concernent les zones U et AU de votre PLU et précisent principalement les règles de stationnement et les règles architecturales de vos zonages urbains. Nous tenons à souligner que la rédaction de vos règles, concernant les principes architecturaux, permettent de mettre en œuvre les dispositions du SAR relatives à la gestion des risques liées aux eaux de ruissellement et à la construction d'une ville réunionnaise durable.

Par ailleurs, vous modifiez l'emprise de l'emplacement réservé 13, situé en zone UAv, permettant l'élargissement de la voie d'accès à 8m. Vous proposez également le classement de 4,1 ha de votre zonage AUAv en zonage UAv, du fait de l'achèvement de l'opération d'aménagement « Cœur de Ville » sur ce secteur.

Enfin, en affirmant la possibilité de réaliser des infrastructures d'agriculture urbaine, vous renforcez la nécessité de garantir la multifonctionnalité des espaces urbains et vous favorisez l'émergence d'espaces urbains participant à notre souveraineté alimentaire.

Au regard de ces éléments, dont les propositions n'impactent que les zones urbaines à densifier de votre pôle principal au SAR, nous prenons acte de votre projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

Signé électroniquement par : Claudine DUPUY
Date de signature : 27/10/2022
Qualité : DGS

Pour la Présidente
et par délégation

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr

La DGS
Claudine DUPUY

Saint-Denis, le 27 DEC 2022

V/Réf. : JA/DDE/CJ/FB/AL/22005679

N/Réf. : - SG/DPE-AA/POEDL-WV-RN-dd - **CD22003103**

Affaire suivie par : Romain NOEL
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 47
Email : romain.noel@reunion.cci.fr

Madame Vanessa MIRANVILLE
Maire de la Commune de la Possession

Mairie de la Possession
Rue Waldeck Rochet,
97419 La Possession

Objet : Avis sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Possession

Madame la Maire,

Dans le cadre du projet de modification N°1 du PLU de la Commune de la Possession, vous avez sollicité l'avis de la CCI Réunion en tant que Personne Publique Associée et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services.

La modification du PLU n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

Par conséquent, notre compagnie émet un avis favorable sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Possession, tel qu'il nous a été soumis.

Je vous prie de croire, **Madame la Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président



Pierrick ROBERT

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Département de La Réunion - Commune de La Possession

Enquête publique E22000022/97
du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022
portant sur la

Modification n°1

du **Plan Local d'Urbanisme**
de la Commune de **La Possession**

Commissaire enquêteur : Roberto QUINONES

Le présent dossier a été établi à la suite de l'enquête publique E22000022/97 portant sur la modification n°1, au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Possession.

Il a pour objet de présenter le rapport du commissaire-enquêteur (I) et ses annexes, suivi de son avis et de ses conclusions motivées (II).

Sommaire

I. Rapport du commissaire-enquêteur	4
1. Cadre général du projet	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Cadre juridique	4
1.3 Présentation succincte du projet de modification	4
1.3.1 Adaptations réglementaires pour l'ensemble du territoire	5
1.3.2 Dispositions spécifiques à l'opération Cœur de Ville	6
1.4 liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier	7
2. Organisation de l'enquête publique.....	7
2.1 Prescription de l'enquête publique	7
2.2 Désignation du commissaire-enquêteur.....	8
2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	8
2.4 Préparation de l'enquête	8
2.5 Rencontre du maître d'ouvrage et visite des lieux	8
2.6 Organisation des permanences	8
2.7 Information du public	8
3. Déroulement de l'enquête	9
4. Résultat de l'enquête	9
4.1 Observations formulées pendant l'enquête.....	9
4.2 Synthèse des avis des personnes publiques associées	10
4.3 Remise du procès-verbal de synthèse.....	10
5. Analyse du commissaire-enquêteur.....	11
5.1 Les dispositions supprimées en raison d'erreurs ou de contradictions internes au règlement :	11
5.2 Les dispositions supprimées ou modifiées en raison des difficultés d'interprétation :	13
5.3 Les modifications visant à clarifier les règles d'aménagement :	15
5.4 Les dispositions visant à actualiser les documents d'urbanisme :	17
5.5 La prise en compte des paramètres énergétiques, climatiques et environnementaux	18
5.6 Les dispositions nouvelles liées aux contraintes techniques ou foncières.....	19
5.7 Les dispositions nouvelles visant à favoriser le développement économique et agricole	21
Annexes.....	22
II. Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur	41
II.1 Conclusions.....	41
II.1.1 Rappel succinct de l'objet de l'enquête	41
II.1.2 Appréciations générales sur le déroulement de l'enquête.....	41
II.1.3 Analyse du projet	42
II.2 Avis motivé du commissaire enquêteur.....	44

Département de La Réunion - Commune de La Possession

Enquête publique E22000022/97
du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022
portant sur la

modification n°1

du **Plan Local d'Urbanisme**
de la Commune de **La Possession**

Rapport du Commissaire-Enquêteur

I. Rapport du commissaire-enquêteur

1. Cadre général du projet

1.1 Objet de l'enquête

La commune de La Possession a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2019.

Plus de trois ans après son entrée en vigueur, l'objectif de la présente procédure de modification est de faire évoluer, à la marge, des dispositions du PLU en clarifiant certaines dispositions réglementaires et en les mettant en cohérence avec les projets envisagés sur la commune, sans bouleverser l'économie générale du PLU.

La modification n°1 du PLU de La Possession porte sur les points suivants :

- Apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;
- Revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.

1.2 Cadre juridique

En application de l'Article L153-36 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier :

- le règlement,
- les orientations d'aménagement et de programmation
- ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées 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.

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.

1.3 Présentation succincte du projet de modification

La modification a pour objet de procéder à des adaptations réglementaires pour l'ensemble du territoire (1) et plus spécifiquement pour la ZAC Cœur de Ville (2).

1.3.1 Adaptations réglementaires pour l'ensemble du territoire

Il s'agit d'apporter des modifications techniques et réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU :

Le règlement

Afin de ne pas bloquer les projets ou de faciliter l'instruction des permis, certaines dispositions du règlement du PLU ne paraissant pas opportunes ou adaptées sont réajustées :

Occupation et utilisation du sol :

- autorisation, en secteur UBb, des terrains de camping et de caravanning à Dos d'Ane, et en secteur AUBm, du développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC ;
- suppression en zone UB des possibilités d'aménagement à l'intérieur de la bande des cinquante pas géométriques ;
- suppression en zones A et N, de la mention inutile « dans la limite de 30m2 » dans le paragraphe faisant référence aux possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants .

Gestion de l'eau :

- suppression en zones UA et UB, de la mention « aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé » ;
- simplification, pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT, AUBm, A et N, de l'article concernant la transparence hydraulique.

Implantations et hauteur :

- suppression, pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm, de la précision « dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2 » dans le paragraphe « implantation par rapport aux emprises publiques » ;
- suppression, pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm, de la précision « dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m2 » dans le paragraphe « implantation des constructions les une par rapport aux autres » ;
- précision, pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm, la hauteur de façade à prendre en compte pour déterminer le retrait de la construction par rapport à la limite séparative est à mesurer à l'égout du toit ; pour les zones économiques ou touristiques UE, UEm et UT, la hauteur de façade est à mesurer au faitage ;
- mise à jour, pour les zones UA, UB, UEm AUBm, A et N, de la formule de calcul de distance entre deux constructions non contiguës : il s'agit de calculer les 2 hauteurs de construction de manière identique, à l'égout du toit ou au faitage ;
- augmentation, pour la zone UB, de la possibilité de hauteur maximale des constructions en limite séparative qui passe de 4 mètres à 7 mètres.

Eclairage, toitures et murs de soutènement :

- rappel des prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur ;
- suppression pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm, de la disposition : « Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher » ;
- introduction, pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm, de la notion de de hauteur apparente ;
- suppression pour la zone UB de la notion de dérivés de couleurs.

Mobilité et stationnement :

- autorisation pour les zones résidentielles UA et UB de l'aménagement de voiries partagées en cas de contrainte technique ou foncière ;
- suppression pour les zones résidentielles UA et UB de la précision « destinée aux activités » ;
- réduction, dans les zones résidentielles UA, UB et AUBm, des normes de stationnement pour les structures à public spécifique ;
- suppression, pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm, de la disposition exigeant la réalisation « d'une étude détaillant le besoin réel du projet ».

Espaces végétalisés et imperméables :

- possibilité, dans la zone résidentielle UA existante, d'aménager ou de réaménager à la marge les espaces extérieurs des unités foncières légalement édifiées en application des documents d'urbanisme antérieurs à 2019 ;
- dérogation, pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm, à certaines dispositions concernant les espaces perméables dans le cas d'un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage ;
- réduction, pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm, de 50% à minimum 30% la marge de recul entre la voie et la construction à traiter en espace perméable planté en pleine terre ;
- comptabilisation, pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm, de la moitié des surfaces extérieures perméables aménagées en stationnement dans le calcul de la superficie totale de la parcelle à traiter obligatoirement en espace perméable ;
- modification, pour la zone économique UE, des dispositions relatives au traitement en espace perméable des surfaces extérieures aménagées en stationnement ;
- plantation des aires de stationnement, pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm, seulement à partir d'opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet ;
- obligation de plantation d'arbres et d'arbustes des façades, pour les zones résidentielles UA et UB, en fonction de la taille de la parcelle.

Le plan de zonage :

- suppression des emplacements réservés 4, 35 et 51.

1.3.2 Dispositions spécifiques à l'opération Cœur de Ville

Les règles d'urbanisme applicables au secteur de l'opération Cœur de Ville sont revues afin de pallier les difficultés d'interprétation des dispositions figurant au PLU en vigueur et d'intégrer des dispositions spécifiques permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.

Le règlement :

- autorisation, en secteur UAv, du développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC ;
- exclusion, en secteur UAv, des obligations concernant la réalisation de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ;
- suppression, en secteur UAv, de la validation par les services instructeurs de l'utilisation des eaux grises pour l'arrosage des jardins ;
- proposition, en secteur UAv, d'hauteurs moyennes par ilot avec la possibilité de 30% de hauteurs supplémentaires, dans une optique d'optimiser le potentiel aérodynamique ;

- classement en zone U des ilots récemment livrés (9 et 10) et transposition du règlement de la zone AUAv au secteur UAv ;
- suppression, en secteur UAv, de la disposition « sont interdites les constructions qui ne respectent pas les orientations de l'outil PERENE » ;
- suppression, en secteur UAv, de l'erreur matérielle qui renvoie les règles de stationnement aux dispositions spécifiques aux OAP pour les ilots 8D, 10C, 11D, 13 et 14 ;
- réajustement, en secteur UAv, du tableau des normes de stationnement pour le logement ;
- suppression, en secteur UAv, des dispositions spécifiques aux Espaces libres et espaces perméables dans les OAP ;
- mise à jour, en secteur UAv, des obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales concernant les plafonds de consommation énergétique et la ventilation traversante et la porosité de façade ;
- suppression, en secteur UAv, de la disposition concernant le stockage carbone des constructions.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville » :

- introduction de normes de température de couleur et d'orientation de l'éclairage ;
- suppression de la mention imposant la présence de 20dm³ de bois par m² dans les bâtiments ;
- préconisation du stationnement en enfilade dès la réalisation d'une deuxième place de stationnement pour un même logement ;
- orientation des épannelage des bâtiments pour la tranche 3 de l'opération Cœur de Ville ;
- exigence de mixité entre logements aidés et logements libres à l'échelle des tranches.

Le plan de zonage :

- modification du tracé de l'emplacement réservé n°13 au niveau de l'ilot 3 de Cœur de Ville ;
- classement en zone urbaine UAv des parties de la zone AUv de Cœur de Ville récemment livrées.

1.4 liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

Le dossier comprend les éléments suivants :

- Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Possession, document de 50 pages réalisé par le bureau d'études CODRA
- La notice de présentation à l'usage du public précisant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la modification n°1 du PLU de la Possession
- Les avis des personnes publiques associées
- Les actes administratifs de la procédure

2. Organisation de l'enquête publique

2.1 Prescription de l'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par la délibération no 4 du Conseil Municipal en date du 19 février 2020 prescrivant la modification au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec

les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisation d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

2.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Le magistrat délégué du Tribunal Administratif de La Réunion a désigné le commissaire-enquêteur, Roberto QUINONES, par décision n°E22000022/97 en date du 29 septembre 2022.

Dès réception de la décision du Tribunal Administratif, j'ai contacté la commune de La Possession pour récupérer le dossier soumis à l'enquête.

Dans le même temps, j'ai retourné au Tribunal Administratif la déclaration sur l'honneur attestant de mon indépendance par rapport à l'enquête qui m'était confiée.

2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique a été établi après concertation avec le commissaire-enquêteur.

Il s'agit de l'arrêté N°127/2022-SG en date du 20 octobre 2022, modifié par l'arrêté N°135/2022-SG en date du 09/11/2022 relatif à la modification du PLU de la commune de la Possession (copie en annexe).

2.4 Préparation de l'enquête

Après réception de la version numérique du dossier d'enquête publique, le 5 octobre 2022, j'ai pris connaissance du dossier et je suis allé reconnaître les lieux et plus particulièrement l'opération Cœur de ville.

2.5 Rencontre du maître d'ouvrage et visite des lieux

Le jeudi 13 octobre 2022, une rencontre avec les représentants de la mairie, suivie d'une visite commentée, m'a permis de mieux appréhender le dossier soumis à enquête publique et de poser des questions nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

J'ai par la suite demandé une copie de l'intégralité du règlement actuel du PLU ainsi que des documents graphiques.

2.6 Organisation des permanences

L'arrêté municipal n°127/2022-SG du 21/10 /2022 a prévu cinq permanences :

- Mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h et le jeudi 8 décembre de 13h à 16h
- Mairie annexe de Dos d'âne : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h
- Mairie annexe de Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
- Mairie annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h.

2.7 Information du public

Avant le démarrage de l'enquête, j'ai procédé à la vérification des formalités de publicité.

L'annonce légale a été publiée une première fois le 24 octobre 2022 par le Quotidien de La Réunion et le Journal de l'Ile de La Réunion, puis le 15 novembre 2022 dans les deux journaux. L'affichage a également été effectué aux abords de la ZAC Cœur de ville, en mairie principale, dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, sur le site internet de la mairie ainsi que sur les panneaux à message variable de la ville.

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a démarré le 7 novembre 2022 à 9h00, en mairie centrale. J'ai ouvert, côté et paraphé ce même jour le registre d'enquête relatif à la modification no 1 du Plu.

Lors de la retranscription des mentions de l'acte administratif sur le registre, je me suis aperçu que l'arrêté signé par le maire et transmis en Préfecture et au Tribunal administratif portait sur la révision et non, comme c'était l'objet, sur la modification du Plu.

Après vérification des documents ayant fait l'objet des formalités de publicité, il s'est avéré qu'ils avaient tous la bonne formulation, « modification no 1 du Plu de La Possession ».

J'ai alerté la mairie de La Possession, qui a rectifié cette erreur matérielle par l'arrêté N°135/2022-SG en date du 09/11/2022 relatif à la modification du PLU de la commune de la Possession. Cet acte administratif m'ayant été transmis moins de sept jours (deux jours) avant la clôture de l'enquête publique, je n'ai pas pu la prolonger.

Conformément à l'article 4, j'ai assuré cinq permanences en mairie de La Possession et dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, lesquelles se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles.

Afin de faciliter les échanges, je me suis muni de mon ordinateur personnel, qui contenait des outils de consultation cartographique et parcellaire.

J'ai clos et signé le registre d'enquête de la mairie centrale à l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 8 décembre 2022 à 16h00. Les services de la mairie sont allés, dans l'heure qui suit, récupérer et m'apporter les registres d'enquête des mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, que j'ai immédiatement clos et signés.

4. Résultat de l'enquête

4.1 Observations formulées pendant l'enquête

En dehors des conversations avec les représentants de la mairie, je n'ai eu aucun entretien, personne ne s'étant présenté lors de mes permanences, et aucune observation n'a été consignée dans les trois registres d'enquête. Aucun message n'a été envoyé à l'adresse mail de l'enquête publique.

Il est à noter qu'une enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du PLU de la Possession s'est déroulée du 22 août au 22 septembre 2022 inclus, soit moins de deux mois avant le démarrage de l'enquête relative à la modification no 1. Dix-huit personnes avaient été

reçues lors des permanences et onze contributions avaient été écrites sur les registres d'enquête, par courrier et/ou par courriel.

4.2 Synthèse des avis des personnes publiques associées

Aucune objection ou opposition n'a été formulée par les personnes publiques associées. Le projet est compatible avec le SCOT et le SAR et n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La chambre d'agriculture de La Réunion

La chambre d'agriculture constate que la modification a simplifié et allégé les contraintes réglementaires à destination des agriculteurs. Elle encourage la mairie dans cette démarche et émet un avis favorable à la modification.

Le Département de La Réunion

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

La Région Réunion

La Région prend acte du projet de modification, qui permet de mettre en œuvre les dispositions du SAR relatives à la gestion des risques liées aux eaux de ruissellement et à la construction d'une ville réunionnaise durable. Les propositions n'impactent que les zones urbaines à densifier du pôle principal au SAR.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion considère que la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est par conséquent pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Le Territoire de la Côte Ouest

Le projet ne présente pas de risque d'incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du TCO de 2016 modifié le 3 octobre 2022.

4.3 Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès verbal de synthèse, dont une copie est jointe en annexe, a fait l'objet d'une remise en main propre le 15 décembre 2022 au maître d'ouvrage. Il a fait l'objet d'une explication orale.

5. Analyse du commissaire-enquêteur

L'objectif de cette modification n'est pas de changer l'économie générale du PLU mais de faciliter sa gestion quotidienne.

Une grande partie des articles impactés par la présente procédure comportent des erreurs rédactionnelles ou des dispositions contradictoires (1). D'autres posent des difficultés d'interprétation, notamment du fait de dispositions trop subjectives (2). Certains nécessitent d'être clarifiés par une nouvelle rédaction (3). L'actualisation du règlement, que ce soit du fait de l'évolution urbaine (4), de l'évolution des normes et d'une meilleure connaissance des paramètres climatiques (5) est nécessaire. Des dispositions nouvelles sont proposées, liées aux contraintes techniques ou foncières (6) et au développement économique et agricole (7).

Pour plus de clarté, chaque modification proposée sera suivie de la justification des services et, en fin de paragraphe, des observations du commissaire enquêteur.

5.1 Les dispositions supprimées en raison d'erreurs ou de contradictions internes au règlement :

Ensemble du territoire

L'article 2.2 « *Sont admis sous condition* » pour la zone UB est modifié afin de **supprimer** le paragraphe conditionnant les **possibilités d'aménagement à l'intérieur de la bande des cinquante pas géométriques**,

La zone UB, mi-pentes et hauts, n'est pas concernée par les 50 pas géométriques

L'article 2.2 « *Sont admis sous condition* » pour les zones A et N est modifié afin de supprimer la mention « *dans la limite de 30m²* » dans le paragraphe faisant référence aux possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existante.

Cette précision est inutile, puisque, l'interdiction déjà inscrite dans le règlement d'augmenter la surface de plancher de la construction au-delà de 30% sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m² entraîne **l'impossibilité mathématique de réaliser des aménagements de plus de 30 m²**.

L'article 4.2 « *Eaux usées* » pour les zones résidentielles UA et UB est modifié afin de supprimer la mention « *Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé* »,

En contradiction avec la disposition figurant dans le même chapitre qui « autorise le raccordement éventuel au réseau public dans les conditions et modalités conformes aux dispositions en vigueur ».

L'article 6.3 « *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - Exception* » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm est modifié afin de supprimer la précision « *dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m²* » évoquée pour les garages et abris de jardin non habitable pour lesquelles aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée.

Cette indication est confuse car, dans tous les cas, **les garages et abris de jardin ne sont pas censés créer de la surface de plancher**.

L'article 7.3 « *Implantation par rapport aux limites séparatives – Exception* » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm est modifié afin de supprimer la précision « *dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m²* » évoquée pour les garages et abris de jardin non habitable pour lesquelles aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée.

Cette indication est confuse car, dans tous les cas, **les garages et abris de jardin ne sont pas censés créer de la surface de plancher.**

Opération Cœur de Ville

L'article 12.2 « *Normes de stationnement* » pour le secteur UAV est modifié afin de supprimer le renvoi aux dispositions spécifiques aux OAP pour les ilots 8D, 10C, 11D, 13 et 14,

S'agissant d'une erreur matérielle, car **aucune disposition spécifique concerne ces ilots.**

Les erreurs et contradictions listées dans ce paragraphe (les mi-pentes et les hauts ne sont pas concernés par les pas géométriques, les abris de jardin ne créent pas de surface de plancher, etc) appellent peu de commentaires.

La suppression des dispositions redondantes, inutiles ou erronées qui engendrent des incertitudes permettra une meilleure instruction.

5.2 Les dispositions supprimées ou modifiées en raison des difficultés d'interprétation :

Ensemble du territoire

L'article 11.2 ou 11.4 « *Clôtures et murs* » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm est modifié en supprimant la disposition « *Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher* »,

L'équilibre entre déblais et remblais est une notion trop subjective à l'instruction des permis.

L'article 11.2, 11.3 ou 11.4 « *Clôtures et murs* » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm est complété en précisant que l'interdiction des constructions nécessitant des murs de soutènement s'applique pour ceux de plus de 3 mètres de hauteur apparente.

Au regard de la topographie marquée et de certaines contraintes techniques, **la notion « apparente » permet de laisser une certaine souplesse** pour les murs de soutènement supérieurs à 3 mètres mais dont une partie n'est pas forcément visible depuis l'espace public.

L'article 11.2 « *Toitures* » pour la zone UB est modifié en supprimant la mention « *et tous leurs dérivés* » des couleurs blanc, beige, gris clair, interdites en toiture.

Cette **notion de dérivés de couleur trop subjective** porte à confusion les porteurs de projet et lors de l'instruction des permis.

L'article 12.1 « *Obligations d'aires de stationnement - Définition* » pour les zones résidentielles UA et UB est modifié afin de supprimer la précision « *destinée aux activités* » lorsque qu'il est indiqué qu'aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation de création de surface de plancher.

La notion d'« activités » est réglementairement trop subjective, large et confuse dans le PLU et n'apporte pas de plus-value.

L'article 12.2 « *Normes de stationnement* » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT et AUBm est modifié afin de mettre à jour les obligations de bornes de recharges électriques et de proposer une rédaction commune pour l'ensemble de ces zones. Ainsi, il est imposé l'installation d'au moins une borne de recharge électrique pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, tout en supprimant la disposition exigeant la réalisation « *d'une étude détaillant le besoin réel du projet* »,

La réalisation « **d'une étude détaillant le besoin réel du projet, non analysable par le service instructeur** avec une estimation du besoin réel qui est une notion réglementairement trop subjective et floue.

Opération Cœur de Ville

L'article 2.2 « *Sont admis sous condition* » pour le secteur UAv est modifié afin d'**exclure** ce secteur des obligations affichées dans le règlement concernant la réalisation de **logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat**.

Cela **porte à confusion** car des dispositions plus ambitieuses sur ce sujet figurent déjà dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'opération Cœur de Ville.

L'article 4.2 « *Eaux usées* » pour le secteur UAv est modifié afin de supprimer la disposition « **les eaux grises peuvent être utilisées pour l'arrosage des jardins sous réserve de validation par les services instructeurs compétents et du respect de la réglementation en vigueur** ».

Il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU, par ailleurs **difficilement réalisable**.

L'article 11 « *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords* » pour le secteur UAv est modifié afin de supprimer la disposition « **sont interdites les constructions qui ne respectent pas les orientations de l'outil PERENE** ».

Il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU et **très compliquée à instruire**, sachant que le PLU est déjà ambitieux et vertueux à travers d'autres règles sur cette thématique.

L'article 12.2 « *Normes de stationnement* » pour le secteur UAv est complété afin de **réajuster le tableau des normes de stationnement pour le logement**. La norme stipulée au PLU en vigueur est une disposition trop floue, subjective, difficile à interpréter et à instruire par les services concernés.

Il est proposé de reprendre les mêmes règles que pour le reste de la zone UA. L'objectif est également de répondre aux forts problèmes de stationnement dans le secteur de Cœur de Ville, les transports en site propre initialement envisagés ne sont pas réalisés et ne le seront pas à court/moyen terme. Il s'agit aussi d'être en cohérence avec le code de l'urbanisme vis-à-vis des places de stationnement de logements aidés.

L'article 15 « *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* » pour le secteur UAv est complété afin de supprimer « **concernant le stockage carbone, les constructions doivent intégrer 20 décimètres cubes de bois par mètre carré de surface de plancher. Le calcul du volume de bois incorporé dans une construction est effectué à partir des caractéristiques volumétriques réelles des produits contenant du bois** ».

Il s'agit d'une action à traiter en dehors du PLU et **très compliquée à instruire**, sachant que le PLU est déjà ambitieux et vertueux à travers d'autres règles sur cette thématique.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville »

Le chapitre 3.8.1 « *Orientations d'aménagement thématiques - Energie et Climat - Economie de ressources* » de l'OAP est modifié afin de supprimer la mention « **Le bois devra être présent dans le bâtiment à hauteur de 20dm3 bois/m2** ».

La disposition est **difficile à instruire** et ne correspond plus aux normes exigées.

La subjectivité et les exigences qui ne peuvent être contrôlées (équilibre entre déblais et remblais, dérivés de couleur, besoin réel du projet, validation par les services instructeurs de l'arrosage des jardins par les eaux grises, etc) nuisent à la sécurité réglementaire attendue des documents d'urbanisme. Le retrait des dispositions qui ne peuvent pas être appréciées objectivement et dans un temps raisonnable simplifiera la rédaction et l'instruction des demandes des pétitionnaires.

Il est à noter que malgré la suppression de la référence à l'outil PERENE, le règlement applicable issu de la modification mentionne toujours l'obligation de conformité de baies aux préconisations PERENE, dans son article UA15 Obligations imposées aux constructions.

5.3 Les modifications visant à clarifier les règles d'aménagement :

Ensemble du territoire

L'article 11, 11.2, 11.3 ou 11.4 « *Clôtures et murs* » pour les zones UA, UB, UE, UEm, UT, AUBm, A et N est modifié en remplaçant les dispositions existantes par « **Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.** »

Cela permet d'alléger le paragraphe en évitant la redondance, mais également d'affirmer cet objectif porté par la Ville dans le PLU indépendamment du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn).

L'article 7.2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives – règle générale* » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm est complété afin de préciser que la hauteur de façade à prendre en compte pour déterminer le retrait de la construction par rapport à la limite séparative est **à mesurer à l'égout du toit**. Pour les zones économiques ou touristiques UE, UEm et UT, afin de permettre davantage de souplesse d'implantation au regard des activités autorisées, la hauteur de façade est **à mesurer au faitage**.

Il s'agit ainsi de rendre la règle plus claire et moins ambiguë.

L'article 8 ou 8.1 « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres – Règle générale* » pour les zones UA, UB, UEm AUBm, A et N est modifié afin de mettre à jour la formule de calcul de distance entre deux constructions non contiguës.

Il s'agit de remplacer $(L \geq (H+h) / 2)$ par $(L \geq (h+h) / 2)$ et éviter ainsi toute confusion : **il s'agit de calculer les 2 hauteurs de construction de manière identique**, à l'égout du toit ou au faitage.

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm est complété afin de préciser que certaines dispositions concernant les espaces perméables peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage.

Cela évite d'indiquer une règle de perméabilité au PLU qui serait contraire à un arrêté ou servitude, notamment pour les surfaces dédiées au stationnement.

Opération Cœur de Ville

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour le secteur UAv est complété afin de préciser davantage les obligations minimales d'espace perméable à traiter. Le **renvoi à des dispositions spécifiques dans les OAP est supprimé car aucune exception différente n'est recensée dans ces OAP** par rapport au règlement du PLU.

Cette nouvelle règle permet une clarté et une exigence règlementaire supplémentaires, et une **cohérence de forme avec le reste de la zone constructible** de La Possession qui est rédigé dans ce sens.

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour la zone résidentielle UA est complété afin de permettre des dispositions spécifiques aux unités foncières existantes ne respectant pas les dispositions exigées par le PLU en termes de traitement en espace perméable.

Des **constructions légalement édifiées** sont **fortement contraintes par le PLU** de 2019, puisque celui-ci ne leur permet plus aucune **possibilité d'aménagement**. L'objectif de la modification est de leur permettre des travaux dont la nature ne créera pas de plancher supplémentaire.

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour la zone économique UE est complété pour imposer que « sauf impossibilité technique ou fonctionnelle justifiée, au moins 25% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peuvent être compatibles dans le calcul des surfaces minimums obligatoires de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable ».

Comme pour les zones résidentielles, cette évolution réglementaire a pour objectif d'exiger un **traitement perméable du stationnement aussi pour les zones d'activités économiques**, favorable à la gestion de l'eau, à la biodiversité et à la qualité paysagère

Les dispositions de ce paragraphe visant à clarifier les règles d'aménagement – en majeure partie des espaces perméables- sont en accord avec l'objectif de la modification, qui vise à apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur depuis la mise en application du PLU.

5.4 Les dispositions visant à actualiser les documents d'urbanisme :

Ensemble du territoire

Les emplacements réservés 4, 35 et 51 sont supprimés.

Les propriétaires ont activé leur droit de délaissement.

Opération Cœur de Ville

L'article 10.2 « *Hauteur maximale des constructions – Règle générale* » pour le secteur UAv et la zone AUAv est mis à jour afin de tenir compte de la **livraison récente de certains ilots (ilots 9 et 10) et de leur classement en zone U** dans la présente procédure de modification du PLU (et non plus en zone AU, conformément au code de l'urbanisme).

Sans changer la règle, les dispositions sur les hauteurs concernant ces ilots sont transposées au règlement de la zone AUAv au secteur UAv.

Le tracé de l'emplacement réservé n°13 au niveau de l'ilot 3 de Cœur de Ville est réajusté. La dénomination de l'ER 13 dans la pièce du PLU « Liste des ER » est actualisée.

Le principe de voirie est toujours d'actualité. Cela permet d'assurer une **meilleure desserte du site et d'impacter moins de parcelles**, facilitant l'acquisition.

Les parties de la zone AUv de Cœur de Ville récemment livrées (ilots 9 et 10, partiellement ilot 8) sont classées en zone urbaine Uav

Conformément au code de l'urbanisme.

Les documents graphiques et les données, chiffres et cartes du rapport de présentation en lien avec les évolutions apportées ont eux aussi été actualisés.

Ces modifications (suppression des emplacements réservés suite à l'acquisition des terrains par la collectivité, classement des îlots livrés en zone urbanisée et élargissement d'une voie) ont pour objet de faire concorder le PLU avec l'évolution constatée sur le terrain. Cette actualisation du document et de certaines données chiffrées fait partie de la démarche normale de modification du PLU.

5.5 La prise en compte des paramètres énergétiques, climatiques et environnementaux

Ensemble du territoire

Les dispositions générales du règlement sont complétées afin de rappeler l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur.

Ce rappel doit permettre une meilleure **prise en compte des dernières évolutions législatives sur la thématique de l'éclairage**, enjeu important pour la commune et de manière générale à La Réunion.

Opération Cœur de Ville

L'article 10.2 « *Hauteur maximale des constructions – Règle générale* » pour le secteur UAV est modifié afin d'intégrer la mise à jour de la programmation de la tranche 3 de l'opération Cœur de Ville.

Le parti pris de la ZAC étant de combiner stratégie aéraulique et végétale pour assurer un confort climatique au sein des logements et de l'espace public, le recalage climatique ainsi que l'étude sur plan masse menée en soufflerie ont permis de définir des règles empiriques afin d'optimiser les flux de ventilation.

L'article 15 « *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* » pour le secteur UAV est **mis à jour concernant les plafonds de consommation énergétique**

Réactualisés selon la destination de la construction au regard des retours d'expérience et des nouvelles normes.

L'article 15 « *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* » pour le secteur UAV est **mis à jour concernant la ventilation traversante et la porosité de façade**

Au regard des retours d'expérience et des nouvelles normes en vigueur.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville »

Le chapitre 3.8.1 « *Orientations d'aménagement thématiques - Energie et Climat - Efficacité* » de l'OAP est complété afin d'ajouter la mention « *La température de couleur sera inférieure à 2300 K sauf pour l'utilisation d'éclairage LED pour lesquelles une tolérance jusqu'à 3000 K est définie, pour fournir une lumière jaune. L'éclairage devra être directionnel et orienté vers le sol sans pouvoir d'éblouissement, avec un ULOR réduit au minimum (proche de 0)* ».

Il s'agit d'être ambitieux en termes de réduction et de limitation de l'énergie et des nuisances lumineuses.

Le chapitre 3.8.6 « *Orientations d'aménagement thématiques - Formes urbaines et densité* » de l'OAP est complété, en complémentarité avec les normes de hauteur figurant au règlement, afin d'orienter les épandage des bâtiments pour la tranche 3 de l'opération Cœur de Ville.

Ces principes d'épandage ont été fixés en cohérence avec les objectifs de densité recherchés par le PLU, des engagements écoquartier et du bon respect des performances environnementales.

Les dispositions de ce paragraphe visent à actualiser et compléter les documents en tenant compte des nouvelles normes et des retours d'expériences en matière de performances énergétiques et environnementales. Cela concerne l'éclairage, le confort climatique, la ventilation, l'épannelage et les plafonds de consommation énergétique.

5.6 Les dispositions nouvelles liées aux contraintes techniques ou foncières

Ensemble du territoire

L'article 10.2 « *Hauteur maximale des constructions – Règle générale* » pour la zone UB est modifié afin d'augmenter la possibilité de hauteur maximale des constructions en limite séparative de 4 mètres à 7 mètres.

Cette évolution réglementaire doit permettre la réhabilitation ou la densification de parcelles qui sont de plus en plus de petite taille.

L'article 3.3 « *Voirie* » pour les zones résidentielles UA et UB est complété afin de permettre l'aménagement de voiries partagées en cas de contrainte technique ou foncière ne permettant pas l'équipement de trottoir ou d'un aménagement équivalent.

Contrainte technique ou foncière ne permettant pas l'équipement de trottoir ou d'un aménagement équivalent.

L'article 12.2 « *Normes de stationnement* » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm est complété afin d'intégrer des normes de stationnement pour les structures à public spécifique, qui représentent un réel besoin à La Possession.

En conformité avec la législation en vigueur, il s'agit d'alléger l'obligation de réaliser des aires de stationnement en matière de construction de résidences universitaires, d'établissement de personnes âgées dépendantes ou autre public spécifique, dont les besoins en véhicule sont moins importants que pour un hébergement « classique ».

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm est mis à jour afin de réduire de 50% à minimum 30% la marge de recul entre la voie et la construction à traiter en espace perméable planté en pleine terre.

Cette évolution doit permettre de réaliser plus aisément les aménagements nécessaires aux PMR, à faciliter l'accès aux commerces et d'anticiper toute contrainte ne garantissant pas la possibilité d'une marge de recul de 50% en espace perméable.

L'article 13.1 « *Espaces libres et espaces perméables* » pour les zones résidentielles UA, UB et AUBm est mis à jour afin de pouvoir comptabiliser la moitié des surfaces extérieures perméables aménagées en stationnement dans le calcul de la superficie totale de la parcelle à traiter obligatoirement en espace perméable.

Cela permet ainsi une certaine flexibilité vis-à-vis de l'exigence du PLU qui oblige qu'au moins 50% des aires de stationnement soient traitées en perméable (disposition qui reste inchangée dans la présente procédure de modification).

L'article 13.2 « *Plantations à préserver et à réaliser* » pour les zones résidentielle UA, UB et AUBm est complété en exigeant la plantation des aires de stationnement seulement à partir d'opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet.

Pour des opérations de plus faible envergure, avec des tailles de parcelles de plus en plus petites ou des unités foncières existantes ne correspondant pas aux dispositions du PLU, l'obligation de plantation pour les aires de stationnement s'avère contraignante et techniquement trop complexe à réaliser.

L'article 15 « *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales* » pour les zones résidentielle UA et UB est complété afin de lier les obligations de plantation d'arbres et d'arbustes des façades au regard de la taille de la parcelle : pour les terrains de superficie supérieure à 300 m², obligation de plantation sur 75% du linéaire de façade sur une bande d'au moins 3 m de profondeur ; pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m², obligation de plantation sur 60% du linéaire de façade sur une bande d'au moins 1,50 m de profondeur.

Cette évolution réglementaire doit permettre de mieux considérer les contraintes techniques et fonctionnelles qui résultent de la multiplication des parcelles de petite taille sur la commune.

Opération Cœur de Ville

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Tome 2 « Cœur de Ville »

Le chapitre 3.8.4 « *Orientations d'aménagement thématiques - Déplacements et accessibilité - Voitures et motos* » de l'OAP est complété afin de préciser que « *dès la réalisation d'une deuxième place de stationnement pour un même logement, le stationnement en enfilade est à privilégier* ».

Il s'agit ainsi d'économiser le foncier dédié aux places de stationnement.

Le chapitre 3.8.8 « *Orientations d'aménagement thématiques - Fonctions urbaines et Mixité* » de l'OAP est modifié afin d'exiger une **mixité** entre logements aidés et logements libres pour chaque programme de logements non plus à l'échelle des îlots mais désormais à l'échelle des **tranches**.

Les ratios de 60% de logements aidés, dont 40% logements sociaux, sont très **compliqués** à accomplir à l'îlot, notamment car certaines parcelles ne sont pas maîtrisées. De plus, l'équilibre est davantage à rechercher en termes d'aménagement à l'échelle de la ZAC que de l'îlot.

Le foncier est de plus en plus rare et les parcelles sont de plus en plus petites. Cela entraîne des difficultés d'aménagement, notamment des trottoirs, des espaces perméables et des plantations. Les modifications visent à économiser le foncier et à alléger les contraintes pesant sur les espaces restreints dans lesquels les aménagements seraient techniquement et réglementairement difficiles. La densification est également facilitée par la possibilité d'augmenter la hauteur maximale des constructions en limite séparative de 4 mètres à 7 mètres. Cependant, l'impact de cette mesure sur l'économie générale du PLU n'est pas justifié et le besoin en nombre de places de stationnement supplémentaires, puisqu'il est annoncé que la réalisation du Tcsp est aléatoire, n'est pas précisé.

5.7 Les dispositions nouvelles visant à favoriser le développement économique et agricole

Ensemble du territoire

L'article 1.2 « *Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits* » pour le secteur UBb est modifié en **autorisant** désormais les **terrains de camping et de caravanning** dans ce secteur.

Il s'agit de ne plus interdire ce type de pratique à Dos d'Ane, secteur propice à cette vocation (village rural).

L'article 1.2 « *Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits* » pour la zone AUBm est modifié afin de supprimer l'interdiction des constructions à destinations agricoles et forestières.

L'objectif est **d'autoriser le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC**, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).

Opération Cœur de Ville

L'article 1.2 « *Occupations et utilisations du sol interdites – Sont interdits* » pour le secteur UAv est modifié afin de supprimer l'interdiction des constructions à destinations agricoles et forestières.

L'objectif est **d'autoriser le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC**, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).

Ces modifications, saluées par la chambre d'agriculture et en accord avec les ambitions écologiques du PLU, permettent de concilier ruralité et développement économique en autorisant les terrains de camping et de caravanning dans un village rural et le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC.

Département de La Réunion - Commune de La Possession

Enquête publique E22000022/97
du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022
portant sur la

modification n°1

du **Plan Local d'Urbanisme**
de la Commune de **La Possession**

Annexes

Annexe 1 - Décision de désignation du commissaire-enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

29/09/2022

N° E22000022 /97

LE MAGISTRAT DELEGUE

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 23/09/2022, la lettre par laquelle Madame la Maire de La Possession demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Possession ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la décision du président du tribunal administratif en date du 15 septembre 2022 désignant M. Christian BAUZERAND, vice-président, en qualité de magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Roberto QUINONES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Maire de La Possession et à Monsieur Roberto QUINONES.

Fait à Saint-Denis, le 29/09/2022

Le magistrat délégué,

Christian BAUZERAND

Pour expédition conforme,
La greffière en chef,


Régine VITRY

**Annexe 2 - Arrêté du Maire de la Possession N°135/2022-SG en date du 09/11/2022
prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Possession**

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°127 /2022-SG



**ARRETE D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Maire de la commune de la Possession,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/02/2020 prescrivant la révision au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 29/09/2022 désignant un commissaire enquêteur ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 32 jours à compter du 07/11/2022.

ARTICLE 2 :

M. QUINONES Roberto a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h

Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville,
www.lapossession.re

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°127 /2022-SG



ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h ; le jeudi 8 décembre de 13h à 16h.
- En mairies annexes :
 - Mairie Annexe de Dos d'Ane : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession**,

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :
modification1plu@lapossession.re

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de quinze jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le PV de synthèse de l'enquête publique. La ville aura quinze jours pour émettre des observations. Le commissaire enquêteur transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°127 /2022-SG



ARTICLE 10 :

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :
Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur QUINONES, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 20/10/2022
Le Maire,



Signé électroniquement par : Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 21/10/2022
Qualité : Maire

Vanessa MIRANVILLE

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R 421-7 du Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résidant hors outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740061-20221021-127-2022SG-AR
Date de réception préfecture : 21/10/2022

**Annexe 3 - Arrêté du Maire de la Possession N°135/2022-SG en date du 09/11/2022
prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Possession**

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°135 / 2022-SG



**ARRETE MODIFICATIF D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE
PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Maire de la commune de la Possession ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/02/2020 prescrivant la modification au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisation d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/03/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 29/09/2022 désignant un commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté 127/2022-SG portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

ARRETE :

ARTICLE 1 :

L'arrêté 127/2022-SG est modifié comme suit :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 32 jours à compter du 07 novembre 2022.

ARTICLE 2 :

M. QUINONES Roberto a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°135 / 2022-SG



Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville,
www.lapossession.re

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h ; le jeudi 8 décembre de 13h à 16h.
- En mairies annexes :
 - Mairie Annexe de Dos d'Ane : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession**,

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :
modification1plu@lapossession.re

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de quinze jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le PV de synthèse de l'enquête publique. La ville aura quinze jours pour émettre des observations. Le commissaire enquêteur transmettra le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

DEPARTEMENT DE LA REUNION

N°135 / 2022-SG



ARTICLE 10 :

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :
Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur QUINONES, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 09 novembre 2022
Le Maire,

Signé électroniquement par : Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 15/11/2022
Qualité : Maire



Vanessa MIRANVILLE

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R 421-7 du Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résidant hors outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

Annexe 4 - Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête

Dossier E22000022/97

Enquête publique portant sur la modification no 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Possession

Procès-verbal de synthèse

Références :

- Article L.123-1 du Code de l'environnement
- Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme
- Délibération du Conseil municipal en date du 12 juin 2019 portant approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Possession ;
- Délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2020 prescrivant la modification au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;
- Arrêté Municipal N° 127/2022-SG en date du 21/10/2022, modifié par l'Arrêté du Maire de la Possession N° 135/2022-SG en date du 09/11/2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Possession

Par délibération en date du 19 février 2020 le Conseil Municipal de La Possession a prescrit la modification du PLU, au titre de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, afin de :

- revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC ;
- et apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ont été prescrites par l'arrêté du Maire de la Possession N° 127/2022-SG en date du 21/10/2022, modifié par l'arrêté N° 135/2022-SG en date du 09/11/2022 relatif à la modification du PLU de la commune de la Possession.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022.

I. Le bilan de l'enquête publique

Après avoir effectué des visites sur site, j'ai procédé à la vérification des formalités légales de publicité, puis procédé à l'enquête publique proprement dite.

1. Visites sur place

Après réception de la version numérique du dossier d'enquête publique, le 5 octobre 2022, je suis allé reconnaître les lieux et plus particulièrement l'opération Cœur de ville. Le jeudi 13 octobre 2022, une rencontre avec les représentants de la mairie, suivie d'une visite commentée, m'a permis de mieux appréhender le dossier soumis à enquête publique et de poser des questions nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

2. Publications légales

Avant le démarrage de l'enquête, j'ai procédé à la vérification des formalités de publicité. L'annonce légale a été publiée une première fois le 24 octobre 2022 par le Quotidien de La Réunion et le Journal de l'Ile de La Réunion, puis le jour d'ouverture de l'enquête publique. L'affichage a également été effectué aux abords de la ZAC Cœur de ville, en mairie principale, dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, sur le site internet de la mairie ainsi que sur les panneaux à message variable de la ville.

3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a démarré le 7 novembre 2022 à 9h00, en mairie centrale. J'ai ouvert, côté et paraphé ce même jour le registre d'enquête relatif à la modification no 1 du Plu.

Lors de la retranscription des mentions de l'acte administratif sur le registre, je me suis aperçu que l'arrêté signé par le maire et transmis en Préfecture et au Tribunal administratif portait sur la révision et non, comme c'était l'objet de l'enquête, sur la modification du Plu. Après vérification des documents ayant fait l'objet des formalités de publicité, il s'est avéré qu'ils avaient tous la bonne formulation, « modification no 1 du Plu de La Possession ». J'ai alerté la mairie de La Possession, qui a rectifié cette erreur matérielle par l'arrêté N° 135/2022-SG en date du 09/11/2022 relatif à la modification du PLU de la commune de la Possession. Cet acte administratif m'ayant été transmis moins de sept jours (deux jours) avant la clôture de l'enquête publique, je n'ai pas pu la prolonger.

Conformément à l'article 4, j'ai assuré cinq permanences en mairie de La Possession et dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, lesquelles se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles.

Afin de faciliter les échanges, je me suis muni de mon ordinateur personnel, qui contenait des outils de consultation cartographique et parcellaire.

En dehors des conversations avec les représentants de la mairie, je n'ai eu aucun entretien, personne ne s'étant présenté lors de mes permanences, et aucune observation n'a été consignée dans les trois registres d'enquête. Seul un message a été envoyé à l'adresse mail de l'enquête publique, pour demander le lien du dossier d'enquête publique en ligne. Seules les personnes publiques associées ont émis un avis.

J'ai clos et signé le registre d'enquête de la mairie centrale à l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 8 décembre 2022 à 16h00.

Les services de la mairie sont allés, dans l'heure qui suit, récupérer et m'apporter les registres d'enquête des mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, que j'ai immédiatement clos et signés.

II. Les avis des personnes publiques associées

1. La chambre d'agriculture de La Réunion

Concernant les zones agricoles de votre commune, il y a 3 points que nous souhaitons aborder. Dans un premier temps, vous avez supprimé la mention « dans la limite de 30 m² » de l'article 2.2 intitulé « Sont admis sous condition » de votre règlement.

Dans un second temps, vous avez allégé le paragraphe concernant les clôtures en zone agricole. Enfin, vous avez supprimé l'interdiction des constructions, ouvrages et travaux à destination agricole dans la réglementation des zones Uav et AUBm, permettant ainsi aux agriculteurs concernés de pouvoir diversifier et améliorer leurs exploitations agricoles.

Ainsi, vous avez simplifié et allégé les contraintes réglementaires pour la construction des bâtiments agricoles, la Chambre d'Agriculture tient à vous encourager dans ces démarches et émet un avis favorable à cette modification.

2. Le Département de La Réunion

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

3. La Région Réunion

Au regard de la formulation des avis PPA, la compatibilité du PLU de La Possession sera justifiée prioritairement au regard du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du TCO, puisque le SCoT en vigueur a été mis en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Votre projet de révision a pour principal objectif de mettre en cohérence le droit à construire de la ZAC Cœur de Ville et le PLU, de supprimer 3 emplacements réservés et de modifier certaines règles de votre PLU.

Les règles que vous souhaitez modifier concernent les zones U et AU de votre PLU et précisent principalement les règles de stationnement et les règles architecturales de vos zonages urbains. Nous tenons à souligner que la rédaction de vos règles, concernant les principes architecturaux, permettent de mettre en œuvre les dispositions du SAR relatives à la gestion des risques liées aux eaux de ruissellement et à la construction d'une ville réunionnaise durable.

Par ailleurs, vous modifiez l'emprise de l'emplacement réservé 13, situé en zone UAv, permettant l'élargissement de la voie d'accès à 8m. Vous proposez également le classement de 4,1 ha de votre zonage AUAv en zonage UAv, du fait de l'achèvement de l'opération d'aménagement « Cœur de Ville » sur ce secteur.

Enfin, en affirmant la possibilité de réaliser des infrastructures d'agriculture urbaine, vous renforcez la nécessité de garantir la multifonctionnalité des espaces urbains et vous favorisez l'émergence d'espaces urbains participant à notre souveraineté alimentaire.

Au regard de ces éléments, dont les propositions n'impactent que les zones urbaines à densifier de votre pôle principal au SAR, nous prenons acte de votre projet de modification.

4. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion

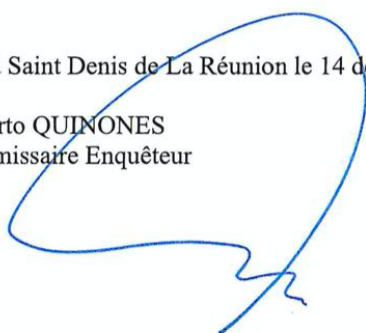
La modification n°1 du PLU de la commune de La Possession n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement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

5. Le Territoire de la Côte Ouest

Après analyse du projet au regard du Schéma de Cohérence Territorial du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022), le projet transmis ne présente pas de risque d'incompatibilité.

Fait à Saint Denis de La Réunion le 14 décembre 2022

Roberto QUINONES
Commissaire Enquêteur



Reçu le

15 DEC. 2022



Le JIR
Le Journal de l'île de la Réunion
EST LE GROUPE MÉDIA MULTICANAL DE L'ÎLE DE LA RÉUNION
Leader historique de l'information dans l'Océan Indien,
le **Groupe JIR Media** continue sa croissance de développement

Dans le cadre du développement de la régie publicitaire, nous ouvrons des postes de
ATTACHÉ COMMERCIAL (H/F)

DESSCRIPTIF DU POSTE
Au sein de l'équipe commerciale, vous serez en charge de la création et du développement de votre portefeuille clients.
Vous aurez la responsabilité de la commercialisation des différents supports print et digital et devrez participer à son développement en collaboration avec la direction commerciale, le marketing et les équipes éditoriales.
Le succès de vos missions passera par la maîtrise de l'ensemble du processus commercial de la société :
• Bonne culture des médias et du digital et des différents acteurs (réseaux sociaux, sites thématiques, portails...)
• Capacité de négociateur
• Bonne maîtrise de l'écrit et des outils informatiques
• Sens du relationnel et de la gestion de clientèle

PROFIL RECHERCHÉ
• Vous avez avant tout un profil de chasseur, de négociateur, une personne curieuse et qui ne lâche rien...
• Vous êtes autonome, créatif, à l'aise en présentation et en story telling.
• Vous aimez comprendre les problématiques de vos clients pour mieux les conseiller dans leur démarche.
• Vous comprenez parfaitement l'éco-système des médias et du digital, et vous maîtrisez les réseaux sociaux. Votre connaissance du tissu économique local sera un atout pour intégrer notre structure en pleine croissance.
• Vous justifiez d'une expérience similaire de 2 à 3 ans minimum dans la vente et la gestion de clients (agence média, digital...).

RÉMUNÉRATION
Selon profil & expériences.

Déroulement des entretiens + CV + Lettre de motivation : gh@jir.fr

COMMUNIQUES
runéo
Tout pour plus vous.

Runéo informe ses clients de la commune de Saint-Denis, qu'en raison du lavage et de la désinfection du réservoir PK2 Bellepierre, l'alimentation en eau sera interrompue le mercredi 26-10-2022 à partir de 08h00 pour les secteurs suivants :

SAINT-DENIS

- ALLEE DES AIGUES MARINES
- ALLEE DES ÉMERAUDES
- ALLEE DES OPALES
- ALLEE DES SAPHIRS
- ALLEE DES SPINELLES
- ALLEE DES TOPAZES
- CHEMIN DES ALIZES
- IUFM
- CHU BELLEPERRÉ
- AURAR
- JEUNESSE ET SPORTS
- ECOLES MATERNELLES ET PRIMAIRES DU SECTEUR

La remise en eau est prévue à partir de 16 heures le mercredi 26 Octobre, sauf incident.
Lorsque l'eau revient au robinet après une coupure, elle peut être impropre à la consommation durant quelques heures. Il est nécessaire, durant cette période, de ne pas utiliser l'eau pour la cuisson ou la préparation des aliments : privilégier les usages non alimentaires (toilette, WC, ménage...).

Runéo remercie ses clients pour leur compréhension.

runéo
Tout pour plus vous.

runéo informe ses clients de la commune de Sainte-Suzanne, qu'en raison de travaux sur le secteur de Bagatelle, l'alimentation en eau sera interrompue à partir de 08h30 le 26-10-2022 pour les secteurs suivants :

SAINT-DENIS

- CHEMIN DES ABEILLES
- CHEMIN RINGUET
- IMP DES ANTHURIMUS/CH ZIG ZAG
- IMP DES CAMELIAS / CH RINGUET
- IMPASSE DES MURIERS
- IMPASSE DES TULIPES
- IMPASSE MANGOUSTAN
- IMPASSE ROSE AMER
- RUE BEGUE THIERRY
- RUE OVA CHRISTIANE
- IMPASSE DES HIBISCUS

Des perturbations dans la distribution de l'eau sont à prévoir sur les impasses et voies adjacentes. La remise en eau est prévue à partir de 15h00 le 26-10-2022, sauf incident.

runéo remercie ses clients pour leur compréhension.

VIE JURIDIQUE & SOCIALE

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE REUNION

Objet social : Activité d'achat et vente, importation et exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, toutes bières et boissons de toute nature, tous produits et denrées alimentaires ainsi que tous matériels de distribution et de publicité se rapportant à ces produits et denrées. Distribution de ces marchandises, et toute activité connexe.

Siège social :
SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE FRANCE

Objet social : Toute activité d'achat et de vente, d'importation et d'exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, toutes bières et boissons de toute nature, tous produits et denrées alimentaires ainsi que tous matériels de distribution et de publicité se rapportant à ces produits et denrées. Distribution de ces marchandises, et toute activité connexe.

Siège social :
SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

Aux termes d'un ASSP en date du 06/10/2022, il a été constitué une EARL ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : RIVIERE DABORD

Objet social : Toutes activités agricoles au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime

Siège social : 135 allée des aubépines, 97410 SAINT PIERRE

Capital : 500 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS SAINT-PIERRE-DE LA REUNION

Co-gérance : Monsieur RIVIERE JEAN PIERRE, demeurant 25 C029 Ravie des enfers, 97410 SAINT PIERRE et Monsieur VITRY ERIC, demeurant 17 Rue des palmiers, 97480 SAINT JOSEPH

VIRTY ERIC

CASE OUEST
SAS au capital de 10 000 €
Siège social : 55 rue des Navigateurs Saint-Gilles-les-Bains 97434 Saint-Paul 912 057 619 RCS Saint Denis de La Réunion

Suivant décisions unanimes des associés du 12/10/2022, le dénomination sociale a été modifiée pour devenir CASE 2L, à compter de ce jour. M. Joseph Jean Bernard LEBEAU, demeurant à 97410 SAINT-PIERRE 3A chemin Saoudin, Ravine des Cabris s.m. Jean-Christophe BATLE, demeurant à 97400 Saint Denis 33 allée des rubis, résidence les tulles-tuits, apt 5 ont été nommés chacun en qualité de Directeur Général. Le cabinet Audi Conseil Partners, sis 6 rue Pasteur 97400 Saint Denis RCS Saint Denis 479 736 316 a été nommé Commissaire aux comptes titulaire. Reprise des statuts.

Ref 246814

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE FRANCE

Objet social : Toute activité d'achat et de vente, d'importation et d'exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, toutes bières et boissons de toute nature, tous produits et denrées alimentaires ainsi que tous matériels de distribution et de publicité se rapportant à ces produits et denrées. Distribution de ces marchandises, et toute activité connexe.

Siège social :
SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE FRANCE

Objet social : Toute activité d'achat et de vente, d'importation et d'exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, toutes bières et boissons de toute nature, tous produits et denrées alimentaires ainsi que tous matériels de distribution et de publicité se rapportant à ces produits et denrées. Distribution de ces marchandises, et toute activité connexe.

Siège social :
SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

ARCELOMITTAL CONSTRUCTION REUNION
Société par Actions Simplifiée
Capital : 1 511 894 €

Siège social : Zone Industrielle n°2 97420 Le Port (La Réunion)
325 242 752 RCS SAINT DENIS DE LA REUNION

Suivant procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale des Associés en date du 30 juin 2022 :

Il a été pris acte de la démission de la société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire et décidé de nommer en remplacement le cabinet Ernst & Young Audit, Tour First Paris la Défense 1, 1-2 Place des Saïsons 92400 Courbevoie immatriculée sous le n° 344 366 315 au RCS de NANTERRE

Mention en sera faite au RCS de Saint Denis DE LA REUNION

Pour avis, Le représentant légal

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE FRANCE

Objet social : Toute activité d'achat-revente, importation et exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires. Commercialisation et distribution de ces marchandises et toute activité connexe.

Siège social : 5 RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social 5 RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

Par acte SSP du 03/10/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
RHUM METISS STORE FRANCE

Objet social : Toute activité d'achat et de vente, d'importation et d'exportation de toutes marchandises alimentaires ou non alimentaires, toutes bières et boissons de toute nature, tous produits et denrées alimentaires ainsi que tous matériels de distribution et de publicité se rapportant à ces produits et denrées. Distribution de ces marchandises, et toute activité connexe.

Siège social :
SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : RM COMPANY, SAS au capital de 1000 €, ayant son siège social SE RUE DU BENOÛN 97430 Le Tampon.

Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque action donne le droit de participer aux décisions collectives des associés et donne droit à une voix.

Clauses d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Immatriculation au RCS de Saint Pierre

ARCELOMITTAL CONSTRUCTION REUNION
Société par Actions Simplifiée
Capital : 1 511 894 €

Siège social : Zone Industrielle n°2 97420 Le Port (La Réunion)
325 242 752 RCS SAINT DENIS DE LA REUNION

Suivant procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale des Associés en date du 30 juin 2022 :

Il a été pris acte de la démission de la société Deloitte et Associés, commissaire aux comptes titulaire et décidé de nommer en remplacement le cabinet Ernst & Young Audit, Tour First Paris la Défense 1, 1-2 Place des Saïsons 92400 Courbevoie immatriculée sous le n° 344 366 315 au RCS de NANTERRE

Mention en sera faite au RCS de Saint Denis DE LA REUNION

Pour avis, Le représentant légal

VENTE AUX ENCHERES

AVIS DE VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques en un lot comprenant : lot n°5 un appartement, lot n°51, n°56 et le lot n°74 des parkings (idem lots 3 et 12 du cahier des conditions de vente), sis 145, Route Gabriel Macé, Résidence le Rupert, La Bretagne 97490 SAINTE CLOTILDE.

Mise à prix : 44 500,00 € conformément au cahier des conditions de vente et outre les clauses et conditions du cahier.

Ventes : le 15 novembre 2022 de 9h30 à 11h. Toute visite devra impérativement être confirmée à l'adresse : avocats@pragme-avocats.fr

contact@reunion.com
Jour, heure et lieu de la vente : Le

jeudi 8 décembre 2022 à 9h30 heures au Tribunal Judiciaire de Saint-Denis, 5 avenue André Malraux - Champ Fleuri, CS810027 à SAINTE CLOTILDE CEDEX (97400).

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal judiciaire de SAINT DENIS (97400).

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant sur rdv - SELARL PRAGMA, Agissant par Me Céline MAZAUDIER - FICHON de BURRY, Avocat au barreau de Saint-Denis (97400), 71 Rue Maréchal Leduc, centre Avenir, 97400 SAINT-DENIS, 02 62 53 17 14 ; avocats@pragme-avocats.fr

Ref 246820

MARCHES PUBLICS
Sommaire

APPEL D'OFFRES

1. Parc National de La Réunion : Conception technique, la réalisation et le suivi de réalisation de médias pour la valorisation patrimoniale du sentier Fâ'hime (ref 246828)

1. Mairie de Saint-André : Relance - Entretien des dépendances des voiries espaces verts et des parcs communaux (ref 246822)

PROCEDURE ADAPTEE

1. Région Réunion : de consultation : 2022-DEERSOA-0116 - Mission de coordination en matière d'environnement dans le cadre des travaux de la direction régionale de l'exploitation et de l'entretien de la route sur les routes nationales (ref 246825)

2. SPL Marina : Réalisation de travaux de mise en lumière des Comptoirs du Sud et du Pont de la Rivière d'Abord (ref 246803)

APPEL D'OFFRES OUVERT

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE
Appel d'offres ouvert conformément aux articles L2124-2 1° du code de la commande publique

POUVOIR ADJUDICATEUR : Parc national de La Réunion - 258 rue de la République

79431 LA PLANE DES PALMISTES

OBJET DE LA CONSULTATION : La consultation a pour objet la conception technique, la réalisation et le suivi de réalisation de médias pour la valorisation patrimoniale du sentier Fâ'hime

REFERENCE DU MARCHÉ : 2022_PNR_23

Date limite de réception des offres : 18 novembre 2022 à 16h00 (heure locale)

Pour accéder au DCE, poser vos questions à l'acheteur, déposer un pli, rendez-vous sur : <https://www.marches-publics.gouv.fr/> - (renseigner la référence du marché pour le retrouver)

LA POSSESSION RE
Enquête publique

Avis d'enquête publique
Relatif au projet de Modification n°1 du PLU de la Possession

Par arrêté N° 127/2022-SG en date du 21/10/2022, le Maire de la Possession a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification au titre de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession dont la révision générale a été approuvée par une délibération du Conseil municipal du 12 juin 2019, pour une durée de trente-deux jours consécutifs du 7 novembre 2022 à 9h au 8 décembre 2022 inclus à 16h.

L'enquête publique vise, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'environnement, à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. La procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme ainsi engagée par la Ville de la Possession, vise à revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et à apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la Ville de la Possession procédera à l'approbation du projet de modification N°1 du PLU en vigueur.

La nomination d'un commissaire enquêteur relève d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, en date du 28/09/2022. Ce dernier est Monsieur QUINONES ROBERTO.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces visées à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier qu'enquête publique est consultable en format papier et format numérique sur le site de la ville www.lapossession.re, durant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête publique, soit à la Mairie de la Possession, Rue Waldeck Rochet BP 92 97419 La Possession, soit dans les mairies annexes aux jours et heures suivants : du lundi au jeudi de 9h30 à 16h, et le vendredi de 9h30 à 15h. Un registre d'entrée, à remplir pour les visiteurs, est ouvert par le commissaire enquêteur sera également déposé en mairie centrale. Les observations pourront également être faites par voie électronique à l'adresse modification.plu@lapossession.re

Les correspondances postales relatives à l'enquête doivent être adressées au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, sous enveloppe affranchie au tarif en vigueur et libellée ainsi qu'il suit : Service Urbanisme Mairie de la Possession Rue Waldeck Rochet BP92 97419 La Possession. Les envois postaux réceptionnés avant le 7 novembre et après le 8 décembre ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions :

- Permanences prévues par l'arrêté municipal n°127/2022-SG du 21/10/2022 :

Mairie centrale : le lundi 7 novembre de 9h à 12h et le jeudi 8 décembre de 13h à 16h

Mairies annexes : - Mairie annexe de Dos d'âne : le mercredi 23 novembre de 13h à 16h

- Mairie annexe de Saint-Laurent : le mardi 15 novembre de 13h à 16h
- Mairie annexe Rivière des Galets : le mercredi 30 novembre de 9h à 12h.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de la Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet.

APPEL D'OFFRES

AVIS DE MARCHÉ

Services
Nom et adresse de l'organisme acheteur : VILLE DE SAINT ANDRÉ
Correspondant : marches.publics@st-andre.re
Adresse internet du profil d'acheteur : <https://www.e-marchespublics.com>

Description du marché
Objet du marché : RELANCE - ENTRETIEN DES DÉPENDANCES DES VOIRIES ESPACES VERTS ET DES PARCS COMMUNAUX
Durée du marché ou délai d'exécution
Durée du marché ou délai d'exécution : 12 moi(s)
Renseignements liés au lots
Lot n°1 : TONTE SECTEUR CAMBUSTON
Lot n°2 : TONTE SECTEUR CHAMP BORNE/RIVIERE DU MATS LES BAS
Lot n°3 : TONTE SECTEUR CHEMIN DU CENTRE/FAYARD

Critères d'attribution
Ordre de qualité
Valeur technique, 45.
Prix, 55.
Type de procédure : AOO
Date limite de réception des offres : 18/11/22 12:00
Autres renseignements
Numéro de référence attribué au marché par le pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice : 2022-135
Publicité complète : <https://ad.europa.eu/ud/?uri=TED-NOTICE-580716-2022:TEXT:FR:HTML>
Date d'envoi du présent avis à la publication : 18/10/22

APPEL D'OFFRES

AVIS DE MARCHÉ

Travaux
Nom et adresse de l'organisme acheteur : VILLE DE SAINT ANDRÉ
Correspondant : marches.publics@st-andre.re
Adresse internet du profil d'acheteur : <https://www.e-marchespublics.com>

Description du marché
Objet du marché : Opération d'aménagement des Avenue Ile de France et Avenue Bourbon et voie connexe - Zone port minot et auguste-
Durée du marché ou délai d'exécution
Durée du marché ou délai d'exécution : 12 moi(s)
Renseignements liés au lots
Lot n°1 : Voirie réseaux divers
Lot n°2 : Électrifié et Eclairage Public
Lot n°3 : Espaces verts

Critères d'attribution
Ordre de qualité
Valeur technique, 60
Prix, 40
Type de procédure : AOO
Date limite de réception des offres : 18/11/22 12:00
Autres renseignements
Numéro de référence attribué au marché par le pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice : 2022-135
Publicité complète : <https://ad.europa.eu/ud/?uri=TED-NOTICE-576944-2022:TEXT:FR:HTML>
DCE téléchargeable sur <https://www.e-marchespublics.com>
Date d'envoi du présent avis à la publication : 21/10/22

Enquête publique E22000022/97 portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de la Possession – du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Affaire suivie par :

Service Urbanisme – Alexandre LEGER
Tél. : 02 62 24 15 15

Objet : Formalité d’affichage de l’avis d’enquête publique préalable à la modification n°1 au titre de l’article L.153-36 du Code de l’Urbanisme du PLU de la Possession.

Je soussignée, Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire de la Commune de la Possession, certifie que l’avis d’enquête publique ci-dessus cité en objet a bien été affiché du 24 octobre 2022 au 08 décembre 2022 inclus:

- à l’Hôtel de Ville aux emplacements administratifs habituels, ainsi qu’en mairies annexes
- sur le site internet de la Ville
- sur différents panneaux d’affichage

Liste des panneaux d’affichage :

- Centre-Ville
- Cœur de Ville
- Sainte-Thérèse
- Saint-Laurent
- Moulin Joli
- Dos d’Ane
- Pichette

La Possession, le 06 JAN. 2023

Le Maire,
Vanessa MIRANVILLE

Signé électroniquement par Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 26/07/2023
Qualité : 1er Adjoint par délégation de Maire

Département de La Réunion - Commune de La Possession

Enquête publique E22000022/97
du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022
portant sur la

modification n°1

du **Plan Local d'Urbanisme**
de la Commune de **La Possession**

**Conclusions et avis
du commissaire-enquêteur**

Commissaire enquêteur : Roberto QUINONES

II. Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

Dans ce document indépendant et séparé du rapport du commissaire-enquêteur bien que constitutif du même dossier, je donnerai mon appréciation sur le déroulement de l'enquête, sur le contenu du dossier soumis à enquête publique, puis j'analyserai le projet de modification n°1 du PLU de La Possession soumis à enquête publique au titre de l'Article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Après avoir exposé ces éléments, je motiverai mon avis sur le projet.

II.1 Conclusions

II.1.1 Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La commune de La Possession a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2019.

Plus de trois ans après son entrée en vigueur, l'objectif de la procédure de modification n°1 est de faire évoluer, à la marge, des dispositions du PLU en clarifiant certaines dispositions réglementaires et en les mettant en cohérence avec les projets envisagés sur la commune, sans bouleverser l'économie générale du PLU. Il porte sur les points suivants :

- Apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;
- Revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC.

II.1.2 Appréciations générales sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles sur une période de 32 jours, du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022.

L'information du public a été faite par la publication de l'annonce légale dans deux journaux le 24 octobre 2022, puis le 15 novembre 2022. L'affichage a également été effectué aux abords de la ZAC Cœur de ville, en mairie principale, dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, sur le site internet de la mairie ainsi que sur les panneaux à message variable de la ville.

Le jour de l'ouverture de l'enquête publique, lors de la retranscription des mentions de l'acte administratif sur le registre, je me suis aperçu que l'arrêté N°127/2022-SG en date du 20 octobre 2022, signé par le maire et transmis en Préfecture et au Tribunal administratif, portait sur la **révision et non**, comme c'était l'objet de l'enquête, sur la **modification** du Plu.

Après vérification des documents ayant fait l'objet des formalités de publicité, il s'est avéré qu'ils avaient tous la bonne formulation, « modification no 1 du Plu de La Possession ».

J'ai alerté la mairie de La Possession, qui a rectifié cette erreur matérielle par l'arrêté N°135/2022-SG en date du 09/11/2022 relatif à la modification du PLU de la commune de la Possession

Cet acte administratif ne m'ayant été transmis que deux jours avant la clôture, je n'ai réglementairement pas pu prolonger l'enquête publique.

Conformément à l'article 4, j'ai assuré cinq permanences en mairie de La Possession et dans les mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, lesquelles se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles. Afin de faciliter les échanges, je me suis muni de mon ordinateur personnel, qui contenait des outils de consultation cartographique et parcellaire.

En dehors des conversations avec les représentants de la mairie, je n'ai eu aucun entretien, personne ne s'étant présenté lors de mes permanences, et aucune observation n'a été consignée dans les trois registres d'enquête. Aucun message n'a été envoyé à l'adresse mail de l'enquête publique. Seules les personnes publiques associées ont émis un avis.

J'ai clos et signé le registre d'enquête de la mairie centrale à l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 8 décembre 2022 à 16h00.

Les services de la mairie sont allés, dans l'heure qui suit, récupérer et m'apporter les registres d'enquête des mairies annexes de la Rivière des galets et de Dos d'âne, que j'ai immédiatement clos et signés.

J'ai appris par la suite qu'une enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du PLU de la Possession s'était déroulée du 22 août au 22 septembre 2022 inclus, soit moins de deux mois avant le démarrage de l'enquête relative à la modification no 1. Dix-huit personnes avaient été reçues lors des permanences et onze contributions avaient été écrites sur les registres d'enquête, par courrier et/ou par courriel.

II.1.3 Analyse du projet

L'objectif affiché de cette modification est de faciliter la gestion quotidienne du PLU sans changer son économie générale.

Aucune objection ou opposition n'a été formulée par les personnes publiques associées. Le projet est compatible avec le SCOT et le SAR et n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La moitié des modifications réglementaires proposées vise à corriger des erreurs rédactionnelles ou des dispositions contradictoires (1), des difficultés d'interprétation, notamment du fait de dispositions trop subjectives (2), ou propose de clarifier la réglementation par une nouvelle rédaction (3). L'actualisation du règlement, que ce soit du fait de l'évolution urbaine (4), de l'évolution des normes et d'une meilleure connaissance des paramètres climatiques (6) apparaît nécessaire. Des dispositions nouvelles sont proposées, liées aux contraintes techniques ou foncières (6) et au développement économique et agricole (7).

1. La suppression des erreurs et des contradictions internes au règlement :

Les erreurs et contradictions listées dans le projet sont réelles et appellent peu de commentaires. La suppression des dispositions redondantes, inutiles ou erronées qui engendrent des incertitudes permettra une meilleure instruction.

2. Les dispositions supprimées ou modifiées en raison des difficultés d'interprétation :

La subjectivité et les exigences qui ne peuvent être contrôlées nuisent à la sécurité réglementaire attendue des documents d'urbanisme. L'analyse présentée dans le projet est pertinente et le retrait des dispositions qui ne peuvent pas être appréciées objectivement et dans un temps raisonnable simplifiera la rédaction et l'instruction des demandes des pétitionnaires.

3 Les modifications visant à clarifier les règles d'aménagement :

Les dispositions visant à clarifier les règles d'aménagement – en majeure partie des espaces perméables- sont en accord avec l'objectif de la modification qui vise à apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur depuis la mise en application du PLU.

Elles n'entraînent pas de modification de l'économie générale du PLU.

4 Les dispositions visant à actualiser les documents d'urbanisme :

Les modifications proposées (suppression des emplacements réservés suite à l'acquisition des terrains par la collectivité, classement des îlots livrés en zone urbanisée et élargissement d'une voie, actualisation des documents graphiques et des données, chiffres et cartes du rapport de présentation en lien avec les évolutions apportées) ont pour objet de faire concorder le PLU avec l'évolution constatée sur le terrain. Cette actualisation du document et de certaines données chiffrées fait partie de la démarche normale de modification du PLU.

Elles n'entraînent pas de modification de l'économie générale du PLU.

5 La prise en compte des paramètres énergétiques, climatiques et environnementaux

Les dispositions de ce paragraphe visent à actualiser et compléter les documents en tenant compte des nouvelles normes et des retours d'expériences en matière de performances énergétiques et environnementales. Cela concerne l'éclairage, le confort climatique, la ventilation, l'épannelage et les plafonds de consommation énergétique.

S'agissant de dispositions ne portant pas sur l'affectation des sols, elles n'entraînent pas de modification de l'économie générale du PLU.

6 Les dispositions nouvelles liées aux contraintes techniques ou foncières

Le foncier est de plus en plus rare et les parcelles sont de plus en plus petites. Cela entraîne des difficultés d'aménagement, notamment des trottoirs, des espaces perméables et des plantations. Les modifications proposées visent économiser le foncier et à alléger les contraintes pesant sur les espaces restreints dans lesquels les aménagements seraient techniquement et réglementairement difficiles.

La densification est également facilitée par la possibilité d'augmenter la hauteur maximale des constructions en limite séparative de 4 mètres à 7 mètres.

Cependant, l'impact de cette mesure sur l'économie générale du PLU n'est pas justifié et le besoin en nombre de places de stationnement supplémentaires, puisqu'il est annoncé que la réalisation du Transport en commun en site propre est aléatoire, n'est pas précisé.

7 Les dispositions nouvelles visant à favoriser le développement économique et agricole

Les modifications proposées, saluées par la chambre d'agriculture et en accord avec les ambitions écologiques du PLU, permettent de concilier ruralité et développement économique en autorisant les terrains de camping et de caravanning dans un village rural et le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC.

L'impact sur l'économie générale du PLU reste marginal, au vu des surfaces concernées.

Au vu de ces éléments, l'économie générale du PLU est très peu impactée par le projet, l'essentiel des dispositifs portant la correction des difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.

Le projet proposé à la consultation permet d'atteindre les objectifs qui ont été fixés pour la modification du PLU.

II.2 Avis motivé du commissaire enquêteur

Après avoir été désigné commissaire-enquêteur par le magistrat délégué du Tribunal Administratif de La Réunion, par décision n°E22000022/97 en date du 29 septembre 2022, j'ai conduit l'enquête publique au titre de l'Article L153-36 du Code de l'urbanisme relative au projet de modification n°1 du PLU de La Possession., qui s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du 7 novembre 2022 au 8 décembre 2022 inclus.

Au terme de cette enquête, j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant, après avoir :

- relaté les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, avant et pendant toute la durée de l'enquête,
- résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête,
- détaillé le déroulement de l'enquête,
- constaté qu'aucune observations n'a été formulée par le public pendant l'enquête et aucune observation n'est parvenue par courrier postal ou électronique,
- relaté la remise du procès-verbal de synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique au maître d'ouvrage, le 15 décembre 2022.

Considérant que le premier objectif du projet de modification du PLU est d'apporter des précisions règlementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;

Considérant que le projet supprime les erreurs et les contradictions internes au règlement ;

Considérant que le projet supprime ou modifie les dispositions entraînant des difficultés d'interprétation ;

Considérant que le projet clarifie les règles d'aménagement ;

Considérant que le projet actualise les documents d'urbanisme ;

Considérant que le second objectif de la modification n°1 du PLU est de revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer le droit à construire en cohérence avec la capacité de la ZAC ;

Considérant que le projet actualise et complète les documents en tenant compte des nouvelles normes et des retours d'expériences en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Considérant que le projet introduit des dispositions nouvelles liées aux contraintes techniques ou foncières visant à économiser le foncier et à alléger les contraintes pesant sur les espaces restreints dans lesquels les aménagements seraient techniquement et réglementairement difficiles ;

Considérant que le projet introduit des dispositions nouvelles visant à favoriser le développement économique rural et le développement d'une agriculture urbaine au sein des ZAC ;

Après avoir évalué l'impact du projet sur l'économie générale du PLU ;

J'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de La Possession.

Fait à Saint Denis de La Réunion, le 8 janvier 2023

Le Commissaire-Enquêteur

Roberto QUINONES

DELIBERATION D'APPROBATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°07/FÉVRIER/2023

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 13 FÉVRIER 2023

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
8 février 2023 (L.2121-17 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil Municipal
a été affichée et mise en ligne le : 15 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize
février à seize heures s'est réuni en
séance ordinaire le Conseil Municipal
de La Possession sous la présidence
de Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire,

Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

ÉLUS PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU - Jean Marc VISNELDA -
Jacqueline LAURET - Henri ANANELIVOUA - Josian ACADINE - Farida LEQUOY - Christian
JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Mireille GERBITH - Sylvio
DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Marceau JULENON - Armand VIENNE - Claude
CELESTE - Jean Bernard MONIER - Édmée DUFOUR - Éliette DABIEL TABLEAU - Odile
ABRAL - Marie Line TARTROU - Fabiola LAGOURDE - Christophe DAMBREVILLE - Valérie
MAREUX TRECASSE - Houssamoudine AHMED - Fabienne ILAHA (affaires n°01 à 24) -
Philippe ROBERT (affaires n°01 à 24)

ÉLUS REPRESENTES

Jocelyne DALELE procuration à Sylvio DIJOUX - Frédérique GRONDIN procuration à
Édmée DUFOUR - Gilles HUBERT procuration à Fabiola LAGOURDE - Denise FLACONEL
procuration à Marie Josée POLEYA

ÉLUS ABSENTS :

Amandine TAVEL - Camille BOMART - Florence HOAREAU - Marie Annick DOBARIA -
Yannick POULOT Fabienne ILAHA (affaires n°25 à 26) - François DELIRON - Laurent
MARCELINA - Philippe ROBERT (affaires n°25 à 26)

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance.

Mme Mireille GERBITH ayant obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces
fonctions qu'elle a déclaré accepter.

La condition de quorum n'étant pas requise pour délibérer valablement, le Président de
séance a déclaré la séance ouverte.

Vingt-huit élus étaient présents à l'ouverture de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

AFFAIRE N°07 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil municipal a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme par délibération en date du 19 février 2020, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de réglementer les droits à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger des difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU en vigueur sur l'ensemble du territoire.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification n°1- du PLU de la Possession a été notifié pour avis des personnes publiques associées. Les avis reçus jusqu'à la fin de l'enquête sont les suivants :

Personne Publique Associée	Avis
Région Réunion	Favorable
Département de la Réunion	Favorable
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	Favorable avec préconisations
	Favorable
Chambre d'Agriculture	Favorable

En application de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas, la Ville a saisi la MRAe le 26 septembre 2022, qui considère que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale :

Personne Publique Consultée	Date de l'avis	Avis conforme
Mission Régionale d'Autorité Environnementales (MRAe)	04/11/2022	Absence de nécessité d'évaluation environnementale

Enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Possession

Par décision n°E22000022/97, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion a désigné Monsieur QUINONES Roberto- en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de la Possession.

Madame le Maire, par arrêté n°127/2022-SG en date du 21 octobre 2022, modifié par l'arrêté n°135 /2022-SG a prescrit l'ouverture de cette enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 08 décembre 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur a assuré 5 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	2
Mairie Annexe Saint-Laurent	1
Mairie Annexe Dos d'Ane	1
Mairie Annexe Rivière des Galets	1

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis conforme de la MRAe ont été annexés au dossier du projet de modification n°1 du PLU de la Possession soumis à l'enquête publique précitée.

Il n'y a eu aucune contribution au cours de l'enquête publique.

Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée a été mise en place. Une question a été posée à travers cet outil, mais ne constituait pas une contribution.

Le Commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 8 décembre et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 9 janvier 2023. Un exemplaire de ce dossier a été transmis au Tribunal Administratif et à la Préfecture de la Réunion.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de la Possession.

Le rapport, les conclusions motivées, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet ont été mis à disposition au service urbanisme, ainsi que sur le site de la Ville.

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32, L.153-34, L.153-20 et R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU),

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2009-590 du 02 juillet 2003,

Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR),

Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion approuvé par décret n°2011-1609 du 22 novembre 2011,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),

Vu l'arrêté préfectoral n°1232SG/DCL/BU en date du 13 juillet 2018 approuvant le plan de prévention des risques naturels relatifs aux aléas inondation et mouvement de terrain,

Vu la délibération du 12 juin 2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession,

Vu la délibération du 19 février 2020 portant prescription de la modification n°1 du PLU de la Possession,

Vu les avis des personnes publiques associées émis jusqu'à la fin de l'enquête publique,

Vu l'organisation d'une réunion publique du 19 octobre 2022 n'ayant fait l'objet d'aucune observation,

Vu l'avis conforme n°2022CREU1 de la MRAe en date du 04 novembre 2022,

Vu la décision n°E22000022/97 du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion désignant Monsieur QUINONES Roberto en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Possession,

Vu l'arrêté municipal n°127/2022-SG en date du 21 octobre 2022 modifié par l'arrêté n°135 /2022-SG soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU de la Possession.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07-novembre 2022 au 08 décembre 2022 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 09 janvier 2023, émettant un avis favorable.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

La Commission Territoire Durable réunie le 30 janvier 2023 a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal,
A la MAJORITÉ des suffrages exprimés,
(1 abstention : Philippe ROBERT):

- **Approuve la modification n°1 du PLU de la Possession, tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;**
- **Procède aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme ;**
- **Met à disposition du public, le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en mairie, au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux ainsi que sur le site internet de la Ville.**

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Le secrétaire de séance



Mireille GERBITH

Le Maire



Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.