

Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre
Modification n°1
Analyse détaillée de l'avis de l'État

4.1. Prise en compte du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN

4.1.1. L'évolution du règlement graphique – villages de rang 2 et SDU

- Liste des villages de rang 2 identifiés au SCoT concernés par la modification n°1 :

Villages de rang 2 au SCoT approuvé	Evolution - modification du PLU
20 – Chemin Saint-Augustin	
21 – Chemin Futol	Modifié : Us → Uf
22 – Chemin Sabrap	
23 – Chemin Stéphane	Modifié : Us → Uf
24 – Rav. Des Cabris, chemin Marcel Hoarau	Modifié : Us → Uf
25 – Chemin Diagonale	
26 – Bassin Plat	Modifié : Us → Uf
27 – Montvert les Bas, chemin Boissy	Modifié : Us → Uf
28 – Montvert les Bas, chemin Antoine Picard	
29 – Montvert les Hauts, route Hubert Delisle	
30 – Montvert les Hauts, chemin des Terres des Chênes	
31 – Montvert les Hauts, chemin des Remparts	Modifié : Us → Uf
32 – Montvert les Bas, chemin Roland Garros	Modifié : Us → Uf
33 – Grand Bois	

Sur les 14 villages de rang 2 identifiés au SCoT, 7 font l'objet d'une évolution de zonage dans le cadre de la présente procédure.

Le reclassement en zone Uf de secteurs classés en Us au PLU approuvé est cohérent avec leur identification comme village de rang 2 par la SCoT modifié. Cette évolution permet de mettre en adéquation le zonage du PLU et le régime de constructibilité applicable à ces secteurs.

- Liste des SDU identifiés au SCoT concernés par la modification n°1 :

SDU au SCoT approuvé	Evolution - modification du PLU
21 – Chemin Niobe	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
22 – Chemin Maurice Thorez	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
23 – Impasse du Verger	

SDU au SCoT approuvé	Evolution - modification du PLU
25 – Chemin Maurice Ignace Técher	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
26 – Chemin Firminy	
27 – Chemin Albora	
28 – Chemin Parfait	
29 – Ravine Des Cabris, chemin Marcel Hoarau	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
30 – Chemin Emmanuel Hoarau	
32 – Chemin Guflet	
33 – Allée des Arums	
34 – Bassin Martin, allée des Glaieuls	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
35 – Bassin Martin, allée des Verveines	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
36 – Montvert les Hauts, chemin Galet	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
37 – Montvert les Hauts, chemin des Terres des Chênes	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
38 – Montvert les Hauts, chemin des Remparts	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
39 – Montvert les Hauts, chemin Acquier	Identifié en tant que SDU, maintien zonage Us
40 – Chemin Acquier	

Concernant les SDU, les secteurs déjà classés en zone Us au PLU approuvé sont maintenus dans ce zonage. La mention selon laquelle certains de ces secteurs « ne sont pas concernés par la présente modification du PLU » mérite d'être précisée : leur zonage Us est effectivement maintenu, mais ces secteurs demeurent concernés par l'évolution du règlement de la zone Us opérée dans le cadre de la procédure.

Point de vigilance sur les incidences de l'évolution du zonage :

Le reclassement en zone Uf de plusieurs secteurs précédemment classés en zone Us conduit à leur appliquer un régime de constructibilité distinct. Il appartient à la commune de préciser les incidences de ces évolutions sur les possibilités de construire et de justifier, au regard des critères de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à la procédure, le recours à la procédure de modification de droit commun.

4.1.2. Evolution du règlement écrit de la zone Us

- **Actualisation du préambule**

Le préambule de la zone US est modifié afin de tirer les conséquences de l'approbation de la modification simplifiée du SCoT et de l'identification des SDU. Le régime transitoire prévu par le PLU approuvé, qui n'autorisait provisoirement aucune construction nouvelle en zone Us dans l'attente de l'approbation de la modification du SCoT, est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« La zone Us est une zone urbaine peu dense, située au sein des espaces naturels et agricoles héritée d'une urbanisation rendue possible il y a plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme antérieurs. Elle est résidentielle et n'a pas vocation à être étendue. Elle correspond aux secteurs

déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel identifiés par le SCoT Grand Sud en application des dispositions de la loi ELAN. »

Observation : La vocation résidentielle de la zone Us est maintenue, sans toutefois présenter un caractère exclusif, afin de tenir compte du régime de constructibilité fixé par l'article L.121-8.

- **Article Us1 : Destination et sous destination des constructions**

L'article est modifié comme suit :

« Article Us1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

► **Habitation**

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

HABITATION		Us
	Logement	V*
	Hébergement	V*

Condition :

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

Observation : Le règlement approuvé autorise, pour les destinations logement et hébergement, les extensions dans la limite de 25 % de la surface de plancher des constructions existantes. La modification supprime cette limitation et lui substitue les conditions de constructibilité applicables aux SDU issues de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Il conviendrait de préciser les conséquences de cette évolution sur le régime applicable aux extensions des constructions existantes, notamment afin de déterminer si celles-ci demeurent admises indépendamment des constructions nouvelles autorisées au titre de la densification des SDU et, dans l'affirmative, selon quelles conditions.

Cette clarification apparaît nécessaire afin de préciser les règles applicables aux extensions et d'en faciliter la mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

► **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

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

Condition :

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

Observation : Le règlement modifié admet plusieurs sous-destinations relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », notamment les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les lieux de culte et les autres équipements recevant du public.

Cette rédaction appelle une vigilance au regard de l'article **L.121-8** du Code de l'urbanisme. Celui-ci n'autorise pas, de manière générale, l'ensemble des constructions relevant de la destination réglementaire « équipements d'intérêt collectif et services publics » définie à l'article R.151-28, mais vise les constructions et installations réalisées à des fins exclusives, notamment, d'« **implantation de services publics** ».

Ainsi, le classement d'une construction dans l'une des sous-destinations relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne suffit pas, à lui seul, à établir qu'elle répond à cette finalité.

Dès lors, il conviendrait de mettre en cohérence le tableau des destinations et sous-destinations avec la condition prévue à sa suite, afin que les possibilités de construction ouvertes par le règlement de la zone Us soient clairement limitées à celles admises par l'article L.121-8.

► Stationnement

Habitation	Logement	1,5 place de stationnement par logement 1 place pour les logements locatifs sociaux 0,5 place par parcelle, à réaliser au sein des espaces communs, pour les lotissements d'habitat individuel.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 300 m ² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,5 place de stationnement par hébergement.	

Observations : La modification introduit en zone Us une norme de 0,5 place de stationnement par hébergement, en visant notamment les résidences pour personnes âgées et étudiantes. Le rapport de présentation présente cette évolution comme visant à intégrer les dispositions de la loi ELAN.

Il convient de relever que le régime des SDU créé par la loi ELAN et codifié à l'article L.121-8 ne comporte aucune règle spécifique en matière de stationnement.

Le rattachement de cette évolution aux dispositions de la loi ELAN relatives aux SDU mériterait d'être reconsidéré ou davantage explicitée. Cette interrogation apparaît d'autant plus justifiée que le dossier prévoit, en page 45, une évolution plus générale des normes de stationnement applicable à plusieurs zones urbaines (Ud, Ug, Uf et Us). La modification de la norme applicable aux hébergements en zone Us semblerait ainsi davantage relever de cette évolution générale des règles de stationnement que de la mise en œuvre du régime des SDU prévu à l'article L.121-8.

Par ailleurs, cette évolution appelle une clarification quant à son fondement et à son champ d'application. Les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme, dans leur version applicable à la procédure, prévoient un régime particulier en matière de stationnement pour certaines catégories de constructions, notamment les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Pour ces constructions, l'article L.151-35 fixe un plafond d'une aire de stationnement par logement, ramené à 0,5 aire par logement lorsque les conditions de proximité et de desserte par les transports collectifs prévues par cet article sont remplies.

La règle introduite par le règlement modifié ne traduit pas directement au régime prévu par ces dispositions, lequel varie en fonction de la localisation et de la desserte des constructions existantes.

Cette clarification apparaît d'autant plus nécessaire que le dossier présente, en page 45, une règle de 0,3 place pour la même sous-destination « hébergement ».

4.2. Modifications apportées au règlement écrit

a. Modification des dispositions contenues dans le lexique

L'extension du champ d'application du coefficient de biotope aux extensions des constructions existantes conduit à soumettre ces projets à une règle dont ils étaient jusqu'alors exemptés.

Cette évolution appelle une attention particulière en zone Us, pour laquelle le règlement fixe un CBS minimal de 60 % et au moins 50 % d'espace planté de pleine terre, sans modulation de ces taux en fonction de la superficie de l'unité foncière. Il conviendrait de s'assurer que les conséquences de l'application de ces exigences aux projets d'extension ont été appréciées, notamment pour les unités foncières de faible superficie ou déjà bâties.

b. Modification de la règle relative à la mixité fonctionnelle en zone Ud

La modification proposée vise à réserver l'obligation de mixité fonctionnelle aux constructions créant au moins 1 800 m² de surface de plancher, afin notamment de ne pas soumettre à cette obligation les maisons individuelles et les petites collectifs. Si l'introduction d'un seuil paraît cohérente avec cet objectif, le choix du seuil de 1 800 m² mériterait d'être davantage explicité.

Par ailleurs, le rapport indique que cette évolution vise à tenir compte des situations dans lesquelles la mixité fonctionnelle ne serait pas adaptée à « l'environnement économique de la zone d'implantation du projet ». Or, la règle proposée repose uniquement sur la surface de plancher du projet et s'applique à l'ensemble de la zone Ud, laquelle couvre différents secteurs de centralité ou d'extension urbaine. Il conviendrait de mieux expliciter l'articulation entre les objectifs poursuivis et la règle retenue.

c. Modification de la règle de hauteur sur les limites séparatives en zone Uf

Si l'évolution proposée permet de lever une incohérence existant entre les articles Uf3-2 et Uf 3-5 du règlement approuvé, le dossier ne justifie pas le choix de relever à 6 mètres la hauteur admise en limite séparative, ni les effets de cette évolution sur les formes urbaines. Ce choix mériterait d'être davantage explicité.

d. Modification de la règle relative aux affouillements en zone UfCA

Le dossier indique que le relèvement de 2 mètres à 2,5 mètres de la hauteur maximale des affouillements sur les terrains présentant une pente supérieur à 25 % en secteur UfCA vise à permettre les aménagements du site. Toutefois, la nature des aménagements concernés et les contraintes particulières justifiant le relèvement de ce seuil ne sont pas précisées. Il conviendrait de compléter la justification de cette évolution réglementaire.

e. Modification de la règle de hauteur des clôtures sur voie en zone UfCA

Cette évolution vise à adapter les règles applicables aux clôtures sur voie aux contraintes topographiques spécifiques de la ZAC Cap Austral, caractérisée notamment par une topographie marquée et sa proximité avec la RN2. Elles permettent d'adapter les règles relatives aux clôtures et ouvrages de soutènement tout en maintenant un encadrement de leur hauteur et de leur insertion paysagère. Cette évolution n'appelle pas d'observation.

f. Modification de la règle de végétalisation des clôtures sur voie dans toutes les zones

La modification est présentée comme portant sur la végétalisation des « clôtures sur voie ». Toutefois, la rédaction modifiée conserve la formulation générale selon laquelle « les clôtures végétalisées seront composées de la façon suivante (...) », sans préciser que ces dispositions concernent les clôtures sur voie.

Il conviendrait de mettre en cohérence la rédaction de la règle avec le champ d'application annoncé dans le titre et avec la terminologie introduite par ailleurs dans le règlement concernant les « clôtures sur voie ». (*cf infra r. Modifier le lexique concernant la définition des clôtures*).

Par ailleurs, il pourrait être utile de préciser les motifs conduisant à supprimer la recommandation déconseillant les haies de cyprès et de thuyas, au regard des orientations portées à la Réunion en faveur du recours aux essences indigènes et endémiques et de la prévention de la diffusion des espèces exotiques envahissantes.

g. Modification de la règle de hauteur sur les limites séparatives en zone Up

La modification proposée maintient à 4 mètres la hauteur maximale des constructions au droit des limites séparatives dans les secteurs compris au sein des 50 pas géométriques, mais modifie substantiellement les règles encadrant leur implantation sur ces limites. Elle introduit notamment une profondeur maximale d'implantation de 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation, pouvant être augmentée de 5 mètres pour les loggias et les varangues, ainsi que des possibilités de reprise de la mitoyenneté après un décroché.

Le dossier ne précise pas les motifs ayant conduit à retenir ces nouvelles dispositions ni leurs effets sur les formes bâties. Au regard des caractéristiques particulières du tissu urbain de Terre Sainte que le règlement de la zone Up entend préserver, il conviendrait de compléter la justification de cette évolution et d'en expliciter les modalités d'application, notamment au moyen d'un schéma.

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

Cette évolution, qui vise à clarifier les modalités d'application du recul applicable aux débords de toiture, auvents, brise-soleil et doubles peaux ; notamment au moyen d'un schéma explicatif, n'appelle pas d'observation particulière.

i. Modification de la règle relative au recul des débords par rapport aux limites de parcelle de la zone Up

Dans le règlement approuvé, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1,90 mètres, tandis que les débords de toiture, auvents, brise-soleil et doubles peaux doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres. Aussi, dans le cas d'une construction implantée avec un recul minimal de 1,90 mètres, la règle actuelle ne semblait pas permettre de saillie de ces éléments en direction de la limite séparative.

La modification proposée permet de lever cette incohérence en autorisant ces débords dans la marge de recul, sous réserve de conserver une distance minimale d'un mètre par rapport à la limite séparative. Le schéma proposé permet d'illustrer les modalités d'application de la nouvelle règle.

Toutefois, si le principe d'une adaptation de la règle apparaît ainsi justifié, le choix de ramener à un mètre le retrait minimal applicable à ces débords n'est pas explicite.

Cette évolution étant susceptible d'avoir une incidence sur la perception et la forme du tissu bâti (rapprochement visuel des constructions entre parcelles, forme bâtie plus compacte), ce choix mériterait d'être davantage justifié au regard des caractéristiques particulières du tissu urbain de Terre Sainte que le règlement entend préserver.

j. Précisions de la définition de construction nouvelle dans le lexique

La modification proposée vise à préciser la distinction entre construction nouvelle et extension au regard de la jurisprudence du Conseil d'État du 9 novembre 2023 (n°469300) selon laquelle, en l'absence de précision du PLU, une extension doit présenter, outre un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, des dimensions inférieures à celle-ci.

Aussi, au règlement modifié, une extension dont la surface de plancher est supérieure à celle du bâtiment existant sera désormais qualifiée de construction nouvelle.

La rédaction retenue appelle une attention particulière en ce qu'elle assimile ce critère de dimension à la seule surface de plancher et ne fixe pas de seuil maximal autre que celui correspondant à la surface du bâtiment existant.

Il conviendrait de préciser la portée de cette définition et de s'assurer de sa cohérence avec la jurisprudence applicable, notamment pour les secteurs soumis aux dispositions de la loi littoral, pour lesquels le caractère limité d'un agrandissement s'apprécie également au regard de sa taille, de sa proportion par rapport à la construction existante et de la nature de la modification apportée. (CE 30 avril 2024 n°490405)

k. Modification du terme « construction nouvelle » dans le corps du règlement

Le remplacement, dans l'ensemble des zones, des termes « nouvelles constructions » par « constructions » apparaît de nature à clarifier le champ d'application des dispositions concernées. Toutefois, cette évolution doit être mise en cohérence avec le lexique du règlement (cf point j), qui

conserve et complète parallèlement la définition de la « construction nouvelle », notamment afin de distinguer celle-ci de l'extension.

Il conviendrait de préciser dans quelles dispositions cette notion de « construction nouvelle » demeure applicable et, le cas échéant, de mettre en cohérence le lexique et les différentes règles du PLU afin d'éviter toute ambiguïté lors de leur application.

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

L'article R.421-19 du Code de l'urbanisme soumet à permis d'aménager les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots, propres au lotissement et réalisés à la charge du lotisseur

La jurisprudence considère qu'une aire de ramassage des ordures ménagères commune à deux lots constitue un espace commun conduisant à soumettre le lotissement à permis d'aménager et non à déclaration préalable (CAA Marseille, 8 octobre 2019, n° 17MA02210).

Le règlement du PLU approuvé impose actuellement, « en cas de lotissement » que les espaces de dépôt des poubelles pour la collecte publique soient organisés en points d'apports groupés, en limite de l'espace public ou de l'espace commun, sans fixer de seuil lié au nombre de lots. Cette disposition est susceptible d'avoir une incidence sur le régime d'autorisation applicable aux petits lotissements.

La modification proposée, qui réserve désormais l'obligation de prévoir un point d'apport groupé aux lotissements de plus de cinq lots, permet de ne plus imposer systématiquement la création d'un tel espace aux petits lotissements.

Si le principe de l'introduction d'un seuil apparaît justifié, le dossier ne précise pas les éléments ayant conduit à retenir le seuil de cinq lots. Ce choix mériterait d'être explicité, notamment au regard des modalités de collecte définies par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets (par exemple : mode de collecte, nombre de bacs à regrouper ou encore les conditions à partir desquelles une aire collective est requise).

Par ailleurs, la modification supprime, dans le règlement ainsi que dans les OAP concernées, l'obligation applicable aux opérations de plus de 25 logements de prévoir le stockage des déchets par bornes enterrées ou semi-enterrées. Toutefois, le dossier ne présente aucun élément permettant de justifier cette suppression. Il conviendrait d'en préciser les motifs, notamment au regard des modalités de collecte définies par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

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

La modification prévoit de supprimer, dans les zones Ucv, Ud, Ug et Uf, l'interdiction des stationnements perpendiculaires aux voies publiques. Le dossier présente cette disposition du PLU approuvé comme « une erreur d'écriture manifeste, n'apportant aucune plus-value sur le plan urbanistique, architectural et environnemental ».

Cette justification apparaît insuffisamment étayée. En particulier, le dossier ne précise pas les difficultés concrètes rencontrées dans l'application de cette disposition ni les raisons permettant de la qualifier d'erreur d'écriture manifeste.

Par ailleurs, l'orientation des stationnements par rapport aux voies est susceptible d'avoir des incidences sur les conditions d'accès aux parcelles et de manœuvre des véhicules. La suppression de cette interdiction mériterait d'être davantage justifiée au regard de ces enjeux et de son articulation avec la disposition, maintenue au règlement, selon laquelle les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

n. Modification des normes de stationnement dans les zones Ud, Ug, Uf et Us

Le règlement approuvé impose, pour les lotissements d'habitat individuel, la réalisation de 0,5 place de stationnement par parcelle au sein des espaces communs. La modification propose de réserver cette obligation aux lotissements de plus de cinq lots, au motif que la création de places de stationnement dans les espaces communs « n'a pas d'intérêt pour les petits lotissements ».

Cette justification mériterait d'être davantage étayée. En effet, le dossier ne précise pas comment les besoins de stationnement auxquels répond actuellement cette obligation seront pris en compte dans les lotissements de cinq lots ou moins, ni les éléments ayant conduit à retenir ce seuil. Il conviendrait notamment de préciser si la commune considère que les capacités de stationnement prévues à l'intérieur des lots sont suffisantes pour répondre à ces besoins, afin d'éviter leur report sur la voie publique.

o. Uniformisation de l'intitulé des tableaux des destinations

La modification proposée supprime, au sein de cette sous-destination, les références aux résidences pour personnes âgées et étudiantes afin d'harmoniser l'intitulé des tableaux avec la nomenclature réglementaire des destinations et sous-destinations.

Toutefois, cette harmonisation n'a pas d'incidence sur l'application du régime particulier de stationnement prévu par les articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme. La norme générale retenue pour la sous-destination « Hébergement » doit ainsi respecter, pour les constructions concernées, les plafonds fixés par ces dispositions.

Cette clarification paraît d'autant plus nécessaire que les différentes modifications présentées dans le dossier ne retiennent pas une norme identique pour cette sous-destination : la page 45 prévoit 0,3 place par hébergement dans les zones Ud, Ug, Uf et Us, tandis que le tableau présenté en page 46 maintient une norme de 0,5 place par hébergement. Il conviendrait de mettre en cohérence ces dispositions et de s'assurer que la règle retenue respecte, pour les catégories d'hébergement concernées, les dispositions des articles L.151-34 et L.151-35.

p. Fixer une règle de hauteur spécifique pour les installations de carrières en secteur Nc

Le dossier présente cette évolution comme visant à « fixer une règle de hauteur spécifique » pour les installations liées aux carrières et au traitement des matériaux et indique qu'il convient de prévoir une hauteur supérieure à la règle générale afin de tenir compte de leurs spécificités techniques.

Toutefois, la règle proposée dans le titre ne fixe pas une hauteur maximale spécifique : elle prévoit que lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques l'imposent, aucune règle de hauteur maximale ne s'applique à ces installations.

Il conviendrait de mettre en cohérence la présentation et la justification de cette évolution avec la portée réelle de la disposition introduite, voire, le cas échéant, de préciser les contraintes techniques justifiant l'absence de toute hauteur maximale.

q. Préciser la règle de hauteur des clôtures en zone Up et Ut : clôture sur voie

Le titre de cette évolution mériterait d'être mis en cohérence avec la modification apportée. Celle-ci ne porte pas sur la hauteur maximale des clôtures, qui demeurent fixée à 2 mètres, mais sur le champ d'application de cette règle, désormais expressément limité aux clôtures sur voie.

r. Modifier le lexique concernant la définition des clôtures

La modification proposée introduit dans le lexique la notion de « clôture sur voie » et précise qu'en zone U et AU ces clôtures sont soumises à déclaration préalable, en référence à la délibération du conseil municipal du 28 août 2008. Cette évolution contribue à l'harmonisation de la terminologie employée par le règlement, par ailleurs nécessaire au regard de la modification apportée aux dispositions des zones Up et Ut, qui précisent désormais que la règle de hauteur de 2 mètres s'applique aux « clôtures sur voie » (voir supra).

Toutefois, la notion de « clôture sur voie » n'est pas définie par le lexique. Cette précision apparaît d'autant plus nécessaire que la définition générale de la clôture indique qu'un tel ouvrage « n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture ». Cette définition est ainsi susceptible de couvrir des clôtures présentant des situations d'implantation différentes, notamment en bordure de voie ou d'emprise publique ou en limite séparative. Il conviendrait de préciser ce qu'il convient d'entendre par « clôture sur voie » et par différence, le régime applicable aux clôtures implantées en limites séparatives.

Enfin, la délibération du 28 août 2028 n'étant pas produite dans le dossier, il conviendrait de préciser les catégories de clôtures qu'elle soumet à déclaration préalable et de s'assurer que la rédaction introduite dans le lexique correspond effectivement à ces dispositions, notamment s'agissant des clôtures implantées en limites séparatives.

s. Modifier le schéma du lexique relatif au calcul des hauteurs

La modification proposée complète le schéma B relatif à la hauteur des constructions par rapport à l'alignement en précisant que le gabarit de 100 % s'applique sur une profondeur de 3 mètres.

Dans le règlement approuvé, cette profondeur de 3 mètres n'est pas prévue pour les constructions implantées à l'alignement alors qu'elle est expressément mentionnée pour le calcul de la hauteur des constructions à proximité des limites séparatives.

L'ajout proposé ne constitue pas uniquement une précision apportée au schéma : au-delà de cette profondeur de 3 mètres, la construction pourra relever des règles générales de hauteur de la zone. Cette évolution serait ainsi susceptible de permettre un volume bâti plus important en retrait d'alignement. Si la commune indique vouloir mettre ce schéma en cohérence avec les autres schémas du lexique, il conviendrait qu'elle précise les effets de cette évolution et justifie le choix d'une profondeur de 3 mètres.

t. Imposer la réalisation d'un étage en attique en zone Ucv et ud

La modification vise à imposer, en zones Ucv et Ud, la réalisation en attique du dernier niveau des constructions atteignant au minimum R+4. Ces deux zones correspondent aux secteurs de centralité dans lesquels le PLU recherche une densité et une structuration plus importantes du tissu urbain. L'obligation de réaliser le dernier étage en retrait d'au moins 2 mètres des façades permet d'accompagner cette hauteur des constructions tout en limitant leur « effet de masse » et en favorisant leur insertion dans le tissu urbain. Sur ce point, cette évolution n'appelle pas de remarque.

Toutefois, la modification proposée exclut les équipements d'intérêt collectif et services publics. Si des contraintes fonctionnelles ou techniques particulières peuvent justifier une adaptation la règle, le dossier ne précise pas les motifs justifiant leur exclusion générale. Cette exception mériterait d'être explicitée au regard de l'objectif d'amélioration de l'insertion des constructions poursuivies par la modification.

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

La modification supprime la possibilité de majorer les hauteurs maximales autorisées en zone Ug pour les opérations de mixité sociale comportant plus de 10 logements et/ou lorsque le coefficient de biotope dépasse 70 %. Ces constructions seront ainsi soumises aux règles générales de hauteur de la zone, soit 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètre au faîtage.

Cette évolution, motivée par la recherche d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, n'appelle pas d'observation particulière. Il peut toutefois être relevé que le titre de la modification ne mentionne pas la suppression concomitante de la majoration liée au coefficient de biotope.

v. Préciser la notion de terrain en pente dans toutes les zones

La règlement du PLU approuvé autorise déjà, pour les constructions implantées sur des terrains en pente, une majoration de hauteur de 1,50 mètres sur leur partie aval, y compris en limite séparative. La modification vise à préciser la notion de terrain en pente en réservant l'application de cette disposition aux terrains présentant une pente égale ou supérieure à 20 %.

Si l'introduction d'un seuil permet de clarifier l'application de la règle, le dossier n'explique pas les raisons ayant conduit à retenir une pente de 20 %, ni les modalités permettant de calculer cette pente. Il conviendrait notamment de préciser si celle-ci est appréciée sur l'ensemble de l'unité foncière ou au droit d'implantation de la construction.

w. Préciser la règle de stationnement en zones Ua et Aua pour certaines sous-destinations

Les différentes modifications apportées aux tableaux relatifs au stationnement poursuivent à la fois un objectif d'harmonisation de leur rédaction avec la nomenclature réglementaire des destinations et sous-destinations et, pour certaines d'entre elles, une évolution des normes de stationnement applicables (cf supra « Modification o. Uniformisation de l'intitulé des tableaux des destinations »). La distinction entre ces deux objets n'apparaît pas toujours clairement dans le dossier.

Pour plusieurs sous-destinations, le règlement modifié prévoit que le nombre de places de stationnement est déterminé « en fonction des besoins », sans préciser les critères permettant d'apprécier ces besoins. Cette rédaction concerne notamment les autres hébergements touristiques, certains équipements d'intérêt collectif et services publics, le centre de congrès et d'exposition ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Si le recours à une règle adaptée aux caractéristiques propres de certains projets peut se justifier, l'absence de critères d'appréciation est susceptible de rendre plus difficile l'application de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et de conduire à des appréciations différentes selon les projets. Il conviendrait de préciser dans le règlement les principaux critères à prendre en compte pour apprécier ces besoins (capacité d'accueil, effectifs, nature de l'activité, fréquentation prévisible, desserte en transports collectifs, possibilités de mutualisation du stationnement, etc).

Plus généralement, au regard des différentes évolutions apportées aux tableaux de stationnement dans le cadre de la présente modification, il conviendrait de s'assurer de leur mise en cohérence d'ensemble afin de garantir une lecture univoque des normes finalement applicables à chaque destination et sous-destination.

4.4. Modification des emplacements réservés

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

L'emprise de l'ER n°37, destiné à l'aménagement d'une voie, est réduite de 6 à 5 mètres afin, selon la commune, de tenir compte de la réalité du terrain. Cette évolution n'appelle pas d'observation particulière.

b. Supprimer l'emplacement réservé n°147

La modification prévoit la suppression de l'emplacement réservé n°147, d'une superficie de 552,74 m², destiné à l'aménagement d'un réseau d'eaux pluviales. Le dossier ne précise pas les motifs conduisant à cette suppression.

Au regard de la localisation de cet ER au sein d'un secteur urbanisé, à proximité d'équipements et d'un tissu bâti constitué et dense, il conviendrait de préciser si l'ouvrage projeté a été réalisé, abandonné ou déplacé et, dans cette dernière hypothèse, d'indiquer le cas échéant les modalités retenues pour assurer la gestion des eaux pluviales sur le secteur.

c. Supprimer l'emplacement réservé n°160

La modification prévoit la suppression de l'ER n°160, d'une superficie de 981,3 m², destiné à la réalisation d'une voie d'une emprise de 6 mètres, sans que le dossier n'en précise les motifs.

Par ailleurs, cet ER apparaît en connexion avec l'emprise de la future voie « Croix du Sud », axe structurant inscrit dans les orientations du PLU.

Il conviendrait de préciser les motifs conduisant à l'abandon de cet ER et de justifier que sa suppression ne remet pas en cause les objectifs de desserte et de maillage viaire du secteur, notamment en lien avec la future Croix du Sud, le cas échéant.

d. Déplacer l'emplacement réservé n°181

Le déplacement de l'ER n°181, destiné à la création d'un poste de relevage des eaux usées, est justifié par les contraintes topographiques du site d'implantation actuel. L'ER demeure localisé en zone agricole, à plus de 100 mètres de son emplacement initial.

Cette nouvelle localisation appelle néanmoins une vigilance au regard des dispositions de la loi Littoral. S'agissant à ce stade de la relocalisation d'un ER, il appartiendra à la commune de s'assurer que l'implantation retenue est compatible avec ces dispositions et ne fait pas obstacle à la réalisation ultérieure de l'équipement projeté.

Par ailleurs, le déplacement s'accompagne d'une réduction de l'emprise de l'ER de 497,52 m² à 446,52 m², dont les motifs ne sont pas précisés dans le dossier.

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

L'ER n°197, destiné à la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres, fait l'objet d'un ajustement de son tracé afin, selon la commune, de tenir compte de la réalité du terrain. Cet ajustement entraîne une réduction de sa superficie de 1 044,66 m² à 880,45 m².
L'évolution proposée n'appelle pas d'observation particulière.

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

La modification de l'ER n°222 consiste à compléter son intitulé afin de mentionner les deux voies concernées, sans modification de son emprise ni de sa superficie. Cette évolution n'appelle pas d'observation particulière.

g. Supprimer l'emplacement réservé n°248 (conduite AEP)



La suppression de l'ER n°248, destiné à la réalisation d'une conduite d'alimentation en eau potable depuis une nouvelle station, appelle une justification supplémentaire. Au regard de l'importance et de l'étendue de son tracé à l'échelle du territoire communal, le projet de conduite apparaît présenter un caractère structurant pour le réseau d'alimentation en eau potable.

Cette suppression doit également être mise en perspective avec les orientations du PADD relatives au renforcement des réseaux ainsi qu'avec les enjeux de sécurisation de l'alimentation en eau potable identifiés dans l'état initial de l'environnement du PLU approuvé.

Toutefois, le dossier ne précise pas les motifs conduisant à considérer que cet ER n'est désormais plus nécessaire. Il conviendrait que la commune complète le dossier, sur la base notamment des éléments actualisés de la CIVIS, en précisant le devenir du projet et les motifs justifiant la suppression de l'ER.

h. Modifier les emplacements réservés n°304 et 306

Le titre de cette évolution fait état d'une modification des ER n°304 et 306, alors que celle-ci consiste en leur suppression. Il conviendrait de mettre en cohérence l'intitulé avec la portée effective de la modification.

Par ailleurs, il est relevé que cette suppression s'inscrit, selon le dossier, dans la recherche par la CIVIS d'un autre site pour l'implantation du poste de refoulement.

i. Supprimer l'emplacement réservé n°308

La modification porte sur la suppression de l'ER n°308, destiné à l'aménagement d'une desserte de la zone à urbaniser sur le secteur du CHU, celle-ci ayant été réalisée. Cette évolution n'appelle pas d'observation particulière.

j. Modifier l'emplacement réservé n°3

La modification de l'ER n°3 consiste à ajuster le tracé de la voie carriér, sur le secteur de Pierrefonds, afin de tenir compte des études techniques VRD réalisées. Cette évolution n'appelle pas d'observation particulière.

4.5. Évolutions des documents graphiques et des annexes

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

L'évolution proposée vise à reporter les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur les documents graphiques. Elle permet ainsi de répondre à l'exigence prévue par l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, selon lequel le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels les OAP sont applicables doit être délimité dans le ou les documents graphiques du règlement prévus à l'article R.151-10.

La cartographie générale proposée permet utilement de localiser les différentes OAP à l'échelle du territoire communal. Toutefois, il convient de s'assurer que les périmètres des OAP soient effectivement délimités avec une précision suffisante dans les documents graphiques opposables du règlement, afin de permettre l'identification des terrains auxquelles elles sont applicables.

Une vigilance devra donc être portée à la concordance entre les périmètres reportés et ceux figurant dans le cahier des OAP du PLU approuvé.

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

La modification vise à prendre en compte l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2025 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) à la suite de la cessation d'activité de la phase n°1 de la carrière Lagarrigue à Pierrefonds. Ces SUP ont notamment pour objet d'encadrer les usages futurs des terrains concernés, au regard de la présence de déchets enfouis et de la pollution constatée des eaux souterraines, tout en permettant, pour certaines parcelles réhabilitées, leur exploitation à des fins agricoles.

L'intégration de ces servitudes dans les annexes du PLU répond aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du Code de l'urbanisme relatives à l'annexion et à l'opposabilité des SUP. Il conviendra de veiller à la concordance entre les périmètres et prescriptions reportés dans le PLU et ceux définis par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2025.

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

La modification prévoit d'intégrer le nouveau périmètre de la ZAC Océan Indien. Toutefois, le dossier ne précise pas l'origine de l'évolution de ce périmètre.

En application de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme, il est demandé à la commune de compléter le dossier en précisant la décision ayant approuvé la modification du périmètre de la ZAC et en faisant apparaître les évolutions apportées par rapport au périmètre actuellement annexé au PLU.

Le document graphique annexé devra être actualisé en conséquence.

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

Le dossier prévoit la prise en compte dans les annexes du PLU du projet de déclaration d'utilité publique (DUP) relatif à l'instauration des périmètres de protection du forage Ligne Paradis et précise que le document correspondant est joint en annexe. Toutefois, ce document ne figure pas dans le dossier de modification notifié aux personnes publiques associées.

Il convient dès lors de compléter le dossier afin de permettre d'identifier les périmètres de protection concernés ainsi que les prescriptions associées.

Par ailleurs, il conviendra de préciser l'état d'avancement de la procédure de DUP. Si l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection a été pris, la servitude d'utilité publique correspondante devra être annexée au PLU.