



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT
ET D'UNE OAP DU PLU DE SAINT-PAUL**

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS
REPONSES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

32 observations du public ont été enregistrées sur les registres d'enquête publique ou envoyées par mail au cours de l'enquête.

Elles se répartissent de la façon qui suit :

- 2 demandes de changement de zone :

- **M. Philippe LARICHE (IRIBEN)** fait part d'un projet sur une parcelle de terrain situé à Grand Fond (sections CY 1013 à CY 1020 du cadastre) et souhaite que la zone, classée actuellement en U2c soit classée en U2b, ce qui permettrait de ramener le pourcentage d'espaces verts imposé de 50% à 30%. Il précise que le projet, outre l'aménagement d'un espace, actuellement en parkings peu esthétiques, permettrait la création d'emplois en aménageant à leurs frais les futurs espaces verts (voir obs 6).

Réponse : La zone U2b correspond au centre de l'Hermitage-les-Bains, où des densités importantes sont prévues étant donné la situation du secteur au cœur de la zone balnéaire, au sein de l'opération de la ZAC Saint-Gilles. Il n'est pas prévu d'attribuer ce zonage au secteur de Grand Fond, hors centralité du bassin de vie, où des densités moins importantes sont souhaitées en accord avec le principe 4 du PADD du PLU. De plus, ce secteur est inondable, d'où l'exigence du respect de la perméabilité de 50 %.

- **M. Christophe et Mme Cécile COPPIN**, au nom des habitants et colotis du lotissement ROSSOLIN et de la rue des Porcelaines, en accord avec la modification N° 13 et 14 du PLU, demandent l'inscription en zone U2d du périmètre du lotissement Rossolin et de la rue des Porcelaines, afin de protéger le littoral des risques d'inondations, de préserver la valeur paysagère de la rue, l'homogénéité des constructions et de prévenir d'inévitables contentieux sur le fondement du non-respect du cahier des charges du lotissement Rossolin (voir obs 20 à 26).

Réponse : La zone U2d est définie dans le rapport de présentation du PLU comme la « zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a, pour l'essentiel, dont la vocation et l'image actuelles sont figées dans un souci de préservation des paysages ». Il n'est pas souhaité faire une exception pour cet unique lotissement situé en amont de l'ex RN1a par le biais de cette procédure. De plus, le cahier des charges du lotissement reste en vigueur et s'impose donc à l'ensemble des colotis, quel que soit le règlement du PLU. Ce cahier des charges permet le respect de l'homogénéité des constructions. Une évolution du zonage sera étudiée sur

l'ensemble des lotissements dans le même cas lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

- 2 demandes de modification des articles du règlement :
 - **La SEDRE**, en qualité de concessionnaire de la Zac Savane des Tamarins (ex ZAC Renaissance III), propose une modification de l'article 6.2 du règlement de la zone U3a qui impose des constructions à l'alignement. Il s'agit de l'ajout d'une exception. L'article deviendrait :
« 6.2-règle générale
.en zone U3a
Les constructions devront être implantées à l'alignement.
Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de la voie ou de l'emprise publique ». (Voir obs 31).
 - **La SEDRE**, toujours en ce qui concerne la Zac Savane des Tamarins, souhaite une modification de l'article 2.2-3 Titre 2 Livret 3 du règlement des zones U3a, U3b et U3c du PLU. Elle fait remarquer que la Zac Savane des Tamarins dispose déjà d'une programmation mixte des logements avec 50 % de logements libres et 50% de logements aidés (30% de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires) répartis sur trois phases opérationnelles. Elle demande donc de spécifier à la suite de l'article 2.2-3 que « ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opérations » (voir obs 36).

Réponse : Les demandes de la SEDRE s'inscrivent à la suite de la modification du PLU approuvée le 03/09/2021. Il s'agit de corriger des erreurs matérielles et des oublis de l'ancien prestataire en matière d'urbanisme.

La Ville est donc favorable aux évolutions demandées :

- La modification de l'alignement en zone U3a permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
 - La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
- 1 demande de modification d'OAP
La SHLMR, propriétaire de la parcelle cadastrée CT 1070 d'une superficie de 4,7 ha située sur le quartier de l'Eperon, dispose d'un permis d'aménager pour la réalisation de l'opération Domaine du Centaure, prévoyant la création d'un nouvel espace de vie associant les fonctions résidentielles, commerciales et de services.

Conformément à l'OAP 3.3 relative aux terrains dits « du Centhor », le projet prévoit sur son îlot 8 d'une superficie de 5475 m² la réalisation d'un équipement de formation ayant une surface de plancher maximale de 4000 m² avec la création d'une voie transversale et d'un parking de 50 places minimum.

Malgré plusieurs appels à projets lancés dans la presse et des contacts directs avec l'ensemble des collectivités, promoteurs et partenaires potentiellement intéressés par cet îlot destiné exclusivement à un équipement de formation conformément à l'OAP 3.3 précitée, la SHLMR n'a toujours pas réussi à le commercialiser à ce jour du fait de sa destination très restrictive.

Elle sollicite par conséquent une modification de l'OAP afin d'ouvrir également la destination de cet îlot à une activité de bureaux et de crèche. (Voir obs 30)

Réponse : La Ville est favorable à l'évolution demandée. En effet, après plusieurs années de recherche, la SHLMR n'a pu identifier de promoteur pour la réalisation de la destination prévue (équipement de formation). L'élargissement du champ de l'OAP sur l'îlot 8 restera à finalité d'équipement, mais avec une destination plus large.

- 3 demandes de modification d'emplacements réservés :
 - o **Mme Cléry AH-SAM et M. Jean AH-SAM**, propriétaires des parcelles AV 772 et AV 773 situées à Bois de Nèfles Saint-Paul, souhaitent la modification d'emplacement réservé ER 189 qui correspond à la proposition du service voirie (voir obs 3 et 4)

Réponse : Avis favorable de la Direction des Infrastructures après visite de site. Une modification de l'ER est possible sur le tracé existant.

- o **M. Charles ARMOUDOM ((DOI))**, est bénéficiaire d'un compromis d'achat de terrain de la parcelle CZ 1065 de 2390 m² situé à Saint-Gilles-les-Bains, domaine de Grand Fond, appartenant à l'indivision Xavier MOTTAGAN. Cette parcelle dit La Croix est l'objet d'un emplacement réservé n° 6 « ER 6 » pour la réalisation d'aires de stationnement. Selon M. Charles ARMOUDOM, M. Xavier MOTTAGAN accepte d'attribuer à la ville une parcelle plus grande et mieux située à l'entrée de Saint-Gilles-les-Bains en contrepartie de la suppression de l'ER 6. De plus, il précise que les services techniques ont conclu à la non faisabilité de l'aire de stationnement.
Il sollicite donc, au nom des propriétaires et en tant que gérant de la SARL DOI bénéficiaire d'un droit d'acquisition, la suppression de l'emplacement réservé n° 6 qui grève la parcelle CZ 1065 (voir obs 5)

Réponse : L'ER 6 est au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement. M. ARMOUDOM a fait la même demande lors de la précédente modification simplifiée du PLU en 219. Par délibération en date du 12 décembre 2019, il a été acté de maintenir cet ER. Aujourd'hui, la ville reste dans l'incapacité d'acquérir et d'aménager ce foncier. Après analyse, les possibilités de création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.

CBo Territoria demande la suppression de l'emplacement réservé n° 37. Il précise qu'en concertation avec la commune, il travaille à la mise en œuvre d'un projet à vocation touristique sur ses parcelles DK 1169, DK 1002 et DE 1159. Il doit déposer un permis d'aménager permettant la réalisation du projet qui est conforme, selon lui, à l'orientation de l'emplacement réservé (voir obs 38).

Réponse : L'emplacement réservé n°37 au bénéfice de la commune pour « tourisme » garanti la destination finale du terrain. Néanmoins, en cas de suppression de l'ER, le zonage U2h du PLU garanti la même destination des constructions. L'ER 37 peut-donc être supprimé.

- 3 demandes de modification des règles en termes de porosité et perméabilité :
 - o **M. PIRON HERVE** (hôtel Saint-Michel, Saint-Gilles-les-Bains), demande que les produits type Béton-Drainant soit considéré comme surface prise en compte comme surface perméable (voir fiche technique IDRIM/Béton-Drainant), sachant que ce type de matériau est accepté sur d'autres communes de l'île (voir obs 14).
 - o **M. Hervé MORENO (M'TEKH)**, souhaiterait que les produits issus d'évolutions techniques (tels que les résines et béton drainant) soient officiellement validés car étant des matériaux

mis en œuvre en pleine terre et perméable. La réglementation ne doit pas être exhaustive. Il ajoute que de plus il serait souhaitable plutôt que de rediriger les eaux de pluie vers des puisards ou bassins de rétention, de favoriser les produits de revêtement de sol drainant et perméable. Exemples, les zones de voiries et de stationnement afin d'augmenter l'infiltration naturelle (voir obs 16).

- **Jean-Yves LEGRAND (DPV Architecture et environnement)**, souhaiterait, en tant qu'architecte confronté aux % de perméabilité énoncés dans le PLU de Saint-Paul, que le PLU évolue et modifie les règles en termes de porosité/perméabilité et intègre comme revêtement poreux et/ou perméables :
 1. Les bétons ou enrobés poreux qui présentent l'intérêt d'être également compatible avec les circulations piétonnes PMR : <https://beton-deco.lafarge.fr/solutions/gamme-hydromedia/beton-drainant-hydromedia>
 2. Les revêtements de places de parkings et leurs circulations, type Evergreen ou Ecovégétal qui infiltre 100% des eaux de pluie : www.ecovegetal.com/parking/
L'évolution des techniques et des matériaux permet aujourd'hui de disposer de solutions compatibles avec le souhait légitime de non-imperméabilisation des sols exprimé par la commune de Saint-Paul. Les PLU doivent pouvoir intégrer ces évolutions (voir obs 18).

Réponse : La Ville ne souhaite pas modifier les dispositions du PLU en matière de perméabilité. De plus, l'efficacité de ce type de matériaux est contestée. Il est prévu d'instaurer un coefficient de biotope lors de la révision générale du PLU dont les études doivent démarrer au second semestre 2022. L'application d'un coefficient différencié pour ce type de matériaux sera donc étudiée. Il n'est aujourd'hui pas possible d'instaurer ce coefficient par le biais d'une procédure de modification (disposition réglementaire du décret de « modernisation du PLU » qui nécessite une révision générale pour être instauré).

- 1 demande d'admission des travaux de carrières dans la catégorie « N » du zonage du PLU au sein duquel existent d'importants gisements de matériaux

M. Alain HOARAU, faisant référence aux objectifs et prescriptions du schéma départemental des carrières (SDC) en vigueur, note que 13 carrières figurant au SDC sont classées dans le zonage « N » de différents PLU de l'île. Or, selon lui, les secteurs AH 18-AH 19-AI 1-AI 3-AI 4 de la commune de Saint-Paul présentent des gisements indispensables à l'économie, à l'aménagement et au développement de la micro-région ouest qui souffre actuellement d'une pénurie notoire de matériaux, telle que confirmée par le CSER et par l'UNICEM alors que parallèlement les besoins vont croissants au vu notamment des grands projets d'aménagement en cours dont : Eco-cité-Cambaie-Oméga, Renaissance 3. Extension de plateau-Caillou, diverses ZAC-Plaine de Bois de Nèfles, etc...

Il demande donc que le règlement de la zone naturelle N du PLU après modification devra être ainsi libellé :

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

2.2 -sont admis sous condition :

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....
- 8.....

9. Les activités de carrière dans les secteurs géographiques où existent des gisements importants de matériaux afin d'assurer la satisfaction des besoins économiques de la micro-région ouest et de l'île, sous réserve du respect du caractère naturel de la zone (voir obs 10 et 11)

Réponse : Les demandes de M. Alain HOARAU sont en cours de traitement par la Ville. M. HOARAU a fait de nombreux courriers et a déjà rencontré M. Le Maire. Une procédure de modification ne permet pas de modifier cet aspect du règlement de la zone N. Il a été indiqué à M. HOARAU que sa demande doit-être également prise en compte par le SAR puis le SCOT, ainsi que dans les travaux du futur Schéma Régionale des Carrière (SRC) avec lequel le PLU devra être compatible. Sa demande pourrait alors être intégrée par le biais d'une procédure ad hoc (mise en compatibilité) ou lors de la révision générale du document d'urbanisme communal, pour répondre aux besoins en matériaux de la micro-région ouest.

- 14 demandes de reclassement/déclassement :
 - **M. JF HAMON**, devant la décision de la commune de déclasser son terrain de constructible à agricole en 2012, demande le reclassement des parcelles BW1846 et BW1847, lots résultant de la division de la parcelle BW964 de départ (voir obs 9).
 - **Mme Denise RATTINON**, handicapée et propriétaire d'un terrain de 501 m² où l'activité agricole n'existe plus depuis des dizaines d'années, demande le déclassement de la parcelle CK 818b (voir obs 7 et 8).
 - **Mme CLAIN Mari-Lourdes**, estime qu'au vu du projet d'aménagement prévu sur Bellemène, et de sa proximité avec la zone, demande le déclassement de la parcelle cadastrée sections CK 495, 496 et 537 (voir obs 32)
 - **M. FLORIAN Eric** demande le déclassement de la parcelle DR 580 située à Tan Rouge, sur la partie restante du terrain caractérisé par la présence de zones bleue et rouge (voir obs 12)
 - **Mme FLORIAN Elodie** souhaite construire une habitation éco responsable et bioclimatique sur son terrain et demande donc le déclassement de la parcelle DR 579 (voir obs 13)
 - **M BLUKER Sébastien** demande le déclassement en zone habitable de la parcelle ET 1618 située sur la commune de Saint-Paul, la Saline les Bains, rue des Argonautes (anciennement 5588 chemin Bruniquel) classée en zone Acu (voir obs 19).
 - **Mme POTER Jessica** demande le déclassement de sa parcelle CR1066 ainsi que celle de POTER Marielle, parcelle CR 1067, toutes les deux situées à la Saline (voir obs 3 et 27).
 - **Mme PRASSOURAMIN Annie** épouse MARCEL habitant sur le terrain familial de son mari, demande le déclassement de la parcelle DS 751 située à Tan Rouge afin d'avoir sa propre maison (voir obs 14, 15 et 29).
 - **Mme MARCEL Marie Dolly épouse BUCHE** demande le déclassement de la parcelle DS 750 située à Tan Rouge afin de construire un petit bungalow d'habitation (voir obs 19)
 - **M. PAYET Alix** demande le déclassement de la parcelle ET 459 située à la Saline pour la construction de maisons pour ses enfants (voir obs 14).
 - **M. VIRAMAL Samuel**, qui a déjà une petite maison sur son terrain, demande le déclassement de sa parcelle EO 579 située à la Saline (voir obs 14)
 - **Mme EUGER Béatrice PEDRE** demande le déclassement de sa parcelle EK 532 située à la Saline pour une construction pour son projet familial (voir obs 14)
 - **Mme VIDOT-DAILLIEZ Marie Huguette** demande le déclassement de sa parcelle CN 339 pour une partie du terrain soit environ 720 m², estimant que son terrain est trop petit pour une activité agricole normale (voir obs 35).
 - **Mme Clarisse SERRES**, parcelle DP 262 et une partie de la parcelle situées sur le secteur de Corbeil Saline les Hauts. Terrains appartenant à M. Thomas Raymond DCD en 2021 et à sa mère Mme Martha Thomas 70 chemin de la Vallée Corbeil 97422 Saline les Hauts. Ses parents ont demandé, dit-elle, depuis 2019 à la mairie de Saint-Paul le changement de zonage de leur terrain qui comporte des habitations et qui a été classé par erreur en zone agricole en 2012. Ce terrain était constructible avant le PLU de 2012 et il y a 5 habitations sur le terrain. Elle demande donc de prendre en compte cette demande à l'occasion de cette modification du PLU (voir obs 9bis).

....
Réponse : Il n'est pas possible de déclasser une zone Naturelle (N) ou Agricole (A) par le biais d'une procédure de modification de PLU. L'ensemble des demandes recensées seront étudiées dans le cadre de la révision générale du document.

- 1 demande de vérification de la protection des parcelles classées A et N
L'association KOLAIR974 veut s'assurer que les dispositions prévues par le projet ne remettent pas en cause la protection des parcelles classées A (zones agricoles) et N (zones naturelles) par des déclassements ou autres techniques urbanistiques qui permettraient le développement outrancier de l'urbanisation dans ces secteurs et le développement d'activités commerciales contraires aux objectifs de la protection de la biodiversité de notre île.
Elle demande donc que les parcelles classées en zone A ou N ne font pas l'objet de déclassement à l'occasion de cette modification du règlement du PLU, cette procédure n'étant possible qu'en cas de révision du PLU. Elle demande également que cette modification du règlement ne vienne pas régulariser ou permettre de régulariser des situations qui seraient en contravention avec l'actuel PLU (voir obs 1 et 28).

Réponse : Dont acte. Voir réponse précédente.

- 1 série d'observations sur la perméabilité, les normes de stationnement et les toitures
M. Julien GEMEHL (Altitude 80 Architecture) fait état de son approbation concernant l'avis de son confrère, Jean-Yves LEGRAND (DPV Architecture et Environnement) sur la perméabilité (voir ci-dessus) et établit des commentaires sur les dispositions du PLU relatives aux normes de stationnement et aux toitures (voir obs 33))

Remarque sur le stationnement :

- « Bureaux et autres activités 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher : *"et autres activités" est un terme très flou, surtout pour les activités de stockage, qui nécessitent beaucoup de surface mais peu ou pas de parking...* »

Réponse : Les termes « autres activités » seront complétés par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.

- « Commerces < 250 m² de surface de plancher ≥ 250 m² de surface de plancher 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m² de surface de plancher : *idem, quid des surfaces de stockage des commerces qui peuvent être importantes. Ne serait-il pas judicieux d'avoir un ratio spécifique pour les espaces de stockage ? Voir une précision de type "commerces hors espaces de stockage" et "bureaux hors espaces de stockage".* »

Réponse : Le ratio de stationnement est calculé en fonction de la destination mentionnée sur le formulaire CERFA.

Remarque sur les toitures :

- *Les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Je pense qu'il serait judicieux, si telle est la volonté de la commune d'affirmer les architectures en pente, de définir qu'est-ce qu'une toiture en pente : Qu'en est-il dans le cas d'un acrotère masquant une toiture pentée ? (Façon détournée de réaliser un volume s'apparentant à une toiture terrasse).*

Réponse : La définition est présente dans le glossaire et il n'est pas jugé nécessaire de la compléter, il n'est pas possible de couvrir tous les cas particuliers.

- *La pente des versants sera comprise entre 30% et 100% : A contrario, est-il judicieux d'imposer des pentes aussi fortes, qui amènent des hauteurs au faîtage plus importantes. Des pentes à minima 15%, voire 25% serait déjà plus acceptables.*

Réponse : Cette remarque est jugée pertinente par nos services instructeurs. Il est proposé de ramener la pente de toiture à 25 % minimum ; Cela permettra effectivement une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.

- 1 indication d'incohérences du PLU actuel

M. François MARTINEZ, architecte, relève un certain nombre d'incohérences du PLU actuel afin de prévoir les modifications. Sont concernés le problème de clôture, de haie, les espaces perméables, les plantations, les toitures, les hauteurs des bâtiments en limite (voir obs 34)).

Problème de clôture - Un mur est une construction page 256 Mettre en exception si c'est une clôture conforme à la décision du conseil d'état "si un mur est dissocié d'une construction, alors c'est une clôture" Car une construction doit respecter les règles du PLU et une clôture est exceptée de règles de recul et si une clôture est une construction alors toutes les clôtures de tous les permis sont NON CONFORMES

Réponse : La remarque jugée pertinente, la règle est à modifier afin d'éviter des recours. Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.

Une haie vive après clôture est obligatoire dans certains cas de figures du règlement Si une haie vive est constituée d'arbres et d'arbustes page 274 du PLU ? la haie vive doit se positionner à 1.50 des limites car un arbuste doit se situer à 1.50m des limites et des autres arbustes Donc exception de la distance pour Haie vive

Réponse : Une haie vive peut-être également constituée de végétaux autres que d'arbres et arbuste. Il est proposé de modifier la définition du terme dans le glossaire : « *Haie vive : Clôture végétale* »

Maintenir les espaces perméables tel que caillebotis bois sur plots et autres (toute surface ouverte au sol tel que pergola ou sous débord de toiture)

Réponse : Dont acte

Les plantations : Les arbres existants pouvant être maintenues et non 3.00m des limites, car cela oblige le pétitionnaire à les abattre. Donc à supprimer ou exception

Réponse : Le PLU actuel préconise un recul des constructions de 3m par rapport aux arbres existants à conserver afin de permettre leur sauvegarde. Il n'est pas souhaitable de supprimer cette règle qui permet un maintien de la végétalisation de l'espace urbain. Les promoteurs seront invités à bien choisir les arbres à conserver dans leur projet et de s'assurer à leur maintien de façon pérenne en respectant cette limite.

Modifier la pente de 30% minimum pour les toitures à versants : la pente minimum se trouve être de 15% pour les tôles nervurées et 20% pour les tôles ondulées aux DTU (règles de l'art). Cela permettra d'avoir moins de surface de pignon et éviter une architecture de monopente que génère systématiquement le présent règlement

Réponse : Proposition d'abaisser le minimum à 25 % comme vu précédemment. Les dispositions du code de l'urbanisme n'offrent pas la possibilité de différencier l'inclinaison des pentes de toiture selon les matériaux.

Remonter les hauteurs des bâtiments en limites car la RTADOM induit des hauteurs de plafond plus importants : Par exemple on remonterait de 50cm des hauteurs limitées à 9.00m, ce qui s'appelle s'inspirer de la réalité du terrain.

Revenir à une lecture simple des hauteurs c'est à dire qu'elles seraient mesurées par rapport au terrain naturel initial avant travaux comme dans d'autres communes. Cela permettrait d'avoir une règle claire et de donner plus de constructibilité aux projets.

Réponse : La question des règles de hauteurs doit-être revue dans le cadre d'une réflexion globale qui ne peut être menée dans les délais d'approbation de la présente modification. Cette question sera traitée lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

- 1 relevé de problèmes généraux sur le PLU

M. Olivier Lamy, habitant de l'Eperon, fait plusieurs remarques sur le PLU. Elles concernent les problèmes de stationnements récurrents autour des collectifs, les problèmes de circulation, les eaux fluviales et les constructions (voir obs 37).

Remarque sur le stationnement :

Est-il possible de prévoir 2 places par logement à partir du T2 et ce quel que soit le zonage pour les opérations privées y compris logements sociaux

Revoir le nombre de places visiteurs pour les commerces et bureaux

Réponse : La question des règles de stationnement doit-être revue dans le cadre d'une réflexion globale qui ne peut être menée dans les délais d'approbation de la présente modification. Contradiction entre la volonté de développer les transports en commun, réduire le "tout voiture", et l'équipement en automobile des ménages réunionnais. Cette question sera traitée lors de la révision générale du PLU dont les travaux devraient démarrer au deuxième semestre 2022.

Pour les places de commerces/bureaux, exiger qu'elles soient en libre accès et suffisamment bien indiquées en cas de pk souterrain collectif

Réponse : Disposition ne relevant pas du code de l'urbanisme et donc ne pouvant-être réglementée par un PLU

Peut-on imposer aux aménageurs/opérateurs des travaux sur l'espace public du fait de la modification/perturbation des usages avec leurs constructions: exemple potelets sur trottoirs, aménagement du raccordement du réseau viaire (tourne à gauche, giratoire...)

Réponse : Disposition ne relevant pas du code de l'urbanisme et donc ne pouvant-être réglementée par un PLU

Remarque sur les problèmes de circulation

Est-il possible de prévoir une marge de recul pour l'édification des clôtures au motif de commodité/sécurité de passage sans prise de possession à l'instar de ce qui se fait avec les pans coupés pour les servitudes de visibilité

Réponse : Règle difficile à mettre en œuvre, car elle entraîne une perte en usage de surface foncière pour le propriétaire. Cela relève de la mise en place d'un plan d'alignement, réflexion qui pourra être menée dans le cadre de la révision du PLU.

Passer de 5.00m à 5.50m pour l'emprise mini des opérations de plus de 10 logements

Réponse : Les conséquences d'une modification de cette norme seraient importantes en terme de constructibilité pour les secteurs concernés. Il est proposé de maintenir cette règle, qui pourra être modifiée lors de la révision générale du PLU.

Autres remarques

Il faudra que l'article 4.3 (zone U) fasse également référence au SDEP

Réponse : Le SDEP est une servitude qui s'impose malgré l'absence de mention dans le règlement. Il est proposé de la rajouter pour plus de clarté.

Il est demandé une pente de toiture de 30° peu adaptée aux conditions cycloniques : peut-on passer à 10° comme pour les anciennes maisons Tomi dites maison carrousselle dont la tenue au vent n'est plus à démontrer malgré la simplicité de construction ?

Réponse : Voir supra. (Il est proposé de ramener la pente de toiture à 25 % minimum ; Cela permettra effectivement une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.)

Mieux définir un mur de soutènement : nombre de parcelles sont clôturées avec des murs pleins en moellons qui ne jouent pas le rôle de soutènement : résultat une voirie "triste" bordée de mur de 2m gris

Réponse : Dispositions présentes dans le règlement du PLU (article 11) : « Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés sont obligatoires. Ils font partie intégrante de la construction et à ce titre doivent figurer dans la demande de permis de construire. L'aspect des matériaux des clôtures sur voie doit-être simple et choisie en fonction de la construction principale et des clôtures voisines afin de créer à terme une continuité d'aspect et de traitement sur la voie. » Les dispositions du code de l'urbanisme n'offrent pas la possibilité d'imposer les types de matériaux.

- 1 demande de rectification de tracé de chemin

Mme Christèle MORIN, en déposant sa déclaration préalable pour des aménagements, s'est rendu compte qu'il y a eu un projet de droit de préemption sur sa parcelle (AT 366), par erreur, semble-t-il. Elle demande de remettre son chemin (le chemin privé De la Hogue) à l'état initial (voir obs 1 et 2).

Réponse : Le chemin de La Hogue est concerné par l'Emplacement Réservé (ER) n° 182 au bénéfice de la commune pour son élargissement à 6 mètres d'emprise. Cet ER grève en partie la parcelle AT 366. Il n'est pas prévu de modifier ou supprimer cet ER, étant donné les difficultés de circulation dans ce secteur. Le tracé et les emprises nécessaires seront définis précisément lors de l'élaboration du projet d'élargissement de voie. L'emprise existante n'est pas suffisante pour supprimer l'ER au droit de la parcelle de l'intéressée.

- 2 demandes d'information :

- o **Madame COUSIN Marie-Claude**, épouse TARISTAS, demande si les parcelles EO 190-485-617-468 font partie de la modification de l'OAP Vue Belle (voir obs 14)

Réponse : Ces parcelles sont concernées par la suppression des dispositions de l'OAP 5.1 sur Vue Belle

- o **M. Jannick AH YONE** demande si le terrain CT 2850 est concerné par la modification du PLU (voir obs 17).

Réponse : Ce terrain n'est pas concerné par le projet de modification du PLU (demande d'évolution de zonage)