DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

Enquête publique portant
sur
La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Saint-Pierre
Réalisée du 20 Novembre 2023 au 11 Janvier 2024 inclus

Décision N° E23000027/97 du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 12 octobre 2023
Arrêté Municipal N° : 424/URB en date du 27 octobre 2023
Arrêté Municipal modificatif N° : 425/URB en date du 10 novembre 2023

ANNEXES

Présidente : Mme. Marie-Claude MAYANDY

Membres : M. Marc VANNEREAU
M. Bertrand HUBY

Février 2024

ANNEXES

Table des annexes

- Désignation du Tribunal Administratif
- Arrêté municipal N° 424/ URB
- Avis d'enquête
- Arrêté modificatif N° 425 /URB
- Avis d'enquête modifié
- Attestation d'affichage
- Procès – Verbal du constat d'huissier
- Parutions dans les journaux
- Procès – Verbal de synthèse de la commission
- Réponse du Maître d'Ouvrage
- Délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2023
- Bilan de la concertation
- Avis des services de l'Etat
- Réponse du Maître d'Ouvrage à l'Etat
- Avis de la Région Réunion
- Avis du Conseil Départemental
- Avis du SMEP
- Avis de la CCI
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la Chambre des Métiers
- Avis de la CIVIS
- Avis de la CDNPS
- Avis de la CDPNAF
- Avis de la MRAe
- Courrier de la Région Réunion concernant la déviation Est
- Avis du Parc National de la Réunion
- Avis du Syndicat du Sucre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

05/10/2023

N° E23000027 /97

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

Le vice-président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 05/10/2023

CODE :

Vu enregistrée le 29/09/2023, la lettre par laquelle le maire de la commune de Saint-Pierre demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Claude MAYANDY est désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU sont désignés en qualité de commissaires enquêteurs titulaires pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Monsieur Yves MAYET et Monsieur Bertrand HUBY sont désignés en qualité de commissaires enquêteurs suppléants pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Saint-Pierre et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Saint-Denis, le 05/10/2023

Le vice-président,

Christian BAUZERAND

Pour expédition conforme,
P/La greffière en chef,
La greffière en chef adjointe,

Julie BELENFANT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA RÉUNION
27 rue Félix Guyon
CS 61107
97404 Saint-Denis cedex
Téléphone : 02 62 92 43 60
Télécopie : 02 62 92 43 62

Ouverture du greffe : 8 h 00 à 12 h 30
13 h 30 à 16 h 00 (vendredi : 15 h 30)

Saint-Denis, le 12/10/2023

E23000027 / 97

Madame Marie-Claude MAYANDY
114 CD 41
Ravine à Malheur
97419 LA POSSESSION

Dossier n° : E23000027 / 97
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le vice-président du tribunal vous a désigné en qualité de présidente pour la commission d'enquête citée en objet.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

P/La greffière en chef,
La greffière en chef adjointe,

Julie BELENFANT

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

DIR. ADJOINT URB Daniel LEBON

VILLE DE SAINT-PIERRE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

Arrêté N°424/URB

Mise à enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-PIERRE

Le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33, et R.153-8 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°13/686 du 24 Septembre 2015 modifiant la délibération n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 22/1209 du 14 Octobre 2016 rendant applicable au PLU de la Commune, dont la révision est en cours, les articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme sur le contenu *modernisé* du PLU, issus de l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015 et du Décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015, et en vigueur depuis le 1er Janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 22 Juillet 2021 – Affaire n°11/509 portant abrogation de la délibération n°43/2178 du 16 Décembre 2018 et retrait du projet de PLU révisé qu'elle avait arrêté, reprise de la procédure de révision du PLU et réouverture de la concertation publique;

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 Mars 2022 – Affaire n°15/701 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 Juin 2023 – Affaire n°27/1215 portant arrêt du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé ;

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

Vu la décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion, en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97) désignant une commission d'enquête composée de Madame Marie-Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF (commissaire enquêteur titulaire) et Monsieur Marc VANNEREAU (commissaire enquêteur titulaire).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

Considérant que la Commission d'enquête a été consultée sur les modalités de déroulement de l'enquête publique, et notamment les lieux, jours et heures où les membres de la Commission se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations.
Arrête

Article 1 : Date, durée, objet et siège de l'enquête publique.

Il sera procédé, **du lundi 20 novembre 2023 (8 heures) au jeudi 11 Janvier 2024 (16 heures),** à une enquête publique portant sur le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** révisé de la Commune SAINT-PIERRE, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.
Le siège de l'enquête publique est situé à l'hôtel de Ville de Saint-Pierre (Rue Méziaire Guignard 97410 Saint-Pierre).

Les caractéristiques principales du PLU révisé soumis à enquête sont les suivantes :

- Transformer la ville pour qu'elle devienne une ville forte et structurée, au cœur du bassin de vie Sud de l'Ile ;
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) et modérer à plus de 50% la consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années ;
- Restructurer le secteur Ravine des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population) ;
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie ;
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation…) ;
- Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune ;
- Maintenir les zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des populations ;
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail) ;
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire ;
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique ;
- Accompagner le développement touristique de la commune qui dispose d'un réel potentiel ;
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).

Enfin, la collectivité a fait le choix d'inclure le projet de ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU. Cette ZAC d'une superficie d'environ 10 hectares s'inscrit dans le projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de Bois d'Olives.

Article 2 : Désignation de la Commission d'enquête.

Madame Marie-Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU ont été désignés comme membres titulaires de la Commission d'enquête par décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion, en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

Article 3 : Pièces du dossier.

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

1° Une note portant mention des textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet de révision du PLU de SAINT-PIERRE. Cette note se compose de :

- la mention des textes régissant l'enquête publique,
- l'insertion de l'enquête publique dans la, procédure administrative,
- la composition du dossier d'enquête publique,
- les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU révisé ;

2° La délibération du Conseil municipal du 26 Juin 2023 – Affaire n°27/1215 portant arrêt du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé ;

3° Le bilan de la concertation (avec synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de cette concertation) ;

4° Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme, comprenant :

- Le rapport de présentation (Livret 1: Diagnostic, Livret 2: Etat initial de l'environnement, Livret 3: Synthèse du diagnostic, Livret 4: Justification des choix, Livret 5: Evaluation environnementale et les annexes comprenant le dossier du projet « ZAC Mairie Annexe »),
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Le Règlement (Règlement graphique, Règlement écrit, la liste des emplacements réservés),
- Les Annexes.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

5° Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ;

6° L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

7° L'avis de l'autorité environnementale (MRAe) ;

8° L'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Article 4 : Consultation du dossier d'enquête publique.

1. Le dossier d'enquête publique sera **consultable, sans interruption et durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet : https://www.registre-dematerialise.fr/4955**

2. Durant toute la durée de l'enquête publique **(du 20 Novembre 2023 au 11 Janvier 2024 inclus)**, chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique dans sa version papier aux jours et horaires d'ouverture des bureaux, aux lieux indiqués ci-après :

- CENTRE-VILLE :
Hôtel de Ville (siège de l'enquête publique)
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

- GRAND-BOIS :
Mairie Annexe
233, Avenue du Général de Gaulle 97410 SAINT-PIERRE

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

- MONT-VERT-LES-BAS :
Mairie Annexe
86, CD29 97410 SAINT-PIERRE

- LIGNE-DES-BAMBOUS :
Mairie Annexe
78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- RAVINE-DES-CABRIS :
Mairie Annexe
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- BOIS-D'OLIVES :
Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe)
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

3. Durant la même période, aux mêmes jours et horaires, le dossier de l'enquête publique sera consultable sur un **poste informatique accessible à tous, à l'Hôtel de Ville Rue Méziaire Guignard 97410 Saint-Pierre.**

Article 5 : Présentation des observations.

Pendant toute la durée de l'enquête, les **observations/commentaires/propositions du public** pourront être :

- **consignés sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés** par un membre de la Commission d'enquête, disponible aux jours et horaires d'ouverture des bureaux, aux lieux indiqués ci-après :

L'Hôtel de Ville (siège de l'enquête publique) :
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Grand-Bois :
233, Avenue du Général de Gaulle 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Mont-Vert Les Bas :
86, CD29 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe Ligne des Bambous :
78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Mairie Annexe de Ravine Cabris :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **consignés sur le registre d'enquête dématérialisé et sécurisé** :
Le public peut transmettre ses contributions et propositions directement à l'adresse internet suivante : **https://www.registre-dematerialise.fr/4955**

- **adressés par courriel/mail** à l'adresse: **enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr**

En indiquant dans l'objet du message "*Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE - A l'attention de la Commission d'enquête*" (les pièces jointes seront possibles).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/4955** et donc visibles par tous.

- **adressés par écrit et voie postale** à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête Marie-Claude MAYANDY à l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre :
  BP 342
  97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

L'enveloppe devra porter l'en-tête suivant :
"*A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique Marie-Claude MAYANDY*
Révision PLU SAINT-PIERRE
Hôtel de Ville de Saint-Pierre
BP 342
97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

Article 6 : Accueil du Public.

Madame Marie Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU, **membres de la Commission d'enquête seront présents et recevront les observations écrites ou orales du public à :**

L'hôtel de ville de Saint-Pierre (siège de l'enquête publique):
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

- **Lundi 20 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Lundi 27 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 30 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Samedi 09 décembre 2023 (matin) : 08H30-11H30**
- **Mardi 19 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 11 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00 (date de clôture)**

La Mairie Annexe de Grand-Bois :
233, Avenue du Général de Gaulle 97410 SAINT-PIERRE

- **Lundi 20 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 27 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Jeudi 07 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 13 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Mardi 19 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Jeudi 04 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

Au Case de Mont-Vert-Les-Bas :
96, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

- **Mardi 21 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Vendredi 08 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 15H00**
- **Jeudi 14 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 18 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Vendredi 05 janvier 2024 (matin) : 08H30 - 11H30**

La Mairie Annexe Ligne des Bambous :
N° 78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Mardi 21 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 29 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

- **Jeudi 14 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Vendredi 22 décembre 2023 (après-midi) : 12H00 - 15H00**
- **Mercredi 03 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Lundi 08 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

La Mairie Annexe de la Ravine des Cabris :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Jeudi 23 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 04 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mardi 12 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 03 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 10 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30**

La Maison de projets de Bois-d'Olives (Ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Jeudi 23 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mardi 28 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Lundi 04 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 07 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mercredi 10 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

Article 7 : Publicité et affichage de l'avis d'enquête publique.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés à l'ensemble du Département.
Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la Mairie de SAINT-PIERRE: **Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE**, dans toutes les Mairies Annexes et Centres Administratifs de la Commune ainsi qu'à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols (58 bis rue Victor le Vigoureux 97 410 SAINT-PIERRE), sur le site internet **https://www.registre-dematerialise.fr/4955**.
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.
Les affichages feront l'objet d'un certificat.

Article 8 : Présentation du Procès-Verbal de synthèse des observations.

A l'expiration du délai d'enquête publique, l'ensemble des registres d'enquête (version papier et dématérialisé) seront mis à disposition de la Commission d'enquête et clos par elle.
Dès réception des registres et des documents annexés, la Commission d'enquête rencontrera, sous huitaine, Monsieur le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et conclusions de la Commission d'enquête.

La Commission d'enquête disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique pour établir un **rapport** qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations/commentaires/propositions recueillies. Elle consignera également, dans un document

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUARRETE-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

séparé, ses **conclusions motivées** en précisant si elles sont «*favorables*», «*favorables, sous réserves*» ou «*défavorables*».
La Commission d'enquête transmettra à Monsieur le Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête publique, accompagné des registres et des pièces annexées, **avec le rapport et les conclusions motivées**.
La Commission d'enquête transmettra simultanément **une copie du rapport et des conclusions motivées** au Président du Tribunal administratif de La Réunion.

Article 10 : Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par la Commission d'enquête, le Conseil municipal de la Commune de SAINT-PIERRE se prononcera par délibération sur **l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé**.

Article 11 : Mise à disposition du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête.

Le **rapport et les conclusions** de la Commission d'enquête seront tenus **à la disposition du public** à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des sols au 58 Bis Rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre et **sur le site internet :**
https://www.registre-dematerialise.fr/4955 pendant un an.
Une copie du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête sera communiquée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de La Réunion et à Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-PIERRE.

Article 12 : Notification de l'arrêté.

Copie du présent arrêté sera transmise à:
- Monsieur le Préfet de La Réunion,
- Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-PIERRE,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de la Réunion,
- Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique.

Le présent arrêté sera communiqué partout où besoins seront.

Article 13 : Affichage de l'arrêté.

Le présent arrêté sera affiché pendant toute la durée de l'enquête en mairie.
Le présent arrêté sera publié dans son intégralité sous format électronique sur le site internet de la Commune de SAINT-PIERRE : **https://www.saintpierre.re**

Saint-Pierre, le 27 OCT. 2023

P/ Le Maire et par Délégation
Le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE

MAIRIE DE SAINT-PIERRE
REUNION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUAVIS-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

DIR URB ADS
CH

E N Q U Ê T E P U B L I Q U E

VILLE DE SAINT-PIERRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-PIERRE

Par arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE N°424/URB du 27 octobre 2023, une enquête publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune est ouverte **durant 53 jours consécutifs, du lundi 20 novembre 2023 à 8 heures au jeudi 11 janvier 2024 inclus à 16 heures.**

Cette enquête publique, dont l'organisation revient à Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE, est une étape obligatoire et essentielle de la procédure de révision du PLU de la Commune ; puisque à son issue, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur son approbation.

Les caractéristiques principales du projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil municipal du 26 Juin 2023 et soumis à enquête sont les suivantes :

- Transformer la ville pour qu'elle devienne une ville forte et structurée, au cœur du bassin de vie Sud de l'Ile ;
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) et modérer à plus de 50% la consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années ;
- Restructurer le secteur Ravine des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population) ;
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie ;
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation…) ;
- Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune ;
- Maintenir les zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des populations ;
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUAVIS-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail) ;
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire ;
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique ;
- Accompagner le développement touristique de la commune qui dispose d'un réel potentiel ;
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).

Enfin, la collectivité a fait le choix d'inclure le projet de ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU. Cette ZAC d'une superficie d'environ 10 hectares s'inscrit dans le projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de Bois d'Olives.

Madame Marie-Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU ont été désignés comme membres titulaires de la **Commission d'enquête** par décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion, en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97).

Le dossier d'enquête publique comprend :
Le projet complet de PLU arrêté le 26 Juin 2023 (Affaire n°27/1215), dont le Livret 5 « Evaluation environnementale » du Rapport de présentation, le bilan de la concertation, les avis des Personnes Publiques Associées et autres institutions dont celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAe).

Consultation du dossier d'enquête publique

1. Sans interruption et durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet : **https://www.registre-dematerialise.fr/4955**

2. Durant toute la durée de l'enquête publique **(du 20 Novembre 2023 au 11 Janvier 2024 inclus)**, chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique dans sa version papier aux jours et horaires d'ouverture des bureaux, aux lieux indiqués ci-après **:**

Hôtel de Ville CENTRE-VILLE (siège de l'enquête publique) :
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de GRAND-BOIS :
233, Avenue du Général de Gaulle 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de MONT-VERT-LES-BAS :
86, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de LIGNE-DES-BAMBOUS :
78, CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUAVIS-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

Mairie Annexe de RAVINE-DES-CABRIS :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Maison de projets de BOIS-D'OLIVES (ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Modalités de participation et permanences de la commission d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations/commentaires/propositions du public peuvent être :

1. **consignés sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés** par un membre de la Commission d'enquête, disponible aux jours et horaires d'ouverture des bureaux, aux lieux indiqués ci-après :

A l'Hôtel de Ville (siège de l'enquête publique) :
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Grand-Bois :
233, Avenue du Général de Gaulle Grand-Bois 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Mont-Vert Les Bas :
86, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe Ligne des Bambous :
78, CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Mairie Annexe de Ravine Cabris :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

2. **consignés sur le registre d'enquête dématérialisé et sécurisé,** accessible à l'adresse du site internet : **https://www.registre-dematerialise.fr/4955**

3. **adressés par courriel/mail** à l'adresse :
enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr
(En indiquant dans l'objet du message "*Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE - A l'attention de la commission d'enquête*").
(Les pièces jointes seront possibles).

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé **https://www.registre-dematerialise.fr/4955** et donc visibles par tous.

4. **adressés par écrit et voie postale** à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête Marie-Claude MAYANDY à **l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre** :
BP 342
97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUAVIS-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

L'enveloppe devra porter l'en-tête suivant :
« *A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique Marie-Claude MAYANDY*
Révision PLU SAINT-PIERRE »
Hôtel de Ville de Saint-Pierre
BP 342
97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

Les permanences de la Commission d'enquête

Madame Marie Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU, membres de la Commission d'enquête seront présents et recevront les observations écrites ou orales du public à :

L'hôtel de ville de Saint-Pierre (siège de l'enquête publique) :
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

- **Lundi 20 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Lundi 27 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 30 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Samedi 09 décembre 2023 (matin) : 08H30-11H30**
- **Mardi 19 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 11 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00 (date de clôture)**

La Mairie Annexe de Grand-Bois :
233, Avenue du Général de Gaulle Grand-Bois 97410 SAINT-PIERRE

- **Lundi 20 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 27 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Jeudi 07 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 13 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Mardi 19 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Jeudi 04 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

Au Case de Mont-Vert-Les-Bas :
96, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

- **Mardi 21 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Vendredi 08 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 15H00**
- **Jeudi 14 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 18 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Vendredi 05 janvier 2024 (matin) : 08H30 - 11H30**

La Mairie Annexe Ligne des Bambous :
78, CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Mardi 21 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 29 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Jeudi 14 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30**
- **Vendredi 22 décembre 2023 (après-midi) : 12H00 - 15H00**

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231027-ARR_23PLUAVIS-AI
Date de télétransmission : 31/10/2023
Date de réception préfecture : 31/10/2023

- **Mercredi 03 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Lundi 08 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

La Mairie Annexe de la Ravine des Cabris :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Jeudi 23 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Lundi 04 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mardi 12 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 03 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Mercredi 10 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30**

La Maison de projets de Bois-d'Olives (Ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

- **Jeudi 23 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mardi 28 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00**
- **Lundi 04 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00**
- **Jeudi 07 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30**
- **Mercredi 10 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00**

Une fois l'enquête publique clôturée, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des sols au 58 Bis Rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre et sur le site internet : **https://www.registre-dematerialise.fr/4955** pendant un an.

Une copie du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête sera communiquée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de La Réunion et à Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-PIERRE.

Il est rappelé le Plan Local d'Urbanisme dans sa version définitive soumise à approbation du Conseil municipal peut éventuellement tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations/recommandations/propositions du public et des rapports et conclusions de la Commission d'enquête.

Le présent avis sera affiché à la Mairie de SAINT-PIERRE: **Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE**, dans toutes les Mairies Annexes et Centres Administratifs de la Commune ainsi qu'à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols (58 bis rue Victor le Vigoureux 97 410 SAINT-PIERRE) et inséré sur les sites internet :
https://www.registre-dematerialise.fr/4955
https://www.saintpierre.re

Saint-Pierre, le 27 OCT. 2023
P/ Le Maire et par Délégation
Le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE

MAIRIE DE SAINT-PIERRE
REUNION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231110-ARR_23ARRETE425-AI
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

VILLE DE SAINT-PIERRE

ARRETE MODIFICATIF DE MISE A ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA REVISION DU PLU

Arrêté n°425/URB modifiant l'arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE n°424/URB du 27 Octobre 2023 portant mise à enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-PIERRE

Le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-18 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33, et R.153-8 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation;

Vu la délibération du Conseil municipal n°13/686 du 24 Septembre 2015 modifiant la délibération n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 22/1209 du 14 Octobre 2016 rendant applicable au PLU de la Commune, dont la révision est en cours, les articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme sur le contenu *modernisé* du PLU, issus de l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015 et du Décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015, et en vigueur depuis le 1er Janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 22 Juillet 2021 – Affaire n°11/509 portant abrogation de la délibération n°43/2178 du 16 Décembre 2018 et retrait du projet de PLU révisé qu'elle avait arrêté, reprise de la procédure de révision du PLU et réouverture de la concertation publique;

Vu la délibération du Conseil municipal du 03 Mars 2022 – Affaire n°15/701 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 Juin 2023 – Affaire n°27/1215 portant arrêt du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231110-ARR_23ARRETE425-AI
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

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

Vu la décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion, en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97) désignant une commission d'enquête composée de Madame Marie-Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF (commissaire enquêteur titulaire) et Monsieur Marc VANNEREAU (commissaire enquêteur titulaire), et prévoyant deux commissaires enquêteurs suppléants, Monsieur Yves MAYET et Monsieur Bertrand HUBY;

Vu l'Arrêté municipal n°424/URB du 27 Octobre 2023 portant mise à enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-PIERRE;

Considérant que Madame Claire BAILLIF s'est désistée le 03 novembre 2023, et qu'elle doit être remplacée au sein de la commission d'enquête publique par Monsieur Bertrand HUBY.

Arrête

Article 1

A la fin de l'article 2 « Désignation de la Commission d'enquête » de l'Arrêté n° 424/URB du 27 Octobre 2023, il est rajouté l'alinéa suivant :

« Suite au désistement de Madame Claire BAILLIF, titulaire de la Commission d'enquête publique, il est procédé à son remplacement par Monsieur Bertrand HUBY, jusque là commissaire enquêteur suppléant suivant la décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97) »

Article 2

Le premier alinéa de l'article 6 « Accueil du Public » de l'Arrêté n° 424/URB du 27 Octobre 2023 est ainsi modifié :

« Madame Marie Claude MAYANDY (Présidente), Monsieur Bertrand HUBY et Monsieur Marc VANNEREAU, membres de la Commission d'enquête seront présents et recevront les observations écrites ou orales du public à : »

Article 3

Toutes autres dispositions de l'Arrêté n° 424/URB du 27 Octobre 2023 restent inchangées.

Article 4

Copie du présent arrêté modificatif sera transmise à:
- Monsieur le Préfet de La Réunion,
- Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-PIERRE,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de la Réunion,
- Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique.

Le présent arrêté sera communiqué partout où besoins seront.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231110-ARR_23ARRETE425-AI
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

Article 5

Le présent arrêté *modificatif* sera notifié à Monsieur le Préfet de La Réunion et affiché pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie.

Le présent arrêté sera publié dans son intégralité sous format électronique sur les sites internet suivants:
https://www.saintpierre.re
https://www.registre-dematerialise.fr/4955

Saint-Pierre, le 10 NOV. 2023

MAIRIE DE SAINT-PIERRE * REUNION *

P/ Le Maire et par Délégation
Le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20231110-ARR_23AVISMODIF-AI
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

VILLE DE SAINT-PIERRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

AVIS MODIFICATIF D'ENQUÊTE PUBLIQUE
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-PIERRE

Par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE n°424/URB du 27 Octobre 2023, fut mise à enquête publique entre le 20 Novembre 2023 (08h00) et le 11 Janvier 2024 (16h00) la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-PIERRE.

Un avis d'enquête publique a été publié dans le Journal de l'île de la Réunion le 03 novembre 2023 et dans le Quotidien de la Réunion les 4 et 7 novembre 2023.
Suite au désistement de Madame Claire BAILLIF, membre titulaire de la Commission d'enquête publique le 03 novembre 2023, cette dernière a été remplacée par Monsieur Bertrand HUBY, jusque là membre suppléant.

La nouvelle composition de la Commission d'enquête publique est donc : Madame Marie Claude MAYANDY (Présidente), Monsieur Bertrand HUBY et Monsieur Marc VANNEREAU.

Par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE n°425/URB du 10 novembre 2023, l'arrêté n°424/URB du 27 Octobre 2023 susvisé a été modifié en conséquence et sur ce point exclusivement.

Cette modification de la composition de la Commission d'enquête publique est donc portée à la connaissance du Public par le présent avis qui fait corps pour tout le reste et sans changement avec celui déjà publié.

Le présent avis sera affiché à la Mairie de SAINT-PIERRE: **Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE**, dans toutes les Mairies Annexes et Centres Administratifs de la Commune ainsi qu'à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols (58 bis rue Victor le Vigoureux 97 410 SAINT-PIERRE) et inséré sur les sites internet :
https://www.registre-dematerialise.fr/4955
https://www.saintpierre.re

Saint-Pierre, le 10 NOV. 2023

MAIRIE DE SAINT-PIERRE REUNION

P/ Le Maire et par Délégation
Le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre

Par arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE n°424/URB du ..., une enquête publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune est ouverte **durant 53 jours consécutifs, du lundi 20 novembre 2023 à 8 heures au jeudi 11 janvier 2024 inclus à 16 heures.**

Cette enquête publique, dont l'organisation revient à Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE, est une étape obligatoire et essentielle de la procédure de révision du PLU de la Commune ; puisque à son issue, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur son approbation.

Les caractéristiques principales du projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil municipal du 26 Juin 2023 et soumis à enquête sont les suivantes :

- Transformer la ville pour qu'elle devienne une ville forte et structurée, au cœur du bassin de vie Sud de l'Ile ;
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) et modérer à plus de 50% la consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années ;
- Restructurer le secteur Ravine des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population) ;
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie ;
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation...) ;
- Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune ;
- Maintenir les zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des populations ;
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail) ;
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire ;
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique ;
- Accompagner le développement touristique de la commune qui dispose d'un réel potentiel ;
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).

Enfin, la collectivité a fait le choix d'inclure le projet de ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU. Cette ZAC d'une superficie d'environ 10 hectares s'inscrit dans le projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de Bois d'Olives.

Madame Marie-Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU ont été désignés comme membres titulaires de la Commission d'enquête par décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de La Réunion, en date du 05 Octobre 2023 (n°E23000027/97).

Le dossier d'enquête publique comprend :
Le projet complet de PLU arrêté le 26 Juin 2023 (Affaire n°27/1215), dont le Livret 5 « Evaluation environnementale » du Rapport de présentation, le bilan de la concertation, les avis des personnes publiques associés et autres institutions dont celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAe).

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Sans interruption et durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet :
https://www.registre-dematerialise.fr/4955

2. Durant toute la durée de l'enquête publique (du 20 Novembre 2023 au 11 Janvier 2024 inclus), chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique dans sa version papier aux jours d'ouverture des bureaux, aux lieux et horaires indiqués ci-après :

Hôtel de Ville (CENTRE-VILLE)
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de GRAND-BOIS
233, Avenue du Général de Gaulle 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de MONT-VERT-LES-BAS
86, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

Mairie Annexe de LIGNE-DES-BAMBOUS
78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Mairie Annexe de RAVINE-DES-CABRIS
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Maison de projets de BOIS-D'OLIVES (ancienne Mairie Annexe)
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis, de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.
Les vendredis de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00.

MODALITES DE PARTICIPATION ET PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations/commentaires/propositions du public peuvent être :

1. consignés sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la Commission d'enquête, disponible aux jours d'ouverture des bureaux, aux lieux et horaires indiqués ci-après :

A l'Hôtel de Ville :
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Grand-Bois :
233, Avenue du Général de Gaulle Grand-Bois 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe de Mont-Vert Les Bas :
86, CD 29 97410 SAINT-PIERRE

La Mairie Annexe Ligne des Bambous :
78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Mairie Annexe de Ravine Cabris :
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

La Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe) :
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis, de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.
Les vendredis de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00.

2. consignés sur le registre d'enquête dématérialisé et sécurisé, accessible à l'adresse du site internet :
https://www.registre-dematerialise.fr/4955

3. adressés par courriel/mail à l'adresse :
enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr
(En indiquant dans l'objet du message "Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE – A l'attention de la commission d'enquête").
Les pièces jointes seront possibles.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/4955 et donc visibles par tous. »

4. adressés par écrit et voie postale à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête Marie-Claude MAYANDY à l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre :
BP 342
97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

L'enveloppe devra porter l'entête suivante :
« A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique Marie-Claude MAYANDY
Révision PLU SAINT-PIERRE »
Hôtel de Ville de Saint-Pierre
BP 342
97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

LES PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Madame Marie Claude MAYANDY (Présidente), Madame Claire BAILLIF et Monsieur Marc VANNEREAU,
membres de la Commission d'enquête seront présents et recevront les observations écrites ou orales du public à :

L'hôtel de ville de Saint-Pierre
Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE

Lundi 20 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Lundi 27 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Jeudi 30 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Samedi 16 décembre 2023 (matin) : 08H30-11H30
Mardi 19 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Jeudi 11 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00 (date de clôture)

La Mairie Annexe de Grand-Bois
233, Avenue du Général de Gaulle Grand-Bois 97410 SAINT-PIERRE

Lundi 20 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Lundi 27 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Jeudi 07 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Mercredi 13 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Mardi 19 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Jeudi 04 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00

Au Case de Mont-Vert-Les-Bas
96, CD29 97410 SAINT-PIERRE

Mardi 21 novembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Vendredi 08 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13 00 - 15H00
Jeudi 14 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Lundi 18 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Vendredi 05 janvier 2024 (matin) : 08H30 - 11H30

La Mairie Annexe Ligne des Bambous
N° 78 CD 28 Ligne des Bambous 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Mardi 21 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Mercredi 29 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30
Jeudi 14 décembre 2023 (matin) : 08H30 - 11H30
Vendredi 22 décembre 2023 (après-midi) : 12H00 - 15H00
Mercredi 03 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30
Lundi 08 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00

La Mairie Annexe de la Ravine des Cabris
1, Rue Pasteur 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Jeudi 23 novembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Lundi 04 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30
Mardi 12 décembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Mercredi 03 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Mercredi 10 janvier 2024 (matin) : 08H30 -11H30

La Maison de projets de Bois-d'Olives (Ancienne Mairie Annexe)
2, Rue du Dispensaire 97432 RAVINE-DES-CABRIS

Jeudi 23 novembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30
Mardi 28 novembre 2023 (journée) : 08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Lundi 04 décembre 2023 (après-midi) : 13H00 - 16H00
Jeudi 07 décembre 2023 (matin) : 08H30 -11H30
Mercredi 10 janvier 2024 (après-midi) : 13H00 - 16H00

Une fois l'enquête publique clôturée, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des sols au 58 Bis Rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre et sur le site internet : https://www.registre-dematerialise.fr/4955 pendant un an.

Une copie du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête sera communiquée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de La Réunion et à Monsieur le Sous-Préfet de SAINT-PIERRE.

Il est rappelé le Plan Local d'Urbanisme dans sa version définitive soumise à approbation du Conseil municipal peut éventuellement tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations/recommandations/propositions du public et des rapport et conclusions de la Commission d'enquête.

Le présent avis sera affiché à la Mairie de SAINT-PIERRE: Rue Méziaire Guignard 97410 SAINT-PIERRE, dans toutes les Mairies Annexes et Centres Administratifs de la commune ainsi qu'à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols (58 bis rue Victor le Vigoureux 97 410 SAINT-PIERRE), sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/4955.

Pour le Maire et par délégation, le 3ème adjoint
Mohammad OMARJEE

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

N/Réf. : 0087/DAPU/URB/PU-1/DL/SF

DIR. ADJOINTE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de la Commune de Saint-Pierre certifie que les avis au public et arrêtés cités ci-après portant ouverture d'une enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE situé sur le territoire de la Commune de Saint-Pierre ont bien été affichés :

- Avis au public et l'arrêté N° 424/URB du 27 octobre 2023, du 03/11/2023 au 11/01/2024 à l'Hôtel de Ville, dans les Mairies Annexes, Centres Administratifs, Antenne de Boissy, à la Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine - Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des Sols de Saint-Pierre

- Avis au public et l'arrêté N° 425/URB du 10 novembre 2023 modifiant l'arrêté N° 424/URB du 27 octobre 2023, du 15/11/2023 au 11/01/2024 aux mêmes endroits.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Pierre, le 12 FEV. 2024

MAIRIE DE SAINT-PIERRE RÉUNION

P/Le Maire et par Délégation
le 3ème Adjoint

Mohammad OMARJEE

Hôtel de Ville -B.P.342- 97448 Saint-Pierre Cedex- Tél. 0262 35 78 00- Fax. 0262 35 78 09- Site internet : www.ville-saintpierre.fr
Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols 58B rue Victor Les Vigoureux 97410 SAINT-PIERRE
Tél. 0262 91.85.03 ou Tél. 0262 91.85.03
Email : urbanisme@saintpierre.re

SCP

PUEYO MOUTON

PROCES VERBAL DE CONSTAT

EXPEDITION

LE VENDREDI DIX-SEPT NOVEMBRE
PUIS LE SAMEDI DIX-HUIT NOVEMBRE
PUIS LE DIMANCHE DIX-NEUF NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA REQUETE DE :

LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE (REUNION), dont le siège social est Hôtel de Ville - rue Méziaire Guignard B.P 342, 97448 SAINT-PIERRE CEDEX, agissant diligences de son Maire, Monsieur Michel FONTAINE, domicilié en cette qualité audit Hôtel de Ville,

M'AYANT EXPOSE :

Que suivant arrêté municipal n°424/URB du 27 octobre 2023, a été prescrite la mise en place d'une enquête publique préalable dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire communal;

Que l'enquête publique se déroulera du lundi 20 novembre 2023 à 8 heures au jeudi 11 janvier 2024 à 16 heures inclus;;

Que pour la sauvegarde de ses droits, la Commune de SAINT-PIERRE a le plus grand intérêt à faire constater par Commissaire de Justice l'affichage, sur 19 sites répartis sur tout le territoire communal, de l'avis d'enquête publique préalablement au commencement de cette dernière.

C'est pourquoi celle-ci me requiert à cette fin.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, Jean-Christophe PUEYO et Jean-Christophe MOUTON, Commissaires de Justice associés, SCP titulaire d'un office de Commissaire de Justice, domiciliée 5 Rue de la Charité 97410 SAINT-PIERRE, l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

En 19 endroits répartis sur le territoire communal de SAINT-PIERRE.

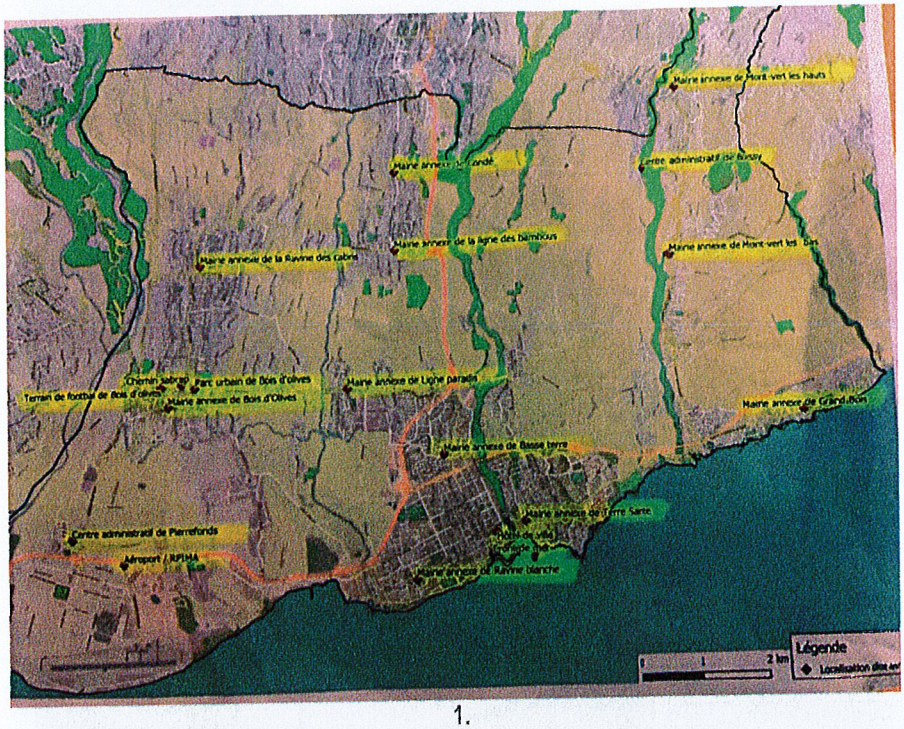
OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

PRÉSENTATION DES CONSTATATIONS

Sur les 19 sites répartis sur tout le territoire communal tel que présenté sur le plan ci-joint (N'apparaissent pas sur ce dernier le Service Urbanisme ainsi que la Maison des projets Cœur de ville), est placardé un document intitulé « AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme », comprenant une page imprimée en caractères noirs sur fonds jaune (Sauf exceptions dans les mairies annexes de la Ligne des Bambous et de la Ravine des Cabris où l'affichage est reproduit en lettres noires sur des feuillets de format A4 blancs).

Évoquant l'Arrêté municipal référencé 424/URB du 27 octobre 2023, ledit avis d'enquête publique rappelle les caractéristiques principales du projet ainsi que les modalités selon lesquelles le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations.

J'atteste que le document affiché est parfaitement visible et lisible du public.

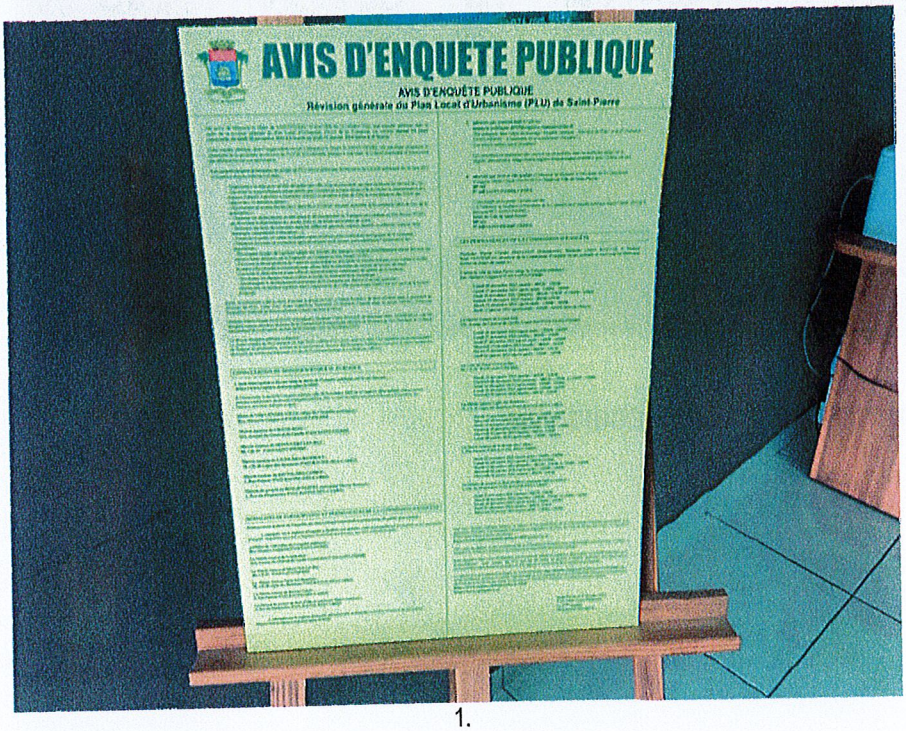


1.

LE VENDREDI 17 NOVEMBRE 2023

DANS LES LOCAUX DU SERVICE URBANISME DE SAINT-PIERRE (58 BIS, RUE VICTOR LE VIGOUREUX)

Situés au n°58 bis, rue Victor le Vigoureux



1.

MAISON DES PROJETS ACTION COEUR DE VILLE (12 RUE ARCHAMBAUD)

1.

2.

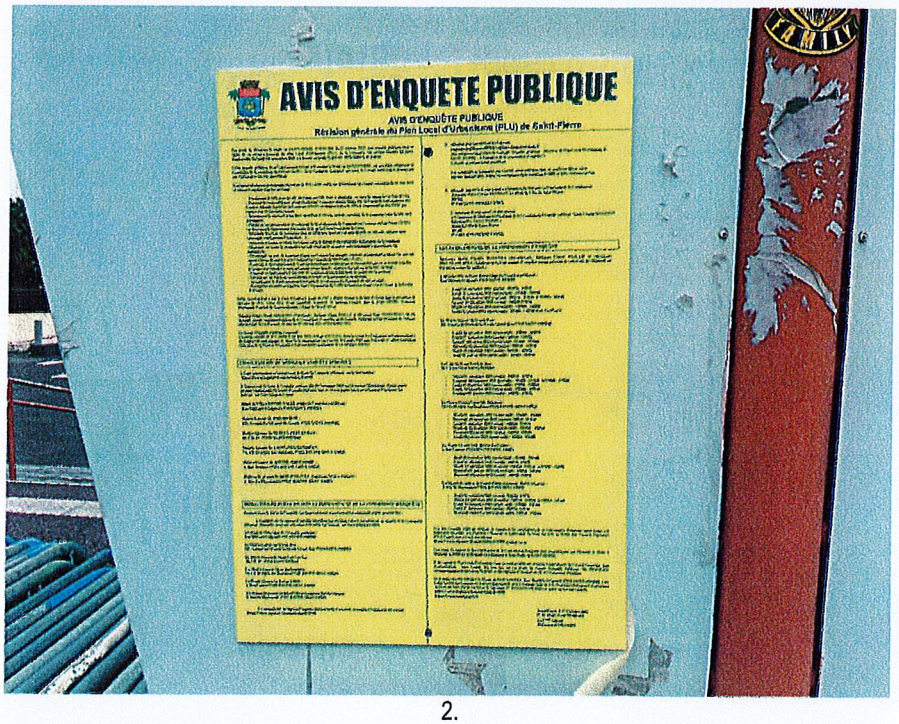
EN MAIRIE CENTRALE (RUE MEZIAIRE GUIGNARD)

1.

2.

SUR LE FRONT DE MER DE SAINT-PIERRE (À CÔTÉ DU CAFÉ DE LA GARE)

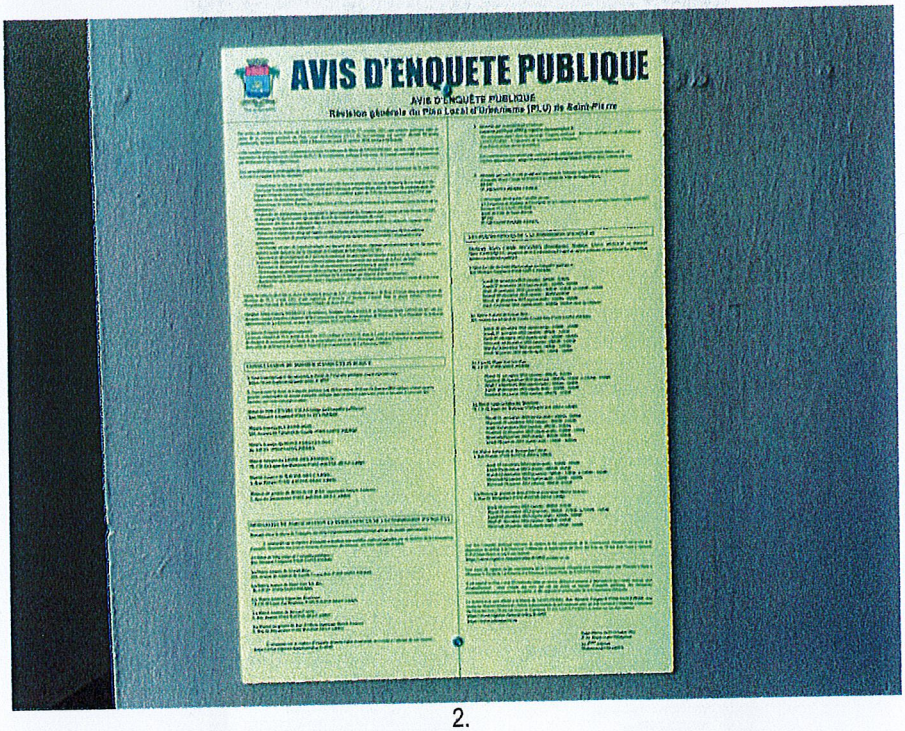
1.



2.

MAIRIE ANNEXE DE BASSE TERRE (02 RUE YOURI GAGARINE)

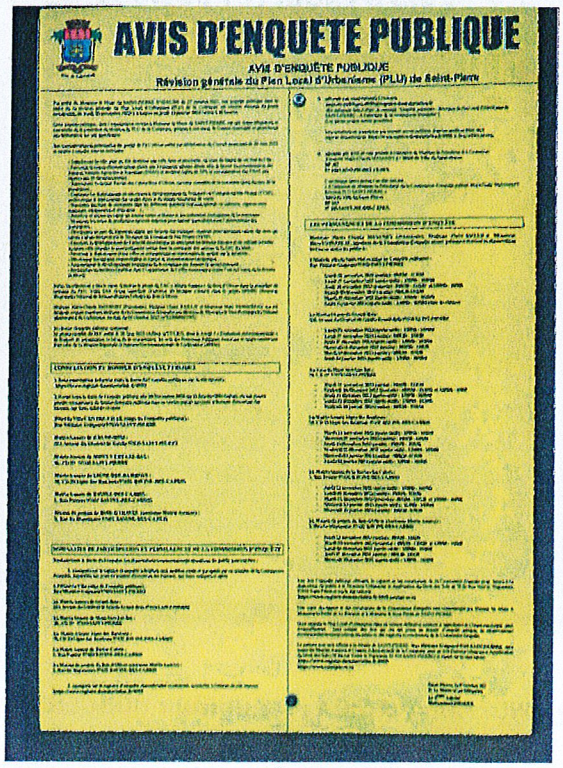
1.



2.

CENTRE ADMINISTRATIF DE CONDÉ CONCESSION (135 CHEMIN CONCESSION)

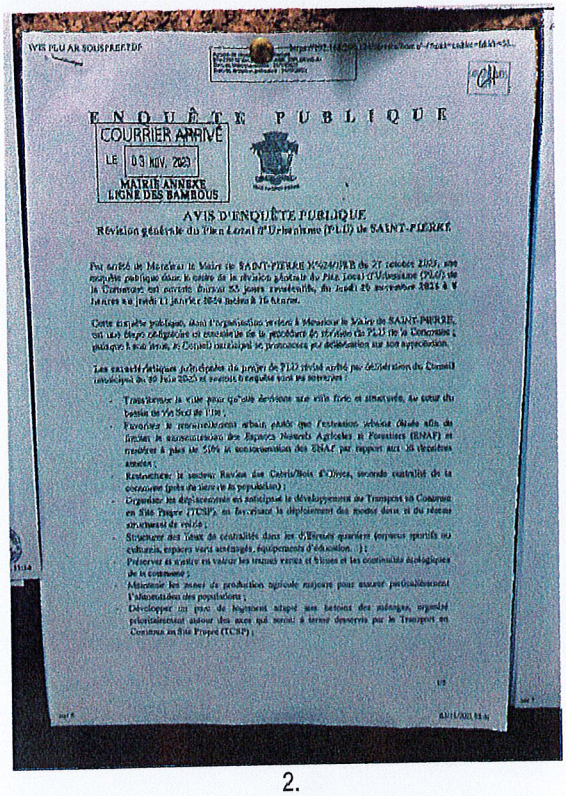
1.



2.

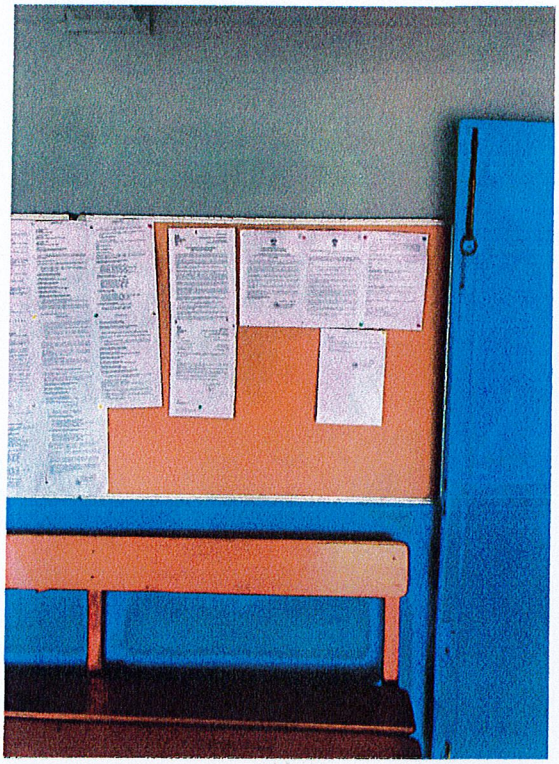
MAIRIE ANNEXE DE LA LIGNE DES BAMBOUS (78 CHEMIN DÉPARTEMENTAL 28)

1.

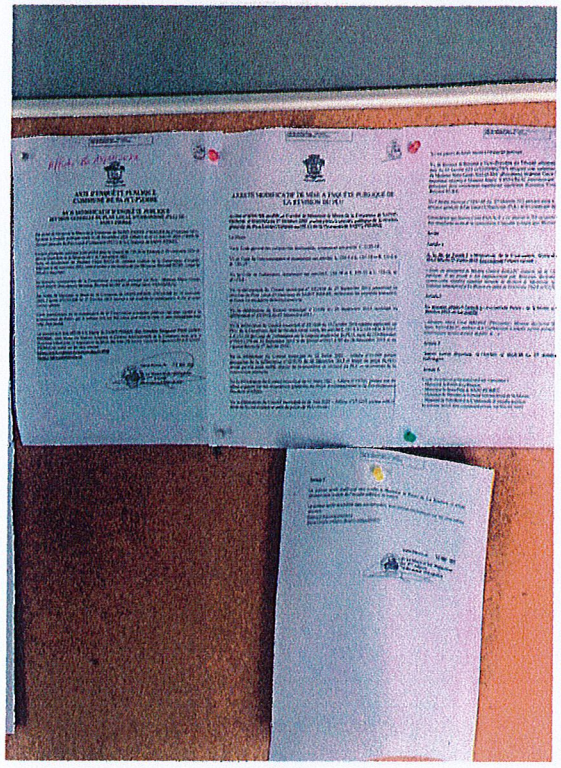


2.

MAIRIE ANNEXE DE LA RAVINE DES CABRIS (02 LIGNE CAMBRAI)



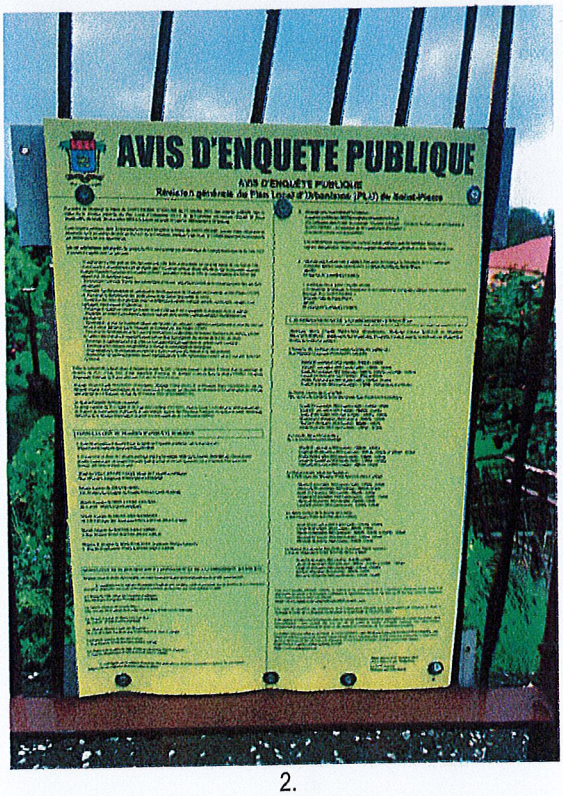
1.



2.

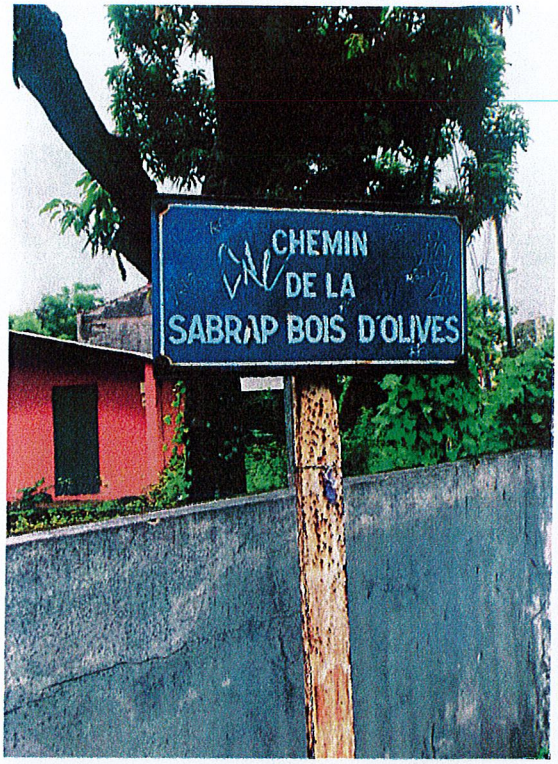
PARC URBAIN DE BOIS D'OLIVES

1.



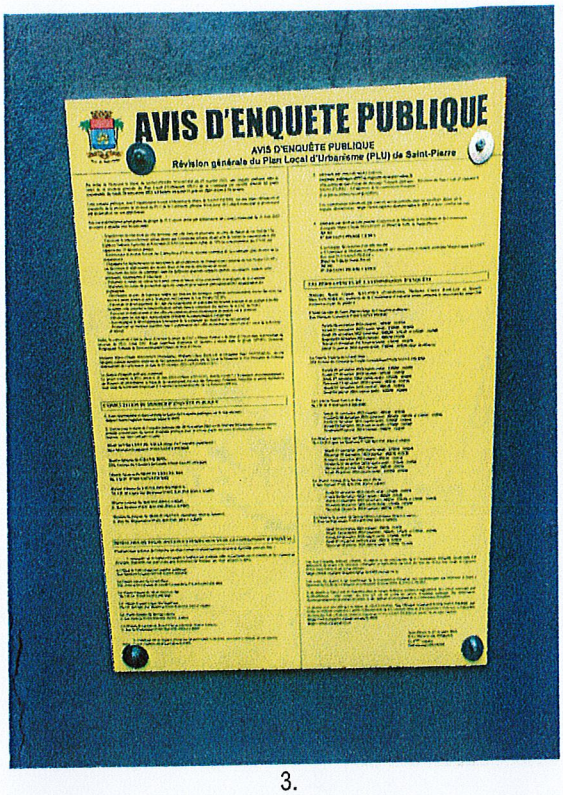
2.

CHEMIN SABRAP



1.

2.



3.

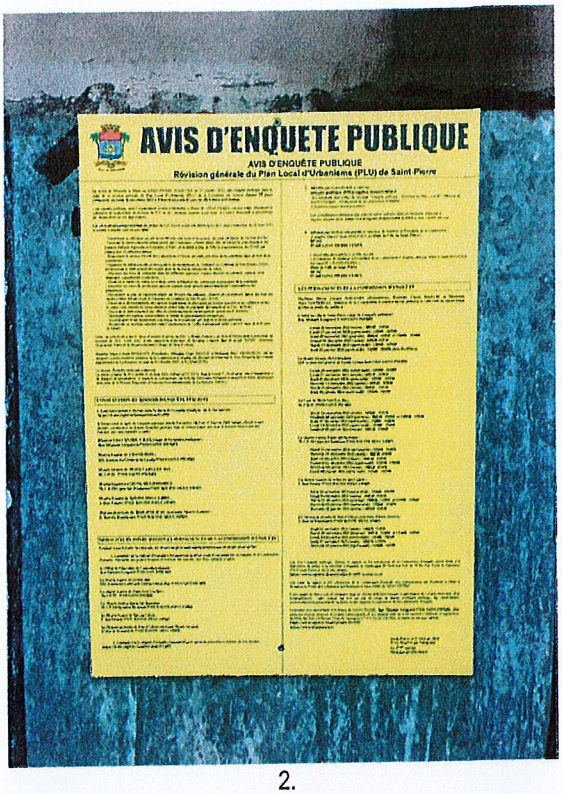
TERRAIN FOOTBALL DE BOIS D'OLIVES (44, CHEMIN CALOGINE)

1.

2.

MAIRIE ANNEXE DE BOIS D'OLIVES (CHEMIN DU DISPENSAIRE)

1.



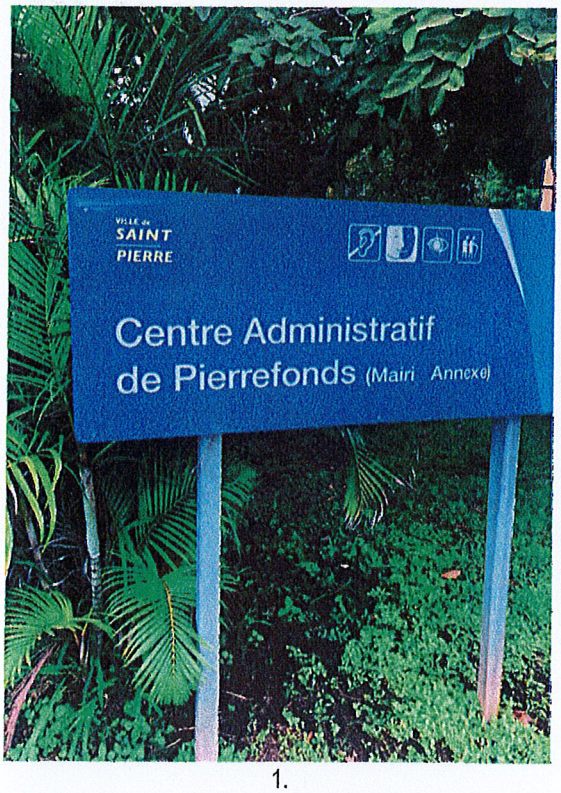
2.

MAIRIE ANNEXE DE LA LIGNE PARADIS (72, ROUTE DE LA LIGNE PARADIS)

1.

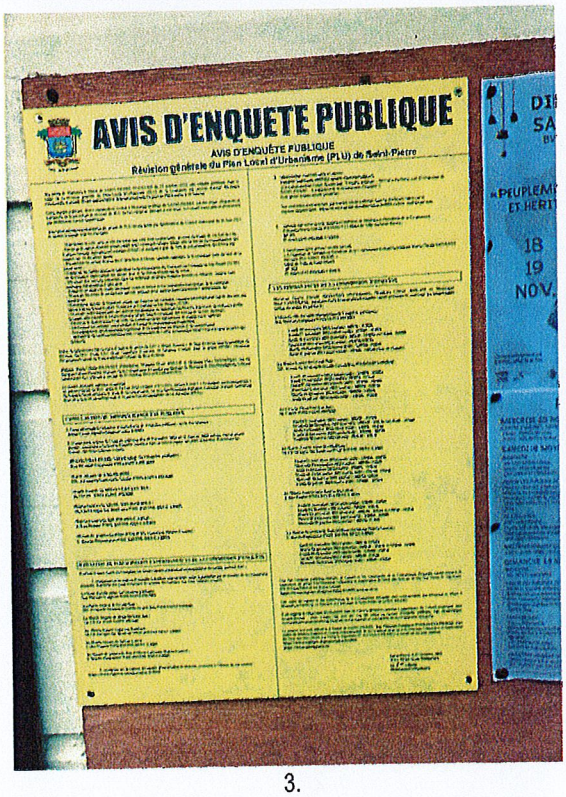
2.

CENTRE ADMINISTRATIF DE PIERREFONDS (CHEMIN GUILLAUME)



1.

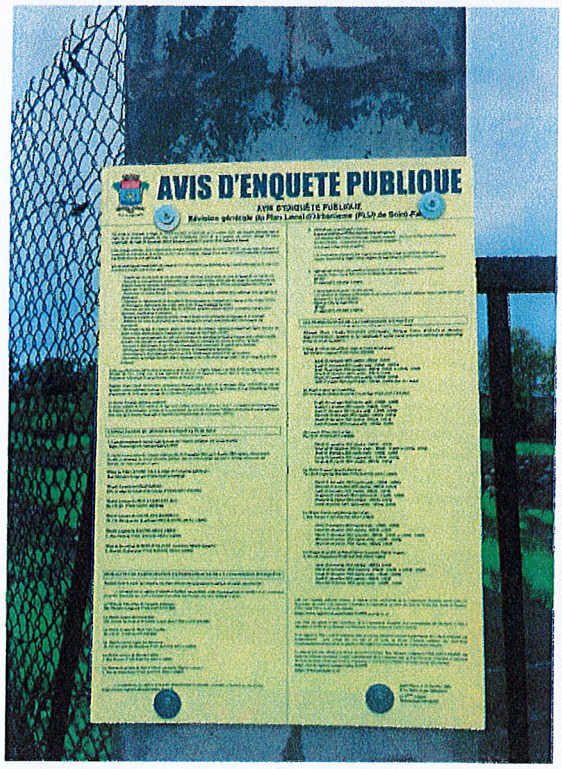
2.



3.

CHEMIN DE L'AÉRODROME

1.

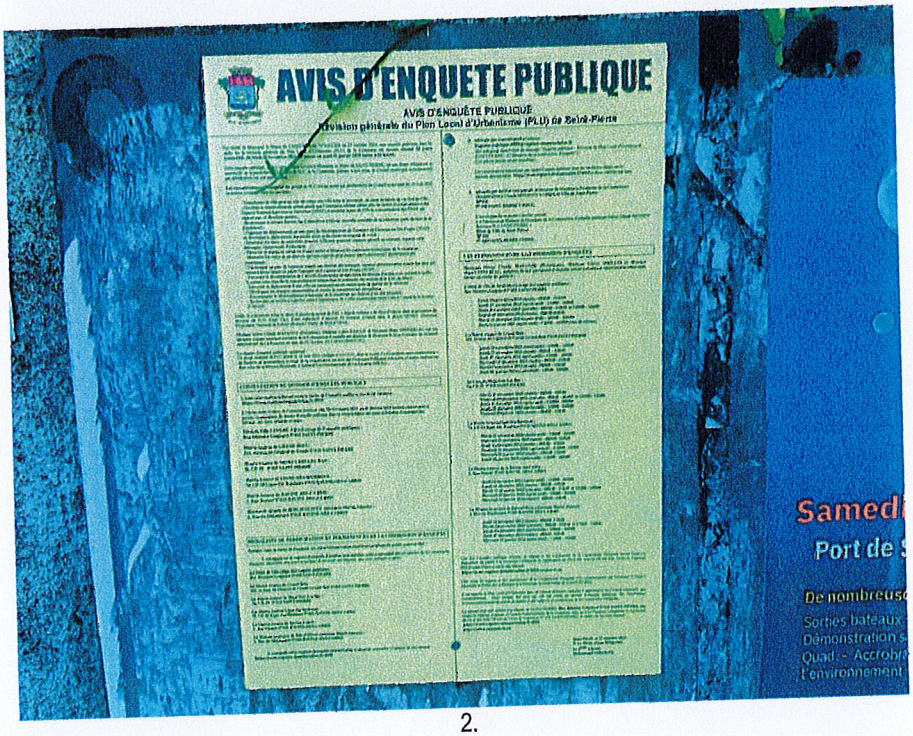


2.

LE SAMEDI 18 NOVEMBRE 2023

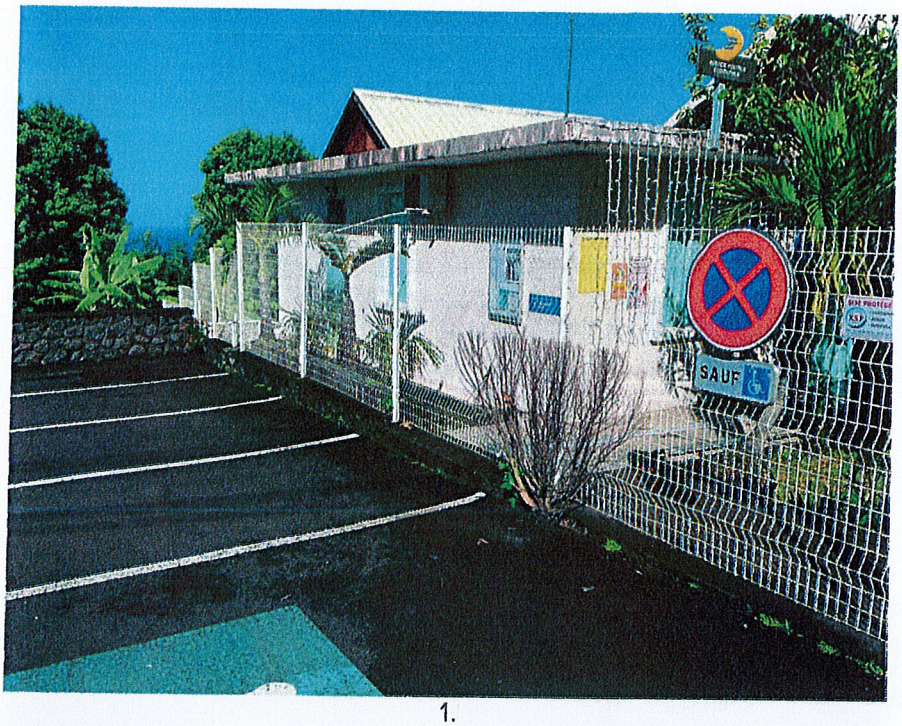
MAIRIE ANNEXE DE MONTVERT LES HAUTS (96 CHEMIN DÉPARTEMENTAL 29)

1.



2.

MAIRIE ANNEXE DE MONTVERT LES BAS (3 CHEMIN DÉPARTEMENTAL 3)



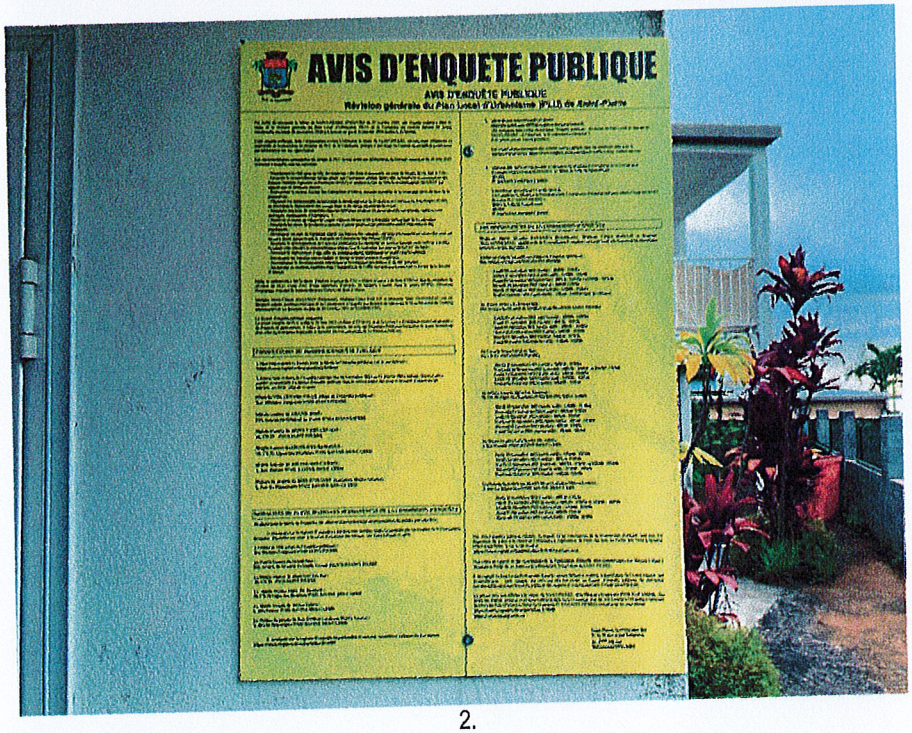
1.

2.

LE DIMANCHE 19 NOVEMBRE 2023

CENTRE ADMINISTRATIF DE BOISSY (1232 CHEMIN BOISSY)

1.



2.

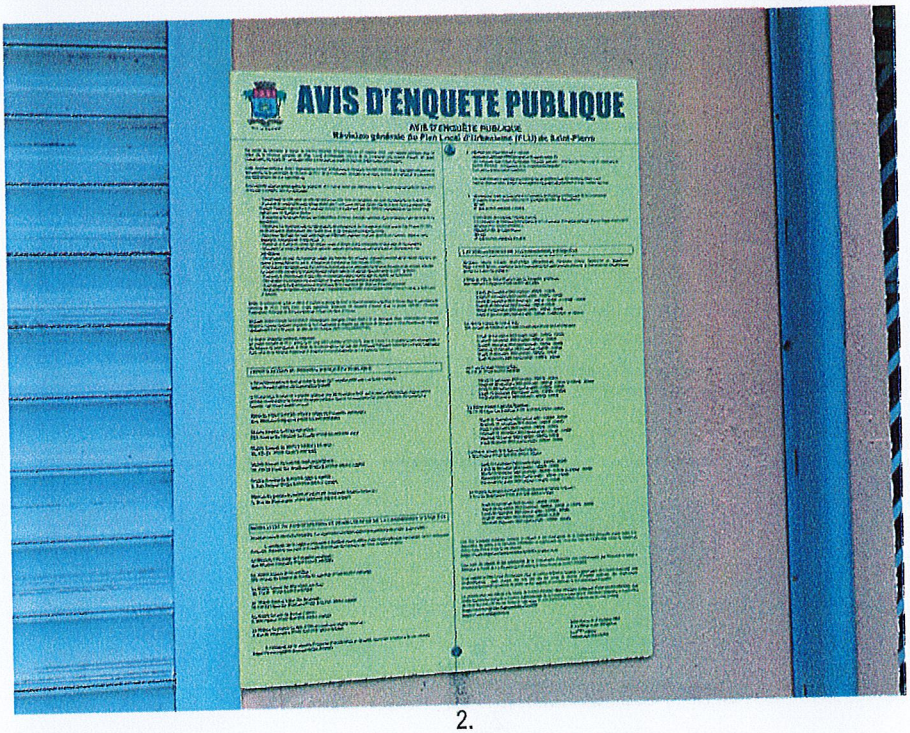
MAIRIE ANNEXE DE GRAND BOIS (AVENUE DU GENERAL DE GAULLE)

1.

2.

MAIRIE ANNEXE DE TERRE SAINTE (32, AVENUE DU PRÉSIDENT MITTERRAND)

1.



2.

MAIRIE ANNEXE DE LA RAVINE BLANCHE (20 RUE MAHATMA GANDHI)

1.

2._

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT : MEMOIRE

Jean-Christophe PUEYO
Commissaire de Justice

Rond Point Aéroport

Ravine des Cabris

Ravine Blanche

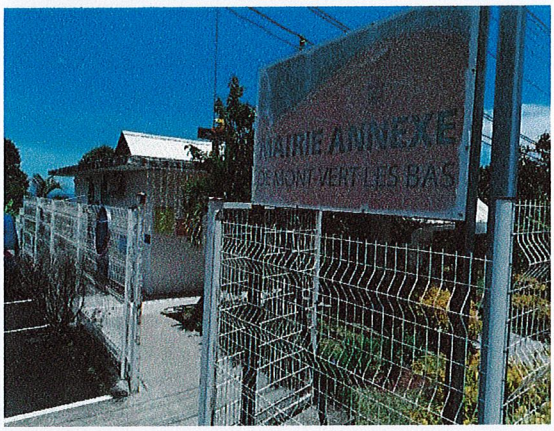
Terre-Sainte

Mairie Annexe de Grand Bois

Maison de Projets Centre-Ville

Hôtel de Ville

Mont Vert Les Bas

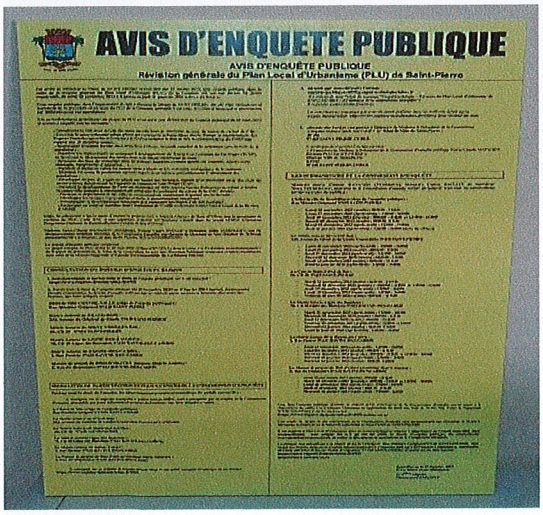


Ligne des Bambous

Mont Vert Les Hauts

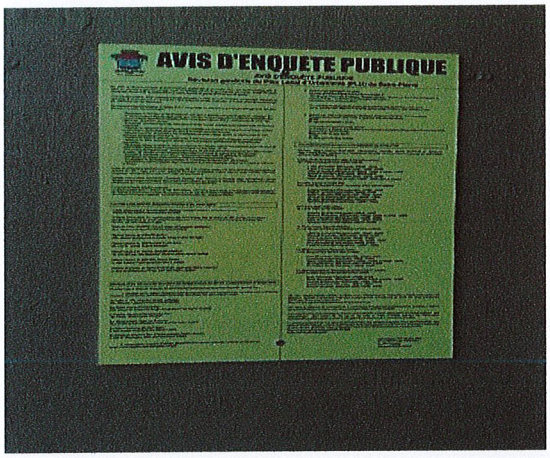
Ligne Paradis

Pierrefonds



ANNEXE IV - AFFICHAGE PANNEAUX JAUNES REGLEMENTAIRES SUR 19 SITES

Mairie annexe de Basse-Terre



Antenne de Boissy

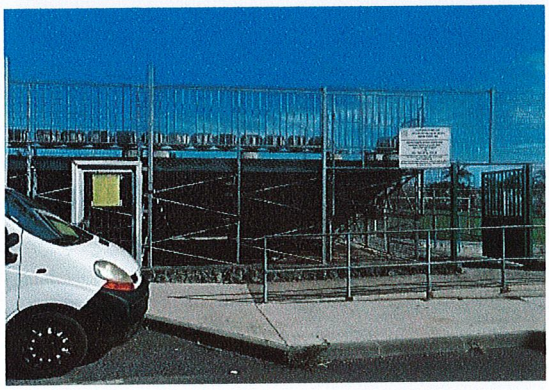
Parc Urbain de Bois d'Olives

Centre administratif de Condé

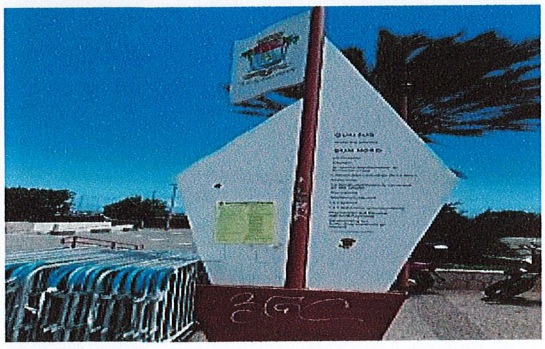
Mairie Annexe de Bois d'Olives

Direction Urbanisme - Planification Urbaine

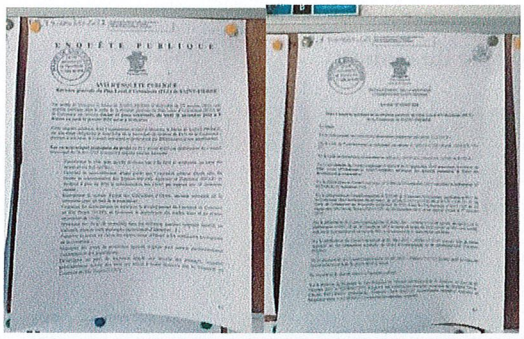
Terrain de foot-ball de Bois d'Olives



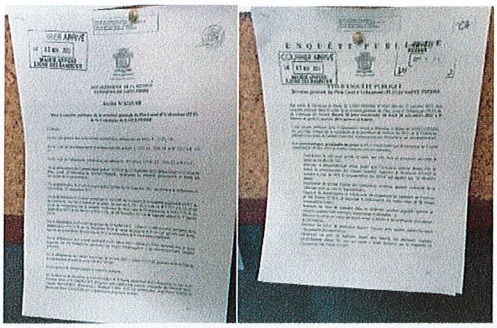
Front de Mer



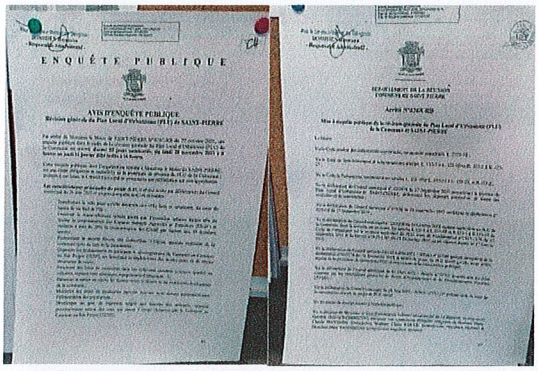
PIERREFONDS



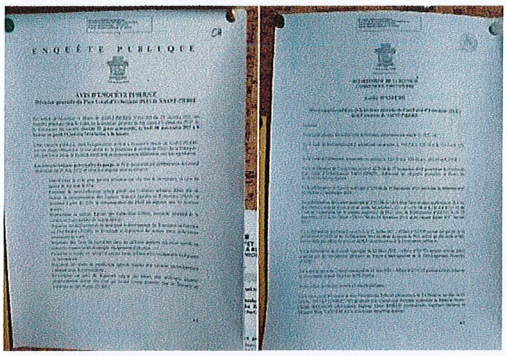
LIGNE DES BAMBOUS



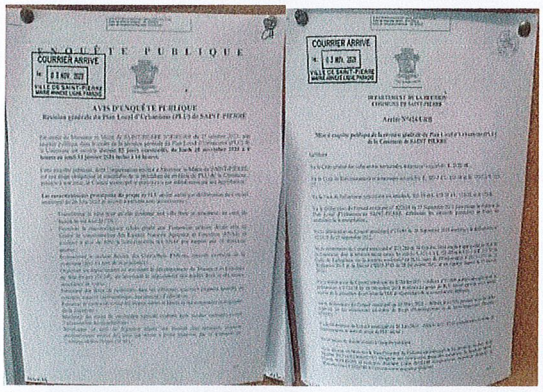
RAVINE BLANCHE



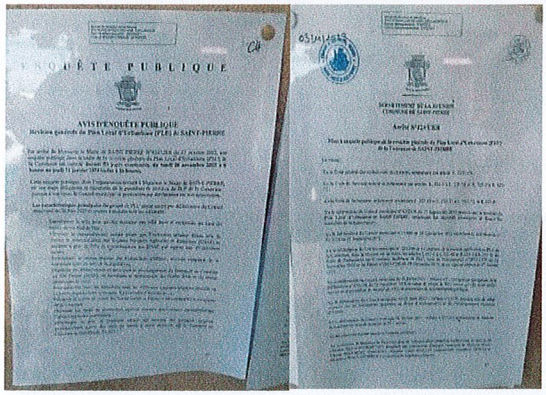
HÔTEL DE VILLE



LIGNE PARADIS



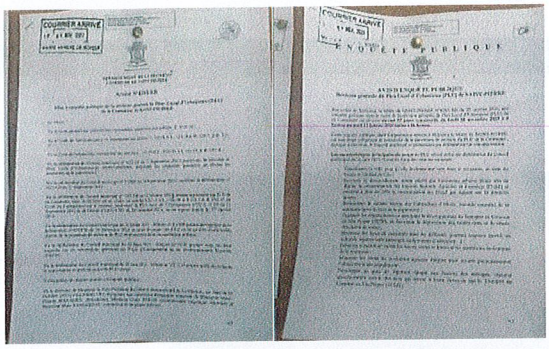
BOIS D'OLIVES



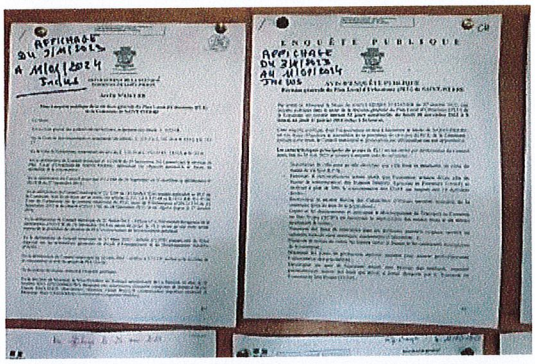
ANNEXE III - **AFFICHAGE AVIS ET ARRETES**
N°S 424/URB & 425/URB EN MAIRIES ANNEXES

TERRE SAINTE

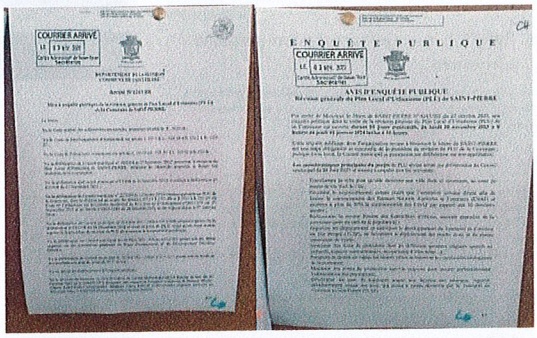
BOISSY



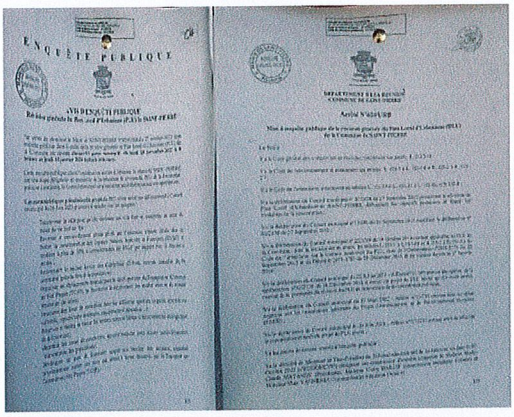
MONT VERT LES BAS



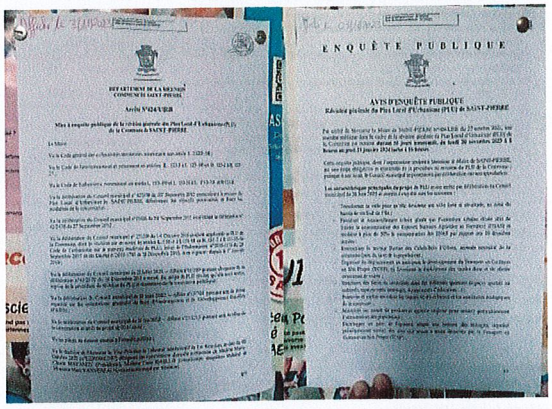
BASSE TERRE



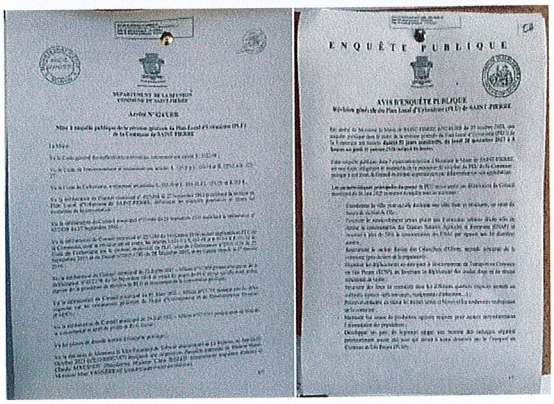
GRAND BOIS



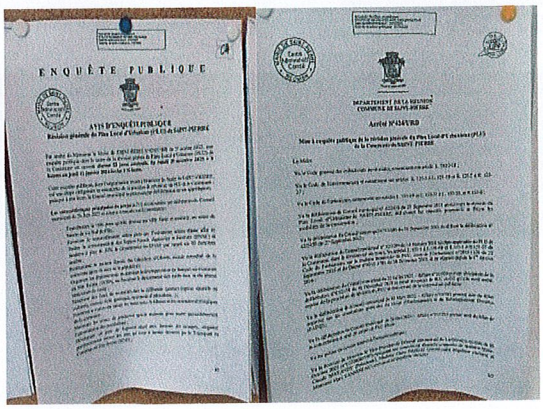
RAVINE DES CABRIS



MONT VERT LES HAUTS



CONDE



ANNEXE II - SITE INTERNET

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

SAINT-PIERRE (974) : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

Présentation | Déroulement | Documents de présentation | Les contributions | Déposer une contribution

Présentation de l'enquête publique

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

Avis d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Avis d'enquête publique modifié(e)

Arrêté d'enquête publique modifié(e)

SAINT-PIERRE (974) : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

L'enquête publique porte sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de SAINT-PIERRE, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées.

Cette enquête publique se déroulera du lundi 20 novembre 2023 à 8h00 (heures de Saint-Pierre) au jeudi 11 janvier 2024 à 16h00 (heures de Saint-Pierre), soit pendant 53 jours consécutifs.
En Métropole, compte tenu du décalage horaire, le registre dématérialisé sera ouvert du lundi 20 novembre 2023 à 5h00 au jeudi 11 janvier 2024 à 13h00.
Le registre dématérialisé se clôturera automatiquement le jeudi 11 janvier 2024 à 16h00 précises (heures de Saint-Pierre).

Les caractéristiques principales du PLU révisé soumis à enquête sont les suivantes :

- Transformer la ville pour qu'elle devienne une ville forte et structurée, au coeur du bassin de vie Sud de l'île ;
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) et modérer à plus de 50% la consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années ;
- Restructurer le secteur Ravine des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population) ;
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie ;
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation ...) ;
- Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune ;
- Maintenir les zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des populations ;
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail) ;
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire ;
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique ;
- Accompagner le développement touristique de la commune qui dispose d'un réel potentiel ;
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).

Enfin, la collectivité a fait le choix d'inclure le projet de ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU. Cette ZAC d'une superficie d'environ 10 hectares s'inscrit dans le projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de Bois d'Olives.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté n°424/URB en date du 27 octobre 2023 et arrêté n°425/URB en date du 10 novembre 2023

Référence du Tribunal Administratif
Décision n°E23000027/97 en date du 5 octobre 2023 - Tribunal administratif de LA RÉUNION

Président(e) de la commission d'enquête
Madame Marie-Claude MAYANDY

Membres titulaires de la commission d'enquête
Monsieur Bertrand HUBY
Monsieur Marc VANNEREAU

Apportez votre contribution

Déposer un avis sur le registre dématérialisé de cette enquête publique est simple, sécurisé et si vous le souhaitez anonyme.

Il vous reste encore 3 jours.

Déposer une contribution

Prochaines permanences

- **Lundi 8 Janvier 2024**
  Mairie Annexe Ligne-des-Bambous, 13h00 - 16h00
- **Mercredi 10 janvier 2024**
  Mairie Annexe de Ravine-Des-Cabris, 8h30 - 11h30
- **Mercredi 10 janvier 2024**
  Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe), 13h00 - 16h00
- **Jeudi 11 janvier 2024**
  Hôtel de Ville de Saint-Pierre, 13h00 - 16h00

Voir tout le calendrier

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

A propos
Ceci est la version dématérialisée du ou des registre(s) de l'enquête publique "SAINT-PIERRE (974) : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune"

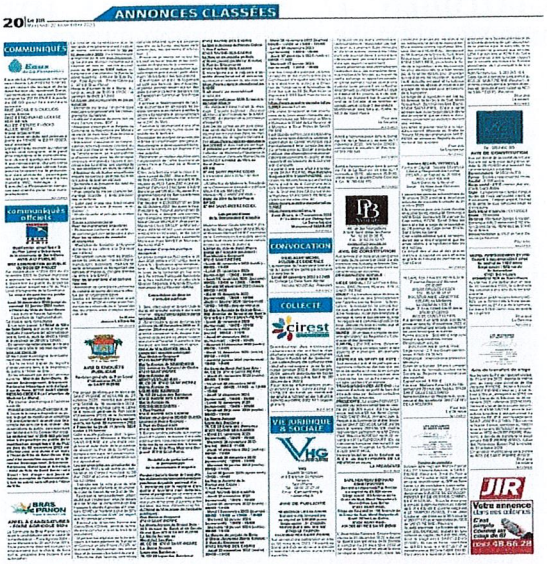
Retrouvez tous les registres dématérialisés du département suivant : La Réunion (974)

Plan du site
- Présentation
- Déroulement
- Documents de présentation
- Les contributions
- Déposer une contribution

Siège de l'enquête publique
HÔTEL DE VILLE DE SAINT-PIERRE
Adresse
Place Mahatma Gandhi
97410 SAINT PIERRE
Voir les horaires d'ouverture

Adresse postale
Hôtel de Ville de Saint-Pierre
à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête Marie-Claude MAYANDY -
BP542
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

JIR 22 NOVEMBRE - (2EME PARUTION)



QUOTIDIEN 23 NOVEMBRE - (2EME PARUTION)

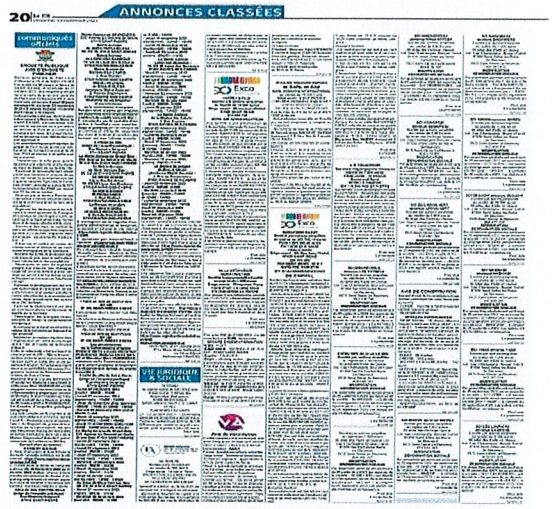
JIR 06 DECEMBRE - (RAPPEL ENQUÊTE PUBLIQUE SUITE PANNE TECHNIQUE)

JIR 07 DECEMBRE (RAPPEL ENQUETE PUBLIQUE)

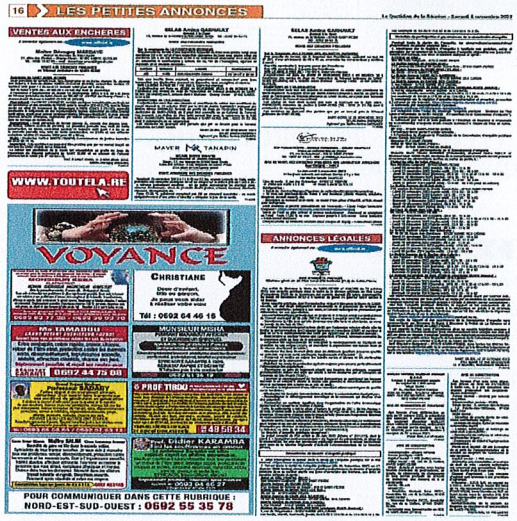
QUOTIDIEN 08 DECEMBRE - ((RAPPEL ENQUÊTE PUBLIQUE)

ANNEXE I - PUBLICATION 2 JOURNAUX

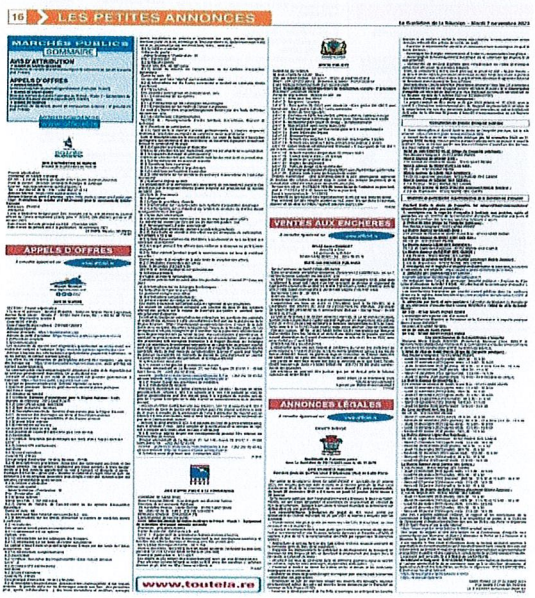
JIR 03 NOVEMBRE - (1ERE PARUTION)



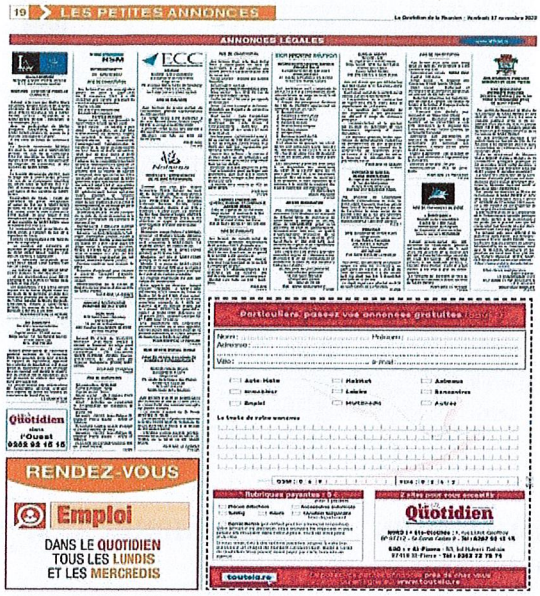
QUOTIDIEN 04 NOVEMBRE - (1ERE PARUTION)



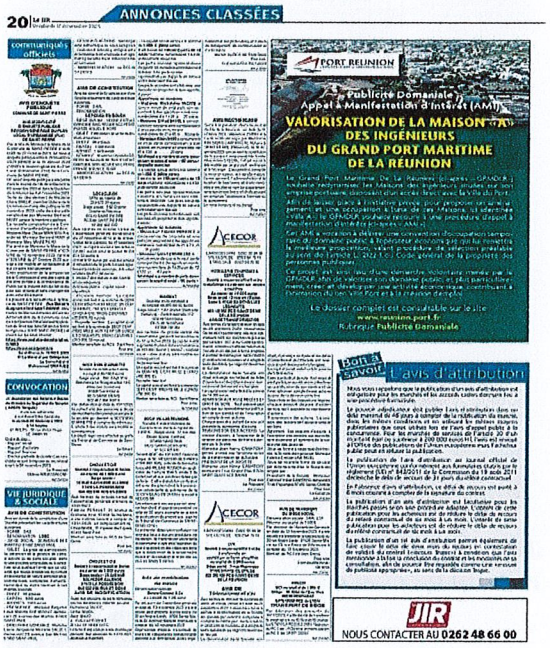
QUOTIDIEN 07 NOVEMBRE - (RECTIFICATIF ANNONCE DU 04/11/23 PAR LE QUOTIDIEN DE LA 1ERE PARUTION)



QUOTIDIEN 17 NOVEMBRE - (AVIS MODIFICATIF SUITE AU DESISTEMENT D'UN CE)



JIR 17 NOVEMBRE - (AVIS MODIFICATIF SUITE AU DESISTEMENT D'UN CE)



PROCES – VERBAL DE SYNTHESE

La Commission d'enquête :

Présidente :

Mme Marie-Claude MAYANDY

Membres titulaires :

M. Marc VANNEREAU & M. Bertrand HUBY

A

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Pierre

Rue Méziare Guignard

97410 Saint-Pierre

Enquête concernant :

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de la Commune de Saint-Pierre.

Objet : Notification du Procès- Verbal de synthèse des observations

Par décision N° E23000027/97 du 05/10 2023, le Tribunal Administratif de la Réunion a désigné une Commission d'enquête pour conduire l'enquête publique citée ci-dessus.

Aussi l'Autorité Organisatrice, qui est la Mairie de Saint-Pierre nous a contacté afin de statuer sur les modalités de l'enquête. La Collectivité nous a fait parvenir l'arrêté N°424/URB en date du 27 octobre 2023. Cette enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 11 janvier 2024 inclus.

La Commission d'enquête certifie :

- Qu'elle a pris possession du dossier, puis signé, côté et paraphé les registres d'enquête. Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre, à la Mairie Annexe de Grand-Bois, à la Mairie Annexe de Mont Vert les Bas, à la Mairie Annexe de la Ligne des Bambous, à la Mairie Annexe de la Ravine Des Cabris ainsi qu'à la Maison de projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe) ;

- Que la publicité réglementaire a bien été assurée par affichages dans tous les lieux de permanences ainsi que par publication d'avis dans la presse. Et enfin, l'implantation de panneaux d'informations sur différents endroits relatifs à l'ouverture d'enquête publique, ont été réalisée ;

- Qu'elle s'est tenue dans ces lieux, à disposition de toutes les personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles, comme stipulé dans l'article 6 de l'arrêté N° 424/URB.

Les permanences ont été réparties comme suit :

LIEUX	NOMBRE DE PERMANENCES
Hôtel de Ville de Saint-Pierre (Siège de l'enquête publique)	7 permanences
Mairie Annexe de Grand-Bois	6 permanences
Mairie Annexe de Mont Vert les Bas	6 permanences
Mairie Annexe de la Ligne des Bambous	6 permanences
Mairie Annexe de la Ravine des Cabris	6 permanences
Maison de projets de Bois d'Olives (Ancienne Mairie Annexe)	6 permanences

Au cours de ces permanences :

- 390 observations ont été consignées dans les registres d'enquête mis à disposition du public ;
- 104 observations reçues par registre dématérialisé ;
- 19 observations reçues par courriers arrivés au siège de l'enquête (Hôtel de Ville).

Au total la Commission d'enquête a reçu 513 observations écrites, et 810 parcelles ont été consultées.

La Commission d'enquête demande à Monsieur le Maire, de bien vouloir produire, dans le délai imparti, ses analyses sur ces observations.

Ces dites analyses doivent être communiquées par écrit, à la Commission d'enquête, dans un délai maximum de quinze jours à réception du Procès-Verbal, comme mentionné dans l'article 8 de l'arrêté municipal N° 424/URB.

Envoyé par mail le 18 janvier 2024, à :

M. Daniel LEBON : Responsable de la Planification Urbaine

M. Christophe HILLAIRET : Directeur de l'Urbanisme

Fait à la Possession le 18 janvier 2024

Le Pétitionnaire	La Présidente de la Commission d'enquête
P/ Monsieur Le Maire de la Commune de Saint Pierre	Madame Marie Claude Mayandy

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

Saint-Pierre, le 06 FEV. 2024

Mme Marie Claude MAYANDY
Présidente de la Commission d'Enquête PLU

Objet : Enquête publique relative à la révision générale du PLU de Saint-Pierre
N/Réf. : 0098/DAPU/URB/PU-1/24/DL/SF
V/Réf. :

Suivi par : Daniel LEBON

Madame la Présidente,

Le 18 janvier 2024, vous m'avez transmis le Procès-Verbal de Synthèse des observations reçues dans le cadre de l'enquête publique indiquée en objet.

Vous avez recensé au total :

- 390 observations écrites ou orales dans les 6 lieux de permanences,
- 104 observations déposées par courriel ou consignées directement dans le registre dématérialisé,
- 19 courriers d'observations envoyés en mairie.

L'ensemble de ces contributions ont été retranscrites sous forme de fiches annexées à votre Procès-Verbal en version dématérialisée, comprenant :

- Les fiches des observations déposées dans les 6 lieux de permanences,
- Les fiches des observations reçues sous forme dématérialisée sur le site internet dédié,
- Les fiches des observations, reçues par courrier en Mairie.

Conformément à mon arrêté n°424 URB du 27 octobre 2023, je dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ce P.V. pour vous faire part de mes observations.

Le délai imparti pour transmettre notre réponse aux 513 observations ne permet pas de répondre définitivement à certaines questions.

En effet, certaines observations méritent une analyse plus approfondie de notre conseil juridique, ou nécessitent des vérifications techniques de la part de notre bureau d'étude.

Une majorité des demandes concerne les déclassements de terrain. Certaines demandes de déclassement sont à l'évidence impossible à prendre en compte, notamment celles situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation avec un enjeu fort de préservation de la zone naturelle ou agricole, ou celles éloignées de la zone urbaine existante.

A ce sujet, nous rappelons que les extensions urbaines sont encadrées par le SAR approuvé du 22 novembre 2011 modifié le 20 juin 2020 et son chapitre valant SMVM ainsi que le SCOT approuvé du 18 février 2020.

Précisons également, que le PLU a été construit dans un rapport de compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs.

Lorsqu'il n'est pas possible d'accéder à une demande de déclassement, nous avons répondu qu'elle était irrecevable.

Les autres demandes de déclassement dites « à étudier », seront analysées à une échelle plus globale. Elles feront l'objet d'un arbitrage en fonction de la disponibilité des quotas d'extension.

Les quotas du SCoT

Les extensions urbaines autorisées par le SCoT sont présentées dans le rapport de présentation du PLU arrêté (livret 4 page 77).

Pour rappel, le SCOT prévoit des surfaces d'extension, selon les secteurs géographiques suivants :

- Le pôle principal de Saint-Pierre : 60 ha + 20 ha pour les zones économiques,
- Les villes relais (Ravine des Cabris/Bois d'Olives/Ligne des Bambous/Grand Bois/Mont Vert Les Bas) : 11 ha + 5 ha pour une zone économique sur le secteur de Ravine des Cabris/Bois d'Olives,
- Le bourg de proximité de Mont Vert les Hauts : 2 ha,
- Les Territoires Ruraux Habités (TRH) : 5 ha environ.

Le redéploiement de surfaces

A cette enveloppe globale viennent s'ajouter les surfaces issues du redéploiement des espaces urbains qui peuvent être mobilisées en application de l'orientation prescriptive n°B.2d. du SCoT :

> **Orientation prescriptive n°B.2d, le redéploiement des espaces urbains de référence**
>
> L'espace urbain de référence peut se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle.
>
> La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées par le présent schéma.

Les surfaces issues de ce redéploiement pourront permettre d'étudier favorablement certaines demandes de déclassement formulées lors de l'enquête publique.

Les emplacements réservés

Pendant l'enquête publique, vous avez également reçu de nombreuses demandes relatives à la modification ou la suppression d'emplacements réservés.

Toutes ces demandes ont été analysées individuellement et nous proposons de supprimer certains emplacements réservés, notamment sur le quartier de Bois d'Olives et sur Bassin Plat suite à la remise en cause du projet de déviation Est porté par la Région.

Dans l'attente de recevoir votre rapport d'enquête et vos conclusions, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par Délégation,

Le Directeur de l'Urbanisme,
Christophe HILLAIRET

Hôtel de Ville B.P. 342 - 97448 Saint-Pierre Cedex Tél. 0262.35.78.00 Fax. 0262.35.78.09 Site internet : www.ville-saintpierre.fr
Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols 58 bis rue Victor le VIGOUREUX 97410 Saint-Pierre
Tél. 0262.91.85.03 ou 91.85.04 Fax 0262.32.27.69
Email : urbanisme@saintpierre.re

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 26 JUIN 2023
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 41
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 7

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six juin à 17h05, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Michel FONTAINE, Maire.

AFFAIRE N° 27/1215 :
Révision du Plan Local d'Urbanisme : - Arrêt du bilan de la concertation - Arrêt du projet de PLU révisé

ETAIENT PRESENTS :
MM. FONTAINE Michel, DIJOUX Stéphano, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANEE Jean François, FERDE Thérèse, VALY Nazir, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, BRINDON Marie Line, MALET Viviane, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, LORION David, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, AGATHE Chantal, JETTER Régine, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ARAYE Héléna, RIVIERE Christelle, BEDIER Corine, BOYER Marie Pascaline, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal.

REPRESENTE (S) :
MM. FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN Patricia), PERIANAYAGOM Albert (Monsieur TAN WILLY), PAPY Anne Marie (par Madame ALAGUIRASSIMY CARPAYE Nadine), VAYABOURY Jean Patrick (par Monsieur BRET Jean Paul), BELLON Stéphen (par Monsieur NARIA Olivier).

ABSENTS :
MM. VON-PINE Bernard, ACAPANDIE Freddy, RAVAT Adame, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Christelle RIVIERE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 30 juin 2023 et la convocation du Conseil Municipal faite le 19 juin 2023.

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-PIERRE

Michel FONTAINE

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Affaire n°27/1215 : Révision du Plan Local d'Urbanisme : - Arrêt du bilan de la concertation - Arrêt du projet de PLU révisé.

Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire expose ce qui suit :

Par délibération du 27 septembre 2012, affaire N°42/2438, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre, visant la création d'un « Eco-PLU ».

Cette délibération a également défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation à mettre en œuvre dans le cadre de cette procédure.

1) Rappel des objectifs initiaux poursuivis

- Renforcer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L.121-1 (ancien) du Code de l'Urbanisme (devenu L.101-2) et notamment ceux issus de la loi dite « GRENELLE II » du 12 juillet 2010.

- Elaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui arrêtera les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

- Garantir la compatibilité du P.L.U. avec le SAR.

- Adapter et compléter les parties règlementaires et les orientations d'aménagement du P.L.U. pour mieux garantir la mise en œuvre des objectifs notamment en terme de renouvellement urbain, d'aménagements touristiques de densité de prescriptions environnementales et de qualité des formes urbaines

- Organiser une concertation avec le public aussi régulièrement que possible avec tous les moyens de communication possibles aujourd'hui : courriers pour les pétitionnaires, informations dans la presse locale et information dans le journal de la ville, secrétariat et contact téléphonique dédié, site internet avec information sur l'avancement de l'Eco P.L.U. et les documents actés mis en ligne,....

2) Rappel des modalités de concertation avec le public

En application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de Saint-Pierre et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population. Cette mise à disposition dans les lieux précités devant avoir lieu dès l'accomplissement des mesures de publicité de la délibération n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé ;

- Mise à disposition sur le site internet de la Commune des documents de synthèse pédagogiques sur le contenu et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces documents devant également être disponibles dans les Mairies annexes ;

- Organisation de réunions publiques d'écoute et d'informations avant le débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et avant l'arrêt du projet de PLU révisé par le Conseil Municipal ;

- Utilisation de différents supports pour informer le public : affiches, plaquettes, articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux, site internet de la Commune.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

- Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet de révision ;

La concertation a été menée conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Il est présenté le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme, depuis sa prescription le 27 septembre 2012 (*cf. bilan de la concertation annexé à la présente délibération*).

3) Actes et décisions ayant marqués la construction du projet « Eco-PLU »

3.1 Le Choix d'un contenu modernisé

Depuis la prescription de la révision du PLU, de nouvelles réformes d'urbanisme sont entrées en vigueurs, notamment :

-L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 Septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme ;
-Le Décret n° 2015-1783 du 28 Décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Il est rappelé que le Conseil municipal, par délibération n°22/1209 du 14 octobre 2016, a souhaité que le contenu du nouveau PLU soit modernisé sur le fondement des articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme, issus des textes susmentionnés.

3.2 L'abrogation du PLU arrêté le 16 décembre 2018

Le 16 décembre 2018, le Conseil Municipal a arrêté un projet de PLU, lequel a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Suite aux réserves et recommandations formulées par ces personnes publiques pouvant remettre en cause la légalité du document, le projet arrêté du 16 décembre 2018 a été abrogé par délibération du Conseil Municipal du 22 Juillet 2021 – Affaire n°1 1/509.

3.3 La reprise de la procédure de révision depuis la phase du P.A.D.D.

Suivant la délibération du 22 Juillet 2021 – Affaire n°11/509, le Conseil Municipal a également décidé de reprendre la procédure de révision en vue d'un nouveau débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'un nouvel arrêt.

Cette reprise a permis de prendre en considération les nouveaux documents supra communaux approuvés, qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit plus particulièrement :

- Du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Sud approuvé par délibération du SMEP SCoT du 18 février 2020 affaire n°20.02.18_02/CS.
- Du Plan de Mobilité de la CIVIS (PDM) approuvé par délibération du Conseil communautaire n°211217_37 en date du 17 Décembre 2021.

Par délibération du 03 mars 2022, affaire n° 15/701 le Conseil Municipal a pris acte du débat organisé sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

3.4 L'intégration du projet de création de ZAC « Mairie annexe » et la mise en œuvre des modalités de concertation supplémentaires

La Loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et son décret n° 2019-481 du 21 Mai 2019 modifient diverses dispositions du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Le Code de l'urbanisme prévoit –désormais- que lorsque la Commune est compétente en matière de PLU et pour approuver le dossier de création de la ZAC, la délibération d'approbation du PLU contenant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut valoir acte de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ainsi, la collectivité a fait le choix d'inclure le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU en cours. Cette ZAC d'une superficie d'environ 10 hectares s'inscrit dans le projet NPNRU de Bois d'Olives (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

Pour ce faire, en complément des modalités de concertation avec la population prévues pour la révision du PLU, et afin de satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme, deux modalités de concertation supplémentaires intéressant plus particulièrement le projet de ZAC ont été mises en œuvre.

Ces deux modalités de concertation supplémentaires sont de même nature que celles mises en œuvre pour la révision proprement dite du PLU, ne méconnaissent aucun principe régissant l'action administrative permettant au public d'accéder de façon claire et intelligible aux informations relatives au projet de ZAC, et ainsi formuler des observations et propositions sur celui-ci.

1ière modalité :

Organisation, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, de plusieurs réunions publiques portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives. Le public a été averti par voie de presse et via le site internet de la ville de Saint-Pierre.

2ième modalité :

Mise à disposition, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de Saint-Pierre et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.

Ce registre ZAC est indissociable de celui relatif à la révision du PLU. Ils ont été mis à disposition et présentés au public dans les mêmes conditions.

Le bilan de cette concertation propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives est inclus, tout en faisant l'objet d'un chapitre particulier, dans celui de la concertation sur la révision du PLU, tiré par la présente délibération.

Le bilan de la concertation sur la révision du PLU, avec son chapitre particulier portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives, sera joint au dossier de l'enquête publique qui suivra.

4) Présentation du projet « Eco-PLU »

Le projet Eco-PLU est présenté dans un dossier de synthèse annexé à la présente délibération.

4.1 Les grandes lignes du Projet

Le projet d'aménagement, porté dans cet Eco-PLU, est centré sur la volonté d'organiser la ville pour assurer le mieux vivre de ses habitants actuels et futur dans un esprit de développement durable. Compte tenu de l'attractivité de Saint Pierre, de nombreux chantiers doivent être menés, des priorités sont donc à définir pour organiser, par étapes, le développement de la ville.

Le projet d'éco-PLU s'attache à :

- Transformer la ville pour qu'elle passe d'une ville moyenne à une ville forte et structurée, au cœur du bassin de vie Sud de l'Ile.
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) et de modérer, à plus de 50% la consommation par rapport aux 10 dernières années.
- Restructurer le secteur Ravines des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population).

Accusé de réception préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

- Organiser des déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie.
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces verts aménagés, équipements d'éducation...).
- Maintenir les zones de production agricole majeures pour assurer, notamment pour l'alimentation des populations.
- Développer un parc de logement adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP).
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail).
- Favoriser le déploiement d'une offre en communications numériques de qualité sur le territoire.
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord).

4.2 Composition du dossier « Eco- PLU »

Le projet Eco-PLU annexé à la présente délibération est constitué :
- D'un rapport de présentation,
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- D'un dossier règlementaire,
- D'Annexes.

La phase d'étude relative à la révision du PLU est désormais achevée, il convient de demander au Conseil Municipal d'arrêter le projet après avoir arrêté le bilan de la concertation.

APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU RAPPORTEUR

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-6, L.112-3 à L.112-17, L.121-38 à L.121-51, L.131-4 et L.131-5, L.151-1 à L.151-43, L.152-1 à L.152-7, L.153-31 à L.153-33, L.153-11 à L.153-26, L.103-2 à L.103-6, L.132-7 à L.132-11, R.104-23 à R.104-25, R.121-33 à R.121-43, R.151-1 à R.151-53, R.152-1 à R.152-9, R.153-11 à R.153-12, R.153-3 à R.153-10, dans leur version applicable à la présente procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme;

Vu le Code l'environnement, notamment ses articles L.122-7, R.122-17 et R.122-21, dans leur version applicable à la présente procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme;

Vu l'article L.181-12 Code rural et de la pêche maritime ;

Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par Décret n° 2011-1609 du 22 Novembre 2011, et plus particulièrement son chapitre individualisé portant **Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)**;

Vu **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Grand Sud approuvé par délibération n°20.02.18_02/CS en date du 18 février 2020 du Comité Syndical du SMEP (Syndical Mixte d'Etudes et de Programmation);

Vu **le Programme Local de l'Habitat (PLH)** et le Programme Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) **de la CIVIS pour la période 2019-2025**, approuvé par délibération du Conseil communautaire n°191001_34 en date du 1er Octobre 2019;

Vu **le Plan de mobilité de la CIVIS** approuvé par délibération du Conseil communautaire n°211217_37 en date du 17 Décembre 2021;

Vu **le Plan de Servitude Aéronautique (PSA) de l'aérodrome de SAINT-PIERRE Pierrefonds**, approuvé par Arrêté ministériel du 15 décembre 2016 ;

Vu **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de SAINT-PIERRE Pierrefonds**, approuvé par Arrêté préfectoral n°2017-587/SG/DRCTCV du 29 Mars 2017 ;

Vu **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles** sur la Commune de SAINT-PIERRE relatif aux **phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain** approuvé par Arrêté n°2016-477 SG/DRCTCV/BCLU du 1er Avril 2016 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Vu le **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles** sur la Commune de SAINT-PIERRE relatif aux **aléas de recul de trait de côte et de submersion marine** approuvé par Arrêté n°2018-1793 SG/DCL/BU du 24 Septembre 2018 ;

Vu le **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCET) de la CIVIS** approuvé par délibération du Conseil communautaire n°211217_48 en date du 17 décembre 2021.

Vu **la Convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** de la Commune SAINT-PIERRE, approuvée par Délibération du Conseil Municipal n°10/462 le 09 Juin 2021 et par délibération du Conseil communautaire CIVIS n°210726_17 en date du 26 Juillet 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-PIERRE révisé, approuvé par la délibération du 26 Octobre 2005 - Affaire n°45/2632 ;

Vu la 1ère modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 07/09/2006 - Affaire N° 51/3085 ;

Vu la 2ème modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/08/2008 - Affaire N° 6/235 ;

Vu la 3ème modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18/02/2010 - Affaire N° 19/1026 ;

Vu la 4ème modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/02/2013 - Affaire N° 45/2635 ;

Vu la 1ère Révision Allégée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27/05/2014 - Affaire N° 3/119 ;

Vu la 5ème modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2015 - Affaire N° 14/768 ;

Vu la 1ère mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 24/03/2017 - Affaire N° 26/1397 ;

Vu la 2ème révision Allégée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 28/02/2019 - Affaire N° 44/2220;

Vu la 2ème mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 12/03/2021 - Affaire N° 8/364 ;

Vu la 1ère modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 22/07/2021 - Affaire N° 11/508 ;

Vu la 3ème révision Allégée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 21/02/2023 - Affaire N° 23/1086 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-PIERRE ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°13/686 du 24 Septembre 2015 modifiant la délibération n° 42/2438 du 27 Septembre 2012 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 22/1209 du 14 Octobre 2016 rendant applicable au PLU de la Commune, dont la révision est en cours, les articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme sur le contenu *modernisé* du PLU, issus de l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 Septembre 2015 et du Décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015, et en vigueur depuis le 1er Janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 Novembre 2020 - Affaire n°06/231 portant refus de transfert de la compétence PLU à la CIVIS;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 Juillet 2021 – Affaire n°11/509 portant abrogation de la délibération n°43/2178 du 16 Décembre 2018 et retrait du projet de PLU révisé qu'elle avait arrêté, reprise de la procédure de révision du PLU et réouverture de la concertation publique;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 Mars 2022 – Affaire n°15/701 prenant acte du débat organisé sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);

Vu le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de SAINT-PIERRE prêt à être arrêté, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Vu la note explicative de synthèse ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Après avoir entendu l'exposé,

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- Article 1er :

D'ARRETER ET APPROUVER le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération;

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, ce bilan de la concertation sera joint au dossier de l'enquête publique.

- Article 2 :

D'ARRETER le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PIERRE, tel qu'il est annexé à la présente délibération;

- Article 3 :

LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE SERA NOTIFIE ET SOUMIS POUR AVIS au Préfet, à la Présidente du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président du Parc National de la Réunion, au Président de la CIVIS, au Président du Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation du SCoT. du Grand Sud, au Président de la CASUD communauté d'agglomération du Sud, au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion, au Président de la Chambre d'Agriculture, au Président de la Chambre des Métiers, au Président du Syndicat Mixte de Pierrefonds et aux Maires des Communes voisines, Saint-Louis, Entre-Deux, Tampon, Saint-Joseph, Petite-Ile, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Réunion (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en tant qu'autorité environnementale.

- Article 4:

D'AUTORISER le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

- Article 5:

D'AUTORISER le Maire à poursuivre la procédure qui conduira à l'approbation du PLU révisé.

- Article 6:

LA PRESENTE DELIBERATION sera notifiée au Préfet et affichée pendant un (1) mois à l'Hôtel de Ville de SAINT-PIERRE.

- Article 7:

Le Projet de PLU révisé de la Commune de SAINT-PIERRE sera tenu à disposition du public en Mairie, Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols, 58 bis rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre, aux jours et heures d'ouverture habituels.

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

MAIRIE DE SAINT-PIERRE * REUNION *

Michel FONTAINE

SERVICE COURRIER MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération du 22 juillet 2021, affaire N° 11/509 le Conseil municipal a abrogé les délibérations n° 41/2025 du 11 septembre 2018 portant bilan de la concertation et n° 43/2178 du 16 décembre 2018 portant arrêt du projet de PLU révisé.

Par délibération susvisée, le Conseil municipal a relancé la procédure de révision générale du PLU et a rouvert la concertation avec la population suivant les mêmes modalités que celles définies par délibération n° 42/2438 du 27 septembre 2012 prescrivant la révision, rappelées ci-après :

Les modalités de la concertation publique :

Mise à disposition à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de Saint-Pierre et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population. Cette mise à disposition dans les lieux précités devant avoir lieu dès l'accomplissement des mesures de publicité de la présente délibération jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé ;

Mise à disposition sur le site internet de la Commune des documents de synthèses pédagogiques sur le contenu et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces documents devant également être disponibles dans les Mairies annexes ;

Organisation de réunions publiques d'écoute et d'informations avant le débat en Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et avant l'arrêt du projet de PLU révisé par le Conseil municipal ;

Utilisation de différents supports pour informer le public: affiches, plaquettes, articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux, site internet de la Commune... ;

Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet de révision.

Ces modalités ont été publiées dans le journal Quotidien du 03 août 2021 (annexe n°1).

Mise en place de modalités supplémentaires de concertation dans le cadre du projet de création de ZAC « Mairie annexe »

La Loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et son décret n° 2019-481 du 21 Mai 2019 modifient diverses dispositions du Code de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme prévoit –désormais- que lorsque la Commune est compétente en matière de PLU et pour approuver le dossier de création de la ZAC, la délibération d'approbation du PLU contenant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut valoir acte de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ainsi, la collectivité a fait le choix d'intégrer la création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU en cours.

Pour ce faire, et jusqu'à l'arrêt du Projet de PLU révisé, en complément des modalités de concertation avec la population prévues pour la révision du PLU, et afin de satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme, deux modalités de concertation supplémentaires intéressant plus particulièrement le projet de ZAC ont été mises en œuvre ;
Ces deux modalités de concertation supplémentaires sont de même nature que celles mises en œuvre pour la révision proprement dite du PLU, ne méconnaissent aucun principe législatif l'action

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

administrative et doivent permettre au public d'accéder de façon claire et intelligible aux informations relatives au projet de ZAC, et ainsi formuler des observations et propositions sur celui-ci.

1ère modalité :
Organisation, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, de plusieurs réunions publiques portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives. Le public a été averti par voie de presse et via le site internet de la ville de Saint-Pierre.

2ème modalité :
Mise à disposition, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de Saint-Pierre et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.

Ce registre ZAC est indissociable de celui relatif à la révision du PLU. Les deux registres ont été mis à disposition et présentés au public dans les mêmes conditions.

Le bilan de cette concertation propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives est inclus dans celui de la concertation sur la révision du PLU, devant être tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé.

Le bilan de la concertation sur la révision du PLU, avec son chapitre particulier portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives, sera joint au dossier de l'enquête publique qui suivra.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

1 Mise à disposition de registres destinés à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population

1.1 La mise en place des registres de concertation

Un registre de concertation a été déposé, en Mairie, dans chaque Mairie Annexe et centre administratif : Centre -Ville (à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols), Ravine des Cabris, Bois d'Olives, Ligne des Bambous Ligne Paradis, Basse terre, Mont Vert les Hauts, Mont Vert les Bas, Pierrefonds, Ravine Blanche, Terre -Sainte, Boissy, Grand Bois (annexe n°2).

Les registres et la délibération du 22 juillet 2021 ont été mis à disposition dès l'accomplissement des mesures de publicité et ce pendant toute la durée de la concertation.

Les modalités d'accès au registre de concertation ont été diffusées sur le site internet de la ville de Saint-Pierre (rubrique PLU-Eco-PLU: Participer).

La délibération n° 15/701 du 03 mars 2022 relative au débat sur le PADD et le projet de PADD ont été joints aux registres de concertation dans chaque Mairie annexe.

1.2 Bilan de la mise à disposition des registres

Au total sur l'ensemble des registres dédiés au PLU, 43 remarques ont été inscrites ou déposées sous forme de courrier, avec :

-39 remarques concernent des demandes individuelles de déclassement pour un besoin en logement.

- 3 remarques sont liées à des demandes de modification de zonage pour la création d'un projet touristique en secteur agricole.

- Une demande a pour objet la modification du plan de prévention des risques naturels.

Le bilan de la mise à disposition des registres consacrés au projet de création de ZAC « Mairie annexe » est traité dans la partie 5 du présent dossier.

2 Mise en ligne sur le site internet de la collectivité des informations relatives à la révision du PLU

Une partie du site internet de la ville de Saint-Pierre est dédiée aux informations sur la procédure de révision du PLU et participe à la concertation publique (annexe n°3).

Le site internet a permis de communiquer sur :

- Les objectifs de l'Eco-PLU de Saint-Pierre.
- Les modalités d'accès aux registres de concertation.
- Les infos pratiques : (consultation du PLU en vigueur, dates et lieux des réunions de concertation publique…).
- La synthèse d'études réalisées (PADD, projet d'OAP, projet de ZAC Mairie annexe…).
- Les différentes délibérations prises dans le cadre de cette procédure.
- Les documents stratégiques (création d'un lien d'accès au SAR et SCOT, PPRN).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Des kakémonos illustrant les études réalisées dans le cadre de la révision du PLU (le diagnostic, les enjeux du PLU, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation) ont été exposés à la Direction urbanisme et Application du Droit des sols et mis en ligne sur le site internet de la ville.

Selon le relevé périodique des statistiques du site internet de la ville (annexe n°23):

Les rubriques Eco-PLU du site internet ont été consultées environ 4 000 fois (nombre de clics) entre janvier et juin 2022, soit 666 consultations moyenne par mois.

Suite une refonte du site internet en début d'année 2023, le dispositif de comptage a redémarré; l'espace dédié à l'Eco-PLU a enregistré 425 consultations entre le 27 mars et 28 mai 2023 soit en moyenne 212 consultations par mois.

3 L'organisation de réunions publiques, d'écoute et d'information aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet.

Des réunions publiques ont été organisées et annoncées par voie de presse (dans le JIR et le Quotidien sur des encarts en couleur faisant ¼ de page). (Annexes n°4, 5 et 6)

Ces informations ont également été diffusées sur le site internet de la ville de Saint-Pierre (annexe n°7).

3.1 Réunions de présentation et d'échanges avec le public sur le thème du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les réunions se sont déroulées les **25, 26 et 27 janvier 2022** à 17 h30 sur les sites suivants :

-Le 25 janvier 2022 à la Ravine des Cabris (Espace Moulin Café).

-Le 26 janvier 2022 à l'Hôtel de Ville.

-Le 27 janvier 2022 à Mont Vert les Hauts (la Salle du Domaine Vidot).

Un avis au public pour informer la population a été diffusé dans le JIR et le QUOTIDIEN à deux reprises : les 11 et 13 janvier 2022 soit 4 parutions (annexe n°4).

Au total entre 150 à 200 personnes ont participées à ces réunions dont une grande majorité présente sur Ravine des Cabris.

3.2 Réunions de présentation et d'échanges avec le public sur les grandes lignes et les orientations du Plan Local d'Urbanisme avant arrêt du projet

Les réunions se sont déroulées les **17, 18 et 19 mai 2022** à 17h30 sur les sites suivants :

-Le 17 mai 2022 à la Ravine des Cabris (Espace Moulin Café).

-Le 18 mai 2022 à l'Hôtel de Ville.

-Le 19 mai 2022 à Mont Vert les Hauts (la Salle du Domaine Vidot).

Un avis au public pour informer la population a été diffusé dans le JIR et le QUOTIDIEN à deux reprises : les 11 et 12 mai 2022, soit 4 parutions (annexe n° 5).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Au total entre 50 à 100 personnes ont participées à ces réunions dont une grande majorité était présente sur Ravine des Cabris.

3.3 Réunion publique commune (Eco-PLU /ZAC Mairie annexe de Bois d'Olives)

Cette réunion commune portant à la fois sur le PLU et le projet de ZAC Mairie annexe s'est déroulée le 30 mai 2023 à l'Hôtel de ville de Saint-Pierre.

Un avis au public pour informer la population a été diffusé dans le JIR et le QUOTIDIEN : le 25 mai 2023 soit 2 parutions (annexe n°6).

Au total une dizaine de personnes ont participées à cette réunion.

3.4 Déroulement des reunions de concertation

Toutes les réunions se sont déroulées en presence de plusieurs élus et administratifs de la collectivité, assistés par le bureau d'étude (CITADIA, sauf pour celle du 30 mai 2023).

Les réunions de janvier 2022 ont permis d'échanger sur le contenu du PADD et ses 4 grands axes:
- Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques;
- Organiser le développement de l'économie et de l'emploi;
- Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service;
- Développer et diversifier l'offre en logements.

Les réunions du mois de mai 2022 portaient sur les thèmes suivants :
- Les enjeux relatifs à la protection de l'environnement et de la zone agricole;
- Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation;
- Les grands principes de la traduction règlementaire du PLU avec notamment de la mise en place du coefficient de biotope, des nouvelles règles de hauteur…
- L'enjeu du renouvellement urbain.

La réunion du 30 mai 2023 portait à la fois sur l'Eco-PLU et sur le projet de création de la ZAC Mairie Annexe.

Les points à l'ordre du jour étaient :

- L'évolution du zonage par typologie de fonction (Habitat-Economie-Equipement-Agricole, Naturelle).
- La traduction des enjeux liés à la mobilité dans le PLU.
- Présentation du projet de création de ZAC "Mairie Annexe" (programme d'aménagement, périmètre …).

La population a été attentive aux enjeux et aux perspectives de développement présentés par la municipalité. Les réunions publiques ont permis de nombreux échanges sur des projets d'envergure à l'échelle de Saint-Pierre principalement en lien avec les déplacements et le développement économique.

Les débats se sont principalement tournés autour des trois thématiques suivantes :

3.4.1 Les déclassements de terrains

La population a exprimé une très forte attente concernant les déclassements de terrains. Il s'agit principalement des particuliers propriétaires de terrains agricoles qui souhaitent les rendre totalement ou partiellement constructibles.

Un sentiment d'injustice est exprimé sur le fait de ne pas pouvoir construire sur son propre terrain et devoir payer un loyer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Certains habitants mettent en avant le délai d'attente très long entre deux procédures de révision.

A plusieurs reprises la population a exprimé la nécessité d'ouvrir les droits à construire pour favoriser la création d'hébergements touristiques ou permettre la diversification en zone agricole (transformation, vente des produits de la ferme, valorisation patrimoniale…).

A chaque réunion des questions ont été posées sur le suivi des demandes de déclassement, le calendrier de mise en place du PLU et les modalités d'accès aux informations sur l'évolution de la procédure.

Sur le suivi des demandes de déclassement un rappel est fait sur les modalités de dépôt des dossiers. Le public est informé qu'il n'est pas nécessaire de renouveler une demande si elle est déjà enregistrée.

Concernant les déclassements de terrains, la réunion publique a été l'occasion de préciser que le développement de la ville de Saint-Pierre est encadré par les dispositions du Schéma d'Aménagement Régional, du SCoT au niveau local et des Lois (ALUR, Littoral, ELAN, Climat et Résilience…) au niveau national.

La loi ELAN réaffirme le principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante et vient strictement encadrer les formes d'urbanisation diffuses en s'appuyant notamment sur les documents de planification SCoT et PLU.

Le Maire, autorité compétente pour l'élaboration du PLU est tenu de respecter l'ensemble des règles en vigueur.

Aujourd'hui la densification et le renouvellement urbain sont à privilégier par rapport aux extensions urbaines. L'exemple est donné qu'en métropole, il n'est pas rare de constater que des zones classées constructibles non construites redeviennent agricoles.

Le calendrier prévisionnel de la finalisation de la procédure est annoncé lors des réunions publiques ainsi que les quotas d'extension urbaine prévus par le SCoT approuvé du 18 février 2020.

3.4.2 La mobilité

Lors des différentes réunions, les saint-pierrois se disaient préoccupés par les difficultés de circulation.

En effet, le réseau routier est souvent engorgé car la voiture individuelle reste le principal moyen de transport utilisé. Le territoire est très attractif, il constitue le principal bassin d'emploi et accueille la plus importante zone de chalandise du Sud.

Des difficultés de stationnement en centre villes sont également évoquées.
L'efficacité des transports en commun est pointée du doigt (notamment temps de trajet, fréquence des passages…).

En réponse, l'Eco-PLU accompagne la problématique des déplacements ; il prévoit le développement du TCSP, notamment son extension à Bois d'Olives, la mise en place de parkings relais et favorise les circulations douces (piéton, vélo…).
Cette traduction est intégrée dans les différents documents du PLU : Le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement, le zonage et ses emplacements réservés.
Le PLU prend en compte les projets des différentes personnes publiques compétentes en matière de transport et déplacement (Région-Département-CIVIS) ; parmi lesquels figurent la déviation RN2/RN3, le prolongement et l'élargissement de la RD 400, la Croix du Sud, la voie vélo régionale, et différents tracés du TCSP.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Concernant l'amélioration de la circulation et du stationnement en centre-ville, la Ville mise sur le développement du transport en commun et la montée progressive des modes de déplacement alternatifs à la voiture, notamment le vélo. En partenariat avec la CIVIS, la ville facilite l'usage du vélo électrique en installant des stations libres d'accès.

Il est prévu la création de parkings relais aux entrées de ville (projets P+R à Ravine Blanche et Terre-Sainte), un pôle d'échange est en cours de réalisation sur Pierrefonds.
La ville souhaite optimiser l'offre de stationnement en centre-ville par la réglementation du stationnement payant.

3.4.3 Le cadre de vie

La population a exprimé des attentes sur l'amélioration du cadre de vie :
- Le développement des équipements de proximité et des équipements structurants;
- La création d'espaces verts notamment pour lutter contre les ilots de chaleur ;
- L'amélioration de la qualité des espaces publics ;
- La conservation des espaces boisés lors des projets de construction.

L'Eco-PLU prend en considération ces attentes puisque qu'il propose des mesures en faveur du développement durable à l'échelle des opérations d'aménagement, dans le cadre des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et dans le règlement.

Ce dernier impose des obligations en matière de végétalisation, de limitation de l'imperméabilisation, il prend en compte la problématique de la ventilation naturelle et des risques hydrauliques. La mise en place du coefficient de biotope favorisera la prise en compte de l'environnement dans la conception des projets de construction.

L'amélioration du niveau des équipements est un enjeu fort du PADD, puisque Saint-Pierre doit répondre à la fois aux attentes de sa population, mais aussi aux besoins supra communaux liés aux équipements structurants présents sur son territoire (STEP, centre de traitement des déchets, aéroport, hôpital, université…).

L'Eco-PLU accompagnera la création et le renforcement de ces équipements.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

4 L'utilisation des différents supports ; affiches, plaquettes, articles dans la presse locales et dans les bulletins municipaux, site Internet, exposition permettant d'associer les habitants, les associations locales les acteurs locaux et les autres personnes concernées.

4.1 L'utilisation des différents supports de communication

Plusieurs supports de communication ont été utilisés pour la concertation publique (annexes 9 à 12) :

- Le site internet de la Ville (voir partie « 2 » ci-avant) ;
- Des affiches apposées sur les lieux des réunions de concertation ;
- Des kakémonos illustrant les études réalisées dans le cadre de la révision du PLU (le diagnostic et les enjeux, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation) ;
- Le Magazine municipal de la commune « La voie du Sud » ;
- La presse locale.

4.2 La mise en place d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet de révision

Une exposition s'est déroulée en Mairie (salle du Conseil municipal et dans les locaux du service Urbanisme) du 1ier août 2022 au 31 août 2022. Dans ce cadre des registres ont été mis à disposition du public afin de consigner ses observations (annexes 13 à 15).

Un avis au public a été diffusé dans la presse écrite du JIR et du Quotidien du 30 juillet 2022 pour annoncer la mise en place de cette exposition.

3 observations ont été recensées pendant cette période :

Une observation pour demander la suppression d'une voie de principe dans les orientations d'aménagement de la zone AU29. Cette voie de principe est supprimée dans le projet Eco-PLU.

Les deux autres concernent des demandes pour rendre constructible des terrains situés à proximité du cimetière de Ligne Paradis (notamment pour mettre en place un projet agro touristique). L'enjeu agro touristique est pris en compte dans le cadre du projet de révision du PLU.

5 La concertation supplémentaire relative au projet de ZAC « Mairie annexe »

Dans un objectif de simplification du droit de l'urbanisme, la loi dite ELAN du 23 novembre 2018 a permis d'intégrer la procédure de création de ZAC à celle relative à la révision d'un PLU.

Dans ce cadre la collectivité a souhaité intégrer la création de la ZAC « Mairie annexe » située à Bois d'Olives dans la procédure de révision en cours.

A ce titre, une concertation supplémentaire a été menée en application de l'article L.103-5 du code l'urbanisme. Les modalités relatives à cette concertation supplémentaire ont été publiées dans la presse, sur le site internet de la ville puis rappelées dans le magazine municipal (Annexes n°16 à 18).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Pour rappel, les modalités de concertation supplémentaires sont de même nature que celles mises en œuvre pour la révision proprement dite du PLU, ne méconnaissent aucun principe régissant l'action administrative permettant au public d'accéder de façon claire et intelligible aux informations relatives au projet de ZAC, et ainsi formuler des observations et propositions sur celui-ci.

5.1 Déroulement de la concertation

La concertation a pris la forme suivante :

- Organisation d'une réunion publique avec les habitants, le 27 septembre 2022 à la Mairie annexe de Bois d'Olives (sur le site du futur projet). Dans ce cadre des registres accompagnés d'un dossier de synthèse pédagogique présentant le projet de ZAC ont été mis à disposition du public afin de recueillir leurs observations écrites.

Deux observations ont été apportées au registre de Bois d'Olives dont une de l'association « Riverains du chemin Théodore Hoarau».

L'information relative à cette réunion a été diffusée sur différents supports (Annexes 19 et 20):

Dans les journaux locaux (JIR et Quotidien), soit cinq parutions sur des 1/4 de page en couleur.

-Sur le site internet de la ville (comprenant un document de présentation du projet).

-Par voie d'affichage aux portes de la Mairie annexe de Bois d'Olives.

- Organisation d'une réunion publique avec les habitants, le 30 mai 2023 à l'hôtel de ville.

L'information relative à cette réunion a été diffusée sur différents supports (Annexes 19 et 21):

-Dans les journaux locaux (JIR et Quotidien), soit deux parutions sur des 1/4 de page en couleur le 25 mai 2023.
-Sur le site internet de la ville (comprenant un document de présentation du projet consultable en ligne).

- Mise à disposition de registres de concertation spécifiques au projet de ZAC Mairie annexe :

- Des registres de concertation accompagnés d'un dossier de synthèse pédagogique présentant le projet de ZAC ont été mis à disposition du public, sur les sites suivants : En Mairie, (à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols), dans chaque Mairie Annexe et centres administratifs:
  Ravine des Cabris, Bois d'Olives, Ligne des Bambous Ligne Paradis, Basse terre, Mont Vert les Hauts, Mont Vert les Bas, Pierrefonds, Ravine Blanche, Terre -Sainte, Boissy, Grand Bois (annexe n°22).

- Les modalités d'accès au registre de concertation ont été diffusées sur le site internet de la ville de Saint-Pierre et rappelées par voie de presse ainsi que dans le magazine la voie du Sud (annexes n°16 à 18).

  Un seul avis a été enregistré dans les registres :
  Celui d'une habitante dont le terrain est situé dans le périmètre de ZAC, contactée par l'Etablissement Public Foncier de la Réunion dans le cadre d'une demarche d'acquisition foncière amiable.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Cette dernière n'est pas opposée à la cession d'une partie de son terrain pour l'élargissement du Chemin Boeuf (environ 2 mètres de large), mais ne souhaite pas vendre la totalité. De plus elle n'est pas favorable à la réalisatation d'une voie d'accès à la ZAC sur son terrain.

5.2 Bilan de la concertation relatif au projet de ZAC « Mairie annexe »

Une cinquantaine de personnes a assisté à la (première) réunion publique dédiée au projet de ZAC, les échanges ont été nombreux avec la population.
La seconde réunion portait à la fois sur la révision du PLU et le projet de création de ZAC, celle-ci a rassemblé une dizaine de personnes.
Les réunions se sont déroulées en deux temps, elles ont commencées par la présentation du projet de ZAC, suivi d'un échange avec la population.

Les éléments présentés à la population étaient :

-La procédure de ZAC intégrée au PLU,
-Le périmètre de la ZAC,
-Les modalités de circulation,
-Le contenu du projet de la ZAC, soit:
-La création de 400 à 500 logements,
-L'aménagement d'un mail piéton central végétalisé avec des espaces publics,
-L'aménagement de parkings,
-Le renforcement des équipements de proximité (Place du marché, équipement socio culturel innovant…),
-L'aménagement des liaisons inter quartier,
- La création de connexions aux futures lignes TCSP…

Les informations à retenir suite aux réunions publiques sont :

Le projet de ZAC occupe une superficie d'environ 10 hectares au cœur du quartier de Bois d'Olives qui s'inscrit dans un projet plus global de renouvellement urbain (NPNRU).
La population est favorable à la modernisation du quartier avec la réalisation de nouveaux aménagements et équipements de proximité. Cependant elle exprime une crainte sur le changement des habitudes de vie et les éventuelles nuisances engendrées par l'augmentation de la population avec notamment le risque de dégradation des conditions de circulation au niveau du chemin Sabrap.

Les principales attentes de la population sont :

-Des retombées en terme d'emplois pour les habitants du quartier, notamment sur les futurs chantiers et l'entretien des espaces verts,
-La promotion de l'usage du vélo et la sécurisation des voies associées (création de pistes cyclable, mise en place de formations dans le domaine de la réparation et l'entretien …),
-La création d'un espace socio-culturel adapté aux besoins des habitants du quartier,
-La prise en compte des vis-à-vis entre les futurs bâtiments et les habitations existantes,
-La prise en compte des nouveaux flux de véhicules attendus sur le chemin Sabrap,
-L'interdiction d'accès aux constructions de la ZAC depuis le chemin Théodore Hoarau.
-Le renforcement de la concertation notamment avec les associations du quartier,
-Le maintien de la qualité de vie,
-La prise en compte de la gestion des stationnements dans les projets de construction futurs.

Lors de la réunion de concertation du 30 mai 2023 les personnes présentes se sont interrogées sur :

- La temporalité du démarrage du projet et la réalisation des premiers aménagements.
En réponse, il est indiqué que les premiers travaux devraient concerner l'aménagement des voies Piot et Bœuf à partir de 2028-2030.

-La mise en place des procédures d'acquisition foncière et l'engagement de la procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Sur ce point il a été précisé que l'usage de l'expropriation resterait exceptionnel et que la procédure de négociation et l'acquisition amiable serait privilégiée.

-La gestion des eaux pluviales : un habitant du secteur de la ZAC s'interroge sur les travaux envisagés en faveur de la gestion des eaux pluviales en prévision d'une règlementation qui devrait devenir plus contraignante. Le projet de ZAC sera soumis à autorisation environnementale unique comprenant un dossier au titre de la « Loi sur l'eau » et à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Conçu sur un principe d'Eco-quartier, le projet de ZAC Mairie annexe entend répondre aux exigences des habitants.
Prenant place au cœur d'un ilot actuellement en friche, le projet d'aménagement impactera probablement la physionomie du quartier mais se construira en lien étroit avec la population.

En effet, une équipe projet dédiée à l'opération NPNRU de Bois d'Olives est présente sur le quartier de Bois d'Olives et restera à l'écoute de la population pendant toute la phase de conception du projet.

La concertation a permis de recenser les nombreuses attentes de la population concernant ce projet, notamment l'accentuation de la démarche en co-construction avec les habitants du quartier et les acteurs locaux.

Les observations formulées sont déjà en grande partie prises en compte par le projet. Le bilan de cette concertation est largement positif.

6 Bilan de la concertation

Les différents outils de concertation mis en œuvre depuis le mois de juillet 2021 ont permis de recueillir une centaine d'observations, demandes ou propositions. La concertation a été relativement bien suivie par les citoyens. Les échanges au cours de cette phase de concertation, ont été nombreux et ont permis de faire évoluer le projet, notamment : de modifier le règlement de la zone agricole et d'adapter le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU (AU01, AU02 et AU03).

La concertation a permis de révéler une forte attente des habitants sur l'amélioration des conditions de circulation à Saint-Pierre et la nécessité de prévoir des modes de déplacements alternatifs adaptés au statut de la Capitale du Sud.

Le PLU, va favoriser le déploiement du TCSP et les modes de déplacement doux dans les quartiers existants (Bois d'Olives, La Vallée /ZI n°4, le centre-ville, la ZAC Océan Indien ...).

Dans les secteurs en devenir, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est prévu pour permettre une évolution progressive de l'urbanisation en adéquation avec le niveau des équipements. Des projets d'aménagement d'ensemble seront nécessaires et permettront de concilier développement dynamique et maintien de la qualité de vie à Saint-Pierre.

Le bilan de la concertation est globalement positif. Les différents dispositifs ont permis un échange entre les citoyens, les élus et les services. Les avis exprimés ont permis de faire avancer le projet et de retravailler, au fur et à mesure, les orientations proposées.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

▶ MESURES DE PUBLICITE RELATIVES AUX MODALITES DE CONCERTATION

Annexe n° 1

17 LES PETITES ANNONCES

Le Quotidien de la Réunion - Mardi 3 août 2021

ANNONCES LÉGALES

ROC AND STONE CONSTRUCTION

Avis rectificatif de l'objet social

A l'annonce réf. 685150 parue dans Le Quotidien du 23/07/2021

Pour l'objet il faut lire uniquement : Travaux de maçonnerie générale.

POUR AVIS ET MENTION
686123

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Jérôme SIDNEY, notaire associé, membre de la société civile professionnelle dénommée «Frédéric AUBERT et Jérôme SIDNEY» titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 32, rue Luc-Lorion, le 25 juin 2021 il a été constitué une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination sociale : L'OLIVIER D'YVES

Forme : société à responsabilité limitée

Capital social : MILLE EUROS (1 000,00 EUROS)

Siège social : SAINT-PIERRE (97410), 6, allée Watson

Objet social : La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'activité de loueur en meublé,
- La détention de biens immobiliers destinés à être loués en meublé,
- La détention de meubles,
- La location saisonnière ou non,
- Les prestations de services liées à l'activité de loueur en meublé et notamment le nettoyage régulier des locaux, le petit déjeuner, la fourniture de linge de maison, la réception de clientèle.

Et, généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Durée : 99 années.

Apports : Les associés n'ont effectué que des apports en numéraire. Leur montant s'élève à MILLE EUROS (1 000,00 EUROS)

Gérant : Madame Isabelle Marie Christine FAYE, demeurant à SAINT-PAUL - SAINT-GILLES-LES-BAINS (97434) 24, rue Miranda.

Agrément : Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes les autres sont donné avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-PIERRE (97410).

POUR AVIS, LE NOTAIRE
686499

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Frédéric AUBERT, notaire associé, membre de la société civile professionnelle dénommée «Frédéric AUBERT et Jérôme SIDNEY» titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 32, rue Lorion, le 29 juin 2021, il a été constitué une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination sociale : LMJJ PRO

Forme : société civile

Capital social : MILLE EUROS (1 000,00 EUROS)

Siège social : LE TAMPON (97430), 38, impasse Félicien Vincent.

Objet social : L'acquisition en état futur d'achèvement ou achevé, l'apport, la propriété, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, et l'exploitation par bail, location saisonnière ou autrement de tout immeuble bâti ou non, meublé ou non de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

- L'activité de loueur en meublé.
- La location meublée saisonnière ou non.
- Les prestations de service liées à l'activité de loueur en meublé et notamment le nettoyage régulier des locaux, le petit déjeuner, la fourniture de linge de maison, la réception de la clientèle.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Durée : 99 années.

Apports : Les associés n'ont effectué que des apports en numéraire. Leur montant s'élève à MILLE EUROS (1 000,00 EUROS).

Gérant : Monsieur Jacky Paul LAURET MARIE-JOSEPH demeurant à TAMPON (97430) 38, impasse Félicien Vincent.

Agrément : Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT PIERRE (97410).

POUR AVIS, LE NOTAIRE
685498

CHECK IN
Société à responsabilité limitée au capital de 112 000 euros
Siège social : 2 650, chemin du Centre 97440 SAINT-ANDRE

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à SAINT-ANDRE du 2 août 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à responsabilité limitée

Dénomination sociale : CHECK IN

Siège social : 2 650, chemin du Centre, 97440 SAINT-ANDRE

Objet social :

- L'acquisition, la construction, l'administration, la propriété, la gestion par location ou autrement, et la vente de tous immeubles et biens immobiliers ;
- L'acquisition et/ou la construction de logements meublés à usage locatif meublé d'hébergement touristique de courte durée situés à l'île de La Réunion dans le cadre de l'article 244 quater W du Code général des impôts ;
- La location meublée de courte durée de ces logements d'hébergement touristique, de conciergerie et de toutes prestations de conseils et de services annexes dont toutes prestations para-hôtelières ;
- La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou l'usufruit, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement ;
- La propriété et la gestion de tous biens mobiliers de nature mobilière ou autre, y compris les contrats de capitalisation ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêt et constitution des garanties y relatives ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 112 000 euros

Gérance : Monsieur Alexandre Olivier VIRAMOUTOU, demeurant 2 650, chemin du Centre 97440 SAINT-ANDRE

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS DE LA REUNION

POUR AVIS, LA GERANCE
685543

FLY 974 TANDEM
Société à responsabilité limitée Au capital de 8 000 euros
Siège social : 43 ter, chemin Anacial Bénard Ravine-des-Cabris - 97432 ST-PIERRE
838 153 768 RCS ST-PIERRE DE LA REUNION

AVIS DE MODIFICATION

Le 31/05/2021, l'associé unique a décidé la transformation de la société en société par actions simplifiée à compter du même jour, sans création d'un être moral nouveau et a adopté le texte des statuts qui régiront désormais la société.

Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Transmission des actions : cession des actions de l'associé unique libre.

Agrément : cessions d'action, hors cessions aux associés et cession des actions de l'associé unique, soumises à l'agrément des associés.

Sous sa forme à responsabilité limitée, la société était gérée par M. Frédéric CREUSOT. Sous sa nouvelle forme de société par actions simplifiée, la société est dirigée par M. Frédéric CREUSOT demeurant 43 ter, chemin Anacial Bénard - Ravine-des-Cabris - 97432 ST-PIERRE, en qualité de président.

Objet social : l'associé unique a décidé d'étendre l'objet social à l'activité de transport ponctuel des passagers en véhicule premium et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts.

POUR AVIS
685538

ECC

QUINCAILLERIE BADRI
Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100 €
Siège social : 1, rue Evariste-de-Parny 97419 LA POSSESSION
870 229 342 RCS SAINT-DENIS

Suivant procès-verbal en date du 30 juin 2021, par décision de l'associé unique, le capital social a été augmenté de 4 900 € pour être porté à la somme de 5 000 €.

En conséquence, les articles 7 et 8 des statuts ont été modifiés.

L'ASSOCIÉ UNIQUE
685535

AVIS AU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-PIERRE : ABROGATION DE LA DELIBERATION N° 43/2 178 DU 16 DECEMBRE 2018 ET RETRAIT DU PROJET DE PLU ARRETE Y AFFERENT. REPRISE DE LA PROCEDURE REVISION DU PLU - REOUVERTURE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Par délibération du 22 juillet 2021, séance N° 11/509 le Conseil Municipal a abrogé la délibération N° 43/2 178 du 16 décembre 2018 et retiré le projet de PLU révisé arrêté y afférent. Par cette même délibération, le Conseil Municipal a acté la reprise de la procédure de révision du PLU ainsi que la réouverture de la concertation publique selon les modalités rappelées ci-après :

- Mise à disposition à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de SAINT-PIERRE et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population. Cette mise à disposition dans les lieux précités devant avoir lieu dès l'accomplissement des mesures de publicité de la présente délibération, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé ;
- Mise à disposition sur le site internet de la commune des documents de synthèse pédagogiques sur le contenu et les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces documents devant également être disponibles dans les Mairies annexes ;
- Organisation de réunions publiques d'échanges et d'informations avant le débat en Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et avant l'arrêt du projet de PLU révisé par le Conseil Municipal ;
- Utilisation de différents supports pour informer le public : affiches, plaquettes, articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux, site internet de la commune... ;
- Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet de révision.

Cette délibération est affichée pour une période d'un (1) mois à l'Hôtel de ville, dans les mairies annexes, au Centre administratif de Pierrefonds, à l'antenne de [illegible] et à la Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine - Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, cette délibération est consultable en Mairie de Saint-Pierre, Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols, aux jours et heures d'ouverture des bureaux : 58 B, rue Victor-le-Vigoureux 97410 Saint Pierre

SAINT-PIERRE, LE 29 JUILLET 2021
P/LE MAIRE ET PAR DELEGATION
LE 3ème ADJOINT
Mohammad OMARJEE
686536

PJF PROD
Société à Responsabilité Limitée en liquidation au capital de 3 000 euros
Siège social et de liquidation : 8, impasse Nathalie Vincendo 97480 ST-JOSEPH
530035824 RCS ST-PIERRE DE LA REUNION

Le 31/07/2021, l'associé unique a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé M. Jean-François FONTAINE demeurant 8, impasse Nathalie Vincendo - 97480 ST-JOSEPH, de son mandat de liquidateur, lui a donné quitus de sa gestion et a prononcé la clôture de la liquidation. Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du tribunal de commerce de St-Pierre.

POUR AVIS, LE LIQUIDATEUR
686537

GROUPEMONASSIER Réseau Notarial
OFFICE NOTARIAL
Jean-Marc MAREL
Christophe POPINEAU
Valérie ROCCA
Marie-Josée AH-FENNE
Nathalie CHAN KHU HINE
Sylvie PONS-SERVEL
23, rue de Paris 97400 SAINT-DENIS

Suivant acte authentique reçu par Maître Alexandra AFXENDIO, notaire au sein de l'office notarial sus-dénommé, en date du 20 mai 2021 il a été procédé au changement de régime matrimonial ci-après :

Les époux :

Monsieur Jean-Michel VYTHELINGUM né à PORT-LOUIS (MAURICE) le 14 avril 1979, et Madame Jade SITA-LAPRESAD, née à JUVISY-SUR-ORGE (91260) le 26 janvier 1982 demeurant ensemble à SAINT-DENIS (97400) 7, rue Lafferière.

Mariés à la mairie de CROSNE (91560) le 4 juin 2011 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Modification opérée : Adoption du régime de la séparation des biens.

Oppositions : Domicile élu en l'Office Notarial pour les éventuelles oppositions des créanciers dans les trois mois de la présente (art. 1 397 al. 3 C. civ).

POUR AVIS
686509

JHP WALTER FRANCE

SCI SAMI
Société civile immobilière au capital de 160 euros
Siège social : 88, rue des Cocotiers 97436 SAINT-LEU
440 083 467 RCS SAINT-PIERRE DE LA REUNION

AVIS DE PUBLICITE

Aux termes d'une délibération en date du 1er juillet 2021, l'Assemblée générale extraordinaire a décidé de transférer le siège social du 88, rue des Cocotiers, 97436 SAINT-LEU au 400, chemin Dubuisson - 97436 SAINT-LEU à compter du 1er juillet 2021, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Modification sera faite au greffe du Tribunal de commerce de SAINT-PIERRE DE LA REUNION.

POUR AVIS, LA GERANCE
685545

OFFICE NOTARIAL
13 RUE DE PARIS
SAS Mes Pascal MICHEL
Bertrand MACE - Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL
Notaires associés à SAINT-DENIS (Réunion)
13, rue de Paris

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Pascal MICHEL - Notaire associé susnommé, le 15 juillet 2021, enregistré, il a été constitué une société civile immobilière :

Dénomination : FOLO RAMASSAMY

Siège : SAINT-ANDRE (97440) 14, chemin Agenor

Objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers

Capital social : 700 020 euros, dont 20 € en numéraire et 700 000 € par l'apport de biens immobiliers

Cession de parts : agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérants : M. Hugues MANICOM-RAMASSAMY demeurant à SAINT-ANDRE (97440) - 3 150, chemin Lataguets et M. David MANICOM RAMASSAMY demeurant à LYON (69006) - 25, Cours Lafayette, pour une durée illimitée.

Durée : 40 années à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-DENIS (Réunion).

685529

GROUPEMONASSIER Réseau Notarial
OFFICE NOTARIAL
Jean-Marc MAREL
Christophe POPINEAU
Valérie ROCCA
Marie-Josée AH-FENNE
Nathalie CHAN KHU HINE
Sylvie PONS-SERVEL
23, rue de Paris - 97400 SAINT-DENIS

Suivant acte authentique reçu par Maître Christophe POPINEAU, notaire associé de l'office notarial susdénommé, en date du 5 mai 2021 il a été procédé au changement de régime matrimonial ci-après :

Les époux :

Monsieur Pierre Jean Luc DEVELAY né à LE CREUSOT (71200) le 22 avril 1956, et Madame Kavine Marie Frédérique BARAKA née à SAINT-DENIS (SAINTE-CLOTILDE) (97490) le 31 octobre 1985 demeurant ensemble à SAINTE-SUZANNE (97441) 22, rue Jean-Marie Tjibaou - Bagatelle.

Mariés à la mairie de SAINT-SYMPHORIEN-DE-MARMAGNE (71710) le 7 novembre 2014 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Modification opérée : Adoption du régime de la séparation des biens.

Oppositions : Domicile élu en l'Office Notarial pour les éventuelles oppositions des créanciers dans les trois mois de la présente (art. 1397 al. 3 C. civ).

POUR AVIS
686530

Notaires

INSERTION - CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Christian THAZARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Bernard PONS, Christian THAZARD et Sophie THAZARD-LAURET», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-BENOIT (Réunion), 3, rue Montfleury, CRPCEN 97402, le 24 juin 2021, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la Séparation de biens entre :

Monsieur Olivier Jean Teddy HOAREAU, et Madame Laetitia LAY-CHIMY, demeurant ensemble à SAINT-BENOIT (97470) 253, RN3 route des Plaines.

Mariés à la mairie de SAINTE-SUZANNE (97441) le 28 août 2009 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Les oppositions des créanciers à ce changement partiel, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

POUR INSERTION, LE NOTAIRE
686509

GROUPEMONASSIER Réseau Notarial
OFFICE NOTARIAL
Jean-Marc MAREL
Christophe POPINEAU
Valérie ROCCA
Marie-Josée AH-FENNE
Nathalie CHAN KHU HINE
Sylvie PONS-SERVEL
Notaires
23, rue de Paris 97400 SAINT-DENIS

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte authentique reçu par Maître Jonathan ROCCA, notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 30 juillet 2021, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination : SABINE DEVI

Forme : SCI

Capital : Apport en nature : un appartement à Remire-Montjoly 97354 (GUYANE), résidence le Clos de Montjoly 2, rue des Toulicous pour une valeur de 160 000 €.

Apport en numéraire : 360 000 €.

Capital social total de 520 000 € divisé en 5 200 parts de 100 € chacune.

Siège : 222 rue du Général-de-Gaulle, SAINT-PAUL (97434 Saint-Gilles-les-Bains).

Objet : La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation.

Gérant - Associée : Madame Sabine Devi GOVINDASSAMY, demeurant à SAINT-PAUL (La Saline), 97422, 14, impasse Salon.

Associés : Monsieur Georges Marie GOVINDASSAMY, demeurant à SAINT-PAUL (97434 Saint-Gilles-les-Bains), 222, rue du Général-de-Gaulle.

Madame Gilberte CORMATY ép. GOVINDASSAMY, demeurant à SAINT-PAUL (97434 Saint-Gilles-les-Bains), 222, rue du Général-de-Gaulle.

Cession de parts : Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Immatriculation : RCS DE SAINT-DENIS (REUNION).

POUR AVIS
686513

SARL MYC AND CO
63 B, rue Juliette-Dodu
Capital social : 7 622,45 €
97400 SAINT-DENIS
N° SIREN : 390 660 264

CLOTURE DE LIQUIDATION

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 10 février 2011, l'unique associé de la société à responsabilité limitée MYC AND CO, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION et dont le siège est à SAINT-DENIS (97400) - 63 B, rue Juliette-Dodu, a donné quitus au liquidateur pour sa gestion, a approuvé les comptes définitifs de liquidation en date du 7 novembre 2010 et a constaté la clôture de la liquidation de ladite société.

Les formalités de dépôt et de publicité seront effectuées au greffe du Tribunal de commerce de SAINT-DENIS DE LA REUNION.

POUR AVIS, LA LIQUIDATRICE
686515

2002 - LA PORTOISE
Société civile immobilière au capital de 183 000 euros
Siège social : Zone Industrielle de Cambaie C/O URCOOPA - 97460 SAINT-PAUL
SIREN 440 410 199 RCS de Saint-Denis

Par décision de l'assemblée générale ordinaire en date du 7 juin 2018, il a été pris acte du changement de représentant légal de la société CANAVI BOTANICA, gérante associée de la société, en la personne de M. Philippe DALLEAU en remplacement de M. Pascal QUINEAU, à compter du 24 mai 2018, puis du changement de représentant légal de la société CANAVI BOTANICA, gérante associée de la société, en la personne de M. Sergio VICTOIRE, demeurant 16, impasse des Grenadines, 97413 SALAZIE, en remplacement de M. Philippe DALLEAU, à compter du 5 juin 2018.

Le dépôt légal sera effectué au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Denis de la Réunion.

686516

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à BRAS-PANON du 29/07/2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à responsabilité limitée à associé unique

Dénomination sociale : HELIOS

Siège social : 22, chemin Bellevue, 97412 BRAS-PANON

Objet social : Travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 5 000 euros

Gérance : Monsieur Vincent LECLERT 22, chemin Bellevue, 97412 BRAS-PANON, demeurant assure la gérance.

Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de ST-DENIS DE LA REUNION.

POUR AVIS, LA GERANCE
686517

OFFICE NOTARIAL
13 RUE DE PARIS
SAS Mes Pascal MICHEL
Bertrand MACE - Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL
Notaires associés à SAINT-DENIS (Réunion)
13, rue de Paris

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Bertrand MACE - Notaire associé susnommé, le 6 juillet 2021, enregistré, il a été constitué une société civile immobilière :

Dénomination : MARMAY

Siège : LA POSSESSION (97419) 4, avenue de Port Louis

Objet : L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers

Capital social : 1 000 euros

Cession de parts : agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérant : M. Viswalingum AYAVOU demeurant à LA POSSESSION (97419) - 4, avenue de Port Louis, pour une durée illimitée.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-DENIS (Réunion).

POUR AVIS
686530

OFFICE NOTARIAL
13 RUE DE PARIS
SAS Mes Pascal MICHEL
Bertrand MACE, Stéphane RAMBAUD et Haroun PATEL
Notaires associés à SAINT-DENIS (Réunion)
13, rue de Paris

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Pascal MICHEL - Notaire associé sus-nommé, le 13 juillet 2021, enregistré, il a été constitué une société civile immobilière :

Dénomination : REUNICOPRO

Siège : SAINTE-CLOTILDE (97400) 21, rue des Goyaves Rés. Quartier Latin - Appt 28

Objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers

Capital social : 1 660 euros

Cession de parts : agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérant : M. Jean-Paul FANOHOTSY demeurant à SAINT-DENIS (97490) - Villa 45 - Lot. de La Vierge, pour une durée illimitée.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-DENIS (Réunion).

686531

MASCAREIGNES TOUS SERVICES
Société par actions simplifiée au capital de 500 euros
Siège social : 51 bis, rue des Lilas 97412 Bras-Panon
888 316 295 RCS Saint-Denis

Aux termes des décisions de l'associée unique du 30 juin 2021, il a été pris acte de la nomination de Madame Graziella HADEN, née le 1er mars 1975 à Saint-Denis (97400), demeurant au 60, lotissement les Longanis 97470 Saint-Benoît, en qualité de Président à compter du même jour pour une durée illimitée, en remplacement de Monsieur Georges HAFIZOU, Président démissionnaire.

Mention sera faite au RCS de Saint-Denis.

POUR AVIS
686511

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 juillet 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : SARL

Dénomination sociale : DJ INVEST

Siège social : 167, rue de la Grande-Montée, 97438 Sainte-Marie

Objet social : La prise d'intérêts sous quelques formes que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer. Toutes prestations de services conseils, études en faveur des sociétés.

Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 300 euros

Gérance : Monsieur Dominique LEGER, demeurant 167, rue de la Grande-Montée 97438 Sainte-Marie.

LA GERANCE
686513

AVIS DE FIN DE LOCATION-GERANCE

La location-gérance du fonds de commerce de station-service exploité à Route Nationale 1 - Pierrefonds - 97410 Saint-Pierre, consentie par la SOCIETE REUNIONNAISE DE PRODUITS PETROLIERS (SRPP), SAS au capital de 918 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 310 837 190, dont le siège social est situé 100, Terrasse Boieldieu, Tour Franklin, 92800 Puteaux, et dont l'établissement principal est situé Z.I. n° 1, CS 71169, 97829, Le Port Cedex, à SOCIETE COMMERCIALE DE PIERREFONDS, SARL au capital de 8 320 euros, immatriculée au RCS de Saint-Pierre sous le n° 445 013 071, dont le siège social est situé Route Nationale 1 - Pierrefonds - 97410 Saint-Pierre, suivant acte sous seing privé en date du 24 novembre 2016, a pris fin le 31 juillet 2021.

POUR AVIS, LA SRPP
686533

Particuliers, passez vos annonces gratuites (Sauf *)

Nom : .... Prénom : ....
Adresse : ....
....
Ville : .... e-mail : ....

☐ Auto-Moto ☐ Habitat ☐ Animaux
☐ Immobilier ☐ Loisirs ☐ Rencontres
☐ Emploi ☐ Multimédia ☐ Autres

Le texte de votre annonce

GSM : 0 6 9 | Fixe : 0 2 6 2

*Rubriques payantes : 5€ pour 2 parutions
☐ Pièces détachées ☐ Accessoires auto/moto
☐ Tuning ☐ Cours ☐ Location temporaire Hors département
☐ Domiciliation (par défaut pour les annonces rencontres) Votre annonce est anonyme, nous recevons les réponses et vous passez les récupérer dans notre agence, muni de votre pièce d'identité.
Si vous souscrivez à des options payantes, joignez à votre bon d'annonce un chèque du montant correspondant, libellé à l'ordre du Quotidien. Vous pouvez aussi payer par carte bancaire en agence.

2 sites pour vous accueillir
Le Quotidien
NORD : • Ste-Clotilde : 1, rue Lislet Geoffroy BP 97712 St-Denis cedex 9
SUD : • St-Pierre : 53, Bd Hubert Delisle 97410 St-Pierre

toutela.re
[illegible] près de chez vous [illegible] www.toutela.re

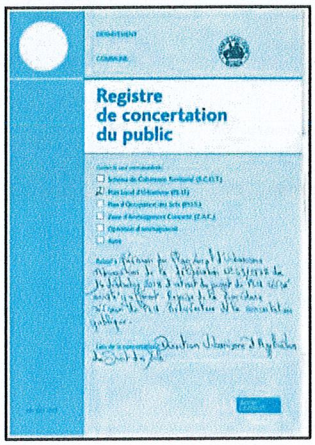
Mesures de publicité relatives aux modalités de la concertation : Quotidien du 3 août 2021.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

▶ REGISTRES DE CONCERTATION

Mise à disposition de registres destinés à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population (*Direction URB/ADS, Mairies Annexes et Centres Administratifs*).

Annexe n° 2

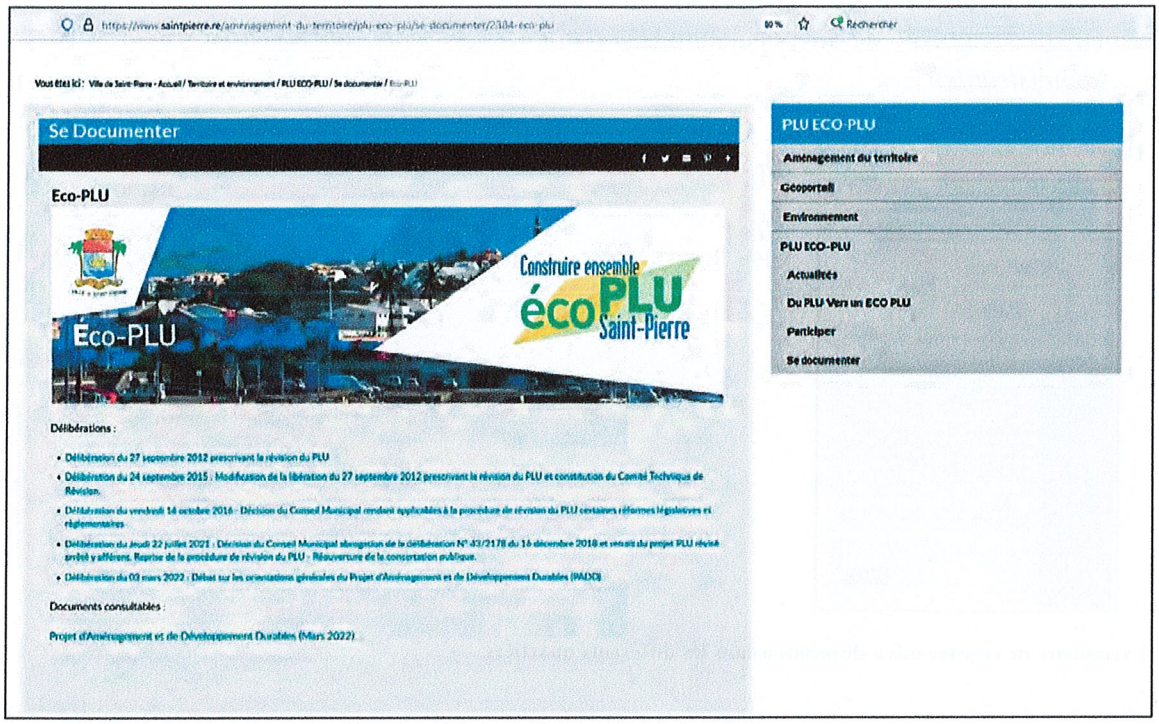


Exemplaire de registre mis à disposition dans les différents quartiers.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

➢ MISE A DISPOSITION DE DOCUMENTS SUR LE SITE INTERNET

Annexe n° 3



Accueil > Projets & Innovations > Les projets > Du PLU vers un Eco PLU > Se documenter

Se documenter

Les documents stratégiques

Le SAR - Schéma d'Aménagement Régional
Le SCoT - Schéma de Cohérence Territorial du Grand Sud
PPRN - Plan de Prévention des Risques Naturels

Les délibérations

Délibération du 27 septembre 2012 prescrivant la révision du PLU

Affaire 42-2438 PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU ET CREATION D'UN ECO PLU.pdf

Délibération du 24 septembre 2015 : Modification de la libération du 27 septembre 2012 prescrivant la révision du PLU et constitution du Comité Technique de Révision.

Affaire 13-686 Modification de la libération du 27 septembre 2012.pdf
Délibération du vendredi 14 octobre 2016 : Affaire 22/1209 : Décision du Conseil Municipal rendant applicables à la procédure de révision du PLU certaines réformes législatives et règlementaires

Affaire 22-1209 Décision du Conseil Municipal.pdf
Délibération du Jeudi 22 juillet 2021 : Affaire 11-509 Révision du PLU et abrogation de la délibération N° 43-2178 du 16 décembre 2018 et retrait du projet PLU révisé arrêté y afférent. Reprise de la procédure de révision du PLU - Réouverture de la concertation publique.

Affaire 11-509 Revision du PLU- Abrogation de la deliberation N°43-2178 du 16 decembre 2018.PDF
Délibération du 03 mars 2022 : Affaire 15/701 - Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Affaire 15-701 Révision du PLU. Débat sur les orientations gén.pdf

Les autres documents

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Mars 2022). Affaire 15-701-01-AnnexeO1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Affaire 15-701-01-Annexe 01.pdf

Les documents de synthèse

La révision du PLU.pdf
Du PLU vers un Eco-PLU.pdf
Diagnostic pour un projet de territoire.pdf
Les fondements du PADD.pdf
Secteurs supports du Développement Urbain.pdf
PROJET DE CREATION ZAC MAIRIE ANNEXE.pdf

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

▶ ORGANISATION DE REUNIONS PUBLIQUES, D'ECOUTE ET D'INFORMATION AUX ETAPES CLES DE LA PHASE D'ELABORATION DU PROJET

Annexe n° 4

5 LA RÉUNION FAITS DIVERS/JUSTICE

SOIRÉE TROP ARROSÉE AU TAMPON: IL SAUTE DU 4e ÉTAGE ET SE TUE

Un jeune de 18 ans incarcéré

Dimanche soir, un jeune majeur a été mis en examen et écroué pour le mort d'un traminot, défenestré dans la nuit de jeudi à vendredi dernier dans une résidence du Tampon, à l'occasion d'une soirée sous alcool et cannabis. Un autre jeune a été placé sous contrôle judiciaire pour non-assistance à personne en danger.

Râlé poussé

TRIBUNAL DE SAINT-PIERRE

Il voulait «fumer à la kalach» les policiers

Jugé hier en comparution immédiate, Lucas A. a écopé de six mois de prison notamment pour outrages, violences et menaces de mort sur les gendarmes.

Il frappe les policiers

Raymond Brandon L. a été placé en détention provisoire pour coups et blessures ayant entraîné la mort sans intention de la donner. (Photo d'archives Sean Hunt)

7 LA RÉUNION FAITS DIVERS/JUSTICE

TRIBUNAL CORRECTIONNEL

Le piqueur aux ciseaux du Citalis condamné hier

Rupture sociale et psychologique

LA POSSESSION

Il frappe sa compagne dans la salle de bains

Expresseur aux ciseaux avait blessé deux passagers dans un bus Citalis, à Saint-Denis. (Photo Emmanuel Grondin)

Réunions de concertation sur le PADD : annonces du quotidien les 11 et 13 janvier 2022

L'ACTU 13

La Réunion rejoint Documents d'Artistes

8 L'ACTU

Désacraliser la sexualité sans tabou

Réunions de concertation sur le PADD : annonces du JIR les 11 et 13 janvier 2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n°5

6 LA RÉUNION JUSTICE

PROCÈS D'ASSISES EN APPEL

Peine confirmée pour Grégory Richard : 30 ans de réclusion criminelle

Pas là pour marchander

Le mettre hors d'état de nuire

VOUS ÊTES UNE ENTREPRISE PRIVÉE OU UN GROUPEMENT D'ENTREPRISES PRIVÉES BÉNÉFICIAIRE DES AIDES DE MINIMIS, UNE CHAMBRE CONSULAIRE, UN SYNDICAT PROFESSIONNEL OU UNE ASSOCIATION...

La Région là où est !

JUSQU'AU 16 MAI

Réunions de quartiers
Plan Local d'Urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Dans le cadre de poursuite de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville de Saint-Pierre organise trois réunions de concertation publique, sur les grandes lignes et les orientations du PLU, avant Arrêt du projet.

RAVINE DES CABRIS - Espace Moulin à Café
Mardi 17 mai 2022 à 17h30
23-28 Chemin Moulin à Café

CENTRE VILLE - Hôtel de ville
Mercredi 18 mai 2022 à 17h30
2 rue Mahatma Gandhi

MONT VERT LES HAUTS - Salle Domaine Vidot
Jeudi 19 mai 2022 à 17h30
Chemin Cyrinque Cadet

La population est cordialement invitée à y participer

8 L'ACTU

CCIR : Bruno Cohen et les membres de la liste Union Péi déposent plainte

ÉLECTION. La tête de liste de l'Union Péi, Bruno Cohen, a décidé de déposer plainte auprès du procureur de la République de Saint-Denis pour des faits de vol et tentatives de vol d'enveloppes de vote.

Bruno Cohen et les membres du groupement Union Péi

Réunions de quartiers
Plan Local d'Urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Dans le cadre de poursuite de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville de Saint-Pierre organise trois réunions de concertation publique, sur les grandes lignes et les orientations du PLU, avant Arrêt du projet.

RAVINE DES CABRIS - Espace Moulin à Café
Mardi 17 mai 2022 à 17h30
23-28 Chemin Moulin à Café

CENTRE VILLE - Hôtel de ville
Mercredi 18 mai 2022 à 17h30
2 rue Mahatma Gandhi

MONT VERT LES HAUTS - Salle Domaine Vidot
Jeudi 19 mai 2022 à 17h30
Chemin Cyrinque Cadet

La population est cordialement invitée à y participer

Mouvement de grève à La CANE

7 ÉLECTIONS

4e CIRCONSCRIPTION

David Lorion a une feuille de route pour La Réunion

« Obligation de discussion avec le gouvernement »

David Lorion et sa suppléante Emma Hoareau

2e CIRCONSCRIPTION

Suliaiman Soilihi, candidat la kour

Réunions de quartiers
Plan Local d'Urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Dans le cadre de poursuite de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville de Saint-Pierre organise trois réunions de concertation publique, sur les grandes lignes et les orientations du PLU, avant Arrêt du projet.

RAVINE DES CABRIS - Espace Moulin à Café
Mardi 17 mai 2022 à 17h30
23-28 Chemin Moulin à Café

CENTRE VILLE - Hôtel de ville
Mercredi 18 mai 2022 à 17h30
2 rue Mahatma Gandhi

MONT VERT LES HAUTS - Salle Domaine Vidot
Jeudi 19 mai 2022 à 17h30
Chemin Cyrinque Cadet

La population est cordialement invitée à y participer

L'ACTU 15

Sarah "fucking" McCoy au TPA pour la deuxième fois

MUSIQUE. Pour la deuxième fois, Sarah McCoy, artiste américaine de blues, jazz et soul, Parisienne depuis peu, donne un concert au Téat Plein Air à Saint-Gilles les Bains. L'occasion pour le public de découvrir des chansons de son prochain album.

BIO EXPRESS

Réunions de quartiers
Plan Local d'Urbanisme
AVIS AU PUBLIC

Dans le cadre de poursuite de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville de Saint-Pierre organise trois réunions de concertation publique, sur les grandes lignes et les orientations du PLU, avant Arrêt du projet.

RAVINE DES CABRIS - Espace Moulin à Café
Mardi 17 mai 2022 à 17h30
23-28 Chemin Moulin à Café

CENTRE VILLE - Hôtel de ville
Mercredi 18 mai 2022 à 17h30
2 rue Mahatma Gandhi

MONT VERT LES HAUTS - Salle Domaine Vidot
Jeudi 19 mai 2022 à 17h30
Chemin Cyrinque Cadet

La population est cordialement invitée à y participer

Réunions de concertation avant arrêt du PLU: annonces JIR et Quotidien les 11 et 12 mai 2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n° 6

5 LA RÉUNION L'ACTUALITÉ

CONSEILS D'EXPERTS-COMPTABLES

« Allô Zimpôt », une aide pour déclarer ses revenus

Rempli correctement, le déclaration de revenus peut vite être un casse-tête. Des experts-comptables se mobilisent demain, lors de l'opération « Allô Zimpôt », afin d'offrir leur aide aux contribuables de 9 heures à 12 h 30 dans cinq villes de l'île (Saint-Denis, La Possession, Saint-Benoît, Le Tampon, Saint-Pierre).

Opération inspirée de celle de la déclaration figurant dans les trois journaux.

Pour ne rater ni un crédit ni une réduction, les experts-comptables de l'Ordre des experts-comptables (Oreca) depuis lundi, une plateforme téléphonique en ligne à disposition du public, gratuit à tous les contribuables de 9 heures à 12 h 30 dans cinq villes de l'île (Saint-Denis, La Possession, Saint-Benoît, Le Tampon, Saint-Pierre).

Demain matin, les contribuables pourront avoir des réponses gratuitement en appelant le 0 800 00 14 00.

Cryptomonnaie, comment déclarer ?

« Les questions peuvent être nombreuses. Souvent d'une année à l'autre, les plupart du temps parce qu'il y a des changements de situation familiale. Un divorce, un mariage, un Pacs... La question de la pension alimentaire, les gardes alternées... Il y a aussi un nombre à savoir si tout le patrimoine a été renseigné, si on a oublié de déclarer un compte bancaire à l'étranger, si on a bien déclaré les cryptomonnaies... Il y a toutes ces questions-là », explique Carole Allonon Fresil, expert-comptable, élue

« On propose cette matinée d'échange (demain pour aider au mieux le public à remplir sa déclaration de revenus », dit Carole Allonon Fresil, expert-comptable. (Photo Emmanuel Grondin)

CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-LEU

Un conseil très consensuel

Exploits post-Tempo ? Électricité des vacances scolaires ? En deux heures, les 25 affaires à l'ordre du jour du conseil municipal saint-leusien ont été adoptées sans encombre.

Rivana Dorbaal et son équipe ont réactivé le CLSPD Baie aux dégradations récentes sur la commune, notamment à l'école Mario Hoarau de Piton.

compte de la commune, dans le budget primitif voté le mois dernier (+ 1,8 % et environ + 3 % en investissement).

Abonnement orientations

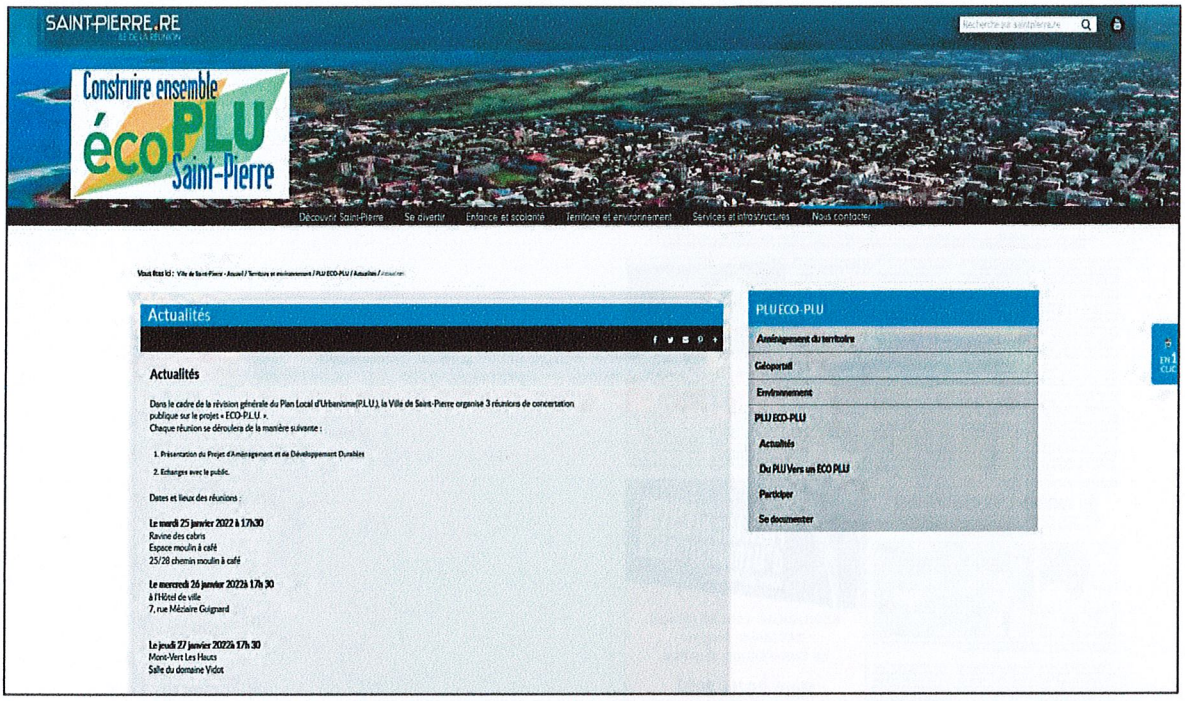
Des aides ont adoptées sans heurts la modification des règlements intérieurs de la restauration scolaire et des activités périscolaires. Même chose pour l'abonnement à l'école de voile, dont le tarif va passer à 70 € pour les Saint-Leusiens et 90 € pour les autres communes. Il n'y aura plus de différence entre les deux sites, celui de Saint-Leu et celui de Trois-Bassins. Le but ? Inciter les jeunes à pratiquer ailleurs, avec la prise en charge par le Pôle interbassins.

Enfin, le conseil municipal a validé la création d'une commission ad hoc pour veiller à l'avenir concernant la future station de traitement des eaux usées (STEP) de Saint-Leu, qui devrait être mise en service en 2026. Cette commission, composée de 5 membres titulaires et 5 suppléants, devra notamment se prononcer sur le choix du site d'implantation de la STEP, sur le projet de réutilisation des eaux traitées et sur le choix du mode de gestion du service public de l'assainissement.

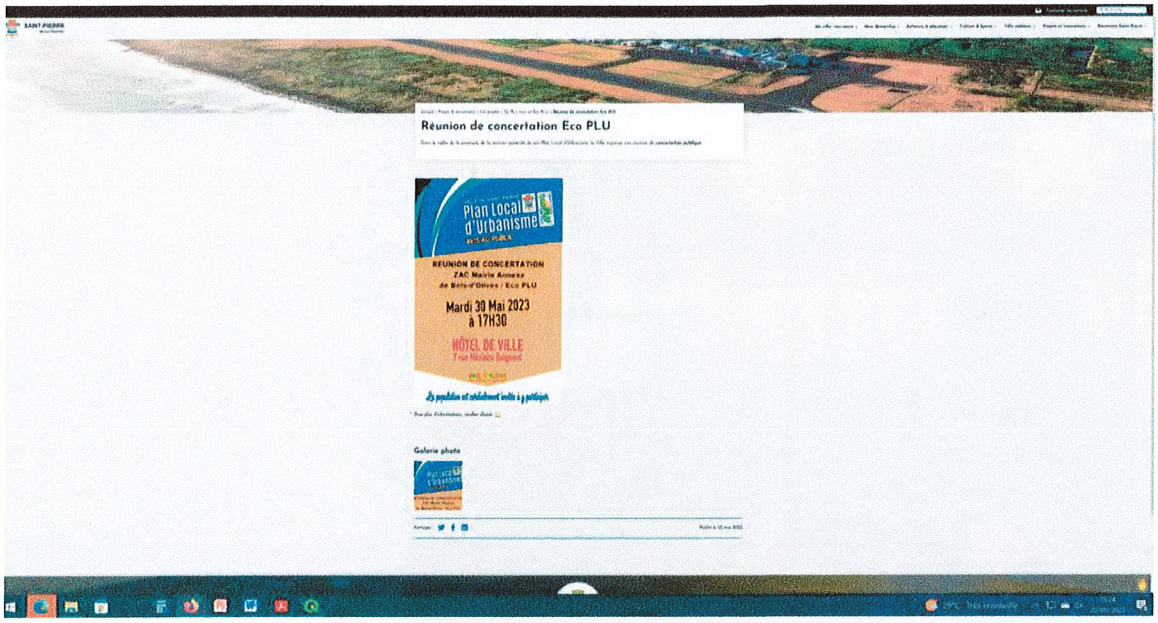
Réunion de concertation PLU/ZAC Mairie Annexe: annonces JIR et Quotidien du 25 mai 2023

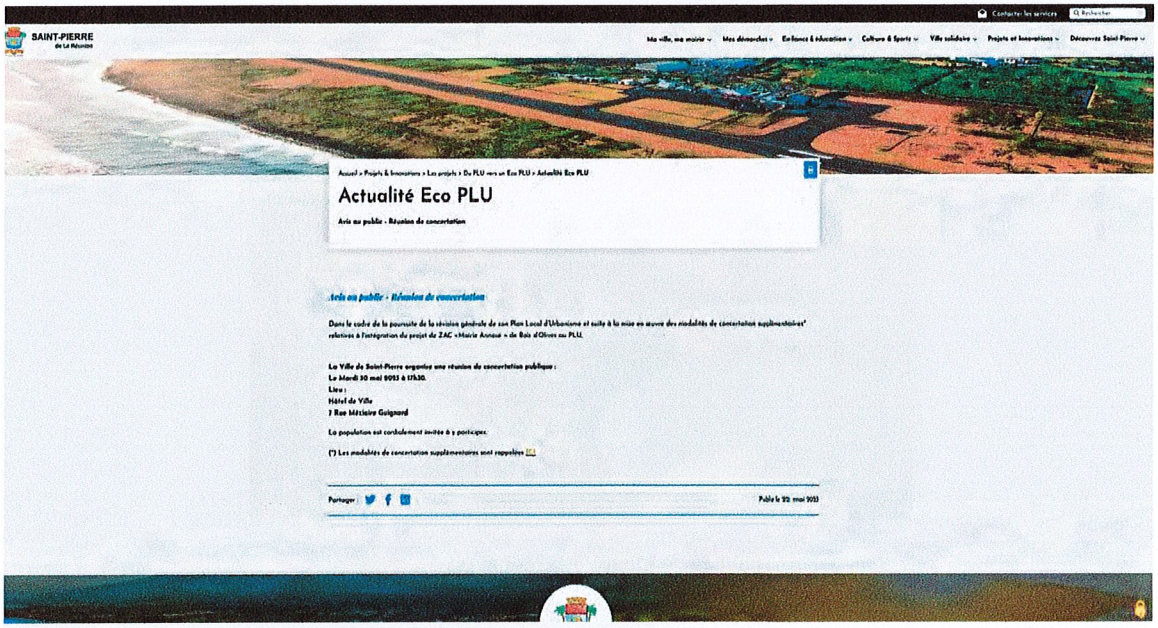
Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n° 7



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023





Annonces relatives aux réunions de concertation sur le site internet de la ville (Janvier-mai 2022 et mai 2023)

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Photos concertation les 25, 26 et 27 janvier 2022

Annexe n° 8

Concertation publique à l'hôtel de ville Saint-Pierre

Concertation publique à Mont Verts les hauts

Concertation publique à la Ravine des Cabris

Accusé de réception en préfecture
974-249740014-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

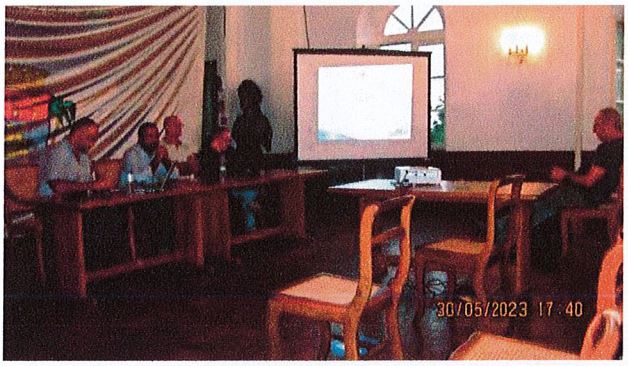
Photos concertation les 17 et 18 mai 2022

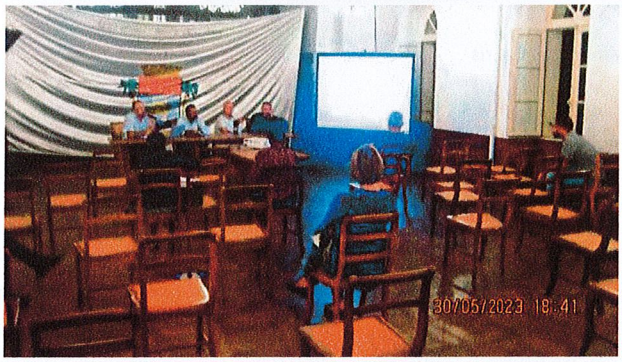
Concertation publique à la Ravine des Cabris

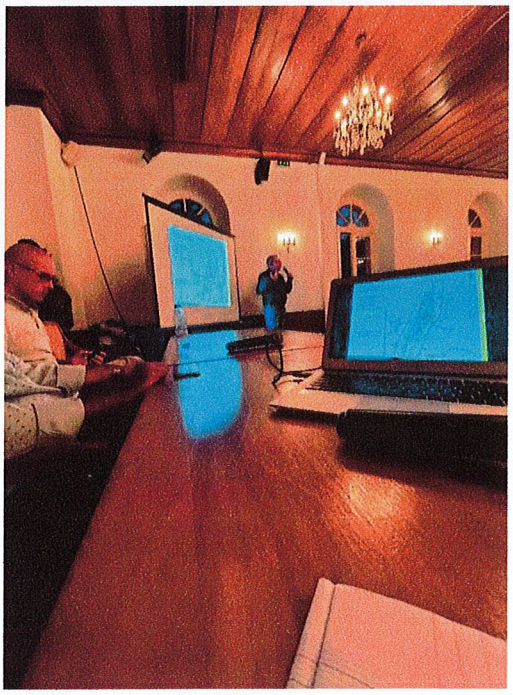
Concertation publique à l'hôtel de ville Saint-Pierre

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Photos concertation (PLU/ZAC Mairie Annexe) le 30 mai 2023 Hôtel de Ville







Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

▶ UTILISATION DE DIFFERENTS SUPPORTS :

Annexe n°9

Affichage réalisé dans le cadre de l'exposition sur le projet Eco-PLU

Annexe n°10

Parution dans la Voie du Sud (N°118 juillet 2022)

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Parution dans la Voie du Sud (N°118 juillet 2022)

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables de Saint-Pierre

• Qu'est-ce qu'un PADD ?

Élément central du PLU, il détermine les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la Commune. C'est à partir du PADD que se décline le règlement du PLU.

Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le 3 mars 2022, le Conseil municipal a organisé un débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

• Les 4 axes du PADD de Saint-Pierre sont :

1° Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques

2° Organiser le développement de l'économie et de l'emploi

3° Fluidifier les mobilités, équiper le territoire afin d'assurer un bon niveau de service

4° Développer et diversifier l'offre en logements

Le PADD complet est consultable sur le site internet de la Ville de Saint-Pierre : *https://www.saintpierre.re/amenagement-du-territoire/plu-eco-plu*

La concertation avec les citoyens

Les Saint-Pierroises et Saint-Pierrois ont eu l'occasion de prendre connaissance et débattre du PADD et du projet du PLU lors de réunions publiques organisées :

Les 25 janvier et 17 mai 2022 à la Ravine des Cabris
Les 26 janvier et 18 mai 2022 au Centre-Ville
Les 27 janvier et 19 mai 2022 à Mont-Vert Les Hauts.

• Le scénario de développement pour la période 2023-2035

En 2035, la population Saint-Pierroise devrait atteindre 104 000 habitants soit l'apport d'environ 18 000 personnes supplémentaires.

Le projet de Eco-PLU sera établi pour :

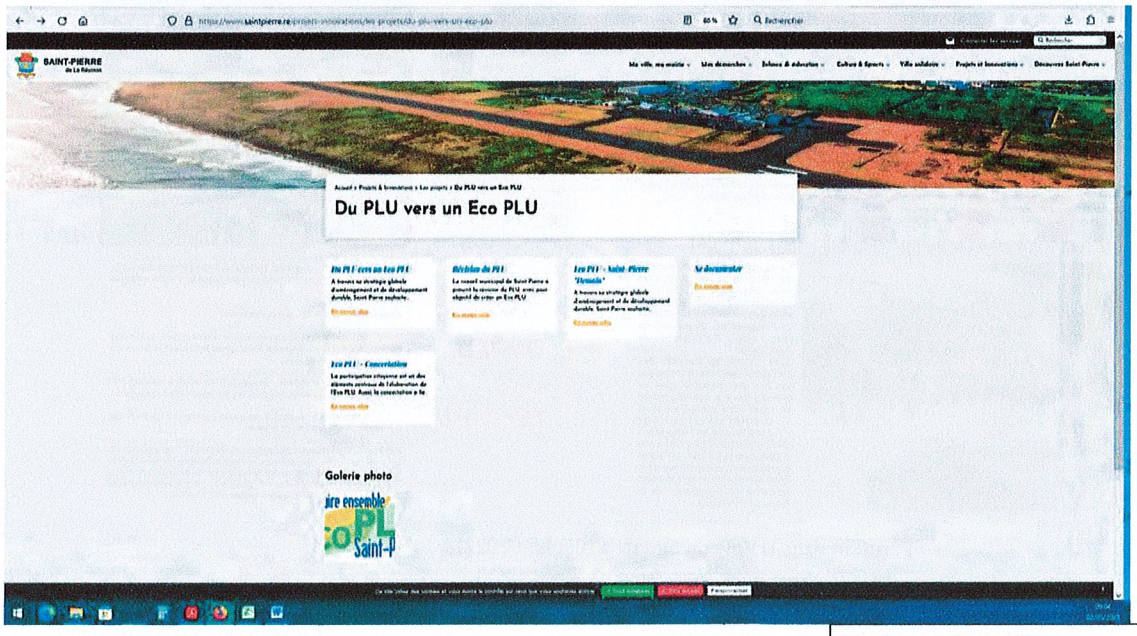
Permettre la construction de 11 500 logements supplémentaires tout en favorisant la mixité sociale.

Faire face à la croissance des besoins de déplacements de la population résidente et de celle du bassin de vie.

Répondre aux besoins d'équipements liés notamment à son statut de capitale du Sud.

Créer à minima 5000 emplois supplémentaires pour maintenir le ratio actuel (nombre d'emplois par habitant) qui est de 2,4.

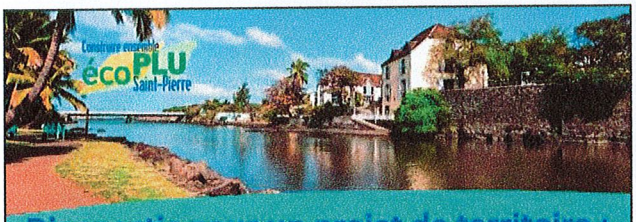
Annexe n°11



Site internet dédié à la procédure de révision du PLU

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n°12



Diagnostic pour un projet de territoire :

Photographie dynamique du territoire, le diagnostic met en avant les atouts et les contraintes de Saint-Pierre. Il permet ainsi de mettre en évidence les enjeux à la base du projet

104 000 habitants d'ici 2035, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés : 84 961 habitants en 2018

Enjeux :

- Adapter la construction de logements à l'augmentation de la population
- Gérer les flux de déplacements en privilégiant les modes doux et le transport en commun
- Développer les équipements et les services de proximité

Le logement, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés : 37 331 logements en 2018

Enjeux :

- Mettre en adéquation avec le nombre de logements neufs et le développement urbain, 13 500 logements à créer (entre 2023 - 2035)
- Reconquérir les logements vacants (3 000 en 2018)
- Encourager la mixité sociale
- Renforcer les polarités urbaines
- Permettre le renouvellement urbain

L'économie, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés : 37 766 emplois en 2018

Enjeux :

- Organiser de manière qualitative l'accueil des nouvelles entreprises
- Promouvoir la diversité économique
- Rechercher la complémentarité avec les communes voisines

Le cadre de vie, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés : 6 entités paysagères, signe d'une variété d'ambiance

Enjeux :

- Eviter le mitage et l'étalement urbain, conserver le cadre typique et singulier de la Commune
- Éviter une uniformisation de l'architecture grâce à de nouvelles formes urbaines
- Valoriser la diversité des paysages urbains
- Améliorer la qualité des espaces urbains
- Développer les espaces verts sur le territoire

Les espaces naturels, quels enjeux pour demain

A retenir : des espaces littoraux remarquables, un patrimoine naturel et un réseau hydraulique conséquent

Enjeux :

- Valoriser les espaces remarquables et favoriser la continuité de la trame verte
- Mettre en valeur et préserver la chaîne de Pitons
- Améliorer la gestion des milieux naturels et remarquables
- Allier développement touristique et préservation des milieux

Ressources et risques, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés :

- 87 % de dépendance énergétique
- 41,2 MW de puissance installée de panneaux photovoltaïques en 2020
- Un territoire exposé aux risques naturels (inondation, mouvement de terrain, érosion côtière et submersion marine) : 15 km² de la commune concernée par une zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) soit 14 % du territoire

Enjeux :

- Valoriser les ressources naturelles existantes et nouvelles
- Protéger la ressource en eau
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Protéger la population contre les risques naturels
- Adapter les équipements à l'augmentation de la population
- Favoriser la production d'énergie verte

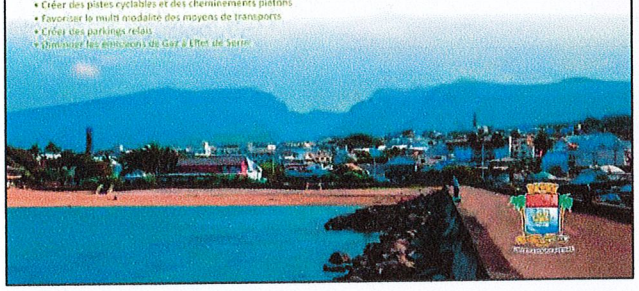
Déplacement et mobilité, quels enjeux pour demain ?

Chiffres clés :

- Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018 :
- Transports en commun : 5,2 %
- Mode doux (vélo, marche à pied...) : 9,7 %
- Voitures : 78 %

Enjeux :

- Développer les Transports en Commun en Site Propre (TCSP)
- Créer des pistes cyclables et des cheminements piétons
- Favoriser la multi modalité des moyens de transports
- Créer des parkings relais
- Diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre



Les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce maîtresse de l'Eco-PLU, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Ces orientations générales concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Commune.

La philosophie du projet

Le projet d'aménagement est centré sur la volonté d'organiser la ville pour assurer le mieux-vivre de ses habitants actuels et futurs.

Ainsi, le projet d'Eco-PLU s'attache à :

- Faire de Saint-Pierre une ville forte et structurée
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diffuse
- Restructurer le secteur Ravine-des-Cabris/Bois-d'Oliveau
- Organiser des déplacements, en développant le Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant les modes doux et le déploiement du réseau structurant de voirie
- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers
- Maintenir les zones de productions agricoles majeures
- Développer un parc de logements adaptés aux besoins des ménages
- Favoriser le développement de l'activité économique
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre

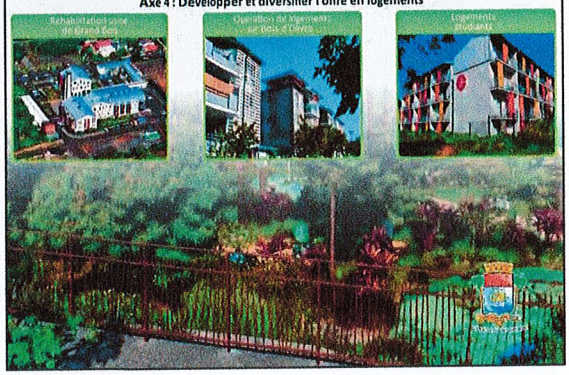
4 axes ont ainsi été définis dans notre PADD :

Axe 1 : Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques

Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi

Axe 3 : Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service

Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements



Les kakémonos

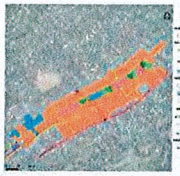
Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Des secteurs clés supports d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Les principaux secteurs supports du développement urbain des prochaines années font l'objet d'orientation d'aménagement, permettant de fixer les attentes de la Collectivité en matière de formes urbaines, de desserte, de valorisation paysagère, de mixité, etc... Quelques exemples sont présentés sur ces panneaux (OAP), le dossier Eco-PLU en intègre une dizaine.

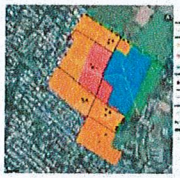
« Mairie Annexe » de Bois d'Olives*

Le périmètre de l'OAP « Mairie Annexe » de Bois d'Olives se développe du Nord au Sud de la Ligne d'Equerre à la Ligne Piot. Ce secteur doit faire l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Cette ZAC aura pour principale vocation la création de logements et d'équipements publics. Les logements seront constitués de maisons de ville et de petits collectifs. L'opération est aussi concernée par un large mail piéton végétalisé et des jardins favorisant le confort climatique des constructions.



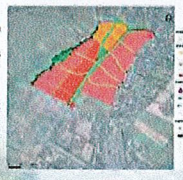
La Salette*

Une opération structurante sur le secteur du centre funéraire, elle s'articule autour du projet d'aménagement et d'élargissement du Chemin La Salette, entre Ligne Paradis et Condé Concession. Cette opération mêlant à la fois des espaces dédiés aux logements individuels et logements à densité modérée. Un projet de grande envergure d'une superficie de 20 ha, en lien avec le quartier de la Ligne Paradis et les équipements alentours.

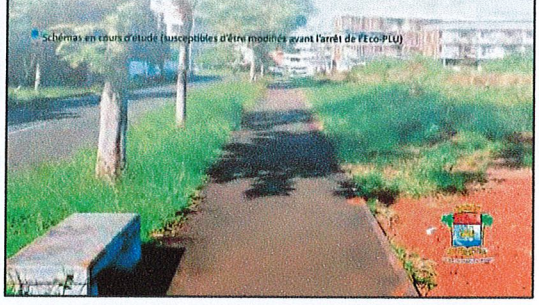


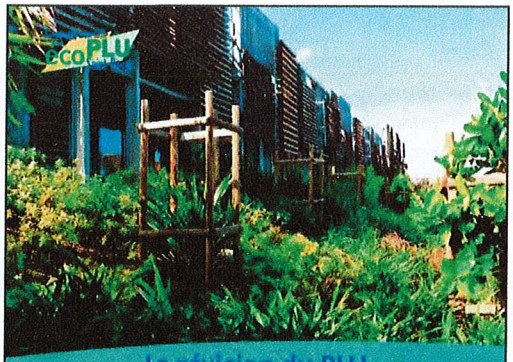
Le Domaine de la Vallée*

Ce secteur se situe à l'interface entre Bois d'Olives et la Zone Industrielle n°4. Le passage de la Croix du Sud, axe de déplacement majeur des prochaines années, sera un élément structurant ; support du TCSP entre la RN 1 et le quartier de Bois d'Olives. Les aménagements veilleront à intégrer les constructions dans leur environnement, notamment aux abords du Domaine La Vallée. L'opération présentera une mixité de formes urbaines tout en se connectant aux quartiers environnants.



* Schémas en cours d'étude (susceptibles d'être modifiés avant l'arrêt de l'Eco-PLU)





La révision du PLU

Saint-Pierre révise son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et s'inscrit dans une démarche novatrice en s'orientant vers un Eco-PLU. Saint-Pierre place ainsi la dimension environnementale au cœur de son projet de ville.

Un fil conducteur pour les 12 ans à venir

Véritable projet de territoire, l'Eco-PLU définira, pour les douze ans à venir les grandes lignes à suivre pour la future image urbaine de la ville. Il permettra à la Commune de s'inscrire dans une démarche de ville résolument durable en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement, de développement économique, de réussite éducative ainsi que les règles d'utilisation des sols.

Quelle ville pour demain ?

Pour mettre en œuvre un projet urbain cohérent et favoriser un développement conciliant croissance urbaine et qualité de vie de ses habitants, la ville définit trois grands défis :

- L'économie en favorisant la création d'emplois et en renforçant l'attractivité de la ville
- Le social en améliorant les conditions de vie des habitants en contribuant à la solidarité, à la cohésion sociale et en réduisant les inégalités
- L'environnement en mettant en valeur notre patrimoine naturel et urbain, et en préservant les ressources.

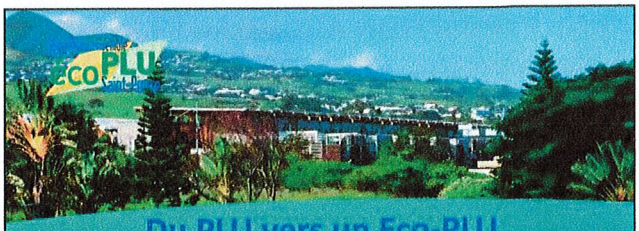
Le PLU un document stratégique

Il détermine les droits à construire ainsi que les différents modes d'occupation des sols.
Le dossier se compose principalement :

- D'un rapport de présentation, constitué notamment d'un diagnostic, de la justification des choix retenus et d'une évaluation environnementale (analyse de l'état initial et incidences du projet sur l'environnement)
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui certains secteurs stratégiques où la Commune souhaite encadrer les objectifs en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement.
- D'un règlement et de son zonage outil d'instruction des autorisations d'urbanisme (dispositions réglementaires applicables à chaque zone)

Les kakémonos

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023



Du PLU vers un Eco-PLU

Un projet de territoire qui favorise le développement durable

"Le développement durable vise à satisfaire les besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" (citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien, 1987).

Les 5 engagements associés au développement durable sont (Code de l'Environnement) :

- 1° La lutte contre le changement climatique
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources...
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains
- 5° La transition vers une économie circulaire.

L'Eco-PLU intègre des dispositions en faveur du développement durable qui s'appliquent aux différents projets de construction et d'aménagement de la commune.

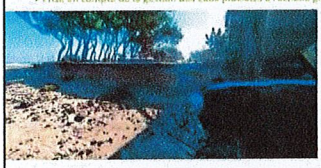
Quelques mesures inscrites dans l'Eco PLU :

Préserver les espaces naturels et les ressources

- Délimitation de zones naturelles à protéger en raison de la qualité écologique ou paysagère des milieux
- Protection de l'espace agricole afin de sécuriser la ressource alimentaire
- Limitation de l'artificialisation des sols en contrôlant l'étalement urbain (prise en compte de la loi climat et résilience du 22 août 2021).
- Application d'un coefficient de Biotope aux projets de construction (surface minimale « éco aménageable » à atteindre). Cette mesure vise à réduire les îlots de chaleur et à rendre la ville plus résiliente face au changement climatique.

Protéger la population contre les risques naturels

- Application des règles et préconisations des Plans de Préventions des Risques Naturels annexés au PLU (Inondation, mouvements de terrain, recul du trait de côte et submersion marine).
- Prise en compte de la gestion des eaux pluviales à l'échelle globale des opérations d'aménagement ou de construction.



Organiser une mobilité et des déplacements plus respectueux de l'environnement

L'Eco-PLU accompagnera l'accueil de projets structurants tels que le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et les pôles d'échanges, favorisera aussi les déplacements en mode doux (piéton, vélo...).

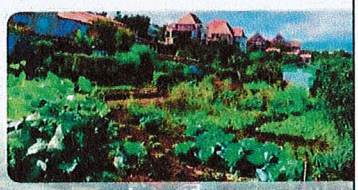
- Création d'emplacements réservés pour :
  - l'extension du réseau TCSP dans les quartiers résidentiels et zones d'activités
  - l'aménagement des voies et pistes pour les mobilités douces (vélo, piétons)
- Identification des sites d'accueil pour la réalisation de parkings relais aux entrées de ville.

Favoriser la solidarité et la cohésion sociale

- Programmation d'un nombre minimal de logements aidés dans les opérations de construction ou d'aménagement pour favoriser la mixité sociale.
- Aide au développement des structures chargées d'accompagner les publics les plus fragiles (Pôles de formation et d'insertion des personnes handicapées, résidences de personnes âgées, ...)

Cadre de vie

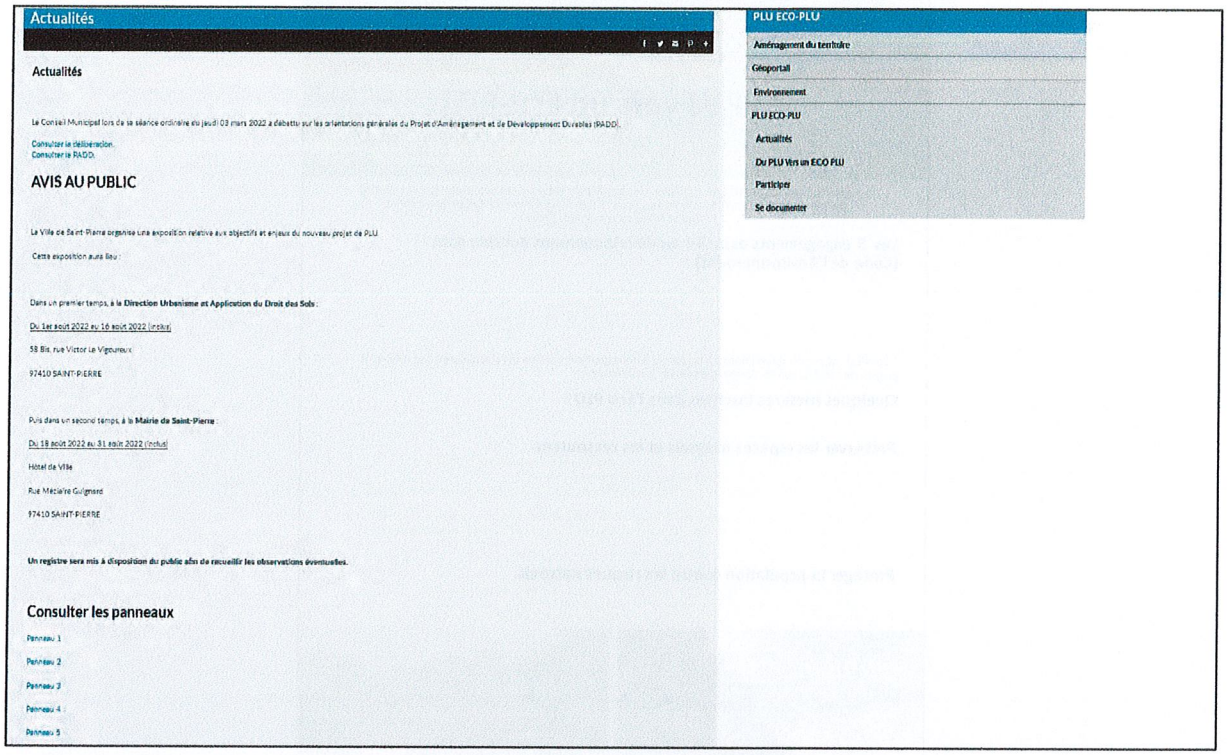
- Protection des parcs jardins existants
- Création de nouveaux espaces aménagés pour la pratique des sports loisirs
- Développement des parcs et jardins familiaux au sein des opérations de logements



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

▶ REALISATION D'UNE EXPOSITION ABORDANT LES OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PROJET DE REVISION :

Annexe n°13



Actualités

Actualités

Le Conseil Municipal lors de sa séance ordinaire du jeudi 03 mars 2022 a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Consulter la délibération.
Consulter le PADD.

AVIS AU PUBLIC

La Ville de Saint-Pierre organise une exposition relative aux objectifs et enjeux du nouveau projet de PLU.

Cette exposition aura lieu :

Dans un premier temps, à la **Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols** :

Du 1er août 2022 au 16 août 2022 (inclus)

58 Bis, rue Victor Le Vigoureux

97410 SAINT-PIERRE

Puis dans un second temps, à la **Mairie de Saint-Pierre** :

Du 18 août 2022 au 31 août 2022 (inclus)

Hôtel de Ville

Rue Mécaïre Guignard

97410 SAINT-PIERRE

Un registre sera mis à disposition du public afin de recueillir les observations éventuelles.

Consulter les panneaux

Panneau 1

Panneau 2

Panneau 3

Panneau 4

Panneau 5

PLU ECO-PLU

Aménagement du territoire

Géoportail

Environnement

PLU ECO-PLU

Actualités

Du PLU Vers un ECO PLU

Participer

Se documenter

Publication sur le site internet de la ville : Dates et lieux d'exposition des panneaux

Annexe n°14

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Exposition des panneaux à la Direction Urbanisme et application du droit des sols

Annexe n°15

DÉPARTEMENT

COMMUNE

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

- [ ] Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- [x] Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- [ ] Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- [ ] Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- [ ] Opération d'aménagement
- [x] Autre

Relatif à : Exposition de panneaux relative aux objectifs et enjeux du projet Eco-PLU.

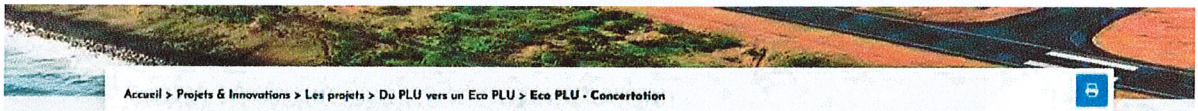
Lieu de la concertation : Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols - 58 bis, rue [illegible] 97410 Saint-Pierre

Registre de concertation mis à disposition au moment de l'exposition des panneaux

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

► MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION SUPPLEMENTAIRE RELATIVE AU PROJET DE CREATION DE LA ZAC « MAIRIE ANNEXE »

Annexe n°16



Accueil > Projets & Innovations > Les projets > Du PLU vers un Eco PLU > Eco PLU - Concertation

Eco PLU - Concertation

La participation citoyenne est un des éléments centraux de l'élaboration de l'Eco-PLU. Aussi, la concertation a lieu pendant toute la durée nécessaire à la finalisation du projet Eco-PLU. Elle associe aussi bien les habitants, les associations locales, les acteurs économiques que les partenaires institutionnels afin que chacun devienne acteur de la ville de demain.

Modalités de concertation

La concertation sur la révision du PLU se déroule conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-7 du code de l'urbanisme.
Cette concertation a lieu pendant toute la durée nécessaire à la finalisation du projet éco-PLU. Elle associe aussi bien les habitants, les associations locales, les acteurs économiques que les partenaires institutionnels.
La concertation achevée, un bilan sera présenté au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet éco-PLU.
La délibération du 22 juillet 2021 Affaire N° 11/509 a fixé la concertation selon les modalités suivantes :
Mise à disposition de registres d'observations à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols et dans les Mairies Annexes destinés à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.
Mise à disposition sur le site internet de la commune des documents de synthèse pédagogiques sur les enjeux et le projet de PADD.
Organisation de réunions publiques d'écoute et d'information.
Utilisation de différents supports pour informer le public.
Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet de révision.

En savoir plus

Pour plus d'informations, contactez le service ***Planification Urbaine de la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols*** de la ville de Saint-Pierre
58, bis rue Victor le Vigoureux
97 410 Saint-Pierre
Téléphone : 02 62 91 85 03// 02 62 91 85 04

Horaires d'ouverture
du lundi au jeudi :
7h30 - 12h00
13h00 - 16h00
le vendredi :
7h30 - 12h00
13h00-15h00

S'exprimer

La ville de Saint-Pierre met à disposition plusieurs moyens afin que chacun puisse faire part de ses remarques, questions sur la révision du PLU :

- Registre d'observations accompagnant le dossier de concertation : ouvert pour recueillir remarques et avis disponibles à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des Sols et mairies annexes.
- En adressant un courrier au Maire de la ville de Saint-Pierre à l'adresse suivante : Hôtel de ville de Saint-Pierre, Rue Méziaire Guignard, 97410 Saint-Pierre.
- Réunions publiques dont les dates restent à définir

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Concertation supplémentaire

Depuis la fin du premier semestre 2022, il est envisagé, dans le cadre de la révision en cours du PLU de la Commune, de créer une ***nouvelle ZAC : « Mairie Annexe » à Bois d'Olives.***

Pour ce faire, et jusqu'à l'arrêt à venir du projet de PLU révisé, en complément des modalités de concertation avec la population prévues pour la révision du PLU, et afin de satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme, il apparaît nécessaire de rajouter deux modalités de concertation supplémentaires intéressant plus particulièrement le projet de ZAC ;

Ces deux modalités de concertation supplémentaires sont de même nature que celles mises en œuvre pour la révision proprement dite du PLU, ne méconnaissent aucun principe régissant l'action administrative et doivent permettre au public d'accéder de façon claire et intelligible aux informations relatives au projet de ZAC, et ainsi formuler des observations et propositions sur celui-ci.

1ère modalité :

Organisation, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, d'une ou plusieurs réunions publiques portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives. Le public sera averti par voie de presse et par la rubrique « actualités » du présent site.

2ème modalité :

Mise à disposition, jusqu'à l'arrêt du projet PLU, à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la Ville de Saint-Pierre et dans les Mairies annexes d'un registre d'observations propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.

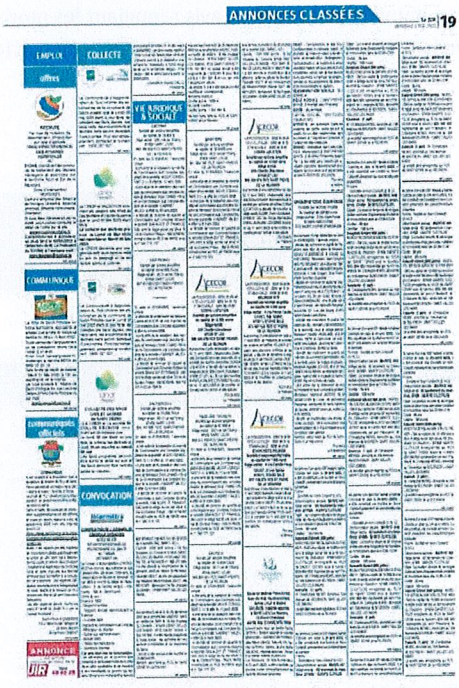
Ce registre ZAC est indissociable de celui relatif à la révision du PLU. Ils sont mis à disposition et présentés au public dans les mêmes conditions. Le public pouvant recevoir toute explication utile sur la présence de ce deuxième registre en plus de celui relatif à la révision du PLU proprement dite.

Le bilan de cette concertation propre à la création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives sera inclus, tout en faisant l'objet d'un chapitre particulier, dans celui de la concertation sur la révision du PLU, devant être tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé.

Le bilan de la concertation sur la révision du PLU, avec son chapitre particulier portant sur le projet de création de la ZAC « Mairie Annexe » à Bois d'Olives, sera joint au dossier de l'enquête publique qui suivra ».

Publication sur le site internet des modalités de concertation supplémentaires : Mise à disposition de registres dédiés au projet de ZAC Mairie Annexe (en mairie et l'ensemble des mairies annexes).

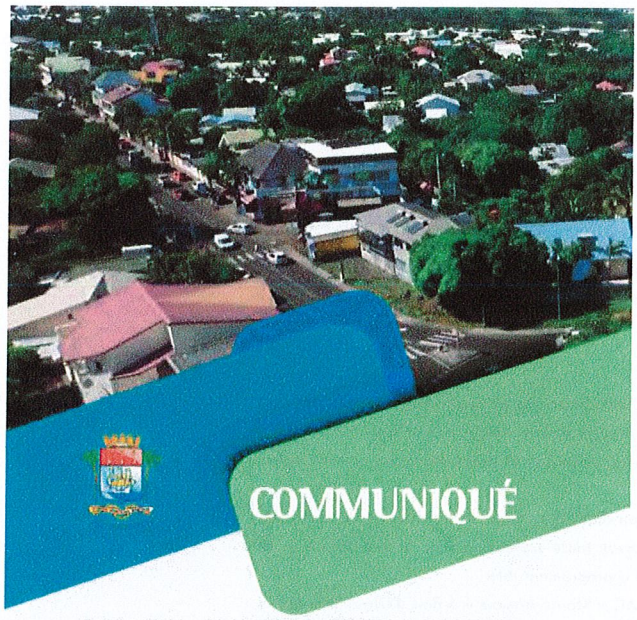
Annexe n°17



Publication dans les journaux d'un avis rappelant les modalités de mise à disposition des registres de concertation dédiés au projet de ZAC Mairie Annexe. (JIR et Quotidien du 5 mai 2023).

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n°18



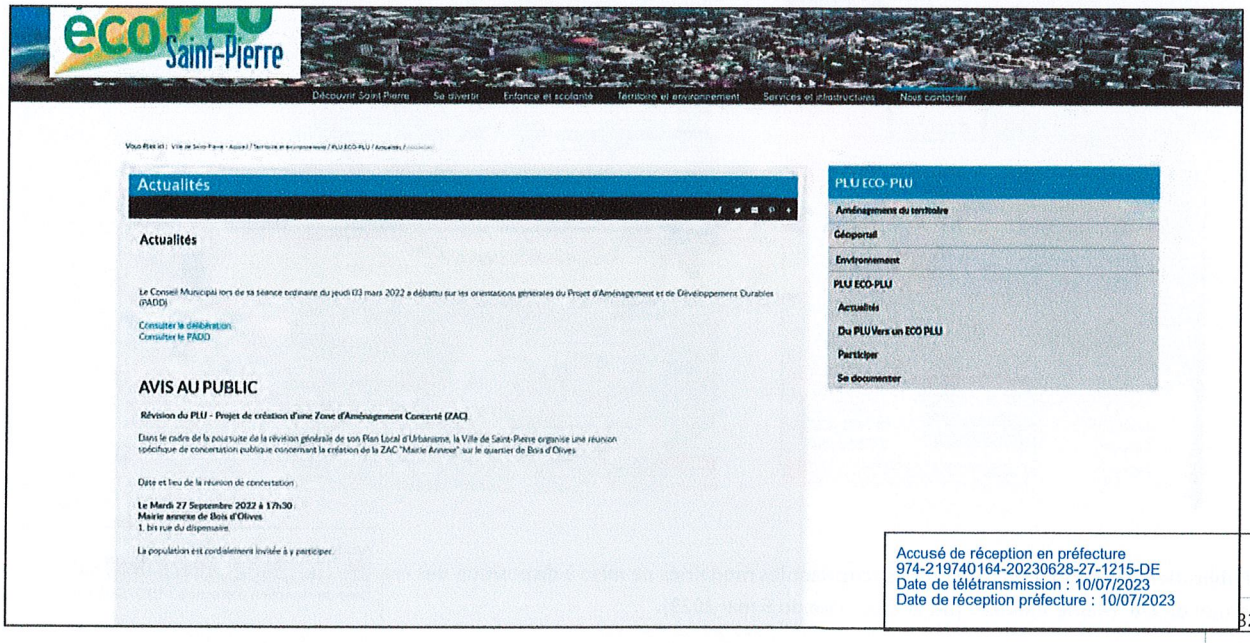
Il est rappelé à la population que la procédure de révision du PLU de Saint-Pierre permettrait la création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives. Le projet de PLU révisé en cours d'élaboration, et devant encore être arrêté, va dans ce sens.
Dans ce cadre, des mesures de concertation supplémentaires ont été définies et mises en œuvre depuis le mois de septembre 2022 (voir site internet Eco-PLU) :

https://www.saintpierre.re/projets-innovations/les-projets/du-plu-vers-un-eco-plu

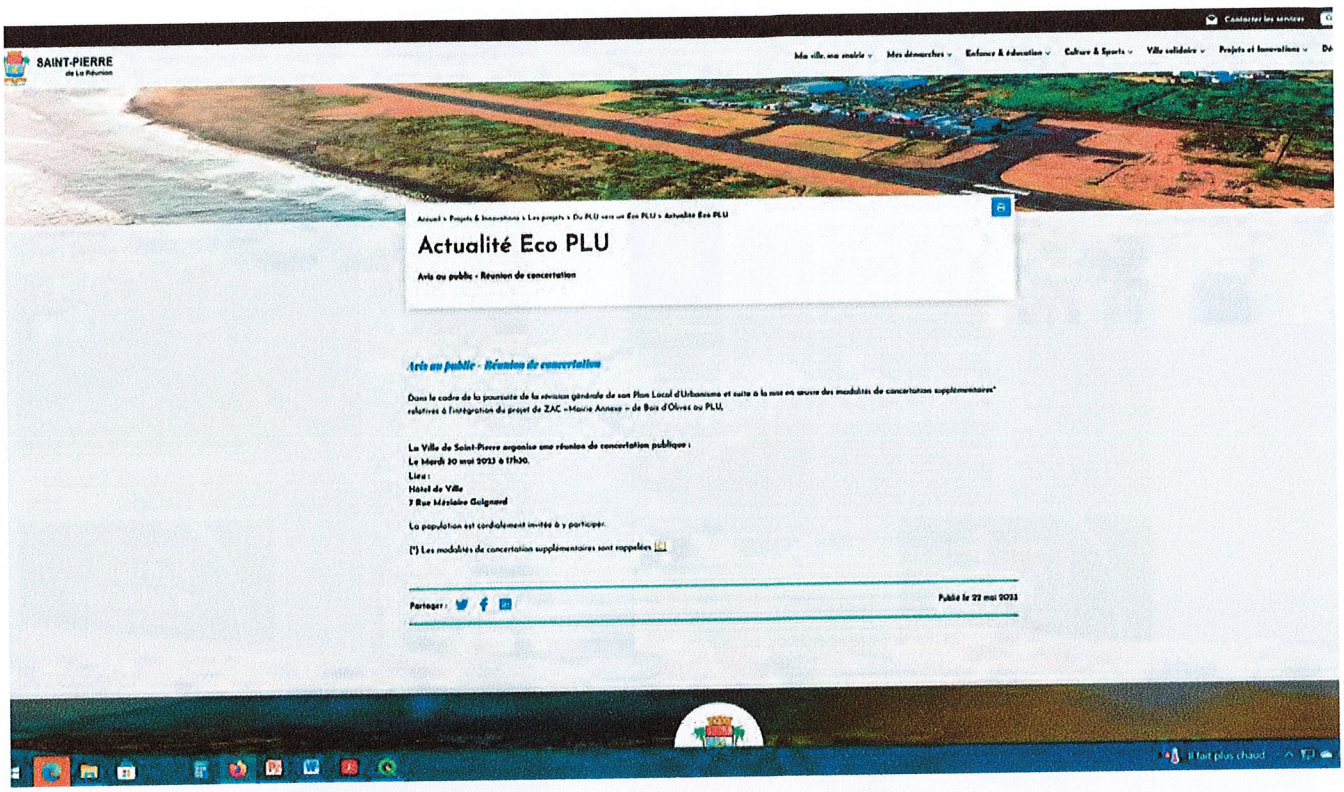
Aussi, il est rappelé que des registres de concertation dédiés spécifiquement au projet de ZAC sont mis à disposition du public en Mairie (à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols) et dans chacune des Mairies annexes pour permettre à la population de s'exprimer.
Ces registres ZAC restent bien évidemment indissociables de ceux relatifs à la révision du PLU proprement dite et qui sont toujours à disposition.
Les dits registres seront maintenus jusqu'à l'arrêt du projet PLU par le Conseil municipal ».

Publication dans le magazine municipal N°124 d'un avis rappelant les modalités de concertation supplémentaires en particulier la : Mise à disposition de registres dédiés au projet de ZAC Mairie Annexe (en mairie et l'ensemble des mairies annexes).

Annexe n°19



Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023



Publications sur le site internet : Date et lieu de la réunion de concertation « ZAC Mairie annexe » (réunions de septembre 2022 et de mai 2023).

Annexe n°20

Réunion de concertation ZAC Mairie annexe : annonces du Quotidien les 19 et 20 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

4 L'ACTU

VITE LU

LA PRÉSUMÉ AUTEURS D'UN PARRICIDE SE CRISPE DES SOINS PSYCHIATRIQUES

SAINT-PIERRE. Le principale suspecte dans le meurtre de Jean-Yves, 61 ans, mort des suites d'un coup de couteau, samedi vers 18 h, route de la Grand'Saline dans les hauts de Saint-Joseph, devait voir sa garde à vue levée, hier en fin de journée. Le parquet a fait savoir que l'expert psychiatre a estimé que son état nécessitait d'une mesure de soins psychiatriques à la demande du représentant de l'État. Il est correspondra aujourd'hui à une hospitalisation d'office. Elle devrait être établie à l'Unité Pierre-et-Marie. Cela ne sera donc pas le cas pour l'instant. Les investigations devraient se poursuivre pour mieux établir la personnalité avec sur les faits qui ont entraîné la mort de Jean-Yves, 61 ans, père

IL MONTRE SON SEXE À LA PROSTITUÉE QUI REFUSE DE LE SERVIR

SAINT-DENIS. C'est un différend commercial sur la durée passée qui a dégénéré entre un homme, âgé de 31 ans, et une prostituée, âgée de 4 ans de moins, sur le boulevard de l'Océan. Le motif ? La prostituée a refusé de prendre l'argent proposé par le monsieur pour un service sexuel qu'elle ne voulait pas réaliser. Ce qu'il a mal pris, au point de sortir son sexe et de se masturber devant elle avant de la suivre par les chevaux. Elle a finalement réussi à se libérer et a quitter l'homme. Elle a rapidement trouvé un épilogue de police à porté dépôt de ses faits plaintes et a pu donner suffisamment bien son agresseur pour que les policiers l'interpellent rapidement. Il est poursuivi pour exhibitionnisme et sera jugé en mars 2023.

DÉCOUVERTE DU CORPS SANS VIE D'UNE FEMME SUR LE FRONT DE MER

SAINT-DENIS. La victime d'une femme d'une cinquantaine d'années a été découverte hier à Saint-Denis sur le front de mer, juste en face de la gare routière. Son corps a été trouvé par un passant qui a immédiatement alerté les secours vers 10 h 30. Aucun témoin ne s'est présenté à la police concernant les circonstances exactes du décès. Une boîte de médicaments a été retrouvée près du corps, ce qui pourrait faire penser à un malaise. Aucune blessure apparente n'a été constatée sur le corps. Rien pour l'instant. Les enquêteurs n'écartent aucune piste. Le parquet a été alerté et les premières auditions

Un marin de la SAPMER décédé : "Toute la famille maritime est touchée"

TAAF. Un marin de l'entreprise de pêche SAPMER, Gregory Hoarau, a trouvé la mort, dans la nuit de samedi à dimanche, lors d'une campagne de pêche dans les eaux australes.

Comme tous les marins, "ce n'est jamais facile, c'est toujours une mauvaise surprise", résume sobrement Alain Dyvetang, l'armateur des gens de la mer. Dans la nuit de samedi à dimanche, un marin de la SAPMER a trouvé la mort lors d'une campagne de pêche dans les îles australes et antarctiques françaises (TAAF), comme l'ont révélé nos confrères de Zinfos974. Il aurait été emporté par la flot de pêche, n'ont rapporté la SAPMER, avant de tomber du palangrier Cap Horn I dans les eaux glacées bordant l'île Amsterdam. L'origine de l'accident, technique ou humaine, est inconnue pour l'instant.

PÉRIS DE DEUX ENFANTS

"La période était à l'abattement de la crevette, même pendant la nuit", parvis à analyser la SAPMER qui a la deuxième tâche de contacter la famille du concerné. "Il y a neuf 32 familles dans l'équipage" explique l'armateur de pêche en référence aux marins à bord et dans le cas des ressortissants des nouvelles. Malgré les recherches, l'exploitation de pêche a pu rapatrier le corps ainsi de pratiquer un rassemblement qui est cependant pas permis de sauver le pêcheur. Le décès a été prononcé à 08h20 heures locales, lundi. Le navire de pêche était hier après-midi, en route pour la Réunion. Il n'est pas loin Saint-Paulais. Gregory Hoarau, âgé de 43 ans et marié et père de deux enfants. Également père de deux enfants l'un de 23 ans et l'autre de 18 ans.

Une cellule psychologique doit être mise en place pour les proches de la victime mais aussi ses collègues de travail. Ces derniers ont gens de la mer, Alain Dyvetang, a également été mobilisé.

Gregory Hoarau était un marin expérimenté, un Saint-Paulois plein de vitalité et d'humour. Dayman Armas d'armateur SAPMER.

Une bagarre pour une barquette de frites

SAINT-DENIS. Mardi soir, vers 20h, une dispute a éclaté entre un père de famille, accompagné de sa femme et de ses enfants, et un cuisinier du fast-food, Burger King du Chaudron. La cause de la discorde ? Apparemment de deux à trois minutes de la même commande. Le client aurait commencé à s'énerver et le cuisinier aurait refusé de lui donner sa commande. Le client aurait alors insulté le cuisinier et ce dernier aurait sorti une barre de fer pour se défendre. Le client qui en avait assez sur la patate aurait fait usage des forces de l'ordre et aurait été placé en garde à vue pour violences volontaires.

Le client qui en avait assez sur la patate aurait fait usage des forces de l'ordre et aurait été placé en garde à vue pour violences volontaires.

L'ACTU 7

Le sort des 46 migrants en suspens

SAINT-DENIS. L'examen au cas par cas de la situation des 46 demandeurs d'asile sri-lankais, arrivés samedi au Port, n'a pas encore débuté. Leur nombre et la barrière de la langue vont sans doute nécessiter la saisie du juge des libertés et de la détention en vue d'une prolongation de séjour en zone d'attente à l'hôtel "Le Select" pour les uns et à l'aéroport Roland-Garros pour les autres.

Samedi, en début d'après-midi, les 46 migrants venus du Sri-Lanka à bord d'un bateau de pêche blanc actuellement sous bonne escorte policière par bus à l'hôtel Le Select et dans 24 bouteilles et à l'aéroport Roland-Garros en trois d'entretien en ce qui concerne les plus enfants. Pendant le trajet, les policiers ont fait à faire pour gérer les deux téléphones portables mis à leur disposition pour passer le coup de fil réglementaire à leurs proches restés au pays. Une petite mesure, mais très appréciée, puisque les précédents candidats à l'asile politique n'avaient pas cette possibilité.

Leur empressement à avoir un mais les familles portables leur a été compris l'inévitable interprète d'origine tamoule qui a toute clandestinité près de trois semaines auparavant avec tous les risques et les incertitudes que cela comporte. Ahad, exténué, hâte de joindre leurs proches pour les rassurer de leur bon état de santé et de fait qu'ils avaient enfin posé un pied à La Réunion. Une île perçue comme un Eldorado au regard de leur pays en proie à une guerre civile économique catastrophique compliquée à un climat de violence et d'affrontements inquiet, se méfiant des personnes à caractère communautaire et un risque terroriste accru.

PLUS DE LIBERTÉ MAIS SOUS BONNE GARDE

Une fois arrivés dans le chef-lieu, les hommes ont pris leurs quartiers à l'hôtel Le Select où une chambre de chercheurs est dédiée à leur intention

LE NOMBRE ET LA LANGUE SONT DE VRAIS OBSTACLES

Hier, comme dimanche, les migrants sont restés consignés à l'hôtel, encadrés par les services de police qui se relaient H24. Il a été mis à leur disposition une chambre supplémentaire pour qu'ils puissent s'entendre tranquillement sur leur accord. Mais le groupe de six hommes désignés pour les représenter est en long de la procédure n'est pas encore prêt à les rencontrer officiellement. Au point que les uns s'impatientent quand ils apprennent que la barrière de la langue rend complexe un exercice de style.

La plupart des migrants ne parlent pas anglais ou si peu et les échanges ne sont pas en capacité d'échanger en tamoul ou en singhalais. La langue est d'autant plus

L'île et les envoyés des migrants n'ont pas encore pu nouer dans les dédales de la barrière de la langue et de la science ses bénéficiés.

Le juge des libertés et de la détention devra nécessairement examiner les requêtes des migrants sur fins de prolongation au sein d'hôtel pour les uns et à l'aéroport pour les autres.

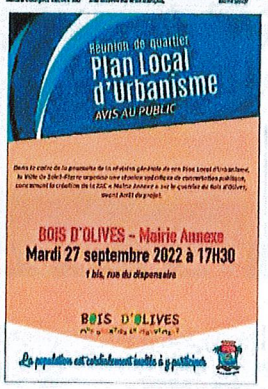
un obstacle qu'il est difficile à la Réunion de trouver un interprète qui parle cette dernière langue. Les deux référents évoqués ont déjà été sollicités mais ils ne sont pas encore disponibles en présence d'un éventuel traducteur.

Inutile de dire que cette formalité, conclue pour mercredi le lendemain au plus tôt, ne fait pas du tout l'affaire des migrants en tout cas pour les hommes et l'hôtel Le Select pour les hommes et l'hôtel Roland-Garros pour les femmes et les enfants. Une fois que l'OFPRA aura accordé ou pas le précieux sésame aux 46 demandeurs sri-lankais, il faudra compter encore sur

le délai légal de 48 heures qui permet aux éventuels recalés de faire appel du refus d'asile. 72 heures après une ombre sur le sol français.

l'attente des migrants ne fait donc que commencer...

Éric Lauret
avec AFP



Réunion de concertation ZAC Mairie annexe : annonces du JIR les 19 et 20 septembre 2022

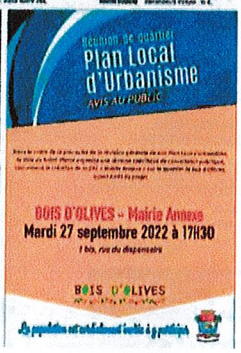
12 L'ACTU

Le cadeau des Théâtres départementaux !

DANSE. Absence obligée de festival, cette année, au Téat Champ Fleuri, mais pas de héros de la chorégraphie d'aujourd'hui avec l'arrivée de la Cie Mahesh Shechter qui vient donner ici, juste après avoir été créée à Paris, sa pièce "Contemporary Dance 2.0". Small talk avec l'illustre chorégraphe, entre l'Allemagne et La Réunion.

"C'est tout une histoire, ça, n'est ce pas ? C'est un peu de ma faute aussi, je dois le dire. Je suis allé à Londres, où il y a une forte et active danse. J'y ai vu une compagnie et j'ai aimé beaucoup son travail, aimé aussi le son, la musique. Et je me suis dit que ce serait bien de les inviter à la Réunion. Ils l'ont fait, ils ont accepté, et voilà, ils sont là. Ils ont fait un workshop avec des danseurs locaux, ils ont donné un cours public, ils ont fait une présentation, ils font, pour finir, une représentation de leur pièce. Voilà, c'est tout simple, c'est comme ça que ça se passe."

Mahesh Shechter, chorégraphe et danseur



Réunion de concertation ZAC Mairie annexe : annonce du JIR le 24 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n° 21

5 LA RÉUNION L'ACTUALITÉ

CONSEILS D'EXPERTS-COMPTABLES

« Allô Zimpôt », une aide pour déclarer ses revenus

Cryptomonnaie, comment déclarer ?

CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-LEU

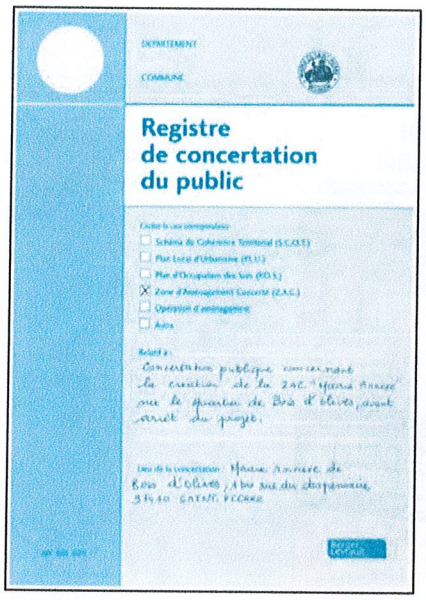
Un conseil très consensuel

20 ANNONCES CLASSÉES

Réunion de concertation Révision du PLU/ZAC Mairie annexe : annonce du JIR du25 mai 2023

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n°22


DÉPARTEMENT

COMMUNE

Registre
de concertation
du public

Cocher la case correspondante

- ☐ Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- ☐ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- ☒ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- ☐ Opération d'aménagement
- ☐ Autre

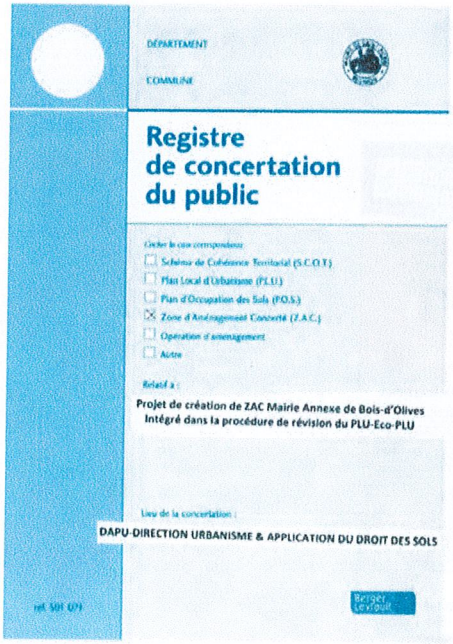
Relatif à :

Concertation publique concernant la création de la ZAC "Mairie Annexe" sur le quartier de Bois d'Olives, avant arrêt du projet.

Lieu de la concertation : Mairie Annexe de Bois d'Olives, 1 bis rue du dispensaire, 97410 SAINT-PIERRE

Berger Levrault

Registre de concertation mis à disposition dans le cadre de la réunion de quartier à Bois d'Olives du 27/09/2022


DÉPARTEMENT

COMMUNE

Registre
de concertation
du public

Cocher la case correspondante

- ☐ Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- ☐ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- ☒ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- ☐ Opération d'aménagement
- ☐ Autre

Relatif à :

Projet de création de ZAC Mairie Annexe de Bois-d'Olives
Intégré dans la procédure de révision du PLU-Eco-PLU

Lieu de la concertation :

DAPU-DIRECTION URBANISME & APPLICATION DU DROIT DES SOLS

Berger Levrault

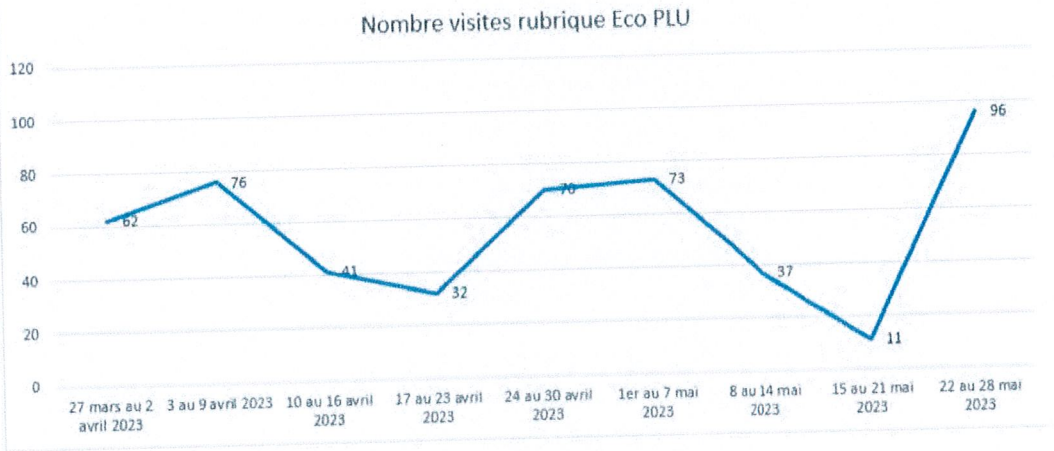
Exemple de registre de concertation dédié au projet de ZAC Mairie Annexe mis à disposition en Mairie (Direction Urbanisme-ADS) et dans l'ensemble des mairies annexes

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

Annexe n°23

Sélectionner les niveaux max.

Statut	Titre	Accès	Auteur	Langue	Date Created	Clics	Votes	Ratings	Id
	Réunion avec les personnes publiques associées (Alias : reunion-avec-les-personnes-publiques-associees) Catégorie: ECOPLU > Se Documenter	Accès public	[illegible]	Toutes	28/06/22	1	0	0	2414
	PLU en vigueur (Alias : pluer-vigueur) Catégorie: ECOPLU > Se Documenter	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	503	0	0	2386
	La presse en parle (Alias : la-presse-en-parle) Catégorie: ECOPLU > Se Documenter	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	751	0	0	2385
	Eco-PLU (Alias : eco-plu) Catégorie: ECOPLU > Se Documenter	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	599	0	0	2384
	Documents stratégiques (Alias : documents-strategiques) Catégorie: ECOPLU > Se Documenter	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	541	0	0	2383
	S'informer (Alias : s-informer) Catégorie: ECOPLU > Participer	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	377	0	0	2382
	S'exprimer (Alias : s-exprimer) Catégorie: ECOPLU > Participer	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	274	0	0	2381
	Principes de la concertation (Alias : principes-de-la-concertation) Catégorie: ECOPLU > Participer	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	260	0	0	2380
	Vers un Eco-PLU (Alias : vers-un-eco-plu) Catégorie: ECOPLU > Du PLU Vers un ECO PLU	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	317	0	0	2379
	Saint Pierre Demain (Alias : saint-pierre-demain) Catégorie: ECOPLU > Du PLU Vers un ECO PLU	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	363	0	0	2378
	La révision du PLU (Alias : la-revision-du-plu) Catégorie: ECOPLU > Du PLU Vers un ECO PLU	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	431	0	0	2377
	Actualités (Alias : actualites) Catégorie: ECOPLU > Actualités	Accès public	Super Utilisateur	Toutes	7/02/22	1152	0	0	2376



Nombre de consultations du site internet « Rubrique Eco-PLU »

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20230628-27-1215-DE
Date de télétransmission : 10/07/2023
Date de réception préfecture : 10/07/2023

23023742

PRÉFET DE LA RÉUNION

Liberté
Égalité
Fraternité

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

COURRIER ARRIVÉ
LE 09 OCT. 2023
planification urbaine et eco PLU
MAIRIE DE SAINT-PIERRE

Affaire suivie par :
Nicolas Kereneur
Tél : 02 62 40 28 02
nicolas.kereneur@developpement-durable.gouv.fr

Saint-Denis, le 09 OCT. 2023

Réf : 2023 - 919

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 13 OCT. 2023
URB/ADS CB

Le préfet de la région Réunion

à

Monsieur le maire
de la commune de Saint-Pierre

Objet : Avis des services de l'Etat sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Pierre

PJ : Avis détaillé sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Pierre

Vous m'avez transmis pour avis le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre arrêté le 26 juin 2023 et réceptionné par mes services le 11 juillet 2023.
Je vous remercie de la collaboration instaurée avec mes services à travers les réunions associant les personnes publiques associées ainsi que les échanges techniques spécifiques.

L'analyse des éléments transmis font état des remarques suivantes.

En s'appuyant sur la délibération prescrite le 22 juillet 2021, la collectivité présente le projet de PLU arrêté intégrant le contenu modernisé du PLU. Ce point est à souligner car il permet à votre commune de disposer d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi à des enjeux urbains, paysagers et environnementaux.

L'effort de réduction de la consommation d'espace, objectif affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU est également à saluer. Cet effort s'appuie notamment sur l'étude de densification des espaces urbanisés, laquelle a permis d'identifier un gisement foncier potentiel important au sein de ces secteurs, permettant ainsi de réduire l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Néanmoins, l'instruction du dossier par mes services a identifié plusieurs réserves, dont les principales ont déjà fait l'objet d'échanges avec vos représentants, en particulier des aspects liés à la consommation d'espace, à la conformité avec certaines dispositions du code de l'urbanisme et à la compatibilité avec les dispositions du SCoT Grand Sud.

J'attire en particulier votre attention sur ce dernier point puisque le SCoT est engagé actuellement dans une procédure de modification simplifiée visant à la localisation des secteurs déjà urbanisés (SDU) ; secteurs déjà identifiés dans votre projet de PLU sur la base des travaux engagés par le SMEP Grand Sud et et sur le SCoT arrêté. La procédure n'est donc pas encore approuvée à ce stade. Dès lors, il doit être rappelé que les évolutions apportées par la présente procédure de révision générale du PLU ne sauraient définir ou préciser sans fragilité juridique la constructibilité de secteur, même potentiels à ce stade, tant que la procédure de modification simplifiée du SCoT n'est pas approuvée.

Ces différents éléments cités ci-dessus induisent à la fois une fragilité juridique importante pour le document d'urbanisme, mais également pour les autorisations qui seraient délivrées sur les secteurs concernés si le document devait être approuvé en l'état.

Enfin, je souhaite attirer votre attention sur la déclinaison de certains éléments des politiques sectorielles, et notamment sur les volets alimentation en eau potable et accompagnement du développement de logement social.

En conclusion, au regard des éléments évoqués ci-dessus et qui sont détaillés dans l'analyse en pièce jointe, j'émets un avis « réservé » concernant le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Pierre.

Si cet avis n'est pas de nature à remettre en question le PADD du PLU arrêté et vous permet de poursuivre la procédure d'élaboration, je vous invite, néanmoins, dans le dossier qui sera soumis à l'enquête publique, à indiquer vos réponses aux réserves les plus importantes, essentiellement sur la consommation des espaces,la justification des besoins et la compatibilité avec les documents supra, et qui remettent en question certaines ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLU arrêté.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de l'ensemble des remarques soulevées dans cet avis.

Le préfet

Jérôme FILIPPINI

2 rue Juliette Dodu – CS 41009 – 97743 Saint-Denis cedex 9
SACOD/UAPP 0262 40 28 02 – courriel : nicolas.kereneur@developpement-durable.gouv.fr
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre

PROJET

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 26 juin 2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

SOMMAIRE

I) Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable.....4

A) Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces.....4
B) Enjeu de préservation des espaces agricoles.....14
C) Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales.....17
E) Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs.....26
F) Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.....27
G) Enjeu de prévention des risques et des nuisances.....28

II) Avis sur la procédure et sur la forme du PLU.....32

A) Les orientations d'aménagement et de programmation.....32
B) Le règlement graphique.....32
C) Le règlement écrit.....33
E) Annexes.....38

Préambule

La commune de Saint-Pierre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 26 octobre 2005.

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2023, la municipalité a arrêté le projet de PLU. Dans le cadre de l'association des personnes publiques et conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet a été notifié et transmis pour avis des services de l'État le 11 juillet 2023.

C'est dans ce contexte qu'est élaboré le présent avis. Il s'agit pour l'État d'exprimer ses observations au regard de la cohérence interne du projet, de la prise en compte des objectifs d'intérêt général dont il détient la responsabilité et des enjeux fondamentaux listés à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme . Il s'agit également d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les documents supra-communaux, notamment avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Sud.

En ce sens, les principes fondamentaux d'une maîtrise du développement urbain, d'une réduction de l'artificialisation des sols, d'une préservation des espaces agricoles, et la protection des sites, milieux et paysages naturels, constituent une priorité dans le contexte insulaire de La Réunion, pour privilégier une utilisation optimale et harmonieuse des secteurs déjà urbanisés, et donc éviter l'étalement urbain.

Pour faciliter la lecture du présent avis et de hiérarchiser les différentes remarques émises par les services de l'Etat, Il est rappelé ci-dessous la nomenclature des remarques :

Réserve : L'État demande que la collectivité apporte une réponse favorable pour des aspects réglementaires, dans le cas d'incompatibilité forte avec les documents supra. **Cette réserve est à lever avant l'approbation, car elle constitue une fragilité juridique et entraîne un fort risque de recours** au stade du contrôle de légalité.
Recommandation : L'État demande que la remarque soit suivie pour améliorer la prise en compte d'un enjeu ou d'une politique publique. Elle ne concerne que les sujets ne présentant pas une incompatibilité avec les documents supra ou une non-conformité réglementaire.
Observation : Pour aller vers un document plus lisible et plus opérationnel, l'État propose quelques corrections ou compléments pour améliorer la qualité du document.

A noter que le SMEP Grand Sud a engagé en 2021 une modification du SCOT pour identifier les secteurs déjà urbanisés (SDU) conformément au L.121-8 du code de l'urbanisme. Cette procédure n'est pas encore approuvée à ce stade **et donc pas exécutoire.**

I) Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

A) Enjeu d'équilibre des territoires et d'utilisation économe des espaces

Scénario de croissance démographique

Ce scénario figure notamment à la page 9 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de PLU (voir extrait ci-dessous).

		SCoT
Taux de croissance démographique	1,3 %	Scénario démo 1.1%
Population supplémentaire en moyenne par an	1160	906 logements par an
Besoin en logement pour accueillir la population supplémentaire	561/an	Le SCoT projette la construction de 45 000 nouveaux logements d'ici 2035 sur son territoire. L'objectif assigné à Saint-Pierre est de 14 500 logements
Besoin en logement pour assurer le simple renouvellement (point mort)	404/an	
Nombre total de logements à construire ou réhabiliter (2023/2035)	11 500 soit 965 logements/an	
Besoins en logements sociaux (40%)	4 600	Minimum 40% de logements sociaux

Extrait du PADD : hypothèses de développement au projet de PLU

Le livret n°4 du rapport de présentation « Justifications des choix » ainsi que le livret n°1 « Diagnostic » apportent des données et éléments de justification quant au choix de ce scénario:

La commune, voulant affirmer le statut de Saint-Pierre comme capitale du Sud, a fait le choix d'une trajectoire démographique ambitieuse à horizon 2035 en considérant un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de sa population de +1,3 %/an. Entre 2023 et 2035, la commune devrait donc accueillir 104 000 habitants, soit +1 160 habitants par an et produire 11 500 logements.

En comparaison, le taux de croissance démographique annuel projeté par le SCoT Grand-Sud (approuvé le 18 février 2020) est de 1,1 %/an. Ce scénario est également à comparer à celui calculé « au fil de l'eau » à horizon 2035 par l'INSEE : +0,5 % par an pour le territoire communal.

Le scenario de croissance démographique retenue au sein du projet de PLU correspond donc à une hypothèse haute (2,6 fois plus importante que l'hypothèse « au fil de l'eau » en considérant les données de l'INSEE pour les dernières années).

De plus, ces dix dernières années, 600 à 700 logements par an ont été construits.

Ce choix opéré au sein du PLU doit être davantage étayé par une comparaison avec au moins deux autres scénarios (hypothèses basse et moyenne) et une justification argumentée quant au choix de l'hypothèse haute retenue.

Réserve : le choix opéré au sein du PLU de considérer un TCAM de +1,3 % doit être davantage argumenté (confrontation avec d'autres scénarios) compte tenu de son décalage avec les tendances « fil de l'eau » des prévisions de l'INSEE et celle de la tendance communale constatée au cours des dix dernières années. En effet, ce taux a un impact important dans le calcul du besoin en logements, qui sans ces justifications, paraît sur-évalué et a de facto une incidence sur la consommation des espaces. Or, la commune doit

veiller au respect des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en faveur de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestièrs ainsi que de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le calcul du point mort

Le PADD affiche un point mort (besoins en logements à population constante) de 404 logements par an à horizon 2035.

Les quatre variables (desserrement des ménages, renouvellement au sein du parc urbain existant, vacance des logements et résidences secondaires) nécessaires au calcul du point mort sont explicitées p.7-8 du PADD dans la partie « le calcul du point mort » et se retrouvent également au sein du livret n°4 du rapport de présentation « Justifications des choix » à la page 5.

Le PLU explique succinctement les choix réalisés : suivre la tendance des années passées (par exemple pour le desserrement ou pour le nombre de résidences secondaires), de la majorer comme pour le renouvellement du parc (effet attendu de la révision du PLU) ou de réduire le chiffre du taux de vacance pour la projection à horizon 2035.

Cependant, pour le calcul final du point mort, aucune formule n'est communiquée ni le détail du calcul intégrant les variables définies précédemment.

Recommandation : il est nécessaire de faire apparaître explicitement les formules et données utilisées qui permettent d'estimer ces variables.

Estimation du besoin de logement :

La méthode employée pour estimer le besoin en logements à horizon 2035 résulte du calcul du point mort et des projections démographiques à cette échéance.

La projection démographique au projet de PLU fait l'objet d'une estimation haute (+1,3%) qui génère un besoin en logement de 561 logements/an (sans le calcul du point mort) à horizon 2035. Le PLU n'explicite pas le calcul de cette estimation de ce besoin .

Le besoin global en logement (nombre de logements à construire ou à réhabiliter à horizon 2035) est estimé in fine à 965 logements/an sans précision du calcul le justifiant.

Recommandation : Il est nécessaire de faire apparaître explicitement la formule et le détail du calcul final du besoin en logements. Par ailleurs, cette évaluation devra être complétée du calcul des besoins en équivalents logements pour les zones d'activités économiques et ce conformément aux prescriptions du document de rang supérieur (Orientation B.1 du SCoT).

Analyse de la consommation d'espace et des objectifs fixés par le PLU

Le bilan de la consommation des espaces est présenté à la page 118 du livret 1 du rapport de présentation (Diagnostic).

L'analyse de la consommation des espaces a été réalisée en utilisant les données du portail national de l'artificialisation des sols sur la période 2011 – 2021. Au total, 291 hectares ont été consommés durant cette période. Une analyse plus fine sur la période 2009–2021 révèle que 216 hectares ont été consommés pour le secteur de l'habitat (65 %) et 102 hectares pour le secteur des activités économiques (31 %).

Cette analyse s'inscrit conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme qui précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ».

Observation : la commune est libre d'utiliser la méthode et l'outil de son choix pour cette analyse de la consommation des espaces. Néanmoins, il aurait été préférable d'utiliser l'outil de la « tâche urbaine » qui permet une approche plus fine basée sur le bâti réel et non le cadastre développé par la DEAL. Diffusé et enrichi par l'AGORAH, il est l'outil de référence local. Par ailleurs, c'est ce dernier outil qui sera utilisé pour la révision du SAR pour déterminer l'état des lieux et les objectifs en matière de consommation d'espace. Le recours à la tâche urbaine aurait permis une mise en comparaison plus facile avec les objectifs fixés par le prochain SAR. A noter que si on se base sur l'évolution de la tâche urbaine entre 2011 (2 867 ha) et 2021 (2 988ha) la consommation est de +121 ha (à comparer aux +291 ha indiqués par le portail de l'artificialisation des sols).

C'est à partir de ces données que le PLU doit fixer ses objectifs en matière de modération de la consommation des espaces.

À ce titre, l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « le projet d'aménagement et de développement durable fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD, dans sa dernière page, fixe des objectifs chiffrés correspondant à 120 hectares de consommation (U et Au). Ces chiffres amènent donc à un objectif de réduction de la consommation des espaces de plus de 50 % vis-à-vis de la consommation sur la période 2011-2021.

Toutefois, ces objectifs chiffrés n'intègrent pas les zones AU existantes au PLU actuellement en vigueur qui sont à requestionner dans le cadre de ce projet de révision de PLU et qui représentent une surface de 74 hectares : 62,5 ha de zones AU pour du logement non consommées et 11,5 ha de zones AU pour de l'activité économique.

Sur les 10 prochaines années, le PLU arrêté prévoit en réalité de consommer (zones AU uniquement):

- 83,5 ha pour du logement, dont 21 hectares de nouvelles zones AU ;
- 71,5 ha pour des activités économiques, dont 60 hectares de nouvelles zones AU.

Cela donnerait donc un total de consommation d'espace projetée d'environ 155 hectares et non 120 hectares tel qu'affiché dans le PADD . Si on ajoute à cela les nouvelles zones U (45 ha) sur des zones A et N, cela porterait la consommation à environ 200 ha , soit une réduction de la consommation de 31%.

Dans les indicateurs de suivi proposés dans le PLU, la consommation globale des espaces naturels agricoles et forestiers n'apparaît pas comme un indicateur à part entière. Seuls les pourcentages des surfaces de ces espaces sur la surface totale du territoire sont prévus dans la liste des indicateurs.

Recommandation : le PADD fixe un objectif ambitieux de plus de 50 % de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui corrigé est de 31%. Pour permettre un suivi cohérent de la consommation d'espace sur la commune, il conviendra donc d'intégrer un indicateur de suivi ad hoc lequel devra reprendre la même donnée que celle utilisée pour établir la consommation passée, à savoir celle produite par le portail de l'artificialisation des sols.

Analyse de l'étude de densification

Le potentiel de densification est étudié aux pages 119 à 123 du livret un du rapport de présentation (Diagnostic).

Observation : l'obligation de produire cette étude de densification est issue de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Le travail réalisé par la commune est donc nouveau et à saluer comme une première à l'échelle de l'île de la Réunion.

Un préalable technique a été défini avant d'appliquer la méthodologie choisie. Ce préalable a consisté en une définition des enveloppes urbaines sur la période 2011 – 2021 puis à une actualisation de cette enveloppe (secteurs AU bâtis depuis l'approbation du PLU de 2005, prise en compte des évolutions récentes et des erreurs matérielles sur le tracé de la zone U).

Une fois cette enveloppe urbaine actualisée, ont été recherchés les espaces suivants : dents creuses, parcelles divisibles, densifiables, friches. Ces espaces sont localisés en zone U ou en zone AU urbanisées depuis 2005. Qu'ils soient bâtis ou non, cela comprend les zones A ou N à faible vocation et/ou enclavée en zone urbaine.

La méthodologie employée est complexe et a fait l'objet du croisement de plusieurs données : géomatique (zonage, cadastral, PPR, Orthophoto, permis de construire...), contrôle visuel pour affiner l'analyse géomatique (foncier non-mobilisable, parking, parcs boisés...)

Les résultats aboutissent à un potentiel d'environ 121 hectares au sein des zones U à compléter d'un reliquat d'environ 85 hectares dans les zones AU non bâties du PLU de 2005 (voir recommandation ci-après). Ce qui représente un potentiel d'environ 6 191 logements en densification.

Recommandation : d'un point de vue méthodologique, les conclusions de l'étude de densification doivent se limiter strictement aux potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante et ne pas prendre en compte les potentiels offerts par les zones AU héritées du PLU.

Le potentiel en matière de renouvellement urbain pour du logement a également été identifié au cours d'une étude menée à partir de la base des chiffres issus de l'instruction du droit des sols et de la connaissance du terrain. L'estimation du potentiel résulte de la moyenne constatée à partir du recensement des opérations de plus de 5 logements effectivement réalisés sur la période 2016-2020 (soit 202 logements /an sur cette période). Au total, sur la période du PLU, le potentiel issu du renouvellement urbain est d'environ 3 000 logements.

En matière d'activités économiques, l'analyse est plus succincte quant aux possibilités de densification. Le rapport précise que, sur la base de la même méthode utilisée sur la partie logement 13,72 ha sont disponibles en zone U et 105 en zone AU (soit 118 ha au total). Néanmoins, il est précisé qu'une grande partie de ce foncier disponible est en cours d'aménagement ou de commercialisation. Sur le court terme, la commune attend une réduction significative du foncier libre dans un contexte de forte demande de foncier à vocation économique.

Le rapport n'apporte pas de précision sur le potentiel foncier en matière de renouvellement urbain des zones d'activités existantes. Ce point était pourtant abordé dans le PADD (usine Grand Bois, Pierrefonds, caserne, etc.).

Réserve : il convient d'étayer davantage dans le rapport l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités existantes. Une analyse cartographique par site permettrait de mieux justifier ce point. En outre, il est nécessaire également de préciser le potentiel issu du renouvellement urbain des zones d'activités existantes.

Compatibilité avec le SCoT du Grand Sud

Identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

L'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise que : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».

Dans ce cadre la commune de Saint-Pierre a identifié les Secteurs Déja Urbanisés (SDU) retenus dans la modification simplifiée du SCoT Grand Sud arrêté le 9 novembre 2022. Ces SDU sont classés en zone Us du projet de PLU . Si le projet de PLU se base effectivement sur les travaux du SCoT en cours pour localiser ces secteurs, la procédure d'évolution du SCoT (modification simplifiée) n'a pas encore aboutie à ce jour.

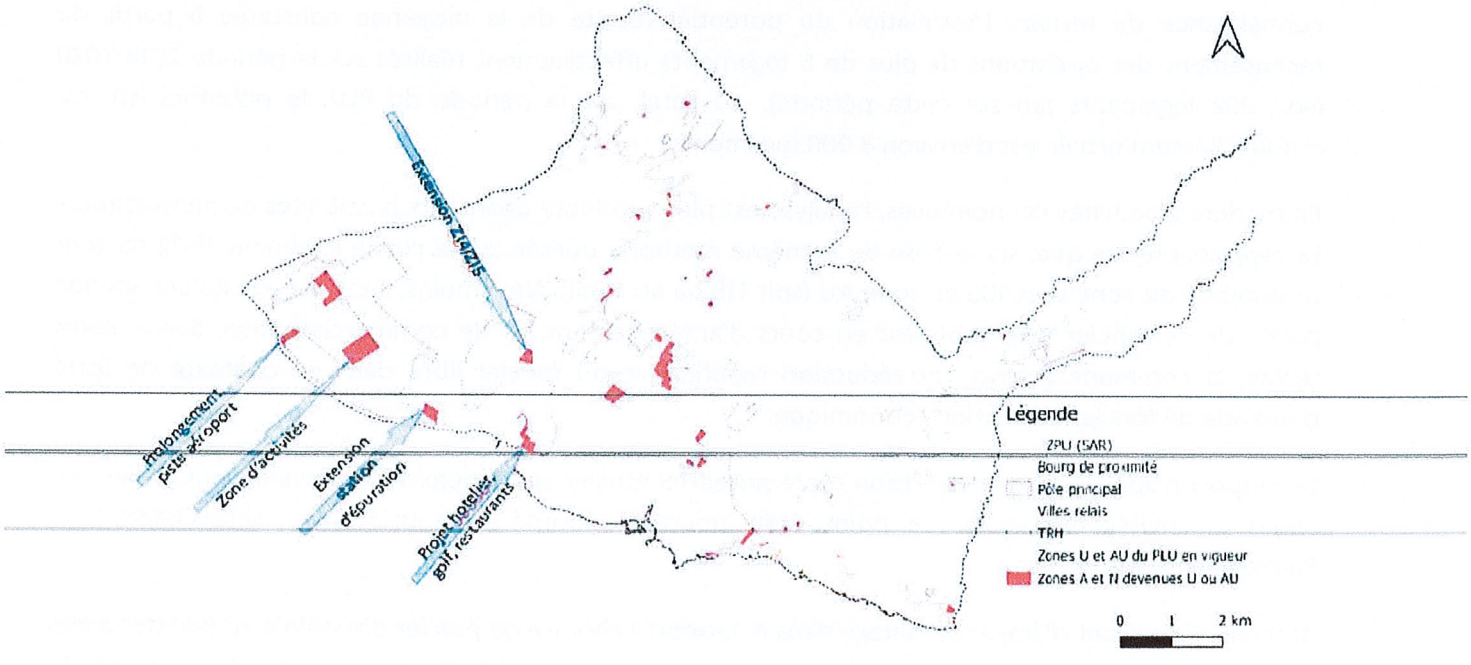
Réserve : pour permettre l'identification des SDU, le projet de PLU devra nécessairement être approuvé suite à l'approbation de la modification simplifiée du SCoT en cours. Par ailleurs, il est demandé que les SDU soient identifiés strictement aux limites des zones bâties, les extensions de ces secteurs étant exclues en principe.

Si la commune souhaite néanmoins approuver son PLU avant la procédure d'évolution du SCoT, elle devra proposer un classement conforme aux dispositions de l'article L121-8, soit un classement en zone A ou N.

Compatibilité des zones d'extension urbaines avec les orientations du SCoT

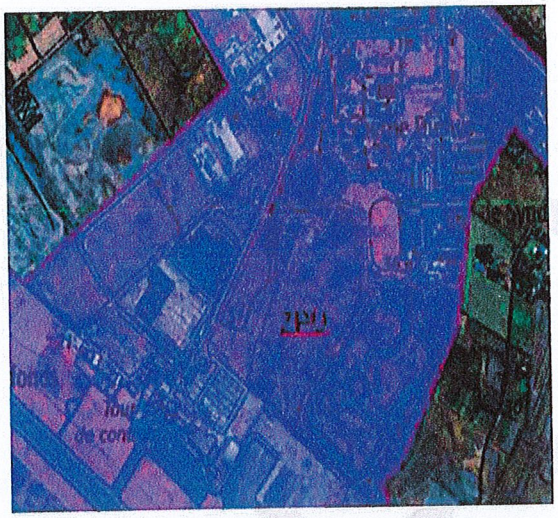
Le projet de PLU identifie 54 hectares de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) définie par le SCoT.

La carte ci-dessous identifie ces zones.

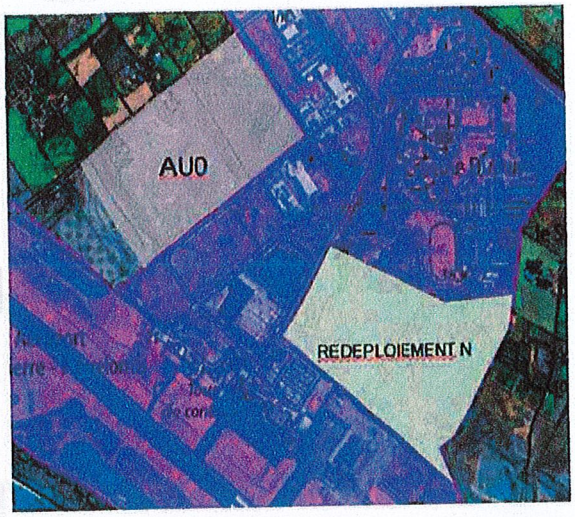


Certaines de ces zones soulèvent des réserves de la part de l'État :

Zone d'activités de Pierrefonds



Zonage ZPU SCoT



Zonage projet PLU

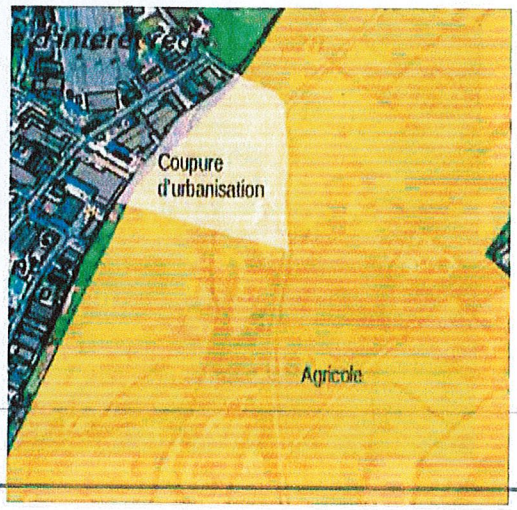
Cette zone de 22 ha classée en AU03 (ouverture à l'urbanisation à long terme au-dela de 10 ans) se situe intégralement en dehors de la ZPU et n'est pas compatible avec l'orientation A2b du SCoT qui précise que : « *les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU), identifiées sur le schéma des « Espaces urbains de référence du Grand Sud ». Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma. Les aménagements en limite des zones préférentielles d'urbanisation seront possibles, sous réserve de justifier et de démontrer dans les Plans Locaux d'Urbanisme l'impossibilité d'aménager ces espaces privilégiés par le présent schéma.* »

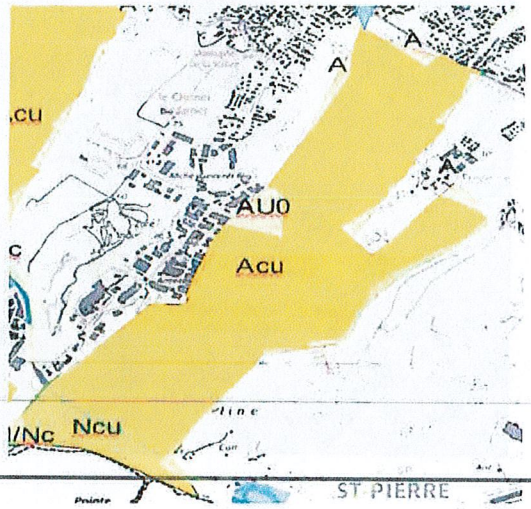
De plus la commune prévoit pour cette extension le redéploiement de 23, 2 ha de zone U4mi en zone N . En effet, le reliquat des quotas d'extension en matière d'activités économiques ne suffit pas pour permettre cette extension.

La zone U4mi concerne les terrains militaires de la caserne de Pierrefonds où il est prévu dans le cadre de la nouvelle loi de programmation militaire un projet de logements afin d'accueillir des effectifs militaires supplémentaires. Cet espace est en partie artificialisé, avec au sud, une piste de conduite pour l'apprentissage et la vocation naturelle de ce site n'est pas démontré. Ce redéploiement est par conséquent incompatible avec l'orientation B2d du SCoT qui précise que : « *l'espace urbain peut se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle. La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées par le présent schéma.* »

Réserve : il est demandé le retrait de cette extension du fait de sa non compatibilité avec les dispositions du SCoT.

Zone industrielle ZI 5





Zonage SCoT

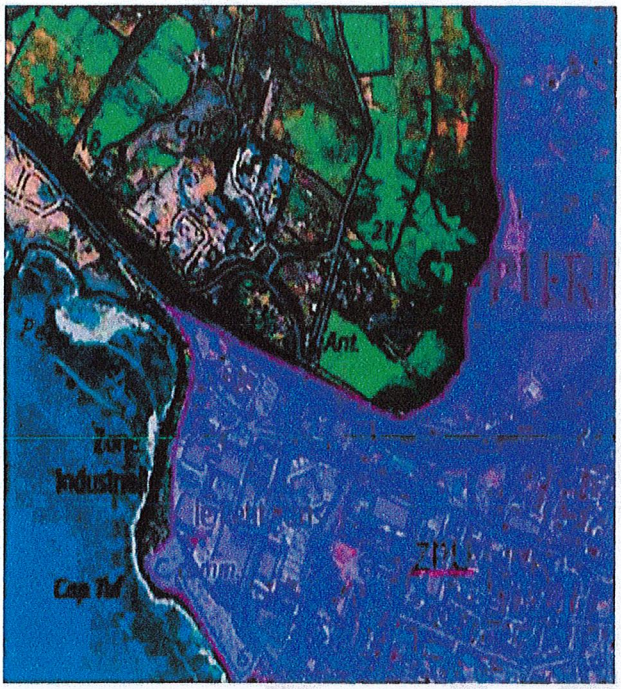
Zonage projet PLU

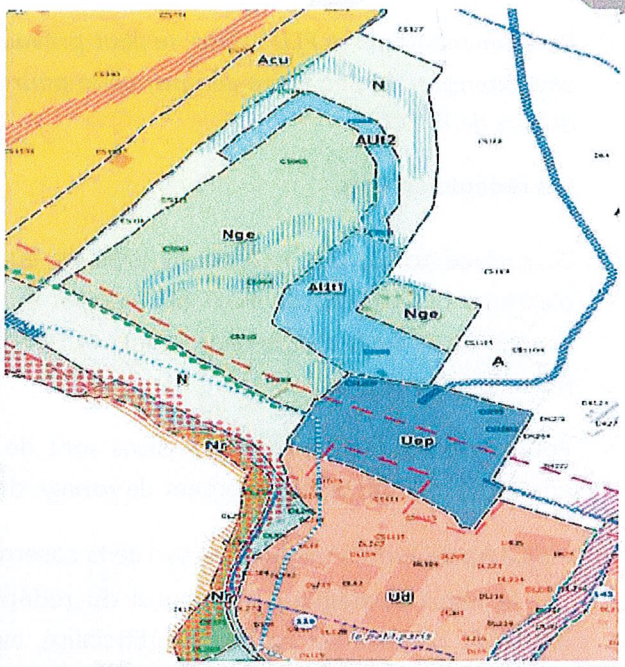
Cette zone de 5 ha classée en AU03 (ouverture à l'urbanisation à long terme au-dela de 10 ans) se situe intégralement en dehors de la ZPU et n'est pas compatible avec l'orientation A2b du SCoT qui précise que : « *les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU), identifiées sur le schéma « des espaces urbains de référence du Grand Sud* ». Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma. Les aménagements en limite des zones préférentielles d'urbanisation seront possibles, sous réserve *de justifier et de démontrer dans les Plans Locaux d'Urbanisme, l'impossibilité d'aménager ces espaces privilégiés par le présent schéma.* »

De plus, ces parcelles sont situées en grande partie au sein d'une coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT Grand Sud. Cette extension est donc incompatible avec l'orientation A3e du SCoT qui précise que : « *Les dispositions de l'article L121-42 du Code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles dans les Plans Locaux d'Urbanisme tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.*»

Réserve : il est demandé le retrait de cette extension du fait de sa non compatibilité avec les dispositions du SCoT.

Zone entrée de ville Ouest





Zonage ZPU SCoT

Zonage projet PLU

Cette zone de 20,7 ha dont 8,3 ha classé en zone Aut (hébergement touristique et hôtelier) et 12,4 ha classé en Nge (golf et équipements sportifs de plein air) se situe en dehors de la ZPU mais au regard du SMVM ce projet touristique non identifié en 2011 est autorisé. Il devra respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces de continuité écologique.

La commune indique que le projet respecte le principe de continuité d'urbanisation (L121-8 code de l'urbanisme). Pour justifier de la continuité d'urbanisation, elle a pour cela créé une zone Uep reliant l'ancienne zone Ud (ZI1) avec la zone concernée par le projet touristique. Or, le respect de ce principe doit s'analyser non au regard des zonages mais plutôt à partir de la distance du projet avec les premières constructions de l'agglomération, du caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës et de la présence ou de l'absence de coupures physiques (avec l'agglomération). Ces critères sont notamment rappelés dans la jurisprudence administrative sur ce sujet.

Réserve : Il est demandé à la commune d'étayer la démonstration de la conformité du projet au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui fixe le principe de continuité avec l'urbanisation.

L'extension du périmètre aéroportuaire de Pierrefonds

Cette extension pour mise en conformité avec la réglementation européenne vise en réalité à étendre l'emprise du périmètre aéroportuaire de Pierrefonds (1ha).

La modification n°1 du SAR a ajouté la préconisation suivante : « L'aéroport de Pierrefonds conservera son emprise actuelle, mais les aménagements de la zone environnante, tout comme l'aménagement des RESA (RESA – Runway End Safety Area), aires d'extrémité de pistes, rendues obligatoires par la réglementation européenne, ne devront pas hypothéquer la possibilité de son extension à long terme ». Cette précision consiste à indiquer que la définition de l'emprise actuelle de l'aéroport de PIERREFONDS ne comprend pas les RESA (RESA– Runway End Safety Area). Cette modification n'a à ce jour pas été intégrée dans le SCOT en vigueur qui préconise de conserver l'emprise actuelle.

Recommandation : le PLU arrêté ne peut prévoir d'aller au-délà des préconisations du SAR en prévoyant une extension du périmètre aéroportuaire pour des besoins au-délà des RESA, et sur une localisation en dehors de la ZPU

Les redéploiements

La surface totale des extensions prévues au PLU arrêté (120 ha) étant supérieure aux possibilités d'extensions urbaines du SCoT (98 ha), la commune a prévu une compensation par le changement de zonage en A ou N de certaines zones U et AU du PLU en vigueur (33 ha) avec un raisonnement par polarité urbaine.

Pour le pôle principal : les extensions sont de l'ordre de 100 ha dont 75 ha autorisés par le SCoT. La commune prévoit un changement de zonage de 28,6 ha de zones constructibles en A et N dont :

- 23,2 ha du terrain militaire au sud de la caserne Dupuy reclassé en N.

Sur le choix stratégique communal du redéploiement du terrain militaire : dominé par des friches arborées, l'espace est en partie artificialisé, avec au sud, une piste de conduite pour l'apprentissage. Actuellement classé en U, il fait l'objet d'un déclassement en Nc car inclus dans le périmètre du schéma départemental des carrières. Ce changement de classement en zone N ne peut intervenir car l'espace est déjà largement artificialisé.

- 5 ha de la zone U4aé de l'aéroport (zone A) : le redéploiement des 5 ha de la zone aéroportuaire : son classement en zone Ac au PLU arrêté est directement lié aux activités d'extractions présentes (secteur hors SDC). A noter la présence d'une aire de stockage de véhicules divers (camion,bus,...).

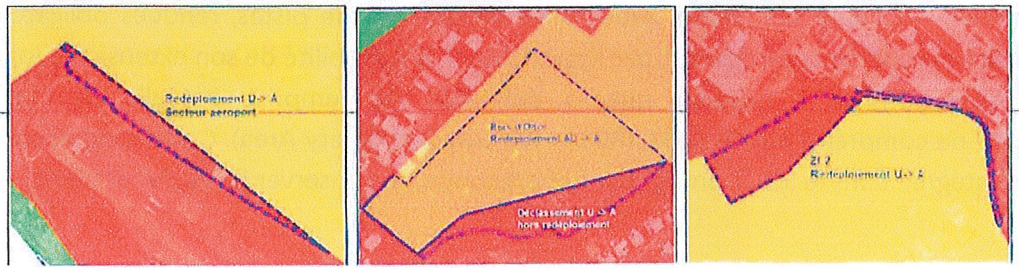
- 0,4 ha de la zone U4 au sud de la ZI 2 (zone A) : le redéploiement des 0,4 ha au sud de la ZI 2 est cohérent avec la vocation de la zone actuellement cultivée en cannes à sucre. Une attention sur la frange en limite du champ de canne à sucre laquelle couvre en partie des bâtiments de la ZI.

En ce qui concerne la zone A, on constate des espaces rendus à l'agriculture alors que ces espaces sont déjà artificialisés.

Les espaces constructibles rendus à l'agriculture : intégration des surfaces artificialisées

Gauche : Entrée ouest de la commune avec une nouvelle zone A occupée par un concessionnaire automobile
Centre : Portion de la RN2 logeant la Zac R. Horeau classée en A
Droite : Rond point de la Caserne classé en A en contiguïté du centre de réception de CAS

Les espaces redéployés



Recommandation : il est demandé à la commune de corriger ces zonages au regard de la réalité de l'usage du sol.

Pour les villes-relais :

Le besoin d'extension est de 13,16 ha mais les quotas autorisés par le SCoT sont de 11 ha. Les redéploiements prévus pour permettre ces extensions sont les suivants :

- 2,2 ha de zone Aust vers N : intégration du pumptrack de Grand Bois ;
- 2,3 ha de l'ancienne zone Aust de Bois d'Olive déclassés en A en lien avec la vocation agricole de la zone (vergers). Une cohérence devra être recherchée avec le déclassement opéré de la zone U limitrophe intégrant la partie sud du verger ; déclassement non comptabilisé parmi les espaces redéployés.

Recommandation : ces redéploiements sont à justifier davantage par la commune du fait de la réalité de l'occupation des sols pour qu'ils représentent un réel gain pour les espaces agricoles et naturels. En effet, le redéploiement des possibilités d'extensions urbaines du SCoT bénéficie en priorité à l'espace naturel avec une interrogation sur la vocation naturelle des surfaces réattribuées pour le terrain militaire et l'équipement de loisir de Grand Bois. Il en est de même pour l'espace aéroportuaire exploité en carrière déployée en A. Aussi, plus de 70 % des surfaces redéployées ne présentent pas un réel gain pour les espaces agricoles et naturels.

Les coupures d'urbanisation

La commune de Saint-Pierre a identifié certaines parcelles en zone A, AUO et Ue alors que ces dernières se situent en coupure d'urbanisation au SCoT Grand Sud.

Ce zonage est incompatible avec l'orientation A3e du SCoT qui précise que : *« les dispositions de l'article L121-42 du Code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles dans le PLU tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. »*

Réserve : il est demandé de classer l'ensemble des parcelles situées en coupure d'urbanisation avec un classement qui permette une préservation effective de ces zones.

B) Enjeu de préservation des espaces agricoles

Avec une superficie de 5 232 ha, la zone agricole (A) représente plus de la moitié du territoire communal et constitue la zone la plus vaste du PLU en vigueur. En comparaison, les espaces agricoles exploités représentent environ 35 % de la superficie communale. Bien qu'au projet PLU arrêté près de 93 % des zones A du PLU de 2005 soient maintenus, celles-ci affichent une diminution in fine de 176 ha.

Evolution de zonage et réalité de l'usage des sols

Plusieurs secteurs posent problème en matière de déclassement ou reclassement en zone A ou N en particulier au regard de la réalité de l'usage du sol.

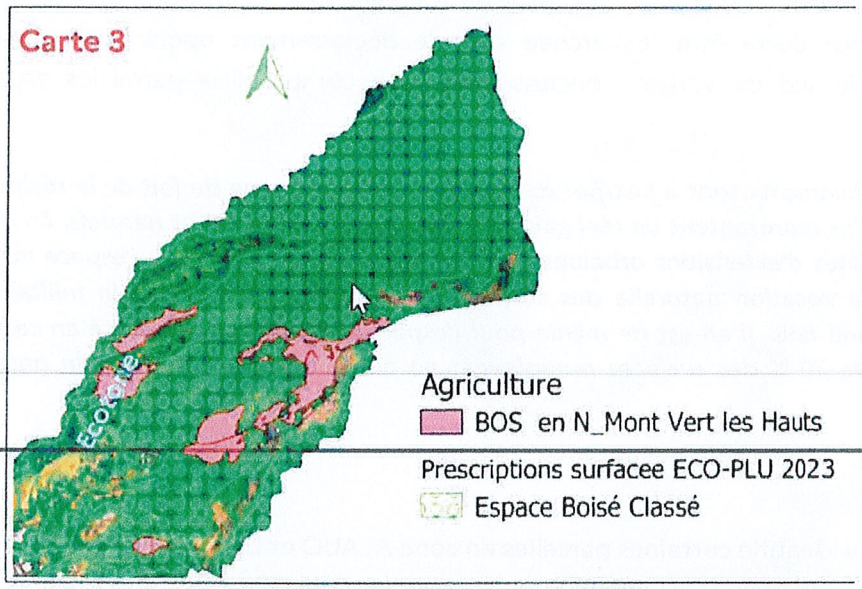
- Sur Mont Vert Les Hauts, dans le périmètre du projet ECOTONE sont inclus des espaces recensés dans la Base d'Occupation des Sols (BOS) maintenus au PLU arrêté en N hors EBC.

- À l'extrémité Est, en limite de cœur du Parc, 38 ha de zones N dont 50 % recensés dans la BOS et en partie en PPR et en EBC sont classés en A. En contiguïté, environ 26 ha exploités dans la BOS sont maintenus en N avec des prescriptions de boisement.

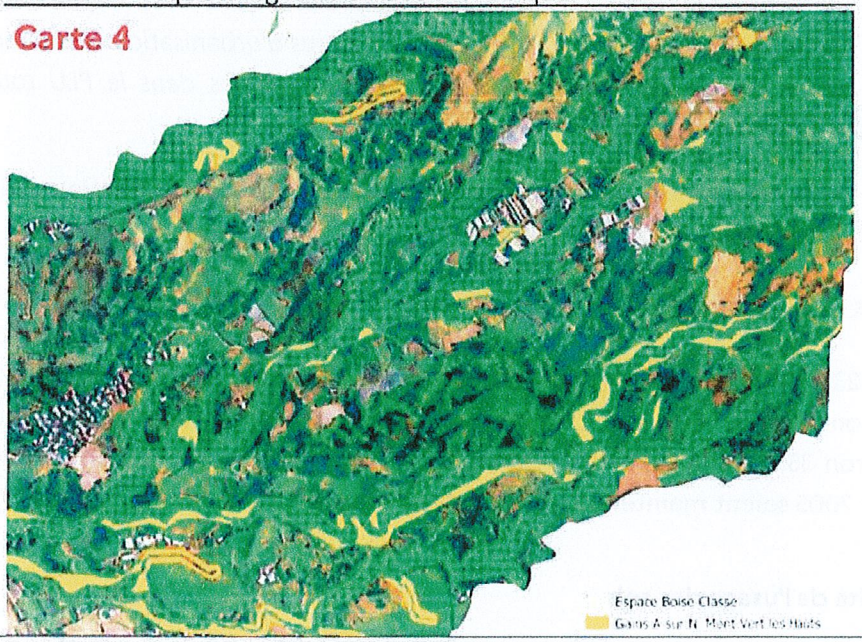
- Sur la partie aval du secteur de Mont Vert les Hauts, plusieurs petites poches en limite de surfaces cultivées ont été classées en A. L'analyse SIG montre que la plupart d'entre elles sont situées en limite de la ravine des chênes et en PPR. Ces surfaces auraient méritées d'être classées en N.

Les cartes ci-dessous identifient ces secteurs ayant fait l'objet d'un classement qui mériterait d'être reconsidéré au regard de la réalité de l'usage des sols :

- Espaces cultivés dans la BOS et maintenus en N avec ou sans prescription liée aux EBC :

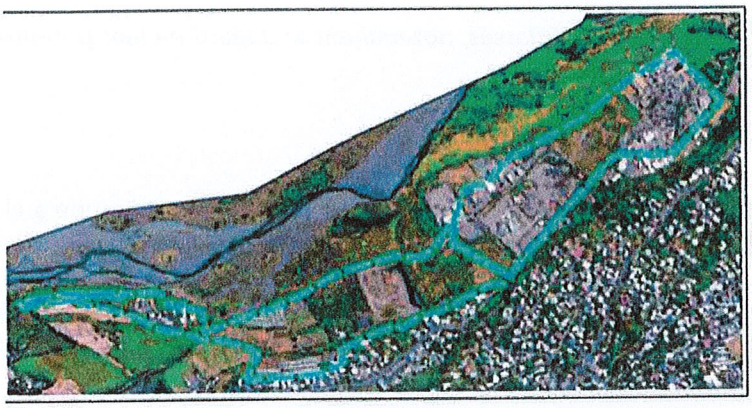


- Nouveaux espaces agricoles inclus dans le périmètre des EBC :



- Sur le reste du territoire, les évolutions de zonage opérées sont globalement cohérentes au regard de l'occupation des sols (BOS). Toutefois, certains micro-secteurs cultivés en bordure de ravine ont été classés en A, EBC et en aléa risque inondation au PPR.

- Bois d'Olive : un espace carrière de 16 ha comprenant depuis peu une ferme photovoltaïque au sol est classée en AC1 ; secteur présentant un intérêt environnemental (corridor potentiel). Les parcelles contiguës actuellement cultivées en arboriculture fruitière sont classées désormais en A.



- Mont-Vert les Bas, sont classées en A des parcelles situées à l'intérieur de la ZPU, artificialisées et avec une partie résiduelle recensée dans la BOS et EBC.

Observation : la commune pourrait retravailler plus finement le zonage de ces espaces en tenant compte de la réalité de l'usage des sols. Sur les secteurs cultivés d'ECOTONE : une évolution vers un zonage A ou N indicé spécifique serait plus opportun.

Qualité des secteurs déclassés en A au titre du redéploiement des possibilités d'extensions urbaines

34 ha de zones réglementairement constructibles ont été classés en A au projet de PLU :
- soit par réduction ou suppression de plusieurs zones AU
- soit par redélimitation des zones U réellement urbanisées au PLU de 2005

Sur ces 34 ha, 7,7 ha de zones U/AU sont déclassées en A au titre du redéploiement des possibilités d'extensions urbaines. Pour la commune, de manière générale, les « zones U et AU reclassées en A correspondent à des espaces à préserver pour leur potentiel agronomique de qualité » (livret 4 p.73).

Le classement en zone A d'espaces constructibles U et AU répond à deux logiques distinctes :

• Une mise en cohérence du zonage réglementaire sans impact pour l'économie agricole (voir illustration ci-dessous) ;
Sur ce point, il est relevé que la zone de concession automobile à l'entrée ouest, la portion de la RN2 de Pierrefonds ou le rond point des Casernes qui jouxtent des espaces agricoles ont été classés à tort en zone A.
Une attention doit être portée au classement au PLU d'infrastructures linéaires. Les communes font souvent le choix de corréler leur zonage à celui de la zone qu'elles traversent. Or, leur classement en A se traduit par des prescriptions réglementaires portant sur les occupations admises totalement inadaptées à ce type d'infrastructure.

Recommandation : pour l'ensemble des déclassements portant sur ces espaces artificialisés, il est demandé de mettre en place un zonage adapté à leur vocation (maintien U voire AU) et de manière

générale de veiller à la vocation agricole des secteurs déclassés, notamment au regard de leur potentialité agronomique.

Classement au regard du PPR

Le PPR en tant que SUP s'impose au zonage réglementaire du PLU. Cela a conduit la commune a classé en zone naturelle des secteurs agricoles cultivés et identifiés dans la BOS et au RPG, identifiés au sein du PPR (R1 et R2)
Certes cela n'impacte pas leur mise en culture mais peut avoir une conséquence pour le développement des exploitations agricoles, en effet ce zonage ne permet pas de bénéficier d'autorisations d'exploiter et d' aides agricoles (FEADER).

Recommandation : de manière générale, une cohérence d'ensemble devra être recherchée dans le zonage réglementaire A et N au regard du PPR ; la commune ne pouvant reclasser en A près de 99 ha de zones N en PPR et procéder à l'inverse pour les mêmes motifs.

C) Enjeu de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales

L'enjeu de lutte contre l'habitat insalubre est bien pris en compte au sein du projet de PLU.

Concernant l'offre de logements au regard du PLH de la CIVIS et de la loi SRU: l'analyse du besoin en logements abouti a un objectif au projet de PLU de 11 500 logements supplémentaires (création ou réhabilitation) dont 4 600 logements sociaux, soit 40 % du total d'ici à 2035.

Dans l'établissement de l'estimation de son besoin à horizon 2035, aucune précision n'est apportée par la commune quant à la répartition entre l'offre nouvelle et la réhabilitation. Par ailleurs, il est difficile de percevoir comment la réhabilitation pourrait permettre l'émergence de logements supplémentaires sauf à ce qu'il ne s'agisse de remise sur le marché locatif de logements vacants après travaux.
Recommandation : la commune doit apporter les éléments permettant d'étayer cette hypothèse.

Saint-Pierre est aujourd'hui relativement proche du taux minimum légal de mixité sociale auquel elle est soumise (25%) avec ses 22,65 %. Le nombre de logements sociaux progresse chaque année. Cependant, la pression sur le parc locatif social est de plus en plus forte : le Système National d'Enregistrement de la Demande (SNE) comptabilisait 4 515 ménages en attente d'un logement au 31/07/23 soit 57 % de l'ensemble des demandes du territoire intercommunal. Parmi ces demandeurs, plus de la moitié est éligible au logement locatif très social (LLTS) soit 57 %. A noter que les moins de 35 ans sont les plus représentés (la tranche d'âge 24-29 ans étant quasi égale à celle des 30-34 ans).

Toutefois, le potentiel de logements en densification et en renouvellement urbain n'est soutenu par l'inscription d'aucun emplacement réservé pour du logement social.

En outre, dans les 25 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifiées dans le projet de PLU sur des secteurs à enjeux d'aménagement, de structuration ou de valorisation, 13 sont destinées à l'habitat. Toutefois, le nombre de logements sociaux à construire n'est pas indiqué de manière claire et précise (sauf parfois un nombre total de logements), s'agissant d'OAP à plusieurs destinations comme de celles à vocation à accueillir du logement uniquement (La Vallée, Grand Bois 1 & 2, Mont Vert les Bas, Chemin Boulaki, Chemin Diagonale). Seules des densités sont envisagées.

Le projet de PLU ne mobilise pas d'outils tels que les emplacements réservés ou les OAP incitatives pour favoriser l'implantation de logement social. L'attention de la commune est appelée sur le fait que 57 % des demandeurs de logements de la commune sont éligibles au LLTS.

Réserve : la commune doit mobiliser davantage les outils du PLU (ER, OAP) afin de favoriser l'implantation de logements sociaux adapté et atteindre l'objectif de production.

De plus, dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, la commune s'engage à produire 416 logements (soit la moitié de son déficit constaté au 01/01/2022) durant la période triennale 2023-2025 dans le projet de contrat de mixité sociale qu'elle a adopté lors du conseil municipal du 26/06/23. Si les engagements sont tenus, la commune devrait pouvoir combler son déficit à l'horizon 2029 (période triennale 2026-2029) pour atteindre le taux de 25 % auquel elle est soumise par l'article L.302-5 du CCH. Cependant, l'absence de la liste des fonciers destinée à porter ces logements et d'indication précise quant au nombre de logements sociaux à produire par nature de financement (logement locatif social (LLS), logement locatif très social (LLTS), prêt locatif social (PLS) et prêt social location accession (PSLA)), sont de nature à s'interroger sur la capacité de la collectivité à obtenir le financement des 416 logements sur lesquels elle s'engage. Par ailleurs, la confusion est entretenue entre ces différents produits et ceux qui, bien que participant à la mise en œuvre de la mixité sociale au sein de la commune, ne sont pas pris en compte dans les différentes procédures SRU tels que le logement locatif intermédiaire (LLI).

Il est constaté dans ce projet de PLU, un regroupement des logements sociaux le long du TCSP. Cette stratégie, s'il permet une bonne desserte en transports de ces logements, doit s'articuler avec un objectif de mixité sociale, essence même de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Observation: si le projet de TSCP peut constituer une opportunité permettant la production d'une offre nouvelle dans des secteurs aménagés et équipés et notamment en transports, la commune doit veiller à organiser la mixité sociale au sein des quartiers concernés.

Concernant les normes de stationnement, le PLU arrêté établit une norme minimale de 0,85 place par logement soit 1 place par logement selon les secteurs. Toutefois, cette règle est susceptible de bloquer certains projets ou d'en augmenter significativement le coût. De plus, le CCH permet de ne pas exiger autant de places. Par ailleurs, pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places, 20 % d'entre elles doivent comporter un dispositif de recharge électrique.

Recommandation : la commune doit retranscrire au sein des pièces de son PLU et notamment de son règlement ces dispositions concernant les normes de stationnement.

Enfin, la définition du logement locatif social p.32 du règlement est à corriger.

Recommandation : La rédaction devra s'appuyer sur le texte de référence : l'article L.302-5 du CCH.

D) Enjeu de protection des ressources naturelles, des continuités écologiques, du patrimoine bâti et des paysages

Sur la préservation des espaces et des ressources naturelles

En ce qui concerne l'identification et la protection des espaces naturels, le PLU arrêté a mis en place les zonages suivants :

- la zone N, zone naturelle qui traduit principalement les zones de corridors écologiques, de risques naturels inscrits au Plan de Prévention des Risques Naturels,
- le secteur Nr concernant les espaces remarquables au titre de la loi littoral ;

– le secteur Nc dans lequel l'ouverture et l'exploitation des carrières est autorisée ;

– le secteur Np concernant les espaces de parcs où une valorisation sportive et culturelle est autorisée ;

– le secteur Nge concernant les espaces dédiés à la pratique du golf et des activités sportives et de loisirs, de plein air en lien avec le projet hôtelier touristique sur le secteur de la Saline ;

– le secteur Ncu concernant les secteurs naturels à préserver au titre des coupures d'urbanisation proposés par le Schéma d'Aménagement Régional ;

– le secteur Nci concernant les espaces de cimetière.

Recommandation :Il serait important de compléter ces secteurs en créant deux nouveaux secteurs plus protecteurs ayant des règles de constructibilité plus strictes en particulier :

– un secteur Npnr correspondant aux espaces situés dans le cœur du Parc National de la Réunion, dans lequel aucune construction n'est admise , sauf autorisation spéciale ;

– un secteur Nindicé spécifique correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes des trames vertes et bleues hors cœur de Parc National de la Réunion.

Observation : même si le code de l'urbanisme permet la création d'un équipement collectif tel qu'un cimetière en zone N, il aurait sans doute été plus cohérent de le classer en zone AU au regard du caractère urbain de ce projet. Par ailleurs, ce type d'aménagement doit être comptabilisé dans la mesure de la consommation d'espace future du PLU.

Observation : concernant la trame verte et bleue, les espèces exotiques envahissantes n'ont pas été mises en avant comme cause principale de fragmentation des habitats naturels.

Observation : la cartographie des habitats littoraux n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation.

La trame noire est un enjeu majeur pour la commune de Saint-Pierre La réduction des nuisances lumineuses étant un enjeu fort sur le secteur de Saint- Pierre, la commune se doit de mettre en œuvre des outils adaptés dans le cadre du PLU après avoir cartographié les zones importantes au titre de la trame noire (préserver les corridors écologiques nocturnes et en limitant leur fragmentation). L'enjeu lié à la réduction des nuisances lumineuses nocturnes est simplement évoqué dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, avec des dispositions intéressantes mais trop générales pour être opérationnelles. A noter que la commune est située en intégralité sur un axe de migration nocturne majeur pour les oiseaux marins (Pétrel de Barau, pétrel noir de bourbon, puffin tropical). Toutefois, cet enjeu n'est pas traité dans le PLU arrêté.

Les caractéristiques des éclairages publics sont encadrées de manière précise par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. Il convient de mettre en cohérence les prescriptions du projet de PLU avec cet arrêté.

Recommandation : les règles doivent être renforcées comme suit dans les zones de sensibilité qui seront identifiées, tout particulièrement pendant les périodes de sensibilité à (de mars à mai pour le pétrel de Barau, et de novembre à février pour le puffin tropical) :

- ***mettre en place des lampadaires garantissant 0% d'ULOR ;***
- ***utiliser des lampes ayant un spectre lumineux limité tel que les ampoules Sodium Haute Pression (SHP) ou des LED ambrées qui écrêtent les longueurs d'onde bleues et ultra-violettes;***
- ***occulter les lumières dont les flux mêmes minimes sont orientés vers l'océan ;***
- ***programmer une forte diminution de l'intensité lumineuse (30% à 50%) durant les pics d'envol grâce des systèmes de régulation automatiques intégrant le calendrier prévisionnel élaboré par la SEOR. L'objectif est de maintenir un éclairage minimal tout en limitant fortement le risque d'échouage. Sur les zones à risque identifiées et en l'absence de plan de rénovation de l'éclairage, programmer des extinctions automatiques durant les pics d'envol.***

Enfin, d'autres outils peuvent être mobilisés pour porter cet enjeu au niveau de la commune :

- ***intégration de ces préconisations dans les OAP ;***
- ***élaboration d'un règlement local de publicité afin de limiter ou encadrer les publicités lumineuses dans les zones peu ou non urbanisées, à proximité des ravines et surfaces en eau, et plus globalement de préserver les corridors de déplacements des espèces nocturnes. Cela peut se traduire par un zonage avec d'éventuelles exclusions des publicités et enseignes lumineuses, et/ou des limitations techniques plus restrictives que la réglementation nationale (surface, luminance, hauteur, technologie, horaires d'allumage, etc.).***

Les espèces envahissantes sont la première cause d'atteinte à la biodiversité à la Réunion et leur dissémination dans le milieu naturel contribue à fragmenter et dégrader les habitats naturels.

Recommandation : bien que cet enjeu soit pris en compte dans les articles 4 et 5 du règlement de chaque zone, il serait important que ces articles recommandent de proscrire l'usage d'espèces exotiques envahissantes en fournissant une liste de celles-ci.

Le secteur de Grand Bois présente un enjeu important en termes de faune, avec la présence avérée d'une espèce de vertébré menacée. Par conséquent des mesures spécifiques doivent être mises en place pour garantir la conservation de l'habitat de l'espèce concernée.

Recommandation : dans cette perspective, il est recommandé de recourir aux outils réglementaires permettant la préservation de ces habitats : identification des sites et secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques (L151-19 et 23 du code de l'urbanisme) ou la protection des espaces boisés classés (L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme).

Au projet de PLU, l'évolution des espaces boisés classés (EBC) présentée au sein du rapport de présentation, livret 4 p.66 et du livret 5 p. 30 est la suivante : 1004 ha sont classés en EBC au PLU en vigueur. Au PLU arrêté, 853 ha sont en EBC, soit une diminution globale de 151 ha.

En outre, le bilan des surfaces est présenté au sein du dossier de consultation de la CDNPS, page 18 :

- 0,88 ha EBC ajoutés
- 873,17 ha EBC conservés
- 153,32 ha d'EBC supprimés

Observation : il y a une incohérence au rapport de présentation, livret 4 à la page 66 ; il est mentionné une diminution de 273,9 ha d'EBC au lieu d'environ 150 ha. Cela est à corriger pour plus de clarté au dossier.

La majorité des EBC sont repris au projet de PLU, la diminution globale observée s'explique par les déclassements liés au projet Ecotone dans les hauts de Montvert ; à la redélimitation de parcelles cultivées ou présentant des habitations, des routes, un stade sur la base d'analyse d'orthophotos.

L'outil EBC est globalement bien utilisé au sein du PLU et le classement des boisements au titre d'autres protections est bien expliqué par exemple celui des boisements et alignement d'arbres à protéger opéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme . Cependant, au sein du livret 4 du rapport de présentation « justification des choix » : il n'apparaît pas de matrice décisionnelle qui permet de justifier les classements et déclassements opérés. Les EBC existants ont été retravaillés mais ne sont pas requestionnés.

Observation: il convient de faire apparaître la grille d'analyse utilisée pour effectuer le classement des EBC.

Réserve: il faut apporter la justification que les déclassements opérés sur du bâti ne concernent que les constructions antérieures au classement EBC et non des constructions en situation irrégulière.

La commune de Saint-Pierre est une commune littorale : conformément à l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, elle a pour obligation de classer ses boisements les plus significatifs après avis simple de la Commission Départementale de la Nature Paysages et Sites (CDNPS).

Observation : cette obligation induite par la loi littoral apparaît uniquement au rapport de présentation à la page 45 du livret 1 « Diagnostic ». Elle n'est pas rappelée ailleurs, quand le zonage EBC est traité, ni au sein du dossier de consultation de la CDNPS.

Cela est regrettable car les critères de classements de ces espaces sont donnés : « *Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification : La prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune / L'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public / La configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré / L'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.* ».

Ressources en eau et assainissement

Il n'y a aucune servitude de protection pour les zones humides. Pourtant, c'est l'objet de l'orientation n°3.3 du SDAGE « Préserver les milieux humides, ripisylves et étangs », qui requiert la préservation des zones humides. Au-delà des réglementations qui s'appliqueront aux projets qui impacteraient une zone humide, il est nécessaire que le PLU soit explicite là-dessus également.

Réserve : il est demandé de s'assurer de l'identification et de la protection réglementaire des zones humides dans le projet de PLU.

En page 125 du livret du rapport de présentation, il n'est fait état d'aucun enjeu environnemental

Le zonage et le règlement du PLU ne sont pas compatibles avec les servitudes d'utilité publique des périmètres de protection rapprochée (PPR). En effet, plusieurs PPR de captages sont concernés par un zonage permettant des activités non permises. Plusieurs emplacements réservés pour la création de routes ou le réaménagement de chemins sont dans des PPR.

Réserve : Le projet de PLU doit évoluer pour garantir la protection adéquate suffisante de la ressource en eau attendue au sein de ces PPR.

Le règlement écrit ne traduit pas explicitement la réglementation des périmètres de protection de captage :

Observation : il est suggéré d'intégrer en en-tête de chaque catégorie de zone (U, AU, N et A), une disposition rappelant l'obligation d'appliquer les servitudes de protection des ressources en eau destinée à la consommation humaine

La commune prévoit l'accueil de 18 000 nouveaux habitants environ à horizon 2035,ce qui représente un besoin en eau potable qui s'élève à 3,8 millions de m^3 par an mais aucune prospective n'a été réalisée afin de s'assurer de la disponibilité de cette ressource. Le PLU arrêté ne présente pas d'analyse des capacités du système de production et de distribution d'eau potable pour la mise en œuvre du projet de PLU.

Recommandation : présenter au PLU une analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource, les capacités de distribution et les besoins futurs en eau et veiller à la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de la CIVIS.

Des informations obsolètes ou erronées apparaissent au dossier de PLU arrêté.

Recommandation : Les informations suivantes sont à reprendre au sein du PLU ; « L'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Pierre mobilise pour 50 % de la population desservie les eaux de surface de la rivière du Bras de la Plaine (usage mixte irrigation et alimentation) qui fait l'objet depuis récemment d'un procédé de potabilisation complet au niveau de l'usine de « Dassy » et pour 50 % les eaux souterraines de 11 captages (10 sur la commune de Saint-Pierre et 1 sur la commune du Tampon).

Les 10 captages sur la commune de Saint-Pierre sont : - FORAGE DUPUIS II - FORAGE F5 LA SALETTE - FORAGE F5 TER LA SALETTE - FORAGE F5 BIS LA SALETTE - FORAGE PIERREFONDS 1 (AMOUNY) - FORAGE FREDELINE - FORAGE FREDELINE II - FORAGE LA VALLEE - FORAGE RIVIERE D'ABORD - FORAGE LIGNE PARADIS. Le forage Rive Gauche St-Etienne amont a été abandonné en 2018 à la demande de la commune de Saint-Pierre car il était incompatible avec le projet d'urbanisation au niveau de la ZAC Pierrefonds Village. L'ensemble de ces captages est doté de 8 périmètres de protection sanitaire des ressources en eau destinée à la consommation humaine dont 7 sont instaurés par DUP et 1 (forage ligne paradis) en cours d'instauration. »

Les périmètres de protection du nouveau forage « Ligne Paradis » sont en cours d'instauration. L'avis officiel de l'hydrogéologue agréé en matière de santé publique relatif à leur délimitation et prescription sera prochainement rendu.

Réserve : En application de l'article R111-2 du code l'urbanisme, il est attendu que le projet de PLU mentionne que cet avis sera prochainement annexé au PLU dans l'attente de l'instauration par DUP (jurisprudence).

La cartographie des servitudes d'utilité publique associées aux périmètres de protection de captage (servitudes AS1 et PAC) annexée au PLU ne nomment pas les captages. Certains périmètres de protection obsolètes apparaissent toujours.

Recommandation : les cartes doivent être modifiées pour une meilleure clarté et lisibilité du document.

Observation: la commune de Saint-Pierre pourra solliciter la ressource des infrastructures départementales exploitées par la Saphir (prélèvement du Bras de Cilaos et du Bras de la Plaine) sous réserve de l'interconnexion des réseaux.

Observation : La STEU de Pierrefonds fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure en date du 21 juin 2022 suite à une saisine de l'UE. Cette mise en conformité devra être effective en 2027 en même que son extension.

La réglementation en matière de gestion des eaux pluviales est peu compréhensible et non fonctionnelle en état. Ainsi en 54 du règlement, d'une part, il y est précisé : « Les lotissements de 1 à 5 lots et les opérations d'aménagement ou de construction comportant plus de 600 m² de surface imperméabilisée doivent collecter et temporiser les rejets vers un point bas à l'aval de l'opération. ».

En absence de plus de précision sur le débit de rejet autorisé et sur les occurrences de pluie cette prescription est inapplicable. Il doit également être précisé comment sera calculé le volume de

stockage. D'autre part, il y est également indiqué : « Les lotissements de 1 à 5 lots et les opérations d'aménagement ou de construction comportant moins de 600 m² de surface imperméabilisée, doivent en faire de même ou à défaut doivent se contenter de la mise en place d'un volume global de stockage des eaux de ruissellement issues des toitures et des surfaces imperméabilisées. Ce volume global de stockage est proportionnel à la surface imperméabilisée, sur la base d'un ratio de 1 m 3 pour 70 m² imperméabilisés. ».

De même en absence de précision sur le débit de rejet autorisé et sur les occurrences de pluie cette prescription est également inapplicable. Ces mesures incomplètes et incompréhensibles en l'état ne permettront pas de s'assurer de la réduction des impacts

Observation : Il n'y a aucune différence entre temporisation et stockage. En effet, toute temporisation nécessite un volume de stockage et tout stockage entraîne une temporisation.

Réserve: mettre en place des prescriptions contraignantes afin de prioriser l'infiltration des eaux de pluies.

Recommandation: pour tous les aménagements, prévoir

- ***Soit un débit de rejet inférieur au rejet initial et ce jusqu'à des pluies d'occurrence vingtennale. C'est ce principe qui est adopté pour les dossiers soumis à autorisation ou déclaration LSE conformément au guide de la DEAL sur la gestion des eaux pluviales.***
- ***Soit par souci de simplification pour les bureaux d'études et pour les services instructeurs, un débit maximal directement proportionnel à la surface du projet augmenté de la surface du bassin versant intercepté.***
- ***Ces prescriptions seront opportunément rédigées par un bureau d'études compétent dans le domaine. Elles devront également être simples et facilement compréhensibles pour être contrôlés par la personne en charge de l'instruction des dossiers.***

Recommandation: le rappel de l'article 640 du Code Civil qui donne le droit de vidanger sur la parcelle du voisin situé à l'aval les excédents de ruissellement n'est pas opportune. Cet article, peu explicite, est une importante source de conflits de voisinage.

Sur la prise en compte du paysage

Les principes déclinés au sein de l'OAP thématique « trame verte et bleue » sont complets et pertinents. De même, les OAP sectorielles incluent des mesures d'intégration paysagère et de valorisation écologique des parcelles. Cependant, il n'existe pas de lien évident entre cette macro-trame pensée à l'échelle de la commune et tous les sites à urbaniser du projet de PLU.

Recommandation : les OAP sectorielles pourraient se retrouver sur les cartographies de la « trame verte et bleue » : cela permettrait de situer ces sites au sein du réseau écologique existant, dans l'optique de les intégrer en tant que « zones de développement » (zones aux priorités socio-économiques recelant néanmoins un potentiel important en matière de biodiversité).

En outre, le réseau écologique existant n'est pas indiqué sur les cartographies propres à chaque OAP sectorielle.

Recommandation : il semble opportun de le faire apparaître afin de proposer des aménagements connectés au maillage existant.

L'OAP thématique trame verte et bleue mentionne les espèces exotiques envahissantes interdites, en revanche, elle ne liste pas les espèces endémiques et indigènes à favoriser.

Recommandation : Il est souhaitable de faire le lien vers le site DAUPI.

L'OAP générale sur l'entrée de la ville Ouest regroupe un projet hôtelier, un golf ainsi que la requalification de la ZI1 avec la création de passerelle au-dessus de la RN1 et un passage au-dessous du pont. Il est prévu un aménagement d'un espace ludique à l'intérieur de la bretelle de sortie.

Recommandation : cette OAP, en tant qu'entrée de ville, a un rôle stratégique au-delà du projet lui-même. La qualité de son intégration paysagère est primordiale.

Concernant les dispositions relatives à la dimension paysagère, il conviendrait de :
- préserver et mettre en scène des fenêtres sur le grand paysage et de valoriser le paysage des pentes,
- préserver les cônes de vue vers les pitons et autres points remarquables au titre de la vue (Piton des Neiges, Piton Montvert, Piton de Bassin Martin, Piton de Petit Serré...).

Recommandation :Il serait pertinent d'identifier des zones à préserver afin de valoriser les points de vue à enjeux, et de garantir la préservation de ces sites par une réglementation du PLU adaptée (hauteur des bâtiments, couloir visuel...).

Sur la prise en compte du patrimoine

Les servitudes monuments historiques n'ont pas complètement été intégrées dans les servitudes d'utilité publique et dans le rapport de présentation – Livre 2 page 26 et suivantes : il est indiqué et listé 31 MH alors que la commune en compte 34. La liste n'est pas à jour il manque les protections les plus récentes : la chapelle Notre Dame de Lourde, la cheminée de Basse-terre 02, l'Immeuble Beldame.

Réserve : il est demandé de compléter les servitudes relatives aux monuments historiques.

Par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2015, la commune s'est engagée dans l'élaboration d'une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) avec une première étape réalisée en 2016 : la réalisation d'un diagnostic AVAP. Le PADD indique que « le PLU intégrera la réflexion engagée dans le cadre de l'AVAP afin de préserver le patrimoine bâti et paysager témoin de l'histoire de la ville » page 27. Le PLU fait référence à un document en cours d'élaboration qui n'est ni arrêté, ni approuvé et la réflexion n'a pas abouti à un mode de gestion pragmatique et à un corpus de règle définies.

Recommandation : en l'absence d'AVAP approuvée, il convient donc de mieux intégrer la préservation du patrimoine dans le PLU. L'AVAP ou SPR depuis la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine implique la prise en compte de trois éléments importants : un site de qualité [Il est présent à Saint-Pierre avec la façade maritime, la rivière d'abord et le grand paysage], une densité patrimoniale forte et une volonté politique affirmée.

Pour satisfaire à l'objectif d'une densité patrimoniale forte, les éléments du diagnostic AVAP doivent être intégrés dans le rapport de présentation.

Recommandation : Il conviendrait a minima d'intégrer les constructions repérées comme étant d'intérêt architectural dans le diagnostic AVAP. Le livre 4 du rapport de présentation mentionne page 37 que la zone Ucv qui correspond au centre-ville de Saint-Pierre a vocation à être densifiée et à se renouveler dans

PROJET

le respect des édifices et jardins patrimoniaux. Outre les édifices protégés au titre des monuments historiques, les autres éléments patrimoniaux bâtis et naturels, arbres de qualité au droit de l'espace public doivent donc être repérés et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. On pourra s'appuyer en partie sur l'inventaire des arbres remarquables réalisé par le CAUE.

Pour satisfaire à la préservation d'un site de qualité et du lien entre la ville et l'océan, il conviendrait de consolider les perspectives urbaines très profondes en laissant libre de toute construction l'espace situé au droit des perpendiculaires qui débouchent sur l'eau dans la mesure du possible (emplacements réservés) et de traiter avec un soin particulier toute la façade maritime pour entretenir le rapport fort de la ville avec l'océan.

Recommandation : à cette fin, il conviendrait de limiter la hauteur des constructions dans la bande des 50 pas géométriques à 6 m au faîtage quel que soit le zonage du PLU, la zone des 50 pas géométriques n'ayant pas vocation à être construite, et enfin d'intégrer le projet de sentier côtier littoral sur toute la façade maritime, y compris la partie Est de la ville, sur le secteur de Grand Bois en veillant à préserver régulièrement des accès perpendiculaires au sentier depuis la rue centrale de Grand Bois.

L'adoption d'une AVAP implique d'afficher une ambition plus marquée pour la préservation du patrimoine qui aurait dû être davantage traitée comme un axe important du PADD.

Les périmètres des monuments situés sur les rives de la rivière St Etienne (Usine de Pierrefond, Cheminées de la rivière St Etienne,, cheminée de Mahavel, Case Valy, ..etc) ont fait l'objet d'étude de repérage des enjeux patrimoniaux, architecturaux, urbains et paysagers dans l'optique de proposer un périmètre délimité des abords qui se substitue au périmètre des 500m.

Observation : ces périmètres plus restreints sont recentrés sur les territoires qui nous semblent nécessiter une gestion patrimoniale spécifique, ils sont à disposition de la commune pour avis et être soumis à l'enquête publique pour pouvoir être opposables (en remplacement des périmètres de 500m).

Concernant le règlement et les dispositions applicables à la zone Ucv et Up:

- pour les hauteurs, il conviendrait de limiter les constructions à R+3+comble ou attique en zone Ucv soit environ 12 m maximum de la hauteur à l'égout du toit en front de rue, et de réglementer les hauteurs des nouvelles constructions situées en face et à côté d'un bâtiment d'intérêt architectural repéré au PLU avec une règle de hauteur relative que l'on pourrait formuler ainsi : La hauteur à l'égout du toit de la nouvelle construction ne pourra excéder de plus de un niveau celle du bâtiment de référence situé à proximité ;
- pour les toitures, il est mentionné « Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 12 à l'égout du toit, doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 60 % du volume bâti et 50 % si les toitures terrasses sont végétalisées. Il convient d'introduire une exception pour les bâtiments d'architecture XX° ème repérés à conserver, restaurer ou reconstituer dans le respect de leur architecture d'origine.

Recommandation : il est recommandé d'intégrer ces dispositions dans le règlement des zones Ucv et Up pour permettre une meilleure prise en compte des aspects patrimoniaux.

Les parcelles situées sur la rive gauche de la rivière d'abord sont identifiées en zone Ug et non Up. Ce qui peut paraître étonnant au regard du caractère patrimonial de ce secteur. De manière générale, les zonages proposés dans le PLU ne recouvrent pas les secteurs du diagnostic de l'AVAP qui avait identifié et proposé trois périmètres pour le secteur du damier, le secteur de terre sainte et le secteur Rivière

d'Abord, excluant ainsi toute une partie ancienne du quartier de Terre Sainte (les abords de l'église, la rue pavée, etc).

Recommandation : ce nouveau zonage proposé devrait être justifié. Une carte des hauteurs et des typologies existantes sur le secteur du centre-ville et de Terre Sainte est souhaitée dans le rapport de présentation pour vérifier que les projets de densification proposés ne sont pas hors échelle.

L'emplacement réservé n°110 dédié à l'élargissement à 14m de la rue du Four à Chaux suscite des réserves. La trame urbaine héritée du passé en centre-ville mérite d'être conservée, tout comme les bâtiments d'intérêts architecturaux repérés qui bordent ces voies.

Recommandation : il est recommandé d'évaluer les impacts de cet emplacement réservé au regard des enjeux patrimoniaux sur ce secteur et le cas échéant de le faire évoluer.

Ci-dessous plusieurs recommandations sur les OAP suivantes :

OAP n°2 zone commerciale Canabady : la voie Ouest n'est pas nécessaire au fonctionnement de la zone commerciale et peut être supprimée. Elle est susceptible de favoriser une pression forte sur l'espace agricole à préserver. Cette emprise peut être utilisée pour la création de la limite verte.

OAP n°10 Terre Rouge : cette OAP présente l'écueil d'entamer un peu plus la coupure d'urbanisation. Ce secteur offre une vue depuis le domaine agricole Isautier du battant des lames au sommet des montagnes qu'il convient de préserver de toute amorce de mitage.

OAP n°14 Pierrefond Village : la berge de la rivière St Etienne doivent être maintenues exemptes d'urbanisation sur une profondeur suffisante pour l'accompagnement paysager de cet élément de paysage, le « coin nord « de la zac est trop proche de la rive pour laisser « l'épaisseur » suffisante au traitement paysagé.

Sur les ressources en matériaux et les déchets

Concernant les carrières, dans le cadre de l'enjeu ressources naturelles en matériaux le PLU prévoit deux types de zones sur la zone de Pierrefonds :
- des zones AC1 où peuvent être implantées des carrières et des installations de traitement ;
- des zones AC où peuvent être implantées des carrières uniquement.

Sur la zone de Pierrefonds, il existe actuellement un nombre significatif de projets de carrières qui prévoient l'implantation d'installation à proximité immédiate des zones d'extraction. La proximité de ces installations permet d'éviter les flux importants de véhicules.

Recommandation : Il est préférable de permettre l'implantation d'installation de traitement de matériaux dans toutes les zones où sont autorisées les carrières.

Le projet de PLU semble avoir bien pris en compte dans ces orientations la problématique de la gestion des déchets et la nécessité de création d'installations structurantes de gestion des déchets pour le territoire.

E) Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs

En matière de déplacement et de mobilité, la commune de Saint-Pierre est confrontée à une problématique grandissante. Le PLU évoque ce sujet et donne des intentions de développement des

mobilités actives mais il est difficile de percevoir une concrétisation au travers du zonage, des emplacements réservés ou des OAP alors que l'enjeu est majeur pour la commune.

Observation : ainsi, une place nettement plus importante mérite d'être donnée au travers du PLU pour la réalisation d'infrastructures permettant le développement des mobilités actives : réseau de routes pour vélos et piétons éloignées des routes traditionnelles, protégées et ombragées, piétonisation du centre-ville, etc.

Observation : une OAP thématique sur les mobilités actives pourrait consolider le PLU. Un examen de la compatibilité avec le plan de Mobilité de la CIVIS s'avère également nécessaire. Un plan des pistes cyclables et piétonnes avec le projet d'extension serait également opportun.

Enfin, le Projet de PLU ne permet pas d'identifier s'il permettra d'atteindre les objectifs de la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 visant notamment l'implantation en nombre de stations de recharge pour les voitures électriques ou encore la création d'aires de covoiturage.

F) Enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Le PADD indique que des principes d'aménagement en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique sont prévus, le PLU arrêté ne précise pas comment il tient compte du diagnostic de la vulnérabilité des territoires face au changement climatique établi dans le cadre du PCAET de la CIVIS.

Même si le PADD indique sa volonté de diminuer les consommations d'énergie liées à l'éclairage public, le projet de PLU ne précise pas l'ambition de la commune face au phénomène de dérèglement climatique reposant sur des objectifs chiffrés, notamment sur la réduction des gaz à effet de serre (GES), la sobriété énergétique et la neutralité carbone à l'échelle de son territoire selon une trajectoire à proposer jusqu'en 2050.

Pour ce qui concerne le développement des EnR, le PADD explicite le souhait de la commune de s'engager dans la transition énergétique en accompagnant les projets EnR. Toutes les EnR ne sont pas citées, en particulier les projets éoliens terrestres et en mer afin de répondre aux objectifs de la PPE de La Réunion et contribuer à l'autonomie énergétique comme le prévoit la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015.

Dans le rapport de l'état initial de l'environnement (livret 2), les documents-cadre recensés se limitent au SRCAE de 2013 et le PCAET de la CIVIS adopté en 2021. Ni la PPE approuvée le 20 avril 2022, ni le schéma régional biomasse (SRB) approuvé en 2019 ne sont mentionnés.

Le paragraphe VI établit la liste des EnR pouvant se développer sur le territoire. Le document fait référence au schéma régional éolien (SRE) de 2005 sachant que son actualisation est en cours et pourra être pris en compte par le PLU pour les secteurs les plus favorables tant en termes de gisement en vent, que des enjeux environnementaux et paysagers.

Pour les projets photovoltaïques, le PLU pourrait utilement faire référence à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables qui fixe désormais un cadre pour les installations photovoltaïques sur terres agricoles tout en préservant la souveraineté alimentaire.

Enfin, il serait souhaitable que le PLU puisse favoriser le développement des EnR sur les friches urbaines et industrielles dans l'objectif de faciliter l'installation des EnR et répondre aux objectifs fixés par la PPE sur l'évolution du mix énergétique.

Il est mentionné en page 82 du livret 2 les chaufferies collectives et les réseaux de chaleur. Ces enjeux ne semblent quant à eux pas en accord avec la situation de la ville de Saint-Pierre, ni avec ce qui a été développé dans les pages précédentes du rapport.

Le livret 4 sur la justification des choix fait complètement abstraction du PCAET de la CIVIS, ce qui pose question sur le projet politique de la collectivité sur l'énergie et le climat à l'échelle du territoire

communal et la traduction des ambitions mentionnées au PADD sur la lutte contre le changement climatique.

Recommandation : le PLU (rapport de présentation/justification des choix) doit être complété et actualisé pour mieux retraduire l'ambition de la commune et sa volonté de s'inscrire dans les objectifs de la PPE.

Le règlement prévoit un chapitre particulier (article 4-2) sur la performance énergétique et sur le traitement environnemental des espaces non bâtis.

Pour les zones U et AU, des dispositions sont prévues en faveur de l'isolation thermique des bâtiments, de la ventilation naturelle, de l'installation de panneaux PV et de chauffe-eau solaires.

Observations : ces dispositions pourraient utilement être complétées en précisant que la ventilation naturelle des logements devra autant que possible être recherchée par une orientation des nouveaux bâtiments adapté à l'aérologie du secteur. De même la pente des toitures peut étudiée afin de permettre une optimisation de la production de panneaux photovoltaïques susceptibles d'être installés même ultérieurement.

D'autre part le règlement prévoit dans ces articles 6 de chaque zone des règles en matière de stationnement.

Recommandation : en application de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, il est souhaitable que le PLU intégre l'obligation de mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque :

- ***pour les parcs de stationnement existants à la date du 1er juillet 2023 ou lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme est antérieure au 1er juillet 2023 : dès lors qu'ils possèdent une emprise au sol supérieure à 2 500 m², ils doivent s'équiper sur au moins 50% de leur surface ;***
- ***pour les nouveaux parcs de stationnements dont la demande d'autorisation d'urbanisme est postérieure au 1er juillet 2023 et qui génèrent une emprise au sol de plus de 500 m².***

A noter que la loi précise qu'ils doivent également être équipés, sur au moins la moitié de leur superficie, de revêtements de surface, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

De plus, le règlement en zone A identifie les constructions autorisées dans son article A1. Les projets EnR ne sont pas mentionnés dans les constructions susceptibles d'être autorisées par le PLU, ce qui ne semble pas cohérent avec les ambitions affichées dans le PADD et les enjeux du développement des EnR présentés dans le rapport de présentation.

Recommandation : l'article A1 doit citer explicitement les EnR (projets photovoltaïques, projets éoliens, méthanisation) dans la liste des constructions autorisées par le PLU en zone A.

Le paragraphe 2 de l'article A4 peut également être complété dans l'objectif de permettre l'installation de projets agrivoltaïques qui devront respecter les critères énumérés dans la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables.

Enfin, le règlement en zone N identifie les constructions autorisées dans son article N1. Le règlement ne prévoit aucune disposition en faveur du SWAC du CHU Sud.

Recommandation: Au regard des perspectives d'atteindre l'autonomie énergétique d'ici 2030, il est souhaitable que l'article N1 indique explicitement que les constructions associées aux EnR (notamment marines) sont autorisées par le PLU en zone N.

G) Enjeu de prévention des risques et des nuisances

La prise en compte des risques naturels

En matière de risques naturels, les documents opposables, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre sont :

- le Plan de Prévention des Risques « inondation et mouvements » (PPR multi-risques) approuvé par arrêté préfectoral n° 477 SG/DRCTCV/BCLU en date du 1er avril 2016 ;
- le Plan de Prévention des Risques Littoraux (recul du trait de côte et submersion marine) approuvé par arrêté préfectoral n° 1793 SG/DCL/BU en date du 24 septembre 2018.

Ces documents constituent la connaissance de référence concernant les risques naturels.

Les zones U et AU délimitées par le PLU arrêté ne paraissent pas manifestement erronées au regard des risques naturels connus. En effet, l'essentiel des zones U (98%) est situé hors des zones d'interdiction du PPR inondation et mouvements de terrain (cf. annexe 1). Ainsi sur les 2 801 ha de zones U, seuls 51 ha sont situés en zone d'interdiction.

L'essentiel de ces zones U affectées par un zonage d'interdiction présente un caractère urbain avéré. On peut toutefois relever qu'environ 1ha de zones U sont situées en zone d'interdiction au PPR alors qu'elles ne paraissent pas présenter de caractère urbain . Il convient de réexaminer l'opportunité de maintenir ces secteurs en zone U. Cette remarque concerne tout particulièrement la zone U délimitée en partie dans le lit de la Ravine Blanche au niveau du secteur de la Ligne Paradis.

De même, la quasi-totalité des 177,5 ha zones AU (99,9%) du PLU arrêté n'est pas concernée par les zones d'interdiction du PPR inondation et mouvements de terrain ni du PPRL en vigueur (cf. annexe 3).

Par ailleurs sur les 177,5 ha de zones AU, 3,35 ha sont situées en zone B2u du PPR inondation et mouvements de terrain, due à un aléa moyen mouvements de terrain. D'un point de vue quantitatif, cela ne dénote pas, à l'échelle du PLU, d'une erreur manifeste d'appréciation dans la prise en compte des risques naturels connus. Cependant, d'un point de vue qualitatif, les zones AU « Chemin Bouaki » ainsi que AUfgb et AUf de Grand Bois soulèvent des réserves quant à l'opportunité de leur délimitation, au regard des risques naturels.

En effet, la nouvelle zone à urbaniser « stricte » AU02 du « Chemin Bouaki » est concernée pour près de 45 % de sa surface par une zone de prescription B2 (cf annexe 4), due à un aléa moyen inondation. Ainsi, même si le PPR en vigueur n'interdit pas les constructions en aléa moyen inondation ou en zone B2u, l'opportunité de créer cette zone AU et la possibilité de solutions alternatives moins exposées posent question alors qu'elle :

- est en grande partie inondable, ce qui va induire des coûts de constructions plus élevés et une plus grande vulnérabilité ;
- présente un caractère agricole ou naturel avéré (photos aériennes) ;
- fait donc office de zone d'expansion des crues. A ce titre, des développements urbains non maîtrisés sur cette zone pourraient avoir des impacts sur les aléas inondations des secteurs environnants.

Il en est de même pour les zones AUfgb et AUF (à vocation résidentielle de faible densité) de Grand Bois qui sont quasi entièrement situées en zone B2u (cf annexe 5), due à un aléa moyen mouvements de terrain jugé sécurisable. Ces zones sont déjà prévues au PLU de Saint-Pierre en vigueur.
Même si le PPR en vigueur n'interdit pas les constructions en zone B2u, l'opportunité de maintenir ces zones AU et la possibilité de solutions alternatives posent également question.
Ces questions se posent d'autant plus que le rapport de présentation du PLU (comportant l'évaluation environnementale) :

- ne justifie pas que les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et que les conséquences éventuelles sur l'environnement du maintien de ces zones AU ont bien été appréhendées ;
- ne comporte aucune explication si des alternatives moins exposées existent et ont été recherchées ;

- ne montre pas que d'éventuelles mesures pour éviter, réduire ou compenser ont bien été étudiées et ne sont pas nécessaires.

Recommandation : il est donc attendu que le maintien des zones AU précitées présentant actuellement un caractère naturel/agricole soit justifié au regard de leurs situations face aux risques naturels notamment sur la présence ou non d'alternatives viables moins exposées et l'évaluation des éventuels impacts de ce choix sur l'environnement.

La prise en compte des enjeux sanitaires et des nuisances

L'enjeu sanitaire de la qualité des eaux de baignade n'apparaît pas dans l'ensemble du projet de PLU malgré l'existence de plusieurs zones de baignade (Terre Sainte, Centre-ville, Grand Bois...) sur la commune. Les rejets d'eaux usées domestiques et industrielles (collectives et individuelles) ainsi que les eaux pluviales sont les principales causes de dégradation de la qualité des eaux de baignade en mer.

Observation : l'urbanisation prévue au projet de PLU doit être compatible avec les capacités épuratoires des équipements dans ces domaines.

Dans les secteurs non desservis ou non raccordables à l'assainissement collectif, l'aptitude des sols à recevoir une filière d'ANC, comme pour l'accès à l'eau potable, devrait être un critère fort de conditionnement de l'urbanisation.

Réserve : présenter le zonage d'assainissement (s'il existe) prévu par l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, l'amender au projet de PLU, et examiner sa compatibilité avec le zonage et le règlement du PLU.

D'une manière générale, les zones urbanisables doivent respecter un éloignement suffisant des habitations (zones calmes d'habitat) avec les installations et infrastructures génératrices de risques ou de nuisances (infrastructures routières, dispositifs épuratoires, centres de traitement des déchets, établissements industriels ou artisanaux, bâtiments d'élevage, parc d'attraction, etc.).

Observation : à ce titre, le PLU pourrait répertorier l'existence de « points noirs » (bruit, odeurs, pollution atmosphérique, etc.) et proposer si possible des mesures, en matière d'urbanisme, pour réduire ces risques et nuisances telles que la mise en place de zones tampon, en application si nécessaire des articles L151-17 et R151-31 du code de l'urbanisme.

En milieu rural, le projet de PLU doit prendre en compte les exigences du Règlement Sanitaire Département (RSD articles 153.3 à 5) et de la réglementation ICPE relatives aux règles d'éloignement des bâtiments d'élevage vis-à-vis des habitations (25 à 100 m selon le type d'élevage), des zones de baignade (200 m) et des captages privés d'eau destinée à la consommation humaine (35 m). Par ailleurs, le RSD interdit l'implantation de bâtiments d'élevage dans la partie « agglomérée » des communes. L'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime précise également la règle de réciprocité relative à l'éloignement des habitations nouvelles à construire par rapport aux bâtiments agricoles.

Réserve : Il est donc recommandé de représenter graphiquement en annexe du PLU les bâtiments d'élevages et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.

Concernant les activités polluantes (bruit, air...), le secteur agricole de Pierrefonds fait l'objet d'une mutation d'une grande partie de son territoire en secteur industriel et économique (ZAC Rolland Hoareau, ZAD, OAP zone environnementale Pierrefonds, OAP Pierrefonds aéroport, périmètre carrières...).

Observation : il apparaît nécessaire de prendre en compte la protection des habitations isolées résiduelles de ce secteur ainsi que le secteur résidentiel de sa partie sud par un zonage adéquat au PLU permettant des zones « tampons » et éviter les conflits d'usage. Il peut être noté également par exemple la création d'une déchetterie à proximité immédiate d'habitations dans l'OAP Condé Concession.

Malgré la présence d'activités industrielles et d'infrastructures routières fréquentées à Saint-Pierre, la qualité de l'air n'a pas été identifiée comme un enjeu sanitaire ou environnemental dans le PLU et n'a pas fait l'objet de dispositions spécifiques. Par ailleurs, le PLU incite au développement de la filière bois-énergie à Saint-Pierre alors qu'il s'agit d'une source importante de pollution de l'air défavorable pour la santé et très partiellement voire pas du tout compensé en carbone vis-à-vis des gaz à effet de serre dans les conditions actuelles.

Recommandation : en application des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, le PLU aurait dû se saisir davantage de cette problématique, l'évaluer et le cas échéant identifier des mesures évitant ou réduisant la pollution de l'air, l'exposition des populations et les effets sanitaires induits.

L'utilisation des pesticides doit avoir lieu dans les conditions fixées par les articles L253-7 à 8.2 et D253-46-1-2 à 5 du code rural et des affaires maritimes. En particulier, l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et son arrêté d'application du 27 juin 2011 imposent la mise en place de mesures de protection adaptées telles que haies, équipements de traitement ou dates et horaires de traitement lors de l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité de certains établissements vulnérables (établissement d'enseignement, d'accueil de jeune enfants, de santé, parc de détente, etc.). De plus, l'article L253-8 du code rural et de la pêche maritime dispose que l'utilisation des produits phytosanitaires est subordonnée à des mesures de protection des personnes habitant à proximité des zones agricoles. Ces mesures doivent être formalisées dans une charte d'engagements validée par le Préfet de département.
Enfin, l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts dans les lieux publics et dans les lieux privés, y compris au sein des habitations, est interdite conformément aux articles L.253-7 et L.254-7 du code rural et de la pêche maritime ainsi que l'arrêté d'application modifié du 4 mai 2017.

Observation : cette réglementation pourrait figurer dans le règlement du PLU. Au-delà de ces dispositions, le PLU peut également définir lorsque c'est possible des zones tampons, classées en N, entre les zones destinées à l'agriculture et les zones habitées.

A Saint-Pierre, plusieurs routes sont classées au titre du bruit en application des articles L571-9 à L572-11 et R571-31 à R572-11 du code de l'environnement et leurs arrêtés d'application.

Observation : ainsi, en vertu de l'article R123-14 du code de l'urbanisme, les prescriptions d'isolement acoustiques des bâtiments issus du classement sonore des infrastructures routières sont à annexer au PLU. Les enjeux liés au bruit des activités (ICPE, bruit de voisinage, discothèque, chantier, etc.) sont à prendre en compte dans le PLU. En particulier, l'arrêté préfectoral n°37 du 7 janvier 2010 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage mérite de figurer en annexe du PLU.

Conformément aux articles L151-17 et R151-31 du code de l'urbanisme, une distance minimale de protection entre les routes et les habitations peut être prévue dans le PLU rendant impossible la construction d'habitations dans une zone tampon à définir. Dans tous les cas, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit l'interdiction de constructions, en particulier d'habitations, dans une bande de 75 à 100 m des routes en dehors des espaces urbanisés, sauf étude circonstanciée. Il apparaît nécessaire dans l'intérêt de la santé publique de ne pas déroger à cette disposition pour les zones d'habitat. Ainsi, il est nécessaire de souligner que les zones AUf Condé Concession et Condé 400 à vocation d'habitat sont à proximité immédiate de la RN3 ne permettant pas un environnement favorable à la santé pour les futurs résidents. Il est démontré qu'habiter à proximité des axes routiers est dangereux pour la santé (étude APHEKOM de SpF...).

Observation : Un éloignement des habitations de la route est préférable.

Le projet de PLU définit une OAP thématique « Trame verte et bleue » dans un but écologique mais qui est également favorable à la santé.

Observations : dans ce cadre, un axe stratégique sur la végétalisation massive de la ville (espaces verts, trottoirs arborés, bâtiments végétalisés...) aurait été apprécié, par exemple par une OAP thématique « nature en ville » incluant notamment la plantation d'arbres. Le végétal joue un rôle majeur dans l'urbanisme favorable à la santé sous réserve d'eau et de sol suffisants (fraîcheur urbaine, cadre de vie...).

Une carte « verte » indiquant un état des lieux et les projets de verdissement serait opportune.

Le projet de PLU pourrait également tenir compte ou inclure à son règlement des dispositions nationales en vigueur relatives aux champs électromagnétiques (lignes électriques, téléphonie mobile, etc.), à la réutilisation des eaux pluie et des eaux grises, aux sites et sols pollués, aux pollutions lumineuses, etc.

Observation : le projet de PLU doit être amendé par les dispositions de l'article L151-53 du code de l'urbanisme qui prévoit que les annexes du PLU comportent « les schémas des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus le stockage et le traitement des déchets ».
Le projet de PLU mérite aussi d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire du 10 février 2020 qui prévoit le tri généralisé à la source des biodéchets.
Le PLU peut également définir dans le règlement des prescriptions spécifiques aux constructions relatives à la bonne gestion des déchets et à l'interdiction de stockage anarchique de déchets (habitations et entreprises), de manière complémentaire à la section 1 du titre IV du RSD rendue d'application obligatoire.

II) Avis sur la procédure et sur la forme du PLU

A) Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrent l'ensemble des zones AU.

L'échéancier des OAP est fixé en fonction des zonages définis pour chacune :

-à court terme pour les OAP identifiés en AU indicé ou AU01 et en U (moins de 5 ans)

-à moyen terme pour les OAP identifiés en AUO2 (entre 5 et 10 ans)

-à long terme pour les OAP identifiés en AU03 (au delà de 10 ans)

Le PLU dénombre 25 OAP sectorielles et une OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Sur les 25 OAP, 3 concernent l'aménagement de l'entrée Ouest de la commune, 3 se rapportent au secteur NPNRU de Bois d'Olives et une OAP valant ZAC dénommée « ZAC Mairie annexe ».

La présentation des OAP est bien structurée et les schémas d'aménagement sont clairs.

B) Le règlement graphique

D'une manière générale le règlement graphique est difficilement lisible du fait des superpositions de couches.

Recommandation : une représentation faisant apparaître uniquement les zones d'interdiction ou de prescription des PPR réduirait le nombre de trames graphiques et améliorerait donc la lisibilité des documents graphiques.

De plus les documents graphiques du règlement reportent les zones réglementaires des PPR en vigueur. Cependant, concernant le PPR inondation et mouvements de terrain, seule une partie du zonage réglementaire est reportée. En effet, les zones B2 et B3 ne sont pas identifiées. Cette omission crée une incohérence et nuit à la bonne information du public voire peut l'induire en erreur.

Réserve : Les zones manquantes B2 et B3 du PPRN doivent être reportées sur les documents graphiques du PLU.

Tous les emplacements réservés sont présents sur les documents graphiques.

Par contre les bâtiments agricoles ne sont pas identifiés ainsi que les périmètres de réciprocité.

Réserve : cette identification doit apparaître sur les documents graphiques en rappelant la règle des 100 mètres.

Enfin les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été identifiés. L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme interdit les changements de destination pour les communes littorales (cf réserve supra).

Réserve : ces identifications doivent être supprimées.

La limite haute de la zone des 50 pas géométrique disparaît sur le secteur de Pierrefond. De plus la couche des espaces remarquables du littoral (zone Nr au PLU) ne correspond pas à celle du SAR.

Recommandation : les corrections doivent être réalisées en ce qui concerne la limite haute des 50 pas géométriques sur le secteur de Pierrefonds.

Recommandation : la délimitation des espaces remarquables du littoral doit être justifiée, en particulier au regard des écarts observés avec les limites de ces espaces définis par le SAR et reprises dans le SCoT.

Observation : la commune a zoné un « linéaire paysager à protéger » ainsi qu'une bande de recul issue d'une servitude routière qui impacte un espace urbanisé et aménagé sur la parcelle CR 845 appartenant à l'Armée.

C) Le règlement écrit

Remarque générale

La commune de Saint-Pierre a engagé la procédure de révision de son PLU avant le 1 juillet 2023, date d'application du décret 2023-195 du 22 mars 2023 concernant les destinations et sous destinations. De ce fait elle n'est pas concernée par ce dernier.

Observation :La commune aurait pu choisir de prendre en compte ces nouvelles dispositions vu que l'approbation de son PLU est antérieure au 1 juillet 2023. (art 151-27 à 151-29 CU).

En matière d'assainissement

La réglementation en matière de raccordement au réseau EU est contradictoire. En page 8 du règlement il y est indiqué:

• « Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés AU »

• De plus, « Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé AU0. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation. »

• Mais en page 53 pour toutes les zones y compris les zones AU : « En l'absence ou l'insuffisance d'un réseau collectif, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. »

Recommandation : il est préconisé de mettre en cohérence le règlement du PLU sur ce sujet.

En matière de risques

Le règlement comporte plusieurs rappels et précisions concernant l'opposabilité et l'application des PPR qui permettent utilement de rappeler au pétitionnaire que ces documents, qui ont un fort impact sur la constructibilité, sont également à considérer.

Cependant, dans un souci d'exactitude sur l'opposabilité des PPR, certaines mentions du règlement gagneraient à être précisées.

Recommandation : Ainsi, en page 50 du règlement, il conviendrait de remplacer la phrase « Le PPR est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLU est obligatoire. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLU » par « Le PPR est une servitude d'utilité publique qui doit, à ce titre, être annexé au PLU et pris en compte par ce dernier. Les dispositions du PPR s'imposent directement aux décisions et autorisations d'urbanisme nonobstant les dispositions du PLU, dans la limite du respect de la règle la plus contraignante.»

Par ailleurs, il est indiqué dans les chapitres 1-article 1 de chaque zone que *« Pour les secteurs concernés par la trame des PPR, les dispositions de constructibilité du PPR inondation et mouvement de terrain et du PPR Littoral (plan de prévention des risques) s'appliquent au secteur. ».* Il est recommandé d'indiquer *« Pour les secteurs concernés par la trame des PPR représentée sur les documents graphiques, il est rappelé que les constructions, travaux, installations et aménagements admis doivent se soumettre aux prescriptions de ces PPR annexés au présent PLU. ».*

Sur le zonage A

En préambule du règlement il est recommandé à la commune de reprendre la définition réglementaire (art.R.151-22 Code de l'urbanisme) :*« La zone agricole couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

De plus, concernant l'avis favorable de la CDPENAF Il aussi recommandé à la commune de rappeler ce point: *« Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir (changement de destination : non) devront être soumis à l'avis favorable de la CDPENAF conformément aux dispositions du CRPM (art. L181-12), préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme par la municipalité ».*

Recommandation : Il est recommandé à la commune de modifier son règlement

L'article 1-2 autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Cette possibilité prévue par le II de l'article L. 151-11 du CU créé par la loi ELAN, n'est pas ouverte aux communes littorales. Ces activités ne bénéficient pas de la dérogation loi littoral (article L 121-10 du Code de l'urbanisme) qui précisent que seules les activités nécessaires à l'activité agricole bénéficie de cette dérogation.

Réserve : il est demandé de modifier la rédaction du règlement sur ce point en précisant ce point.

Il est nécessaire d'apporter des modifications ou corrections aux articles cités ci-dessous :

- concernant les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf Acu et Acu1, il serait souhaitable de rajouter ,la phrase suivante: « *Les constructions et installations susvisées doivent s'accompagner des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole* ».

- concernant les bâtiments techniques agricoles, il serait important de modifier la fin du premier paragraphe en remplaçant « *à proximité de l'habitat existant* » par « *à proximité des constructions existantes* »

De plus il paraît nécessaire sur le paragraphe suivant pour une meilleure lisibilité de dissocier les deux activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : l'élevage et les travaux d'amélioration foncière (TAF).

-concernant le logement des agriculteurs, il est recommandé de modifier la rédaction en remplaçant « *les personnes dont la présence permanente* » par « *les agriculteurs ou exploitants agricoles dont la présence permanente* », de supprimer « *les changements de destination* ».

Par ailleurs, le règlement veillera à assurer des éléments de cadrage tels que :

◦ la stricte justification par le pétitionnaire de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation en y attachant plusieurs critères lesquels peuvent figurer en annexe (type de production, pérennité de l'exploitation, statut du pétitionnaire...)

◦ la vérification de l'opportunité du choix d'implantation de l'habitation dont la nécessité impose un lien de proximité immédiate avec les unités de production.

Enfin, une attention devra être portée sur la justification de la surface plancher de 150 m² laquelle en l'état ne permet pas de s'assurer de l'objectif de préservation de l'espace agricole.

- concernant les extensions des constructions à destination d'habitation, les dispositions devront être clarifiées :justification de la surface plancher autorisée en extension dans la zone des 50 pas géométriques (vis-à-vis de la loi Littoral). Par ailleurs, dans le même paragraphe, sont évoquées les extensions et reconstructions. En l'état, ces dispositions sont de nature à régulariser les constructions non autorisées en zone A (absence de mention de la légalité du bâti).

Recommandation : il est fortement recommandé à la commune de prendre en compte ces éléments et de modifier son règlement dans ce sens.

De plus, cet article autorise les changements de destination de bâtiments anciens repérés au plan de zonage au titre de l'article 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que ce changement se fasse vers la destination hébergement hôtelier et touristique, restauration et équipements d'intérêt collectifs et services publics dans son ensemble et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette autorisation est contraire à l'article L121-10 du Code de l'urbanisme modifié par la loi Elan qui **encadre les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines et prévoit explicitement que "les changements de destination de ces constructions ou installations est interdit"**

Réserve : Il est demandé de supprimer cette possibilité dans le règlement.

Le PLU définit des zones At correspondant aux secteurs en STECAL sur lesquels des activités touristiques peuvent être développées et Ath correspondant aux secteurs en STECAL dans lesquels il est possible de réaliser des hébergements touristiques de faible dimension et où le logement est autorisé sous condition.

Réserve : les secteurs qui s'apparentent à des STECAL en zone AT et ATH pour des activités touristiques ne peuvent être inscrits dans le projet de PLU (le règlement de la zone A doit se référer aux dispositions du Code de l'urbanisme et à celles du SCoT). Les possibilités offertes par le règlement sont assimilables à des extensions d'urbanisation au sens de la loi littoral. Par ailleurs, ce type de construction n'est pas prévu par le SCoT.

Le zonage N

Le règlement de la zone Nr, bien que faisant référence à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, ne respecte pas ce dernier.

En effet, le règlement rajoute des éléments non prévus par l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme ; IL s'agit du premier paragraphe : « *Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.* »

Réserve : il est demandé de corriger le règlement en reprenant strictement les dispositions de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme.

Observation : l'article N1 relatif aux zones N n'est pas clair dans sa rédaction lorsqu'il indique (point 5. a.) : dans le secteur Nm sont autorisées « Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50m² surface de plancher et d'emprise au sol. » Il ne semble pas s'agir d'aménagements pour des activités agricoles, pastorales et forestières mais de bâtiments d'exploitation agricole ou pastorale.

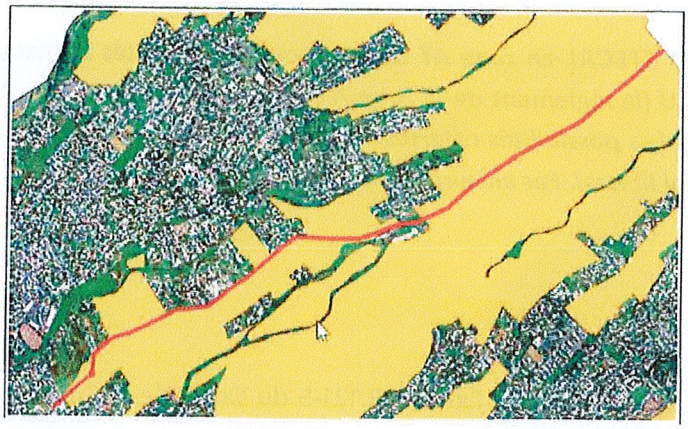
La rédaction du règlement oriente à 8 reprises la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets vers la compensation des atteintes aux milieux : « Des mesures compensatoires doivent être mises en oeuvre en cas d'atteinte à l'équilibre du milieu marin et terrestre.».

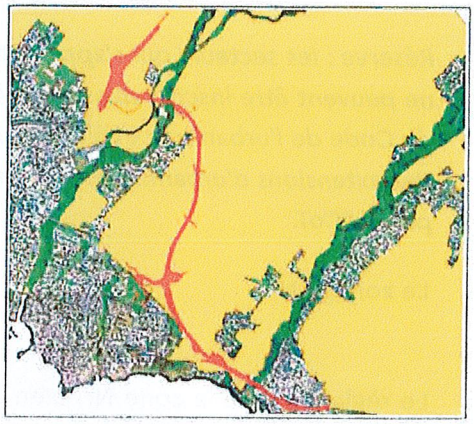
Recommandation: ceci n'est pas conforme à la réglementation (notamment l'article L110-1 du code de l'environnement) qui prévoit l'application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » en priorisant l'évitement des impacts négatifs des projets, à défaut la réduction et, en dernier lieu, la compensation des atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites.

<u>D) Les emplacements réservés</u>

Le PLU révisé identifie de nombreux emplacements réservés visant majoritairement à améliorer les dessertes routières ou à mettre en œuvre le développement des transports en commun. A cet effet, 362 ER sont délimités au plan de zonage graphique pour une surface totale de 276 ha.

Parmi les projets structurants délimités en zone agricole : l'aménagement de la Croix du Sud (à gauche. : giratoire de 45 mètres de diamètre) et la déviation EST (à droite.).





Par ailleurs, la commune précise que leur mise en œuvre en zone agricole et naturelle devra s'accompagner de mesures ERC à définir en phase projet. O.16. Le règlement de la zone A devra intégrer les dispositions relatives au volet « ERC » pour les ouvrages d'intérêt général ou collectifs dont l'implantation est prévue en zone agricole. Une attention devra être portée à l'ER n°4 portant extension de l'aérodrome dont le bénéficiaire est le syndicat mixte de Pierrefonds → cf observations sur la justification de l'extension de la zone U non corrélée à un projet de développement. (O.12.)

La commune a inscrit deux emplacements réservés (ER 25 et 26) qui impactent le domaine public militaire. En effet les projets envisagés par la CIVIS (création ligne TCSP pierrefonds d'une emprise de 22 mètres) et la commune (réalisation d'une voie d'accés au réseau d'eaux usées d'une emprise de 4 mètres) coupent le site militaire en deux, ce qui met en péril le contrat opérationnel des FAZSOI.

Réserve: il convient de réinterroger l'emplacement de ces emplacements réservés au regard de ces contraintes.

E) Annexes

Les PPR en vigueur sont reportés, de manière lisible, en tant que servitudes d'utilité publique (SUP) en annexe du projet de PLU. Néanmoins, la symbologie retenue ne paraît pas conforme à celle fixée par l'article A. 126-1 du code de l'urbanisme. En effet, ce dernier dispose que la représentation des différentes servitudes d'utilité publique est fixée conformément aux standards de numérisation CNIG (http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2021/02/210217_Annexe_Symbolisation_SUP.pdf).

Recommandation : dans un souci de sécurité juridique, il est recommandé de corriger la symbologie représentant en annexe les PPR en vigueur en appliquant celle définie par le CNIG.

De plus, le territoire est concerné par des servitudes d'utilité publique (SUP), instaurées au titre du livre V du code de l'environnement, autour de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) sise lieu-dit « Rivière Saint-Louis » : servitudes instaurées par l'arrêté préfectoral n° 2023-259 du 30 janvier 2023 (joint en annexe). Ces SUP ne sont pas prises en compte dans la liste des SUP présentes sur le territoire.

Réserve : il est demandé que ces SUP soient ajoutées.

Par ailleurs, sur la parcelle CR 451 se trouve le champ de tir de Pierrefonds qui n'est pas identifié dans le PLU et est inclus dans le zonage Uea de l'aéroport de Pierrefonds.
Le règlement extérieur de tir, approuvé par décision n°504737/DEF/SGA/DCSID/RL/SDGP/BGP/SGAP le 28 novembre 2014, affiché à la mairie de Saint-Pierre crée une servitude AR6 de protection aux abords des champs de tir du ministère des armées.

Réserve : il est demandé à la commune :

- ***de mettre un zonage compatible avec les activités militaires ;***
- ***de prendre en compte la servitude AR6 dans le PLU et notamment sur le plan Annexe - servitudes d'utilité publique - Pierrefonds, Bois d'Olives.***

En page 55 du règlement il est indiqué que le schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) est annexé au PLU. Ce document n'a pas été transmis.

Réserve : la commune doit annexer le SDAL au PLU.

PROJET

Mémoire en réponse aux différentes réserves de l'Etat sur le projet Eco-PLU arrêté
A joindre au dossier d'enquête publique

Propos introductifs :

Par courrier du 09 octobre 2023, la commune recevait l'avis des services de l'Etat dans lequel il était demandé d'apporter une réponse à ses réserves les plus importantes, essentiellement sur la consommation des espaces, la justification des besoins et la compatibilité avec les documents supra, qui remettent en question certaines ouvertures à l'urbanisation prévues dans le plu arrêté.

Le mémoire ci-après est la réponse de la commune aux réserves formulées par l'Etat et sera joint au dossier d'enquête publique. Il a pour objectif d'éclairer le public sur les modifications susceptibles d'être apportées au dossier qui sera soumis pour approbation au Conseil municipal.

Il est précisé que le courrier de l'Etat comprenait également des recommandations et observations pour lesquelles une réponse sera apportée dans le cadre d'un mémoire consacré à l'ensemble des avis formulés par les personnes publiques associées.

La commission d'enquête sera destinataire de ce mémoire pour l'élaboration de son rapport.

Fait le, 17 novembre 2023

P/ Le Maire et par Délégation
Le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE

MAIRIE DE SAINT-PIERRE • REUNION •

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Document concerné	Numéro de page de l'avis de l'Etat	Avis de l'ETAT (résumé) soumis à réserve	Réponse de la Ville
Rapport de présentation (livret 4)	4	Réserve : Le choix opéré au sein du PLU de considérer un **TCAM de +1.3 % doit être argumenté** (confrontation avec d'autres scénarios) compte tenu de son décalage avec les tendances « au fil de l'eau » des prévisions de l'INSEE et celle de la tendance communale constatée aux cours des dix dernières années. Ce taux à un impact important sur le calcul du besoin en logements, **qui sans justifications paraît sur-évalué** et de facto une incidence sur la consommation des espaces. Or la commune doit veiller au respect des disposition de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en faveur de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi de la lutte contre l'artificialisation des sols.	Préalablement, les chiffres indiqués dans le PLU sont issus des projections du SAR de 2011, qui prévoyait le million d'habitants pour La Réunion en 2035. Depuis cette tendance haussière a été revue à la baisse puisque l'INSEE prévoit le franchissement de ce cap en 2045. Néanmoins l'évolution constatée dans le bassin sud dans le cadre d'études plus récentes indique un accroissement toujours soutenu dans le sud avec un accroissement moyen de 0,9%/an contre 0,6 %/an à l'échelle régionale, et 1,1%/an pour Saint-Pierre. C'est dans le cadre des travaux effectués pour l'approbation du SCOT que, la commune de Saint-Pierre, en tant que ville centre bénéficie d'une tendance plus importante que les communes périphériques, soit 1,3% /an. Ce qui se traduit par un besoin de 14 500 logements pour période 2020-2035. Le PLU estime quant à lui un besoin de 11 500 logements pour la période 2023-2035. C'est à ce titre que la commune de Saint-Pierre justifie cette dynamique démographique supérieure à la moyenne. Par ailleurs, le dernier chiffre disponible de la population Saint-Pierre (84000 habitants en 2020) montre un léger fléchissement par rapport à 2019. Pour autant, il convient de rappeler que depuis ces dernières années, l'estimation de la population est effectuée par sondage partielle de la population. Le dernier réalisé a été effectué durant la période mouvementée de l'épidémie du COVID, ce qui peut expliquer une population sous-estimée. Sans remettre en cause les données de l'INSEE, les données recensées durant cette période ont pu évoluer. Enfin, il convient d'ajouter que le document d'urbanisme de référence date de près de 20 ans, seules les modifications ou révisions n'ont concernées que les zones d'activités ou équipements. L'ancienneté du document de référence conjugué à une rétention foncière non négligeable contribue à une légère pause du rythme des nouvelles constructions et pourrait expliquer cette tendance démographique.

		Enfin, on constate par expérience que l'approbation d'un nouveau PLU avec l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones se matérialise par un phénomène d'appel d'air dans lequel on constate une augmentation du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme. Et le futur PLU doit prévoir par anticipation cette évolution attendue. Ceci se justifie aussi par l'observation du rythme annuel des autorisations de construire depuis ces dernières années. Ces chiffres seront présentés dans le rapport de présentation.
Rapport de présentation (livret 1 : diagnostique) 7	<u>Etude de densification</u> <u>Réserve</u> : Étayer d'avantage dans le rapport l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités existante. Une analyse cartographique par site permettrait de mieux justifier ce point. En outre, il est nécessaire également de préciser le potentiel issu du renouvellement urbain des zones d'activités existantes.	Les données sur le foncier à vocation économique encore disponible sont présentées (page 123 du Livret 1 du rapport de présentation). En page 13 du livret 4 du rapport de présentation, il est fait une synthèse du foncier à vocation industrielle encore disponible. La situation foncière évolue rapidement et les parcelles d'apparence libres dans la zone industrielle N°4 et la ZAC Roland Hoareau ont déjà été cédées ou ont fait l'objet d'un permis de construire (en attente d'un début de travaux). Des documents récents transmis par la SPLA Grand Sud confirment une consommation quasi complète du foncier à vocation d'industrielle dans les zones d'activités les plus récentes. A ce jour le besoin en foncier économique pour répondre à la demande des porteurs de projets est évalué à **85 hectares** par la CIVIS, soit plus de 3 fois le quota alloué par le SCOT. Le potentiel foncier issu du renouvellement urbain issu des zones d'activités est relativement faible. Des reconversions ont déjà été faites sur l'ancienne usine de Grand Bois, sur l'ancienne zone industrielle (ZI N°1) de Ravine Blanche, des projets sont à l'étude sur l'ancienne usine sucrière de Pierrefonds et l'ancienne usine PEPSI au centre-ville. Le rapport de présentation du PLU précisera d'avantage la situation concernant la disponibilité du foncier à vocation économique (particulièrement celle relative à l'activité industrielle).

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement graphique	8	Compatibilité avec le SCOT Réserve : Pour permettre l'identification des SDU, le projet du PLU devra nécessairement être approuvé suite à l'approbation de la modification simplifiée du SCOT en cour. Par ailleurs, il est demandé que les SDU soient identifiés strictement aux limites des zones bâties, les extensions de ces secteurs étant exclues en principe. Si la commune souhaite tout de même approuver sont PLU avant la procédure d'évolution du SCOT, elle devra **proposer un classement conforme aux dispositions de l'article L121-8** du code de l'urbanisme, soit un classement en zone A ou N	On rappelle que parallèlement à la procédure de révision du PLU, le SMEP a arrêté une modification du SCOT le 7 novembre 2022, concernant la prise en compte de l'article 42 de la loi ELAN qui définit les critères d'indentification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés(SDU) au titre de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. C'est dans ce cadre que le PLU a identifié 18 SDU qui ont été inscrits en zone constructible de type Us. Ces secteurs reprennent des zones déjà constructibles inscrites dans le PLU initial de 2005 en zone U3. Le règlement proposé en zone Us restreint les champs de destinations et les droits à construire de ces secteurs en autorisant uniquement la construction de logements, d'hébergements et d'équipements publics. L'Etat demande de reclasser toutes les zones Us en zone Naturelle ou Agricole quand bien même, ces zones sont déjà classées au PLU en zone U3. Considérant l'état d'avancement de la procédure de modification du SCOT, il est proposé une version réglementaire des SDU provisoire dans le cas où cette dernière interviendrait postérieurement à l'approbation du PLU. En ce sens, il est proposé de modifier l'intitulé et le règlement du ces zones Us. Elles seront remplacées par les zones Upsdu dans lesquelles toutes constructions nouvelles seront interdites jusqu'à l'approbation de la modification du SCOT concernant la prise en compte de la loi ELAN. Seules seront autorisées les réhabilitations et reconstructions des bâtiments existants qui n'auront pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti selon les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Si l'approbation de la modification du SCOT au titre de la prise en compte de la loi ELAN devait intervenir après celle de la présente révision du PLU, il sera nécessaire de procéder à sa mise en comptabilité avec les documents d'urbanisme supérieurs. Cette proposition a été discutée en réunion le 14 novembre avec la DEAL qui valide ce principe.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement graphique	9	Compatibilité avec le SCOT Réserve : La **zone d'activités de Pierrefonds** classée en AU03, doit être retiré des extensions du fait de sont incompatibles avec les dispositions du SCOT.	Cette zone stratégique pour le développement économique, située entre l'aéroport de Pierrefonds et la ZAC Roland HOAREAU est occupée en grande partie par l'activité d'extraction de matériaux alluvionnaires. Cette activité destructrice pour les sols rendra difficile la reprise des activités agricoles. Cette position a même été affirmée par la Chambre d'Agriculture lors de la présentation du PLU en CDPENAF. Suite à une réunion avec les services de l'Etat le 14 novembre 2023 (DEAL -Sous-Préfecture), il est convenu de réduire considérablement la zone AU0 3 afin de rester compatible avec la Zone Préférentielle d'Urbanisation. Il est évoqué le maintien d'une surface de l'ordre de 5 hectares par rapport aux 22 hectares proposés. Cette nouvelle proposition est compatible avec le Schéma Aménagement Régional (SAR) dont son document graphique s'apprécie à l'échelle du 100 000e et non au 10 000e comme le PLU. Cette réduction s'accompagnera du retour des terrains des forces Armées en zone « U militaire ».
Règlement graphique	10	Compatibilité avec le SCOT Réserve : La **zone industrielle ZI 5** classée en AU03, située en grande partie dans la coupure d'urbanisation et en limite de ZPU n'est pas compatible avec les orientations du SCOT. Il est demandé le retrait de cette extension du fait de la non compatibilité avec les dispositions du SCOT	La zone industrielle classée AU03 (Chemin Badamier), dite ZI N°5 située en coupure d'urbanisation sera supprimée du projet Eco-PLU. Ce retrait laisse à la commune de Saint-Pierre la possibilité de récupérer un potentiel de 5 hectares d'extension à vocation économique au titre du SCOT.
	11	Compatibilité avec le SCOT L'entrée de ville ouest se doit de respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces de continuité écologique. Relier le projet touristique à la zone Urbaine (ZI1) existant par le zonage Uep, ne	Le rapport de présentation et les AOP du dossier arrêté seront complétés par les informations suivantes : **Précisions à rajouter dans le rapport de présentation :** L'entrée de ville de St Pierre est caractérisée par l'existence de deux zones d'activités, de part et d'autre de la route nationale : au sud, une zone d'activités commerciales qui doit être rénovée, et au nord, une zone industrielle très dégradée, qui doit être transformée complètement.

	permet pas de répondre aux dispositions. Le respect de ce principe doit s'analyser non pas par un zonage, mais par rapport à la distance du projet avec les premières constructions de l'agglomération. Réserve : Il est demandé d'étayer la démonstration de la conformité du projet au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui fixe le **principe de continuité avec l'urbanisation de l'entrée de ville Ouest.**	Le PLU et l'OAP correspondante visent à requalifier complètement cette entrée de ville : - en améliorant la communication entre les deux zones, par la création d'une voie piétonne et l'aménagement d'un espace public ouvert à tous dans la boucle de la sortie de la RN (ce site a bénéficié d'un programme remarquable de plantation effectué autrefois par la DDE). - en remplaçant la zone industrielle dégradée par une zone touristique et de loisir : déplacement des trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existant sur le site dans une zone d'activité plus adaptée, et création d'une zone de loisir et de tourisme, comprenant un hôtel, un espace évènementiel et des équipements sportifs Cet aménagement sera continué par la création d'un golf « sec » sur l'ancienne carrière, comprenant un golf et des équipements du type terrains de jeu et quelques lodges. Une petite partie de la zone hôtelière et les espaces lodge et golf constituent une extension limitée de l'urbanisation, conforme aux dispositions su volet valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du schéma d'aménagement régional (SAR) qui prévoit, sur cette zone, que peuvent être autorisées « *des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées* » (Prescriptions et préconisations du SAR, page 72). **A ce propos, l'OAP sera compléter avec les précisions suivantes (c. La qualité environnementale et la prévention des risques** Les aménagements et les programmes de construction devront prendre en compte la préservation du caractère de « continuité écologique de ce secteur » et veiller à préserver et à reconstituer, notamment pas les plantations prévues, les réseaux écologiques permettant aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement graphique	13	Coupure d'urbanisation : Certaines parcelles sont identifiées en zone A ou AU0 et Ue alors que ces dernières se situe en **coupure d'urbanisation au SCOT Grand Sud**. Réserve : Il est demandé de classer l'ensemble des parcelles situées en coupure d'urbanisation avec un classement qui permette une préservation effective de ces zones.	Il est rappelé au préalable que la traduction règlementaire des coupures d'urbanisation dans le PLU doit s'effectuer dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et non pas de conformité. Le document graphique du SCOT qui reprend les coupures d'urbanisation est représenté à l'échelle du 1/65 000 (page 11 du DOO). Comme précisé plus haut, la zone AU03 créée pour le projet de la ZI n° 5 située en coupure d'urbanisation sera retirée du PLU. Une infime partie de la zone Ue prévue pour la réalisation d'un échangeur entre la RN1 et la ZI n°4 est touchée par la coupure d'urbanisation. La commune considère que le principe de compatibilité s'applique. Par ailleurs, le SCOT autorise dans les coupures d'urbanisation, sous conditions, la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie. L'extension de la STEP de Pierrefonds (classée en zone Ue) autorisée par le SAR modifié se situe dans une coupure d'urbanisation. La commune considère que le principe de compatibilité doit s'appliquer, de plus, Le SCOT autorise sous condition les installations de distribution, de traitement ou de stockage d'eau. Il est proposé de rediscuter de cette réserve avec l'Etat. Sur Pierrefonds, il existe une zone Ac1 concernée par une coupure d'urbanisation. Il sera nécessaire d'indicer cette zone par un règlement de type « Acu1 » permettant la réalisation des activités de carrières en coupure d'urbanisation. La zone Acu du PLU qui traduit la coupure d'urbanisation du secteur de Terre Rouge ne reprend pas entièrement la coupure d'urbanisation inscrite au SCOT. Les coupures d'urbanisation prévues par la loi Littoral doivent s'implanter dans la limite des espaces proches du rivage. Une grande partie de la coupure d'urbanisation de Terre rouge (180ha) est délimitée en dehors de cet espace proche du rivage. La commune à fait le choix de revoir la délimitation des coupures d'urbanisation en prenant certaines limites physiques (chemin Ringuin) ou limites parcellaires (plus adaptées à l'échelle d'un PLU). Ce point est à rediscuter avec les services de l'Etat. La commune prendra en considération cette réserve mais alerte sur le risque juridique que cette décision pourrait faire porter au PLU en cas de recours.

		Analyse juridique de notre avocat : ➢ **Le SAR Réunion 2011, y compris dans son volet SMVM, ne tient pas lieu de "*directive territoriale d'aménagement définie à l'[ancien] article L. 111-1-1 [du code de l'urbanisme]*"** Cette absence d'assimilation a été consacrée par le Juge administratif: **Conseil d'Etat, 21 Mai 2014, n° 357244, *Société centrale des carrières*.** Le Législateur en a voulu ainsi pour les SMVM approuvés après l'entrée en vigueur de la Loi du 25 Février 2005 relative au développement des territoires ruraux; et pour les SAR approuvés après l'entrée en vigueur de la Loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Résultat: **Le SAR Réunion 2011, y compris dans son volet SMVM, est privé de toute opposabilité à l'encontre de toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol**. ➢ **La coupure d'urbanisation n°20 *dite* "Terre Rouge" prévue par le SAR/SMVM Réunion 2011 est en partie illégale.** Si le Code de l'urbanisme permet, **en métropole**, qu'une coupure d'urbanisation soit située sur n'importe quelle partie du territoire d'une commune littorale (arrière-pays, espace proche du rivage, bande littorale)[9], **il en va autrement à la Réunion**. **En vertu de l'article L.121-42 du Code de l'urbanisme, propre aux DROM** et qui depuis le 1er Janvier 2016 recodifie à droit constant l'alinéa correspondant de l'ancien article L.156-2, "***des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables*".** **Cet article est compris dans une sous-section spécifique aux *espaces proches du rivage*.** **A la Réunion, les coupures d'urbanisation ne sont donc possibles que dans les espaces proches du rivage.**

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OAP et règlement graphique (ER)	17	Enjeux de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales Aucun emplacement réservé n'est prévu pour la production de logements sociaux. Les OAP quant à elles ne précisent pas de manière claire le nombre de logements sociaux à construire. Réserve : La commune doit mobiliser **d'avantage les outils du PLU (ER, OAP)** afin de favoriser l'implantation de logements sociaux adapté et atteindre l'objectif de production.	Un emplacement réservé sera proposé dans le PLU pour permettre la réalisation de logements sociaux dans le secteur NPNRU de Bois d'Olives. Une prospection foncière sera faite sur les fonciers publics pour identifier d'autres sites potentiels d'accueil et seront éventuellement proposés. Les objectifs de production de logements sociaux seront précisés dans chaque OAP à vocation « logement ».
	19-20	Préservation des espaces et des ressources naturelles Les EBC existants ont été retravaillés mais ne sont pas réquisitionnés, il n'y a pas de matrice décisionnelle qui permet de justifier les choix concernant les EBC. Réserve : Il faut apporter la justification que les **déclassements opérés sur du bâti ne concernent que les constructions antérieures au classement EBC** et non des constructions en situation irrégulière.	Une analyse sera effectuée pour identifier les zones EBC déclassées et occupées par du bâti. Après vérification, s'il s'avère que la construction n'existait pas avant la mise en place de l'EBC, le zonage sera remis dans son état initial.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

20	Ressource en eau et assainissement Au SDAGE l'orientation n°3.3 « préserver les milieux humides, ripisylves et étangs », requiers la préservation des zones humides. Réserve : Il est demandé de s'assurer de **l'identification et de la protection règlementaire des zones humides** dans le projet de PLU. Réserve : Le projet de PLU doit évoluer pour garantir la protection adéquate suffisante de la ressource en eau attendue au sein du PPR (Périmètres de Protection Rapprochée des forages).	Il semblerait que la seule zone humide identifiée à Saint-Pierre soit située à l'embouchure de la rivière Saint-Etienne. Dans le projet de PLU cette zone bénéficie des mesures de protection prévues pour les zones N et Nr. Le PLU reprendra la carte des zones humides de la Réunion et rappellera les prescriptions du SDAGE relatives à ces zones sensibles.
21	Ressource en eau et assainissement Les périmètres de protection du nouveau forage « Ligne Paradis » sont en cours d'instauration. L'avis officiel de l'hydrogéologue agréé en matière de santé publique relatif à leur délimitation et prescription sera prochainement rendu. Réserve : En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, il est attendue que le projet de PLU **mentionne que cet avis** sera	L'avis officiel de l'hydrogéologue agréé sera annexé au PLU comme demandé.

	prochainement **annexé au PLU** dans l'attente de l'instauration par DUP (jurisprudence).	
22	Ressource en eau et assainissement Réserve : Mettre en place des **prescriptions contraignantes** afin de prioriser l'infiltration des eaux des pluies.	Le règlement du PLU prévoit déjà des prescriptions contraignantes pour l'infiltration des eaux pluviales (dispositions applicables à toutes les zones, page 54). Dans la plupart des zones U et AU du PLU le règlement impose une surface minimale de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies (mise en place d'un coefficient de biotope imposant une surface de pleine terre minimale obligatoire). Le règlement du PLU pourra être modifié si nécessaire afin d'intégrer des prescriptions complémentaires.
23	Sur la prise en compte du patrimoine Il est listé dans les servitudes de monument historique 31 MH or que la commune en comportent 34. Il manque les plus récentes, tel que : la chapelle Notre Dame de Lourde, la cheminée de Basse-Terre 02, l'Immeuble Beldame. Réserve : Il est demandé de **compléter les servitudes** concernant les **monuments historiques.**	La liste des servitudes sera complétée par les informations manquantes.

29	Prise en compte des enjeux sanitaires et des nuisances Dans les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif, l'aptitude des sols à recevoir une filière ANC, comme pour l'accès à l'eau potable, devrait être un critère fort de conditionnement de l'urbanisation. Le rejet d'eaux usées domestiques et industrielles ainsi que des eaux pluviales sont les principales causes de dégradation de la qualité des eaux de baignade en mer. Réserve : **Présenter le zonage d'assainissement** (s'il existe) prévu par l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, l'amender au projet de PLU, et **examiner sa comptabilité avec le zonage et le règlement** du PLU.	Il existe un plan des secteurs d'assainissement collectifs et des réseaux d'eaux usées en annexe 4.1 du PLU. Il sera demandé à la CIVIS compétente en matière de gestion des eaux usées, si elle dispose d'une donnée plus actualisée.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

	29	Prise en compte des enjeux sanitaires et des nuisances Par ailleurs le RSD interdit l'implantation de bâtiment d'élevage dans le secteur dit « agglomérée », réciproquement les constructions d'habitation nouvelles ne doivent pas se faire à proximité des bâtiments agricoles. Réserve : Il est donc recommandé de représenter graphiquement en annexe du PLU les bâtiments d'élevage et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.	La règle de réciprocité liée au RSD est bien prévue au règlement du PLU (page 45). Malheureusement la cartographie des bâtiments concernés n'a pas été transmise dans le porter à connaissance de l'Etat. Dans le cadre des études menées pour la révision du PLU, le service urbanisme a sollicité la DAAF afin d'obtenir la cartographie des bâtiments agricoles concernés par cette règle de réciprocité. A ce jour aucune information n'a été transmise La commune s'engage à intégrer cette information dans le PLU à condition d'obtenir la donnée cartographique sur la localisation des bâtiments d'élevage auprès des instances compétentes.
Règlement graphique	32	Les zones manquantes B2 et B3 du PPRN doivent être reportées sur les documents graphiques du PLU	Les zones manquantes B2 et B3 du PPRN multirisques seront reportées sur les plans du règlement graphique.
Règlement graphique	32	Les bâtiments agricoles ne sont pas identifiés ainsi que les paramètres de réciprocité. Réserve : Cette identification doit apparaitre sur les documents graphiques rappelant la règle des 100 mètres.	La règle de réciprocité liée au RSD est bien prévue au règlement du PLU (page 45). Malheureusement la cartographie des bâtiments concernés n'a pas été transmise dans le porter à connaissance de l'Etat. Dans le cadre des études menées pour la révision du PLU, le service urbanisme a sollicité la DAAF afin d'obtenir la cartographie des bâtiments agricoles concernés par cette règle de réciprocité. A ce jour aucune information n'a été transmise La commune s'engage à intégrer cette information dans le PLU à condition d'obtenir la donnée cartographique sur la localisation des bâtiments d'élevage auprès des instances compétentes.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement graphique	32	Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été identifiés. L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme interdit les changements de destination pour les communes littorales (cf. réserve supra) Réserve : ces identifications doivent être supprimées.	La commune souhaite obtenir un éclairage juridique sur cette question et sollicitera son avocat pendant la phase d'enquête publique. Si l'analyse de l'Etat se confirme, cette identification sera supprimée du règlement (écrit et graphique). Dans le cas contraire, la commune reviendra en discussion avec l'Etat.
Règlement écrit	34	Dans le zonage A, l'article 1-2 autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation au conditionnement et à la vente des produits agricoles, lorsque **ces activités sont le prolongement de l'acte de production**. Cependant cette disposition n'est pas ouverte aux communes littorales. Réserve : Il est demandé de modifier la rédaction du règlement sur ce point en précisant ce point.	La commune souhaite obtenir un éclairage juridique sur cette question et sollicitera son avocat pendant la phase d'enquête publique. Si l'analyse de l'Etat se confirme, la commune modifiera son règlement en conséquence. Dans le cas contraire, la commune reviendra en discussion avec l'Etat.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement écrit	35	La disposition de l'article 1-2 de la zone A autorisant le **changement de destination de bâtiments anciens agricole** vers une destination d'hébergements hôteliers et touristique, restauration et équipements d'intérêts collectifs et services publics **est interdit.** Au sens de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme modifié par la loi Elan « les changement de destination de ces construction ou installation sont interdit ». Réserve : Il est demandé de supprimer cette possibilité dans le règlement.	La commune souhaite obtenir un éclairage juridique sur cette question et sollicitera son avocat pendant la phase d'enquête publique. Si l'analyse de l'Etat se confirme, le règlement écrit sera modifié en conséquence. Dans le cas contraire, la commune reviendra en discussion avec l'Etat.
Règlement écrit	35	Le PLU identifie les zones At correspondant au STECAL sur lesquels les activités touristique sont autorisé et Ath ou il est possible de réaliser des constructions à destination d'hébergement touristique de faible dimension et où le logement est autorisé sous condition. Réserve : les secteurs qui s'apparentent à des STECAL en zone At et Ath pour des activités touristiques ne peuvent pas être inscrit dans le projet de PLU (le règlement de la zone A doit se	Il est rappelé au préalable qu'il est prévu au total 6 STECAL, créés principalement pour : - Favoriser une mise en valeur touristique des zones rurales, - Assurer un complément de revenu à l'activité agricole (diversification), Les droits à construire fixés dans les STECAL sont encadrés de façon à assurer l'intégration des projets dans l'environnement et limiter la consommation d'espace : (Limitation de la surface de plancher autorisée, hauteur des constructions limitée à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage. Au moins 50% du terrain d'assiette du projet à végétaliser). Sur les 6 STECAL proposés, 5 sont localisés dans les espaces proches du rivage et 1 seul se trouve en dehors cet espace mais situé en continuité avec une agglomération existante (respectant ainsi le principe d'urbanisation en continuité défini à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme). La Réunion a la particularité d'être concernée par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer intégré au SAR approuvé de 2011. Le périmètre du SMVM s'inscrit dans la limite des espaces proches du rivage à l'intérieur duquel des prescriptions particulières s'appliquent, permettant des dérogations à la loi littoral.

	référer aux dispositions du code de l'urbanisme et à celles du SCOT). Les disponibilités offertes par le règlement sont assimilables à des extensions d'urbanisation au sens de la loi littoral. Par ailleurs, ce type de construction n'est pas prévu par le SCOT.	La Préfecture de la Réunion a édité en 2022 un guide d'application de la loi littoral réalisé par le cabinet d'avocat ADALTYS, téléchargeable sur le site internet de la DEAL Réunion. Extraits de la page 9 du guide : ***NOTION*** ***« A la réunion l'application de la loi littoral connait des spécificités. La loi elle-même prévoit des dérogations propres à assurer une meilleure application du dispositif sur les territoires ultra-marins. Par ailleurs, des instruments locaux, comme le SAR et le chapitre du SAR valant SMVM précisent les dispositions d'ordre général pour les adapter aux enjeux du territoire de la Réunion »...*** ***EXEMPLE CONCERNANT LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE:*** ***« Dans les territoires ultra-marins, la concentration des activités économiques et humaines sur le littoral est plus marquée qu'en métropole (notamment pour des raisons historiques et géographiques). Elle existe parfois sous forme d'habitat précaire et dispersé.*** ***Cet état de fait se traduit dans la loi par l'article L 121-40 du code de l'urbanisme qui déroge à l'article L 121-13 applicable en métropole.*** ***Cette dérogation permet dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par de l'urbanisation diffuse. Elle autorise également dans ces mêmes espaces les opérations d'aménagement prévues dans le SMVM même si elles ne sont pas situées en continuité des agglomérations et villages existants. »*** ***Si cela semble contredire l'article L.121-8 du code de l'urbanisme cette interprétation a toutefois été validée par le juge administratif.*** Les dispositions du SMVM permettent l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, uniquement dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse. C'est effectivement le cas pour les 5 secteurs « At » délimités au PLU dans l'espace proche du rivage. Le guide d'application de la loi littoral consacre un chapitre spécifique sur les aménagement et constructions autorisés dans les espaces proches du rivage (page 31 du guide). Le DOO du SCOT reprend strictement les cartes du SMVM en annexe 1 (p.38 à 45) en précisant que *« le SCOT Grand Sud fait sien les dispositions du SMVM en vigueur »*. Aussi il apparait que le PLU respecte les dispositions du SAR-SMVM, du SCOT et celles du code de l'urbanisme concernant la création des zones « At ».

			En effet, les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations ou dans les secteurs des espaces proches du rivage occupés par une urbanisation diffuse sont biens autorisés. Concernant les zones At, la commune considère, l'avis de l'Etat non fondé et contradictoire avec les dispositions de son guide d'application de la loi littoral envoyé aux mairies par courrier du 28 février 2023. Cette possibilité d'extension dans les espaces proches du rivage est également précisée dans le porter à connaissance de l'Etat de janvier 2022 (page 11). Ces points sont à rediscuter avec les services de l'Etat. La commune prendra en considération cette réserve mais alerte sur le risque juridique que cette décision pourrait faire porter au PLU en cas de recours. Concernant la zone Ath de Ravine des Cabris située en dehors de l'espace proche du rivage, il pourrait être proposé le classement de cette zone en zone « U » touristique (Ut) à condition de disposer des quotas d'extension repris sur d'autres secteurs. Dans le cas contraire cette zone Ath sera supprimée.
Règlement écrit	35	Le règlement de la **zone Nr ne respecte** pas l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme dont il fait référence. En effet elle rajoute des éléments non prévus dans le premier paragraphe. Réserve : il est demandé de corriger le règlement en reprenant strictement les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.	Les dispositions règlementaires de la zone Nr du PLU seront réécrites en reprenant strictement l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement écrit	36	Deux emplacements réservés (ER 25 et 26) impactent le domaine public militaire. En effet les projets envisagés par la CIVIS et la commune, coupent le site militaire en deux, ce qui mettrait en péril le contrat opérationnel des FAZSOI. Réserve : Il convient de réinterroger ces emplacements réservés au regard de ces contraintes.	Ces emplacements sont inscrits au bénéfice de la CIVIS. Cette demande sera prise en compte et une information transmise aux services de la CIVIS afin d'étudier une alternative au passage du projet TCSP entre la ZAC Roland HOAREAU et le futur échangeur desservant la ZI n°4 depuis la RN1.
Annexe	36	La symbologie du PPR ne semble pas conforme à celle fixée par l'article A.126-1 du code de l'urbanisme. Les symbologies doit être fixée selon le standard CNIG. Recommandation : dans un souci de sécurité juridique, il est recommandé de corriger la symbologie représentant en annexe les PPR en vigueur en appliquant celle définie par le CNIG.	La représentation du PPRN en vigueur (inondation/mouvements de terrain et Littoral) sur les 6 plans de zonage du PLU a été faite de manière à assurer la lisibilité des différentes couches du règlement graphique. En particulier sur le secteur littoral où se superpose les différentes couleurs (zonage du PLU et zonage règlementaire des 2 PPRN (multirisque et Littoral). Sur les plans de zonage règlementaires du PLU, la commune a fait le choix d'utiliser une trame hachurée ou pointillée sans fond permettant de superposer les différentes informations. Les planches du PPRN figurent également en annexe du PLU (Annexe 4.2) avec un fichier consacré au PPRN multirisques inondation /mouvements de terrain et l'autre au PPRN littoral. Concernant les planches du PPRN placées **en Annexe**, la commune a repris la trame des plans de zonage règlementaires figurant dans les deux dossiers du PPRN (multirisques et littoral) approuvés par l'Etat. Il sera demandé au bureau d'étude de reprendre la symbologie du standard CNIG sur les planches du règlement graphique du PLU.

REPONSE AUX RESERVES LES PLUS IMPORTANTES DES SERVICES DE L'ETAT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE SAINT-PIERRE A ANNEXER AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexe 36	L'ISDND sur le lieu-dit de Rivière Saint-Louis n'est pas prise en compte dans les SUP du territoire. Réserve : il est demandé que ces SUP soient ajoutées	Le(s) plan(s) et les documents relatifs à la servitude d'utilité publique autour de l'ISDND de Pierrefonds seront intégrés dans les Annexes du PLU. Toutefois il appartiendra au Syndicat Mixte ILEVA de remettre ses documents sur demande de l'autorité communale.
Annexe 37	La parcelle CR 451 se trouve dans le champ de tir de Pierrefonds qui n'est pas identifié dans le PLU et est inclus dans le zonage Uea de l'aéroport de Pierrefonds. Le règlement intérieur AR6 de protection aux abords des champs de tir du ministère des armées. Réserve : il est demandé à la commune : -de mettre un zonage compatible avec les activités militaires ; -de prendre en compte la servitude AR6 dans le PLU et notamment sur le plan Annexe-servitudes d'utilité publique-Pierrefonds, Bois d'Olives.	Il sera proposé de modifier le règlement de la zone occupée par le champ de tir à l'intérieur de l'enceinte aéroportuaire par un règlement (à créer) adapté à l'usage militaire de type « Uemi » pour les équipements militaires. Le remplacement d'une zone U indicée par une autre zone U indicée est sans incidence sur la consommation d'espace naturel ou agricole. La servitude « AR6 » de protection aux abords des champs de tir du ministère des armées sera intégré dans les annexes du PLU. Toutefois il appartiendra aux services de l'Etat de remettre ses documents sur demande de l'autorité communale.
Annexe	En page 55 du règlement il est indiqué que le schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) est annexé au PLU. Ce document n'a pas été transmis. Réserve : La commune doit annexer le SDAL au PLU.	Ce point est effectivement annoncé dans le règlement du PLU. Le SDAL est actuellement en cours de modification, il conviendra de l'annexer au PLU. Afin de ne pas alourdir le dossier papier il pourrait être proposé à la commission d'enquête d'intégrer uniquement une synthèse de cette étude, reprenant les préconisations essentielles du schéma nécessaires à l'instruction des demandes d'urbanisme ou alors une version complète au format numérique uniquement.

Le 18/10 → copie TP(F)

Sainte-Clotilde, le 16 OCT. 2023

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 18 OCT. 2023
URB/ADS

REGION REUNION
www.regionreunion.com

MAIRIE DE SAINT PIERRE
Monsieur MICHEL FONTAINE
BP 342
97410 SAINT-PIERRE

D2023/13799

2302435
COURRIER ARRIVÉ
LE 17 OCT. 2023
MAIRIE SAINT-PIERRE

plan d'application urbanisme d'ECO PLU

Votre identifiant Région : 5056.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
DGADD / DAMT/ PST

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

V/REF : A2023/8754
N/REF : D2023/13799

Lettre recommandée avec accusé de réception 2C 163 911 83 12 5

OBJET : Avis de la Région Réunion sur la compatibilité du projet de révision générale du PLU de Saint-Pierre avec le SAR 2011 et les politiques régionales

Monsieur le Maire,

Par courrier du 17 juillet 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que Personne Publique Associée (PPA) votre projet de révision de PLU, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le SAR et les politiques régionales.

Suite à son examen en Commission Permanente du 06 octobre 2023 et du fait d'un projet à enveloppe urbaine quasi-constante, la Région Réunion émet un avis favorable sous réserves de lever les points d'incompatibilité suivants :

- Le retrait des extensions économiques de la ZI4, l'extension de l'aéroport de Pierrefonds et l'extension de la ZAC Roland Hoarau à Pierrefonds ;

- Le retrait de l'Emplacement Réservé N°157 et de la voie de Transport Collectif en Site Propre au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « chemin de la Volière » qui impacte le lycée de Bois d'Olives ;

- Le retrait des autorisations d'extensions de bâtis existants en zone N et des constructions de logements en zones A au sein du règlement ;

- L'ajout au règlement du projet de golf de la Saline des dispositions renforçant la protection de la vocation de la continuité écologique de la zone pour les espaces bâtis ;

- Le classement en Acu des 25 % des coupures d'urbanisation qui sont classées en zone A au projet de PLU ;

- L'intégration de la limite des 5 % de services et commerces sur l'ensemble des zonages inscrits au sein du Pôle d'Activités à Vocation Régionale de Pierrefonds ;

- Le retrait du bénéfice de la Région Réunion sur les Emplacements Réservés 28 et 30.

Par ailleurs, nous vous préconisons les évolutions suivantes :

- la compensation des déclassements d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation par le reclassement de terres agricoles de surface et d'une qualité agronomique permettant les mêmes conditions d'exploitation ;

- l'intégration au PLU des projets identifiés au Schéma Régional Éolien, notamment sur le secteur de Bérive.

Enfin, nous vous préconisons de préciser la disposition suivante :

Pour les dispositions générales relatives aux constructions le long des routes nationales: il appartient à tout pétitionnaire de se protéger du bruit quelle que soit la distance entre son bâtiment et une route nationale. La définition et la réalisation des solutions techniques le permettant, appelant des études spécifiques et circonstanciées, relèvent bien de la seule compétence du pétitionnaire. Ces solutions techniques font appel à des études spécifiques en fonction de la nature du projet, et aucune solution technique particulière ne peut être prédéfinie dans le PLU qu'il s'agisse de mur anti-bruit ou de talus végétalisés ;

Vous trouverez également en annexe de ce présent courrier l'ensemble des remarques et observations formulées sur votre projet de PLU.

Nos services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la levée de ces réserves et la prise en compte de nos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE RÉGION RÉUNION

Huguette BELLO

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

REGION REUNION

Annexe

Réserves, remarques et observations de la Région Réunion sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Pierre

1. Réserves et remarques au titre du SAR

Réserves principales :

- Les extensions à vocation économique de Pierrefonds, de l'aéroport et de la ZI4, situées hors ZPU, sont incompatibles au SAR. Pour lever cette réserve, il est souhaité que le projet de PLU retire ces extensions.

- L'ensemble de la zone de Pierrefonds, devrait respecter la prescription 14 du SAR, ainsi il est préconisé d'inclure dans le règlement pour l'ensemble du périmètre du SMVM que l'implantation des commerces et services sont limités à 5 % de la superficie de la zone d'impantation.

- Pour rester compatible aux prescriptions du SAR concernant les zones naturelles, il est suggéré que le règlement retire les possibilités d'autoriser les extensions des constructions existantes.

- Pour rester compatible aux prescriptions du SAR concernant les zones agricoles, il est suggéré que le règlement précise que les constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne soient pas autorisées.

- Concernant les coupures d'urbanisation, si la redélimitation à la marge des périmètres de ces espaces sont compatibles au SAR, le classement de 160ha en zone agricole non indicée ne relève pas de cette disposition. Afin de lever cette réserve, il est suggéré de classer ces 160ha en zone Acu.

- Concernant le projet de golf de la Saline, sous réserve de compléter les exigences environnementales des constructions dans le règlement, le projet en continuité écologique est analysé comme compatible au SAR.

Remarques :

- Les espaces de cœur du Parc ont été classé en zone Naturelle, non indicée. Il est suggéré que ces espaces puissent bénéficier d'un zonage N spécifique, reprenant un règlement adapté au classement de ces espaces.

- Afin de pouvoir montrer clairement le respect des densités minimales au sein des polarités, il serait souhaitable que le PLU intègre à la quantification des besoins en logement celle des équivalents-logements (traduisant le nombre d'équipements, services et commerces nécessaires pour répondre aux besoins des populations) permettant par là-même de démontrer le respect des densités minimales du SAR.

- Page 17 du Livret 4 du Rapport de Présentation, il est préconisé de préciser la phrase suivante :

« « *ce sont seulement 48ha d'extension sur 73 (pris sur les quotas du SCoT) qui seront dédiés à la production de logements, permettant la création d'environ 1916 logements,* **et à la production des équipements, services et commerces associés.** »

- Il est souhaité que la mention « hors ZPU » au sein du Rapport de Présentation soit reformulé car au titre de la compatibilité et de l'échelle du SAR, ces espaces sont situés sur le trait de la ZPU.

- Concernant l'extension des TRH, il pourrait être rappelé que les besoins d'extension et l'optimisation foncière au sein des TRH doivent respecter les vocations de ces espaces, à savoir être dévolus aux besoins de décohabitation, à la lutte contre le mal-logement et à des projets de dynamisation touristique.

2. Observations au titre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Biodiversité

1. Volet énergie

- Document 1.1 : Diagnostic :
page 39 : Seul le SRCAE est mentionné dans le document. Il n'est pas fait mention de la PPE dans le document alors que la PPE remplace celui-ci sur le volet Énergie.
Page 39 : le document mentionné PCAET de La Réunion n'existe pas. Il s'agit en fait du PCAET de la CIVIS (validé le 17 décembre 2021).
Page 125 : dans la synthèse aucune mention n'est faite de la maîtrise de la demande en énergie alors qu'elle a toute sa place notamment s'agissant de la mobilité et de l'habitat
- Document 1.2 : Etat initial de l'environnement :
Page 66 : comme dans le diagnostic, il n'est pas fait mention de la PPE
Page 67 : Les secteurs identifiés (Pierrefonds et Ravine des Cabris) ne correspondent pas au Schéma Régional Éolien mis à jour (Bérive).
Pages 67-68 : sur l'énergie solaire, il aurait pu être fait référence au cadastre solaire et au potentiel de valorisation qu'il permet d'identifier.
Page 82 : le document identifie comme enjeux la création de réseau de chaleur dans les zones les plus denses. Ce point, a priori peu adapté au contexte local, apparaît ici sans justification.
Dans cette même page le point « Conserver voire améliorer le potentiel climatique » n'est pas très explicite.
- Document 1.4 : Justification des choix :
Pages 28 et suivantes : explication des choix retenus pour établir les OAP : « la volonté d'intégrer les énergies renouvelables au sein du quartier… » n'apparaît que pour le quartier de Mont-Vert les Bas (p 36) alors que cela devrait être une constante sur tout le territoire de la commune.
- Document 1.5 : Évaluation environnementale :
Page 38 : l'éolien n'est pas mentionné dans la partie relative à la production d'énergie renouvelable.
- Document 2 : PADD :
Page 16 : l'éolien n'est pas mentionné dans la partie relative à la production d'énergie renouvelable. La maîtrise de l'énergie n'apparaît pas comme un axe fort de la planification avec la seule mention du schéma directeur d'aménagement lumière de la commune sans références aux actions qui pourraient impacter la performance énergétique des bâtiments existants ou nouveaux.
Pages 27 et suivantes : Axe 4 : il n'est pas fait mention de la volonté de favoriser la haute performance énergétique des logements (neufs ou en rénovation) ni de favoriser la production d'énergie directement par les logements (eau chaude solaire et/ou centrale photovoltaïque).
- Document 3.2 : Règlement écrit
D'une façon générale, dans tous les chapitres 4 des différentes zones (Ucv, Ud, Ug,…) : aux pages correspondants aux pages 66 à 68 pour la zone Ucv :

- il serait intéressant de prioriser la production d'eau chaude solaire par le thermique plutôt que par le photovoltaïque (rien de précisé actuellement)
- Il pourrait y avoir des préconisations de couleur de toiture claire pour éviter l'échauffement.
- Il faudrait préconiser les orientations de toiture en pente Nord pour les bâtiments neufs pour optimiser la production PV potentielle
- La rédaction retenue pour autoriser les installations photovoltaïques sur les toitures en pente si les panneaux sont « intégrés » peut être sujette à interprétation, car les panneaux dits « intégrés » sont ceux faisant directement office de couverture par opposition aux panneaux en sur imposition. Cette solution (panneaux intégrés en toiture) n'est cependant pas adaptée aux conditions locales (forte chaleur, étanchéité en période cyclonique).
- (Pages 122, 135, 149, 163, 177, 192, 205, 215) Pour certaines zones il est mentionné que « les deux ou trois dernières dispositions (relatives à la performance énergétique) ne sont ni vérifiées ni sanctionnées par les autorisations d'urbanisme ». Parmi ces dispositions, apparaît celle relative à l'obligation de production d'eau chaude solaire pour 80 % des besoins qui est imposée pour

l'attribution d'un PC. Cela semble donc être contradictoire. Par ailleurs en page 215, il est évoqué les trois dernières dispositions alors qu'il semble qu'il s'agisse des deux dernières dispositions.

Dans tous les chapitres 6 des différentes zones (Ucv, Ud, Ug…) : Il faudrait reprendre les éléments de la loi APER qui impose la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement de plus de 1 500 m²

- Document 5.1 : OAP Sectorielles:

Pour chacune des *OAP* aux pages correspondant à la page 20 pour l' *OAP* Condé Concession :

- Il est affiché que les constructions nouvelles devront être pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant à 100 % grâce à l'énergie solaire. La réglementation a prévu la possibilité d'une alternative à la solution solaire lorsque celle-ci ne peut couvrir 80 % des besoins. Il est donc normalement possible d'une part d'avoir une solution solaire ne répondant qu'à 80 % des besoins (avec un appoint autre que solaire (gaz ou électrique) et d'autre part de ne pas avoir une solution solaire si celle-ci ne peut répondre à 80 % des besoins.
- La rédaction retenue pour autoriser les installations photovoltaïques sur les toitures en pente de manière « intégrés » comme vu précédemment, peut être sujette à mauvaise interprétation.

2.Volet biodiversité et eau

Trois principales remarques peuvent être formulées :

1- D'une manière générale, le volet biodiversité est peu pris en compte avec beaucoup de généralités et peu ou pas d'identification des principaux enjeux.

La principale remarque concerne le lagon de Saint-Pierre : il n'apparaît dans les différents documents aucun élément de diagnostic ni d'indication de l'impact des projets d'aménagement sur ce milieu sensible. La manière dont sont appréhendées les menaces pesant sur le lagon (assainissement des eaux pluviales, assainissement des eaux usées, pollutions chroniques et accidentelles, ...) n'est pas traitée.

De même, il existe deux populations de Geckos Verts de Manapany à Pierrefonds et au niveau du Bassin 18. A voir s'ils se trouvent sur des terrains du Conservatoire du Littoral, mais dans le cas contraire, comme pour les récifs coralliens, cette partie devrait être étoffée pour prendre en compte les problématiques qui en découlent. Le Piton Montvert devrait être maintenu en zone N au vu des espèces présentes sur place. Il serait également nécessaire que cette zone fasse l'objet de mesures de protection de la biodiversité, avec notamment la lutte contre les EEE, ce qui est pris en compte dans les OAP thématiques.

Enfin, sur le sujet des Pétrels, le projet de PLU ne semble pas contenir de documents ou d'informations sur l'intensité des lumières publiques.

2- Il n'y a pas d'évaluation quantitative des besoins des projets d'extension en terme d'alimentation en eau potable ni de l'impact de ces projets sur les rejets d'eaux usées.

3- Il convient de ne pas empêcher la récupération d'eau de pluie sur les zones agricoles (dans le respect des possibilités de construction sur ces zones) et sur les bâtiments déjà existants.

3.Volet déchets et risques

Concernant les risques, le projet de PLU reprend les éléments des Plans de Prévention des Risques en vigueur.

Concernant les déchets, sur Pierrefonds, l'enjeu de cette zone est qu'elle devienne un pôle de recyclage et de valorisation des déchets avec l'implantation de projets futurs. Les 5 ha d'extension du pôle déchets et les 10 ha de création d'une zone environnementale pour le traitement et le recyclage apparaissent à ce titre cohérents.

3. Observations au titre de l'Attractivité du Territoire et de l'Economie

1. Volet Tourisme

Au regard des enjeux du développement touristique, trois remarques peuvent être formulées :

1 - La référence au document stratégique régional du tourisme qu'est le Schéma de Développement et d'Aménagement Touristique de La Réunion (SDATR) n'est pas faite. Même s'il n'a pas de portée prescriptive/réglementaire, il s'agit d'un document d'orientations sur lequel la collectivité s'appuie pour conduire sa politique touristique (exemple : les dispositifs de financement FEDER reprennent les élément-clés de ce document, notamment sur les filières prioritaires à soutenir et les principes d'aménagement : développement de polarités touristiques et organisation de la diffusion des flux sur l'ensemble du territoire).

Il serait donc opportun de le rappeler, d'autant plus que le schéma sur certains point fait des projections, exemple : l'accroissement des capacités d'accueil en termes d'hébergement touristiques par micro-région (nbre de lits/chambres/type d'hébergement).

2 - Le PADD traite de la question du tourisme en affirmant un principe général concernant l'ensemble du territoire communal, qui reste globalement cohérent par rapport aux caractéristiques de la commune : "affirmer le poids du tourisme de Saint-Pierre pour garantir son attractivité", en lien avec un certain nombre d'atouts : littoral, armature urbaine, notamment historique, richesse de la trame paysagère, patrimoine culturel.

La déclinaison de ce principe est précisé par des objectifs : accroître la capacité d'accueil en termes d'hébergement touristique, développement d'équipements à vocation touristique, valorisation des éléments patrimoniaux, des sites touristiques et l'accueil des bateaux de croisière/port de Saint Pierre, front de mer à valoriser et à préserver (dont circulation piétonne : sentier littoral) ;

3 - Toutefois, le zonage proposé ne vient pas suffisamment servir ces principes et objectifs sur les points suivants :

- les polarités touristiques, en soit, à développer restent limitées et se concentrent sur :

- "l'entrée Ouest" de la commune destinée à accueillir un golf et un hôtel sous forme de lodges à l'emplacement d'une zone de carrière/d'activité industrielle. Même si le PLU prévoit des dispositions/procédures spécifiques pour l'aménagement de cette zone, le traitement paysager et fonctionnel de ce site devra être de très haut niveau et très prescriptif : proximité immédiate de la RN source de nuisances, notamment pour un hôtel déjà qualifié de "lodge" et qui correspond à des critères précis dans son concept (implantation, fonctionnement, capacité, attente des clientèles, voisinage/proximité immédiate avec d'autres types d'activité ...).

- l'orientation "valoriser le Piton Montvert" pourrait s'accompagner d'une déclinaison stratégique afin de mieux comprendre le projet ;

- 4 "secteurs à enjeux touristique" sur le littoral, localisés préférentiellement vers le centre-ville de St Pierre/Ravine Blanche, mais dont il n'est pas précisé leur vocation.

- Une absence de traitement du front de mer/littoral de Grand-Bois, qui présente des opportunités pour de l'attractivité/centralité touristique. A ce titre, le projet ne fait pas état du projet de réaménagement et de bassin de baignade étudié par la commune il y a quelques années.

- le zonage spécifique au tourisme (AUT 1 et AUT 2) reste limité :

Sauf à ce que la réglementation générale le permette, certains sites patrimoniaux historiques n'ont pas une vocation touristique affirmée par un zonage approprié (réutilisation pour des activités touristiques),

alors que le PADD pose le principe d'une valorisation de ce patrimoine comme élément d'attractivité . Ex : le domaine historique de Vallée, le "Vieux Domaine", l'ancienne sucrerie de Mahavel, où des activités de découverte ont déjà lieu et où des projets sont envisagés. Le PLU aurait pu poser les conditions nécessaires à leur développement.

2. Volet aménagement des zones à vocation économiques

Trois observations sont formulées :

1- Sur l'ensemble des zones d'activités où des extensions sont proposées, tout d'abord.

Avant toute proposition d'extension, il serait pertinent que la commune communique de manière plus détaillée sur le taux d'occupation de celles-ci et des besoins recensés, afin de vérifier le réel besoin d'extension. Or, en l'état, ces informations ne sont pas transmises.

2- S'agissant plus particulièrement de la ZAC Roland Hoarau, le PLU exprime une volonté d'extension en déclassant un zonage agricole, ainsi qu'en proposant une compensation sur un foncier appartenant au RSMA.

Il serait opportun de disposer d'informations supplémentaires sur la nécessité de cette extension, au regard de l'état de commercialisation de la ZAC et des besoins recensés.

Par ailleurs, il peut être formulé une réserve concernant la pertinence de créer un équipement à vocation d'animation économique, culturelle et sportive sur la ZAC, alors que celle-ci se situe au sein d'un PAVR, dont l'objet est de favoriser les activités de production.

3- Enfin, en ce qui concerne la ZAC Canabady, la commune exprime le souhait de pouvoir étendre le centre commercial. Il s'agirait de prendre en compte les difficultés d'accès à la zone, au regard du trafic et de justifier cette extension.

3. Volet autonomie alimentaire et activités agricoles

Au sein de la synthèse du projet, est mentionné le maintien des zones de production agricole majeures pour assurer particulièrement l'alimentation des populations.

Pour rappel, les indicateurs globaux sont les suivants :

- PLU actuel : 5 228,30 Ha

- Répartition de la Surface agricole utile (source DAAF recensement 2020) :

Commune	Canne à sucre	Légumes et tubercules	STH et fourrage	Fruits	SAU
Saint-Pierre	2 443,87 Ha	137,06 Ha	383,34 Ha	296,47 Ha	3 378,55 Ha

Les mouvements d'ensemble de la zone Agricole du projet de révision du PLU de saint-Pierre se résument comme suit : PLU actuel (5228,4 ha de zones agricoles) ⇒ -175,3 ha ⇒ Nouveau PLU (5053,1ha de zones agricoles).

Globalement, la zone agricole du PLU révisé de Saint-Pierre serait d'un niveau inférieur au PLU actuel, de l'ordre d'un différentiel de perte théorique de 175,30Ha.

- Le gain de surfaces agricoles : + 159 ha

Les surfaces suivantes sont nouvellement classées en zone agricole :

Origine	Surface	**Nouvelle destination**
Zone Au	7,5 Ha	**A**
Zone N	125,5 Ha	**+ 159 Ha**
Zone U	25,9 Ha	

Or les parcelles concernées sont majoritairement :

- des lanières pouvant être assimilées au périmètre du PPR rouge, ou jouxtant des voies de circulation,

- du foncier au profil morphologique pentu ou défavorable.

Restent quelques poches exploitables (terres déjà valorisées et/ou à potentiel).

- La perte des espaces agricoles : – 334 ha

Les surfaces agricoles actuelles sont réaffectées comme suit :

Actuelle zone Agricole	Nouvelle destination	Surface
A - 334 Ha	Zone U	115 Ha
	Zone N	219 Ha

Les parcelles concernées visées par un classement en zone U, sont majoritairement destinées d'une part à une extension de zones d'activités ou commerciales, et d'autre part à un caractère résidentiel.

Actuellement ces parcelles sont pour la plupart en zone irriguée, pour certaines en friche, mais sur des secteurs connus pour des activités agricoles antérieures et actuelles.

- Focus sur les zones de carrière

Plusieurs zones de la zone A font ou feront l'objet d'exploitation de carrière ; il conviendrait de savoir si la destination finale de ces fonciers traités à terme est garantie à l'activité agricole, car les sols présenteraient plus d'avantage à leur mise en valeur.

Pour rappel, le secteur Ac représente 144,7 Ha, dont le sous-secteur AC1 dédié au traitement mobile pour 100 Ha, répartis sur 2 sites en secteur irrigué de Pierrefonds, et un site le long de la rivière Saint-Étienne.

- Proposition de règlement de la zone A

Le projet de Plu révisé prévoit l'encadrement des installations, constructions et activités en zone agricole.

On y retrouve les éléments d'urbanisme nécessaires à l'exploitation agricole.

S'agissant des contraintes de construction, sont stipulés les volets suivants :

- Bâtiments/installation à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles produits par l'exploitation, avec une emprise limitée à 20 m²

- Un logement par exploitation dans la limite d'une surface plancher de 150m²

- Changement de destination ou extension d'habitation dans la limite de 150m²

- Construction d'un hébergement hôtelier touristique et de restauration (zone At) dans la limite de 150 m² de surface plancher, et d'espaces de manifestation limités à 50 m² : plusieurs parcelles agricoles sont ciblées pour une surface totalisant 8,3 Ha.

- Construction de résidence démontable (zone Ath) ou des logements permanents dans la limite de 150 m², et la possibilité d'espace organisé de camping ou d'hébergement insolite.

- Ce zonage cible une seule parcelle dans le secteur de la ligne des bambous.

Les limitations de surface de construction semblent raisonnables dans un enjeu de préservation de l'activité principale agricole.

Cependant, le respect des surfaces de constructibilité, de même que celui de l'implantation des activités autorisées en zone agricole, restent du ressort de la commune.

- *Conclusion*

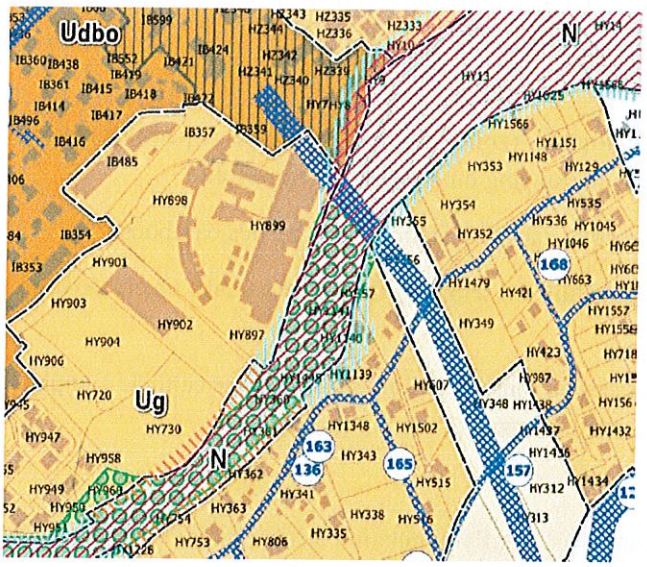
Au regard de l'enjeu mentionné d'assurer l'alimentation des populations, il est suggéré que le PLU permette une meilleur protection des terres agricoles, au regard des éléments suivants :

- Une perte théorique de 175,30 Ha de zone agricole ;
- Des surfaces déclassées de cultures pratiquées antérieurement ;
- Des surfaces déclassées en périmètre irrigué ;
- Des lanières reclassées en zone agricole ;
- Des périmètres de PPR rouge reclassés en zone agricole ;
- Des zones de carrières à potentiel agricole à garantir.

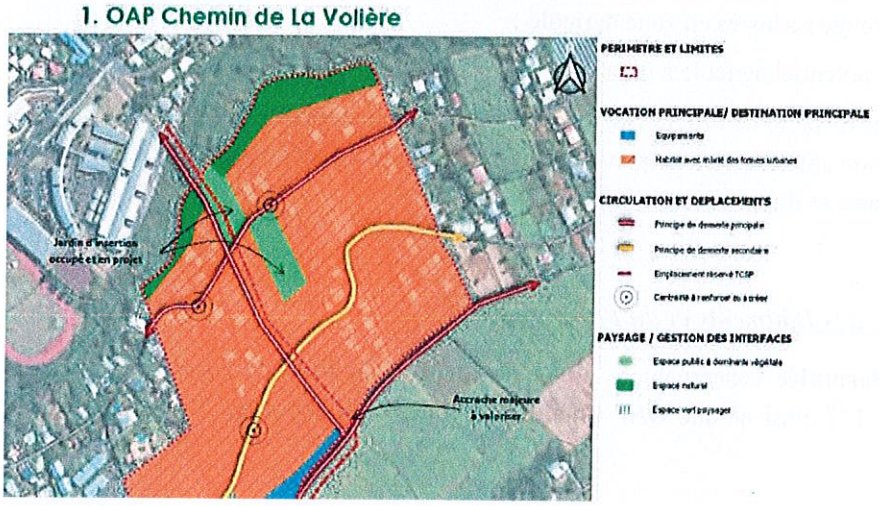
De fait, le solde net affiché de perte de 175,30 Ha, est sous-estimé si on considère ces paramètres contraignants de valorisation agricole. La compensation des déclassements ainsi opérée aurait dû prévoir un niveau équivalent de surface, et des zones exploitables.

5. Observations au titre des Bâtiments et du Patrimoine

Une forte réserve est formulée concernant le projet de révision du PLU de Saint Pierre projetant un emplacement réservé N° 157 ainsi qu'une OAP Chemin La Volière qui impactent fortement le lycée Bois d'Olive.



En effet, le lycée de Bois d'olive est établi sur un foncier régional cadastré HY 899-730-902-904 et IB 359. Ce foncier, en particulier la parcelle cadastrée HY 899, est fortement impacté par un projet d'emplacement réservé n° 157 destiné à la réalisation d'une voirie de déviation entre le chemin Badamier et la ligne d'équerre d'une largeur de 18m au bénéfice de la Commune.



Par ailleurs, le lycée Bois d'Olive est également **directement impacté** par une **OAP "Chemin La Volière"** qui prévoit l'arrivée d'un TCSP au coeur du lycée, sur sa limite côté ravine.

Ces 2 projets d'emplacement réservé et d'OAP ne sont pas compatibles avec le fonctionnement et la sécurité du lycée Bois d'Olive. En effet, l'emplacement réservé et le projet de TCSP viendraient créer une rupture dans le foncier du lycée et générer des problématiques en terme de desserte du lycée et de sécurité des lycéens.

En conclusion, **le projet d'emplacement réservé n° 157 et l'OAP Chemin la Volière ne doivent aucunement se développer ou déboucher sur le foncier régional sur lequel est implanté l'ensemble des bâtiments composant le lycée de Bois d'Olive, au risque de mettre en péril la desserte de l'établissement et de ne plus garantir la sécurité des différents usagers du lycée (élèves, enseignants, personnels, etc).**

6. Observations au titre des Routes et Déplacements

Les remarques suivantes sont formulées :

1. Concernant les Emplacements réservés (ER)

- ER 28 et 30 :

Ces emplacements concernent un projet d'aménagement cyclable qui n'est pas piloté par la Région, **ils ne sont pas à mettre au bénéfice de la Région.**

- ER 34 : conforme

- ER 227, 322, 324 et 330 :

La Région confirme que ces emplacements, tels que définis au projet, correspondent au tracé du projet de **Déviation Est de Saint Pierre** tel que connu à ce jour (études AVP). La Région précise que le dossier AVP n'a pas été validé par la Région et n'a donc pas encore été soumis à la CDPENAF, ni fait l'objet d'évaluation environnementale ; ainsi, ces validations et instructions ultérieures restent susceptibles d'impacter le tracé inscrit en emplacement réservé au projet de PLU.

Concernant l'ER 322, il est précisé "Réalisation d'une voie de désenclavement d'une emprise de 3 mètres", alors que le règlement impose en page 53 que "Si la voie dessert de 1 à 5 habitations et/ou locaux professionnels (5 inclus), son emprise doit être au minimum de 3,5 m de largeur." et 5m de large si nombre supérieur. L'ER envisagé ne serait donc pas suffisant en largeur. Il conviendrait donc de le porter au moins à la largeur prévue au règlement selon le nombre de locaux desservis (3,5m ou 5m).

- ER 326 :

C'est un ER au bénéfice de la commune, présenté comme accès à une zone d'activité avec une emprise de 12m. La Région précise que ce tracé correspond également à la Déviation de la RD29 pour la raccorder à la RN2 au carrefour giratoire de la Cafrine dans le cadre du rétablissement des accès, prévu dans le cadre du projet de Déviation Est de Saint-Pierre.

2. Modalités de réalisation de constructions nouvelles le long des routes nationales

Il est indiqué la disposition suivante (p173) : "***Dispositions particulières***

Le long des Routes Nationales 1 et 3, les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la RN sauf dans la ZAC Canabady ou les constructions nouvelles doivent être implantées à 65 m minimum de l'axe de la RN 3 et à 20 m minimum de l'axe des bretelles des échangeurs."

Il est en outre précisé en plusieurs endroits (p 80, 100 et 117) :

"*Le long des Routes Nationales [...], les constructions nouvelles à usage de commerce et de services doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'emprise de la Route Nationale. Pour toute autre construction d'une autre destination ou sous destination, cette distance est portée à 30 m minimum. Toutefois, elle peut être de 10 m sous réserve de la réalisation d'un mur anti-bruit ou d'un talus végétalisé de 2 m de haut.*"

La Région rappelle qu'il appartient à tout pétitionnaire de se protéger du bruit quelle que soit la distance entre son bâtiment et une route nationale. La définition et la réalisation des solutions techniques le permettant, appelant des études spécifiques et circonstanciées, relèvent bien de la seule compétence du pétitionnaire. Ces solutions techniques font appel à des études spécifiques en fonction de la nature du projet, et aucune solution

technique particulière ne peut être prédéfinie dans le PLU qu'il s'agisse de mur anti-bruit ou de talus végétalisés.

La Région souhaite que ces rédactions soient reprises en ce sens.

3. Procédure réglementaires liées à l'environnement

- le projet de PLU reprend le dossier PPBE de l'aéroport de Pierrefonds, mais nous ne retrouvons pas la référence au PPBE relatif aux infrastructures routières incluant les RN.

- la liste des sites relevant d'une ICPE semble incomplète : plusieurs stations services implantées le long des routes nationales sont manquantes.

4. Prise en compte des projets d'aménagement

- Projets de parkings relais en lien avec une route nationale : la Région rapporte quelques incohérences dans la liste des parkings relais prévus, entre livret 1 et livret 4 principalement. Si 4 parkings sont prévus aux emplacements suivants : échangeur Bank (RN3) , échangeur Balance (RN3), ZAC Roland Hoarau (RN1) et échangeur Terre rouge/Hôpital (RN2), aucun des plans publiés n'affichent ces 4 parking "à la fois".

- Projet d'extension de la ZA Canabady vers l'Ouest et vers le Sud : la Région note qu'elle est affichée dans plusieurs cartes sans qu'on puisse clairement lire qu'un développement des accès routiers correspondants est prévu, notamment vers l'Ouest et le chemin Badamiers, voire jusqu'aux ZI3 et ZI4, pourtant affiché au SAR.

7. Observations au titre du Service Régional de l'Inventaire

Les spécificités culturelles du territoire communal de Saint-Pierre, qu'elles soient matérielles ou immatérielles, constituent des atouts indéniables à recenser, connaître, valoriser, préserver et transmettre. Elles constituent un patrimoine culturel qui participe au développement durable de la ville et de son territoire, à sa mise en tourisme, à l'épanouissement humain de ses citoyens et son attractivité.

Or, la connaissance de la richesse et de la diversité du patrimoine culturel matériel et immatériel de la commune de Saint-Pierre tel que mentionnée dans le projet de PLU, reste très parcellaire. Seuls sont mentionnés 31 éléments patrimoniaux protégés au titre des Monuments Historiques (MH). Il en existe d'autres protégés et non protégés, qui présentent un intérêt architectural ou historique. Tous devraient figurer sur une couche « Patrimoine Culturel » du PLU de la commune afin d'y apparaître clairement et d'y être géo-référencés de façon précise.

En effet, hormis la trentaine d'éléments patrimoniaux protégés MH, il existe autant d'édifices non protégés qui mériteraient de figurer sur la couche patrimoniale du PLU afin de bénéficier d'un premier degré de protection (cf. possibilité de protéger des éléments du patrimoine local dans le cadre des PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le recensement, la connaissance, l'état sanitaire, les objectifs de la valorisation de chacun de ces éléments patrimoniaux restent imprécis voire inconnus dans le document présenté. De plus, la stratégie de la politique patrimoniale de la ville pour mieux les préserver et les transmettre aux générations futures n'est ni explicitée ni mise en perspective.

Ainsi, dans la partie *2 – Projet d'aménagement et de développement durables – axe 2,* aucune mention n'est faite concernant le patrimoine culturel qui est potentiellement pris en compte dans les intentions qui concernent le développement touristique. On aurait pu y faire figurer des précisions intitulées « Préserver et valoriser le patrimoine culturel ». Cette absence étonne alors que la ville a obtenu il y a une vingtaine d'années le label « Ville d'Art et d'Histoire » qui lui impose la création d'un CIAP « Centre d'interprétation

de l'architecture et du patrimoine » qui semble ne pas avoir été consulté dans le cadre de ce projet. De même, le PLU fait peu de référence à l'AVAP, « Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » et ses enjeux que cette dernière existe pourtant depuis plusieurs années avec un règlement spécifique concernant le patrimoine bâti sa protection, sa valorisation et sa transmission.

Dans le *Livret 5 : Evaluation environnementale,* le thème paysage et patrimoine mériterait d'être scindé en deux. Par exemple, page 96, dans la colonne orientations du PADD aurait pu figurer « Mieux faire connaître et valoriser la richesse et la diversité du patrimoine culturel » avec comme propositions d'indicateurs : « Nombre d'édifices restaurés par les propriétaire privés & publics », « Nombre de nouveaux circuits touristiques proposés » ; « Nombre de nouveau édifices proposés à une protection des Monuments Historiques ou du PLU » ; « Nombre de nouveaux végétaux remarquables recensés et/ou protégés »

De ce fait, les conditions nécessaires à une meilleure prise en compte du patrimoine culturel présent sur le territoire communal et sa valorisation ne sont pas mises en perspective alors qu'elles devraient clairement apparaître afin de nourrir la réflexion sur la mise en tourisme de ces éléments patrimoniaux qui, lorsqu'ils sont valorisés, renforcent l'attractivité du territoire et génèrent des retombées économiques importantes (1 euro investi dans la sauvegarde du patrimoine culturel génère 21 euros de retombées directes ou induites sur le territoire – source : Fondation du Patrimoine 2021).

La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ne doit pas se limiter aux anciens grands domaines sucriers et leurs alignements d'arbres paysagers. A ce titre, le SRI communique en annexe la liste non exhaustive des éléments patrimoniaux à géo-référencer sur la couche « patrimoine culturel » qui doit apparaître dans le projet du PLU. L'Observatoire des Arbres, créé sous l'égide du CAUE, recense une douzaine d'arbres remarquables qui doivent également figurer sur la couche patrimoniale du PLU. Cette liste figure également en annexe du présent avis.

Pour finir, une prise en compte des inventaires réalisés ou mis à jour par le SRI est nécessaire afin de permettre au futur PLU de Saint-Pierre de créer les conditions nécessaires à l'émergence d'une stratégie patrimoniale ambitieuse qui participe à l'amélioration de l'attractivité et au développement durable et touristique de son territoire, à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants et au rayonnement de son image à l'échelle régionale et internationale.

Éléments patrimoniaux du territoire communal de Saint-Pierre non protégés au titre des Monuments Historiques à géo-référencer sur la couche patrimoniale du PLU :

1. Bassin Maillard – Port de Saint-Pierre
2. Le Bruxelles (ex Kent, épave 1897) - Lagon de Saint-Pierre
3. Ancien mat des signaux – Rue de la Gendarmerie
4. Passage sous terrain – Rivière d'Abord
5. Radier – Rivière d'Abord
6. Oratoire Notre Dame de Lourdes – Rue Gabriel-Dejean
7. Fontaine du jardin de l'hôtel de ville – Jardin de l'hôtel de ville
8. Monument aux morts - Jardin de l'hôtel de ville
9. Monument à Méziaire Guignard – Place de l'hôtel de ville
10. Statue de François de Mahy - Jardin de l'hôtel de ville
11. Médiathèque Désiré-Barquisseau – Rue du Collège-Arthur
12. Magasin Chane-Sy – Angle des rue des Bons-Enfants et Désiré-Barquisseau
13. La poste centrale – Rue des Bons-Enfants
14. Four à chaux – Boulevard Hubert-Delisle
15. Ruines de l'ancien atelier des casernes – Rue Robinet-de-La-Serve
16. Ancienne usine Orangina – 17, rue Suffren
17. Cimetière - Boulevard Hubert-Delisle

18. Mosquée Attayab-Ul-Massadjid – Rue François-de-Mahy
19. Temple chinois Guan Di – 46, rue Marius-et-Ary-Leblond
20. Temple Narassingua Peroumal – Ravine Blanche
21. Temple ShriMaha Badra Karli ou chapelle « Matelot » - 34, rue Mahatma Gandhi
22. Maison Mondon – 51, rue Auguste-Badet
23. Maison des Soeurs de Saint-Joseph de Cluny - 47, rue Marius-et-Ary-Leblond
24. Maison Bassoul – 19, rue Augustin-Archambaud
25. Eglise Saint-Augustin – 64, rue du Père-Maître, Ravine des Cabris
26. Autel de l'églis Notre-Dame-du-Mont-Carmel – Rue Père-Degoneville, Grand-Bois
27. Eglise Notre-Dame-de-la-Reconnaissance – Chemin Foyer-Albert-Barbot, Bois d'Olives
28. Canal Saint-Etienne – Aqueduc au-dessus de la Ravine Blanche – Ecluse au départ du canal
29. Distillerie Isautier – Musée La Saga du Rhum, Chemin Fredeline
30. Calbanons de La Cafrine – Rue Emilien-Apalama, La Cafrine
31. Pont de la Rivière des Cafres – Ancienne route nationale
32. Hôpital de l'ancienne usine sucrière Choppy – Quartier Grand Bois

Observatoire des Arbres – Arbres remarquables de Saint-Pierre :
https://caue59.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=115e4f43cf7547eba9000ff55d3e3911

1. fiche 177 *Delonix regia* – Flamboyant
2. fiche 258 *Moringa* - Moringa hildebrandtii
3. fiche 090 *Tamarinus indica* - Tamarinier
4. fiche 106 *Delonix regia* - Flamboyant
5. fiche 113 *Barringtonia asiatica* - Bonnet d'évêque
6. fiche 192 *Ficus Benghalensis* - Banian
7. fiche 191 *Ficus elastica* - Caoutchouc
8. fiche 213 Kapokiers : 3 Kapokiers rouges - *Bombax ceiba* et 1 Kapokier - *Ceiba pentandra*
9. fiche 214 *Bombax ceiba* - Kapokier rouge
10. fiche 073 *Ficus Benghalensis* - Banian
11. fiche 080 *Ficus Benghalensis* - Banian

Inventaires réalisés ou mis à jour par le SRI – 145 rue Jules Auber – Saint-Denis :

1. Inventaire des marines et ponts débarcadères
2. Inventaire du chemin de fer de La Réunion
3. Inventaire de l'habitat et du commerce traditionnels

Brève bibliographie :

1. *Le patrimoine des communes de La Réunion*, Fondation Clément, HC Editions ; 602 pages, diffusion en 2023.

2. *Atlas de La Réunion rurale*. Sous la direction de L'Université rurale de l'océan Indien – 202 pages, Orphie Editions. 2021. Chapitre 5 Patrimoines et identités dans les mondes ruraux réunionnais.

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

Saint-Denis, le 14 NOV. 2023

N/Réf. :
Dossier suivi par : Didier VISNELDA
Tél. : 0692 974 923

Le Président du Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Direction de l'urbanisme et Application du droit des sols
BOITE POSTALE 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

A l'attention de Monsieur Daniel LEBON

Objet : Avis du Département sur le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre

Monsieur le Maire,

Suite aux échanges entre le service aménagement du Département et le service d'urbanisme et d'application du droit des sols de la mairie de Saint-Pierre, il s'avère opportun de clarifier l'avis du Département repris par le courrier référencé PDEV/SAET-2023-10-05-4315/JB du 13 octobre 2023.

L'avis du Département est favorable avec remarques (points évoqués dans le précédent courrier relatifs à la requalification des 2 zones à vocation économique (Au0) situées à Pierrefonds aéroport et sur la Zone Industrielle n°5).

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

Le Président du Conseil Départemental

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 14 NOV. 2023
URB/ADS CB

Cyrille MELCHIOR

le 18/10 → copie TP (1)

23024291

DÉPARTEMENT DE LA Réunion

COURRIER ARRIVÉ LE 16 OCT. 2023 MAIRIE DE SAINT-PIERRE
Planification urbaine Eco/PLU

Saint-Denis, le 13 OCT. 2023

Le Président du Conseil Départemental

N/Réf. : DAM/SAET/2023-10-05-4315/JB
Dossier suivi par : Didier VISNELDA
Tél. : 0692 974 923

VILLE de SAINT-PIERRE ARRIVÉ 18 OCT. 2023 URB/ADS CA

A

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Direction de l'urbanisme et Application du droit des sols
BOITE POSTALE 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

A l'attention de Monsieur Daniel LEBON

Objet : Avis du Département sur le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre
Pièces jointes : Annexe – Avis du Département sur le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 13 juillet 2023, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre.

A la lecture des documents et au regard des compétences départementales, je vous prie de considérer les éléments repris en annexe. Ceux-ci nécessitent de pouvoir être pris en compte, afin que l'avis réservé du Département sur le projet d'Eco-PLU de Saint-Pierre soit reconsidéré.

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

Le Président du Conseil Départemental
Le Directeur Général Adjoint
du Pôle Développement

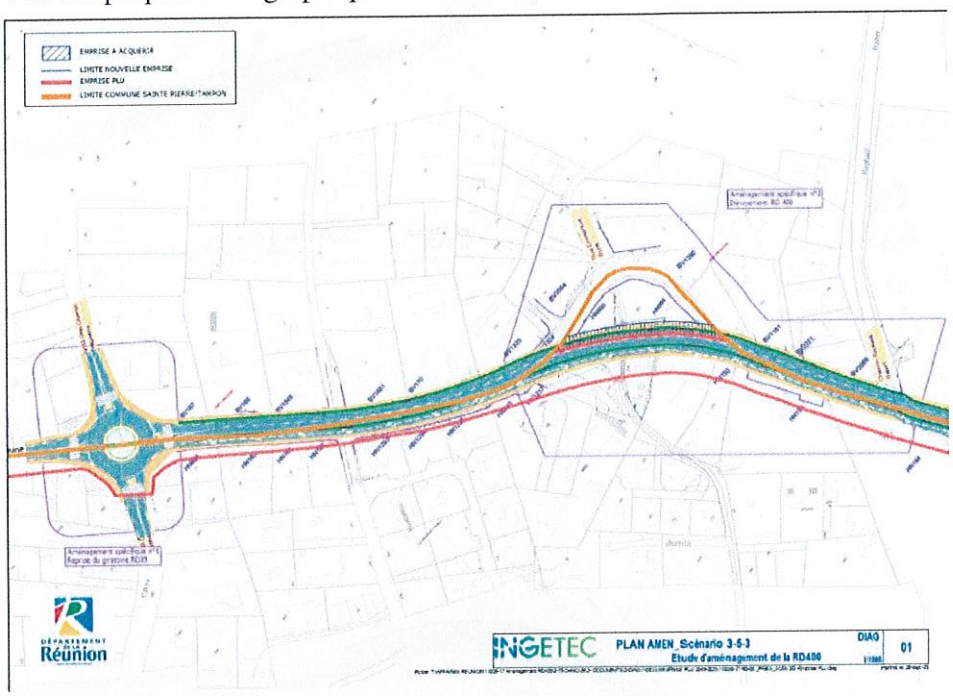
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION *

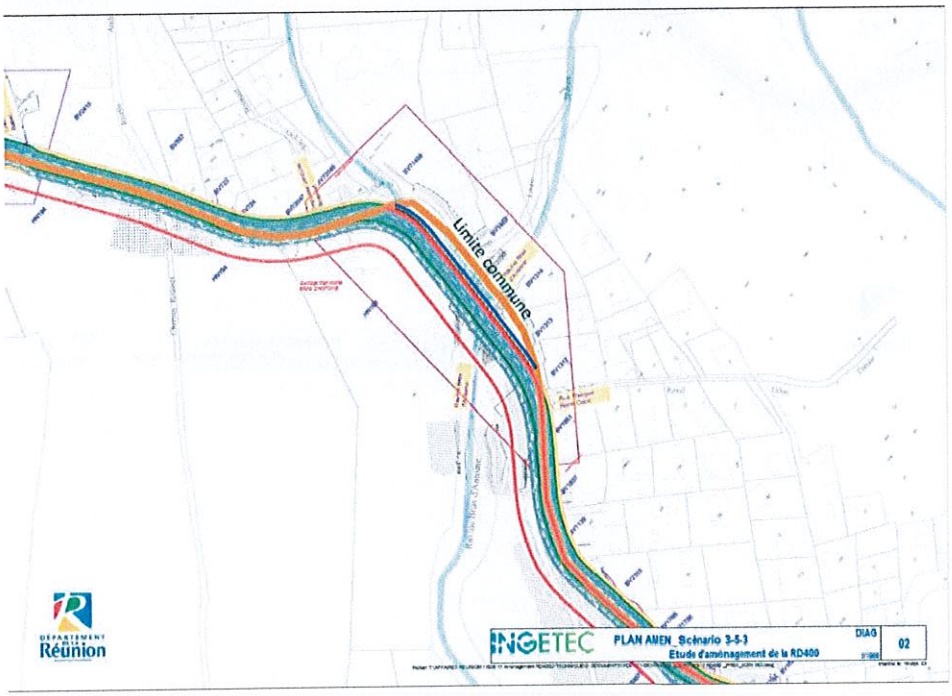
Frédéric GUHUR

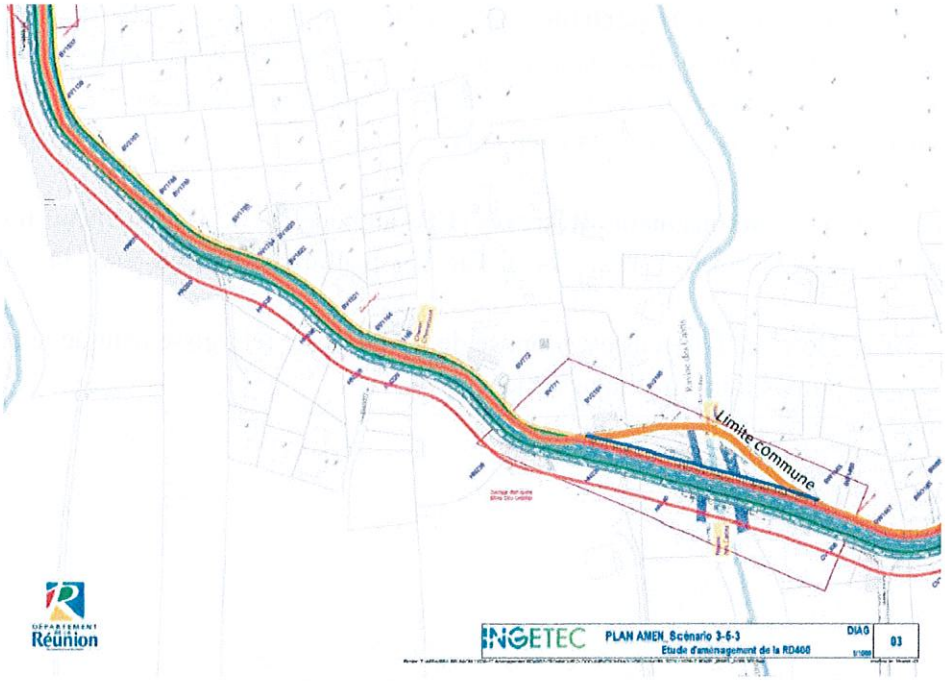
S'agissant des **Routes Départementales (RD)**, dans la perspective de réaliser des travaux de sécurisation des routes départementales, il conviendrait de veiller à ce que les espaces ne soient pas classés en EBC sur 6 mètres de part et d'autre de l'axe des voiries départementales et des ouvrages de soutènements.

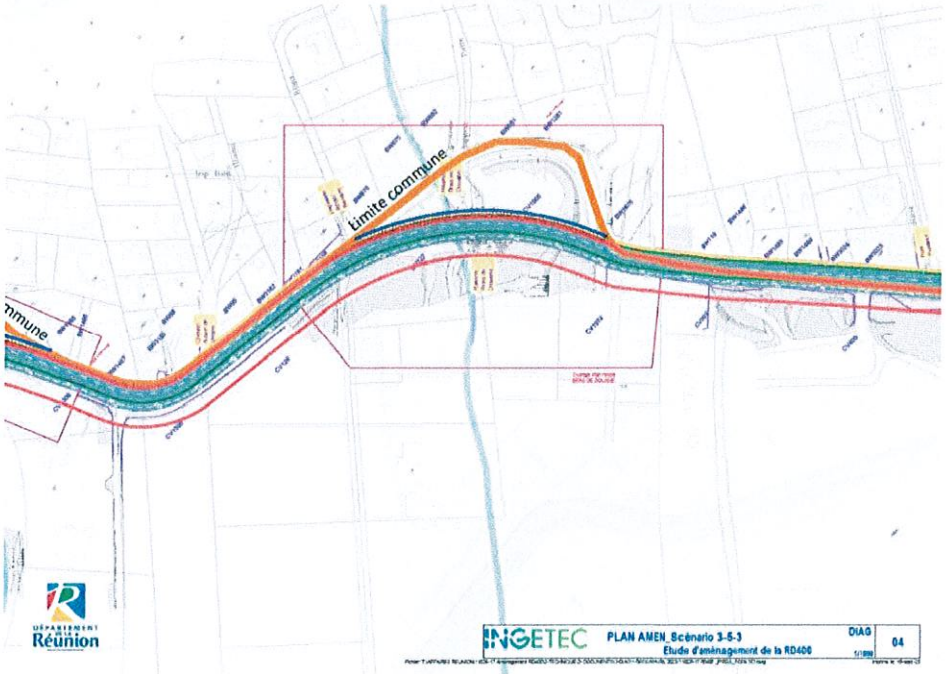
Concernant les **Emplacements Réservés (ER)** au bénéfice du Département, il convient de maintenir les ER 24, 55,152, 182, 254. L'ER 177 peut être supprimé dans le cadre cette procédure.

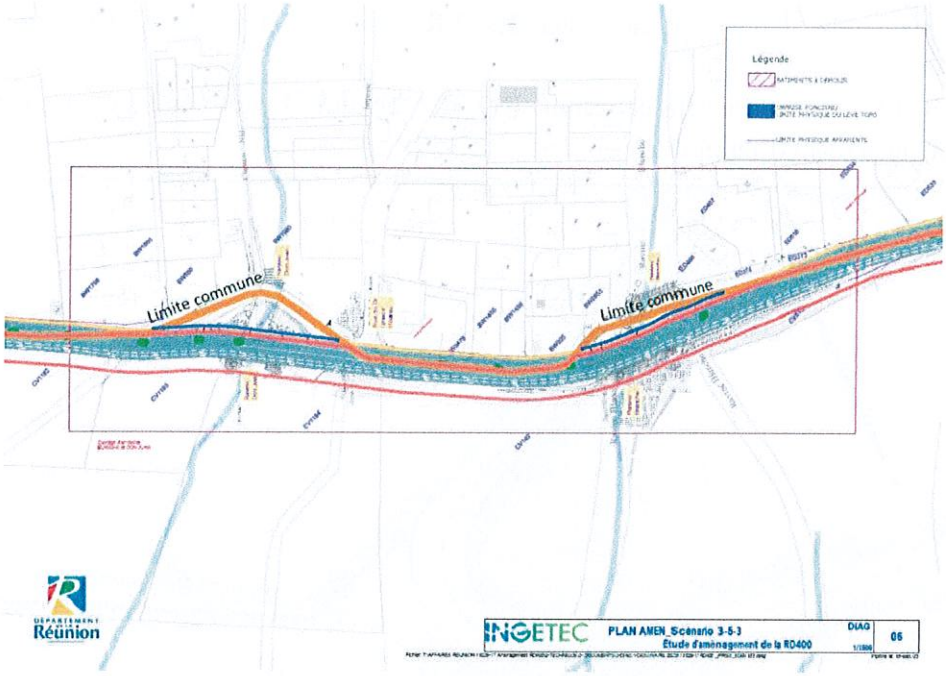
Pour l'ER 286 et 320, il vous est proposé de les modifier (élargissement de la bande sur 7 zones, voir les propositions graphiques ci-dessous).

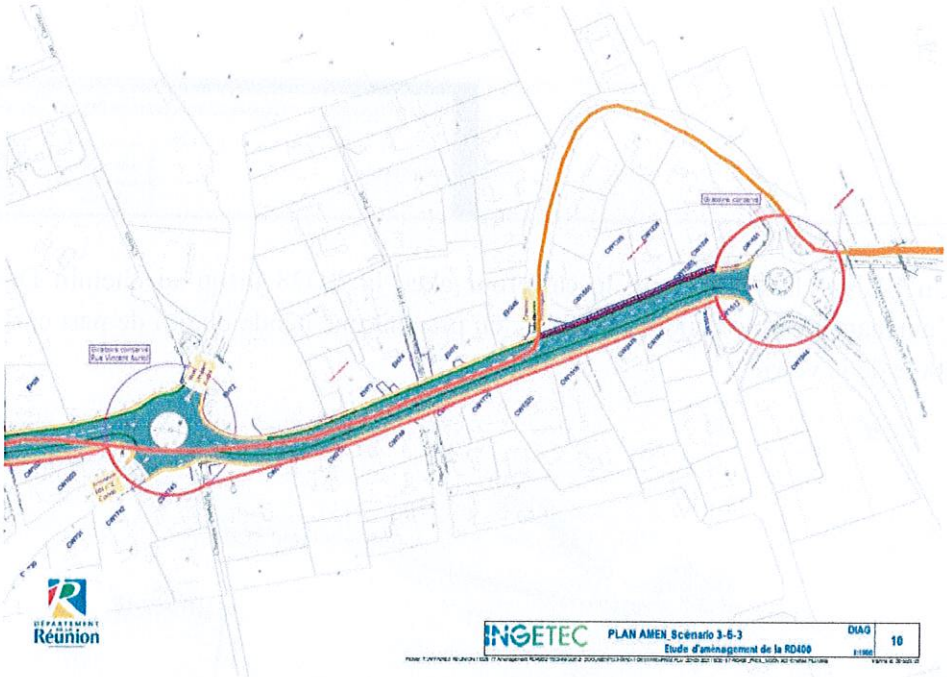





Limite commune
INGETEC
PLAN AMEN_Scénario 3-5-3
Etude d'aménagement de la RD400
DIAG
03

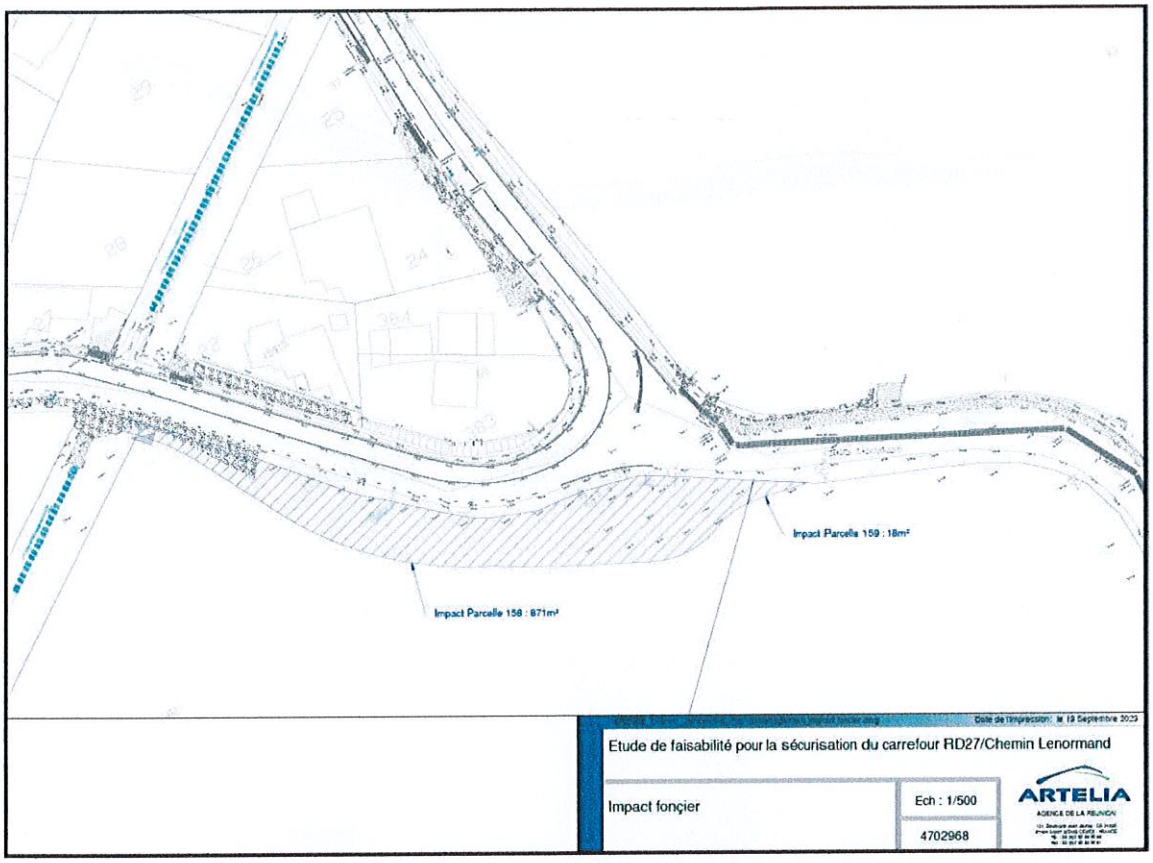

Limite commune
INGETEC
PLAN AMEN_Scénario 3-5-3
Etude d'aménagement de la RD400
DIAG
04


Légende
Limite commune
Limite commune
DÉPARTEMENT Réunion
INGETEC
PLAN AMEN_Scénario 3-5-3
Étude d'aménagement de la RD400
DIAQ
05


DÉPARTEMENT Réunion
INGETEC
PLAN AMEN_Scénario 3-5-3
Étude d'aménagement de la RD400
DIAQ
10

Il conviendra également de créer les ER suivants : (voir les pièces graphiques ci-dessous).

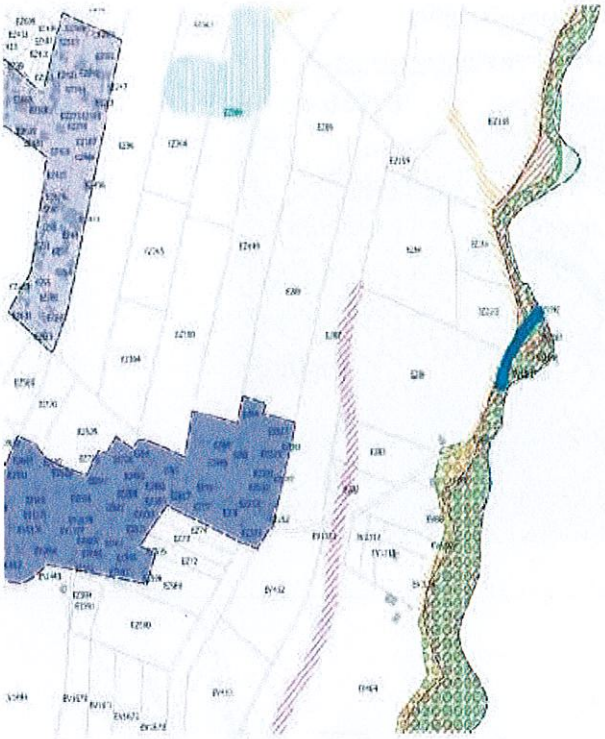
- Un ER au niveau du carrefour RD27 / chemin Lenormand sur la base d'un aménagement d'un giratoire.

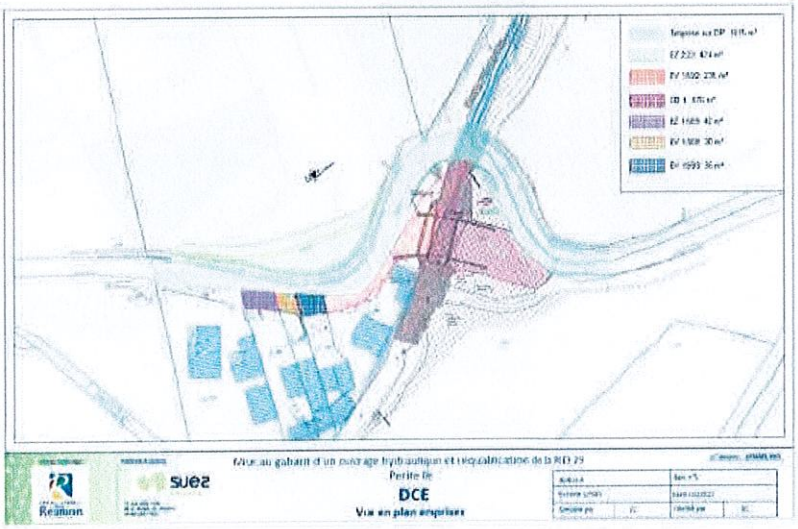


- Un ER sur la RD27 entre le carrefour avec la RD28 jusqu'au chemin Dassy pour l'aménagement de bandes cyclables, en prenant une bande de 6m de part et d'autre de l'axe de la voirie

- Un ER avec suppression d'EBC le cas échéant sur la RD29 au niveau de la ravine de l'Anse, il s'agit d'une rectification de virage et mise au gabarit hydraulique de la ravine, cela correspond à 659 m².

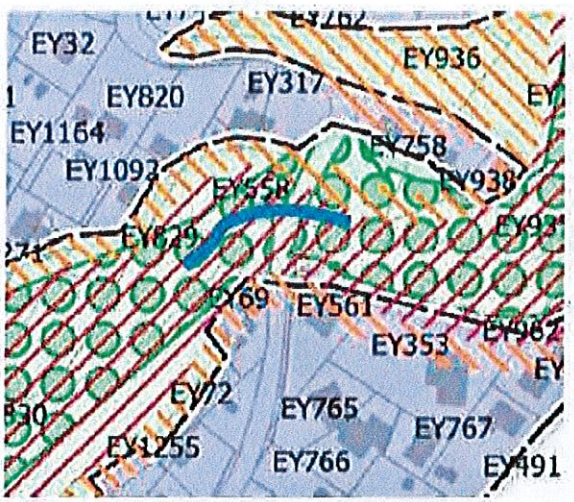
Ravine de l'Anse RD29

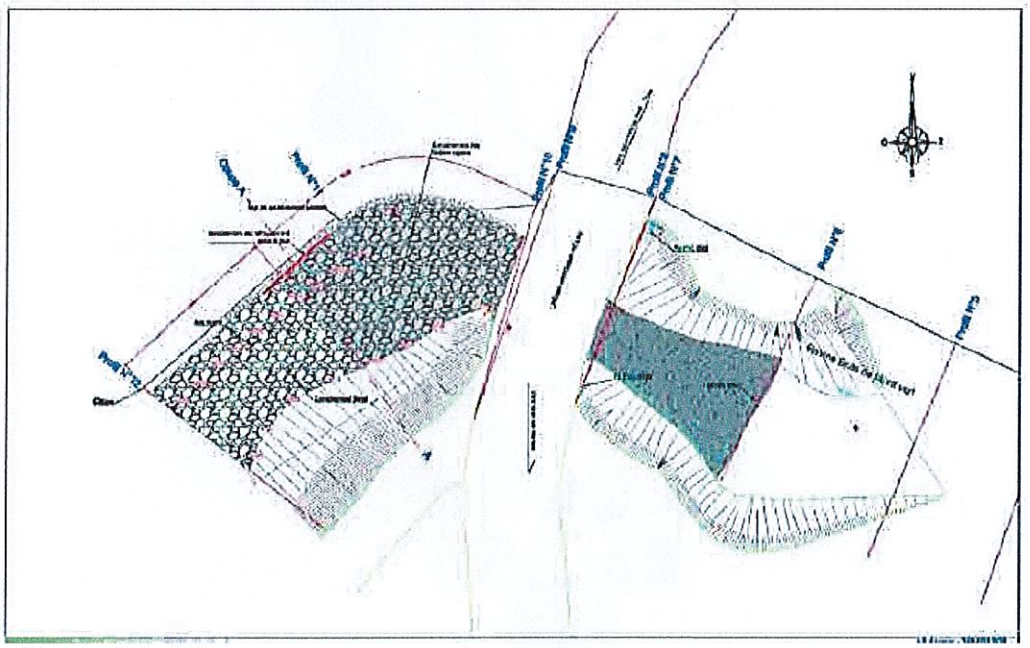




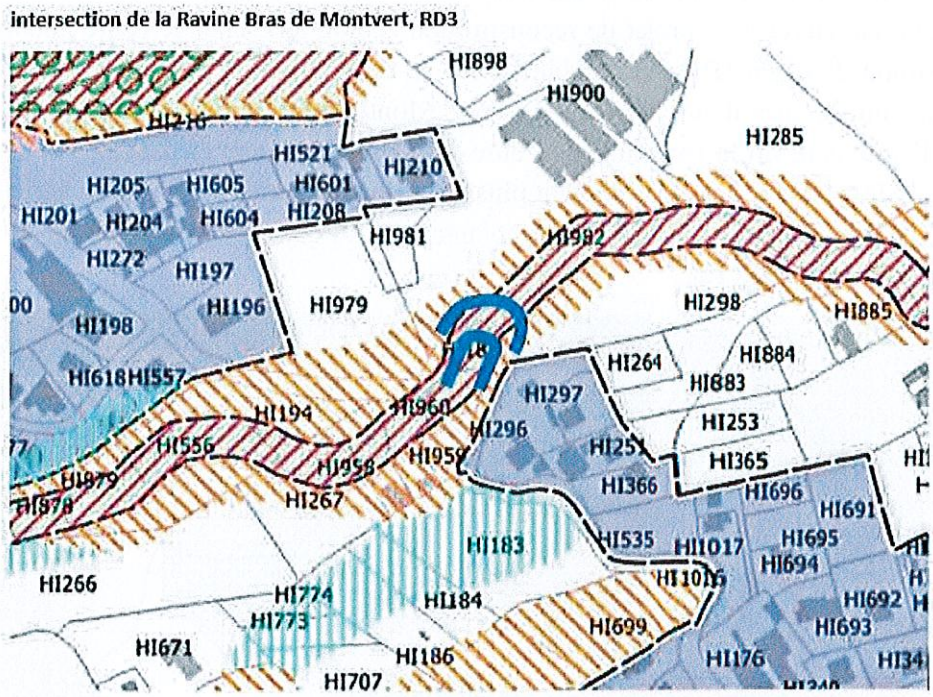
- Un ER pour l'entretien du radier béton sous l'ouvrage et des murs d'endiguements au niveau de l'intersection de la ravine Mont Vert sur la RD72, cela correspond à 800m². Il s'agira également de supprimer l'EBC de 20m en amont et 50m en aval de l'ouvrage.

Intersection ravine Bras Montvert et RD72

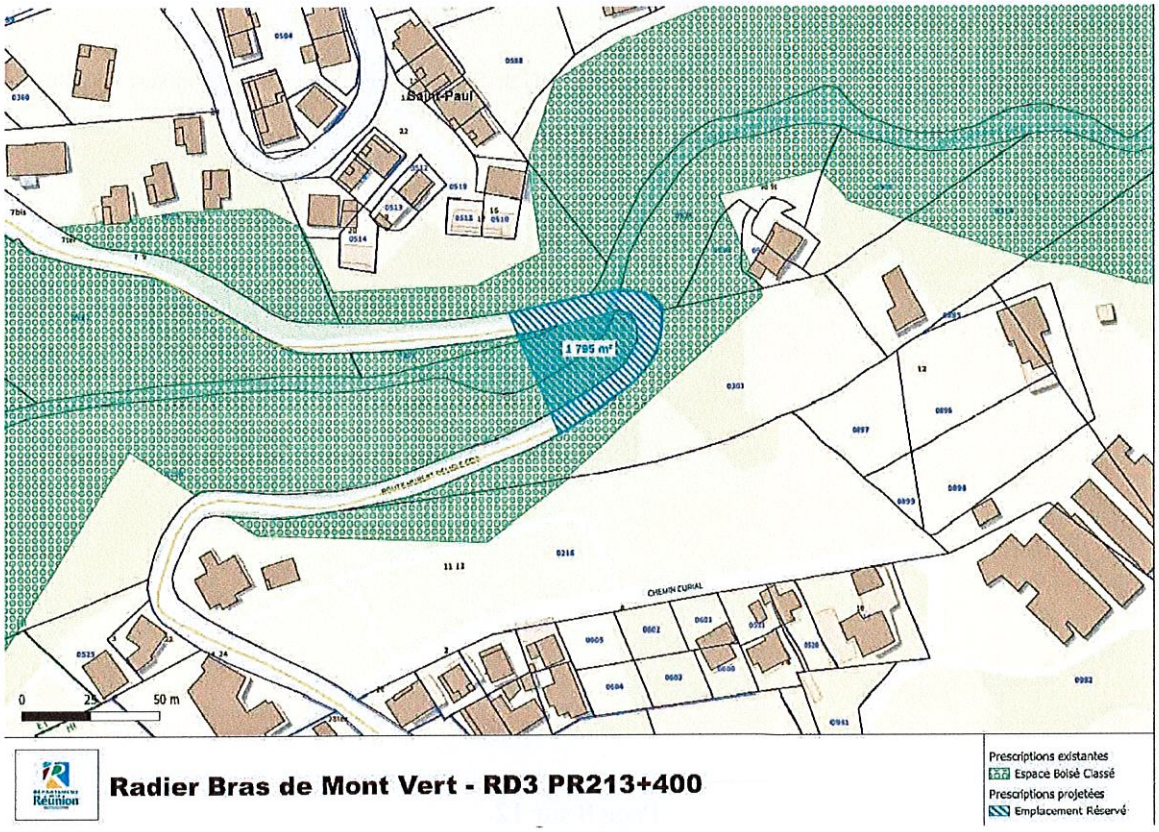




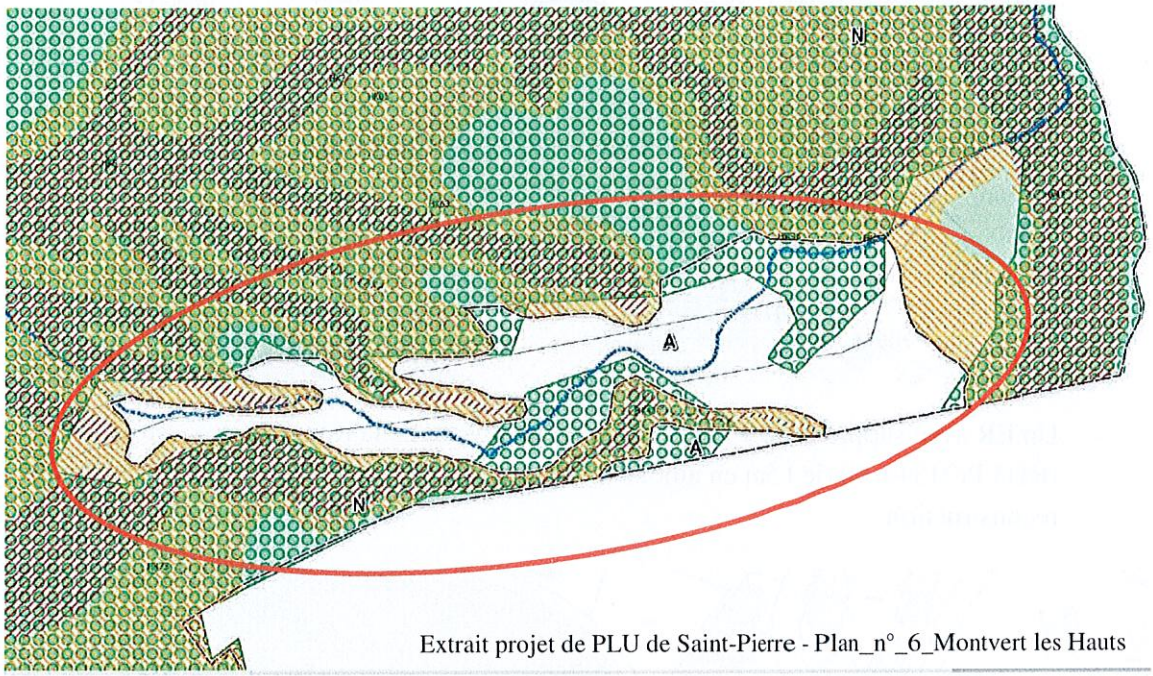
- Un ER pour l'élargissement de l'ouvrage de la RD3 avec suppression d'EBC le cas échéant, avec une bande de 15m de largeur en amont et en aval de l'ouvrage sur 50 de longueur, soit un ER de 750 m².



- Un ER avec suppression d'EBC se situant au niveau de la ravine bras de Mont Vert (RD3 Pr213+400) de 15m en amont et 20m en aval de l'ouvrage afin de permettre sa reconstruction.



S'agissant des **Espaces Naturels Sensibles**, la forêt des Hauts de Mont-Vert est inscrit au Patrimoine mondial de l'Humanité. Le secteur concerné par le déclassement de 12ha de zone Naturelle en zone Agricole est une « enclave » située de part et d'autre du cœur du Parc National (voir la pièce graphique ci-dessous). Cette zone est identifiée par le Département pour la mise en œuvre d'un projet de reconstitution écologique, dans le cadre notamment du Plan 1 Million d'Arbres (P1MA). L'objectif est en effet, de recréer à terme une continuité écologique entre le massif forestier des Hauts de Mont-Vert et le massif forestier de la Mare (situé de l'autre côté sur la commune de Petite-Ile). Un classement en zonage A constituerait un mauvais signal dans un secteur n'ayant plus aucune vocation de valorisation agricole. Dans l'objectif de reconstitution écologique (replantation) du site, il conviendrait de pouvoir conserver ce zonage en N Ebc.



Extrait projet de PLU de Saint-Pierre - Plan_n°_6_Montvert les Hauts

S'agissant des **infrastructures hydro-agricoles**, l'effort du Département continue pour le développement des périmètres hydro-agricoles. Ces dernières années, la commune de Saint-Pierre a fait l'objet de 4 opérations de travaux afin d'équiper en borne d'irrigation les terres agricoles et plus de 1200 ha de terres agricoles supplémentaires seront ouvertes à l'irrigation en 2024. De plus, dans son effort de valorisation énergétiques des infrastructures hydro-agricoles, le Département souhaite la création d'un Emplacement Réservé au motif d'une microcentrale hydro-électrique (voir les éléments graphiques ci-dessous). En effet, des travaux pour micro-turbinage à proximité du rejet EDF sous le pont de l'Entre-Deux seront engagés.

S'agissant de **l'occupation du sol et des surfaces cultivées**, sur les 115 ha de déclassement Agricole au profit de l'Urbain, 67 ha sont des terres cultivées dont la majeure partie sont concernées par le périmètre irrigué du Bras de la Plaine et sur les 219 ha de déclassement Agricole au profit du Naturel, 73 ha concernent des terres cultivées. Les déclassements au profit de la vocation naturelle sont souvent des ajustements en bords de ravines et la prise en compte du Plan des Prévention des Risques (PPR). Néanmoins le tiers de cette surface concerne des parcelles cultivées. Les conséquences directes de ces déclassements vont pénaliser les exploitations agricoles existantes et futures en limitant l'accès aux aides agricoles européennes et départementales et la mise en œuvre de la procédure terres incultes.

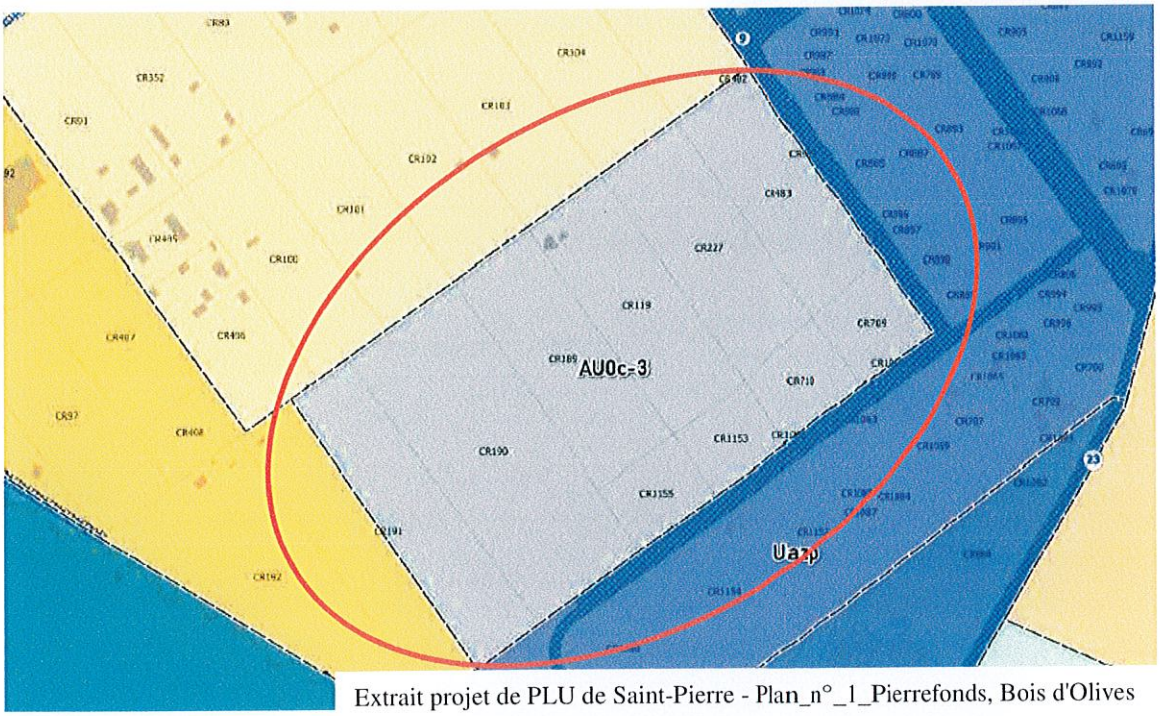
S'agissant des **nouvelles espaces à vocation agricole**, sur les 161 ha des zones proposées, 31 ha sont artificialisés et un nombre non-négligeable d'activités non-agricoles sont recensées. Il paraît nécessaire que la commune de Saint-Pierre justifie le choix de classer ces nouvelles zones agricoles artificialisées.

S'agissant de la **préservation des terres agricoles,** le Département initie actuellement la création de PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) afin de préserver la vocation des espaces agricoles irrigués par des infrastructures départementales. Le Département peut accompagner votre commune dans la mise en place de PAEN.

S'agissant des **classements en zone Au0,** ces zones ne sont pas constructibles pour le moment, elles sont réservées au développement urbain à terme, sur lesquelles le droit de préemption urbain pourra s'appliquer une fois le PLU approuvé. Les projets prévus sur ces zones ont des calendriers d'ouverture à l'urbanisation différentes (entre 2 et 5 ans pour les zones AU01 et plus de 10 ans pour les zones AU03). Il est à noter que 77% de ces classements sont issus de zones agricoles au PLU en vigueur et la totalité des 108,8 ha de zones AU0 sont impactées par des conduites d'irrigations du Bras de la Plaine.

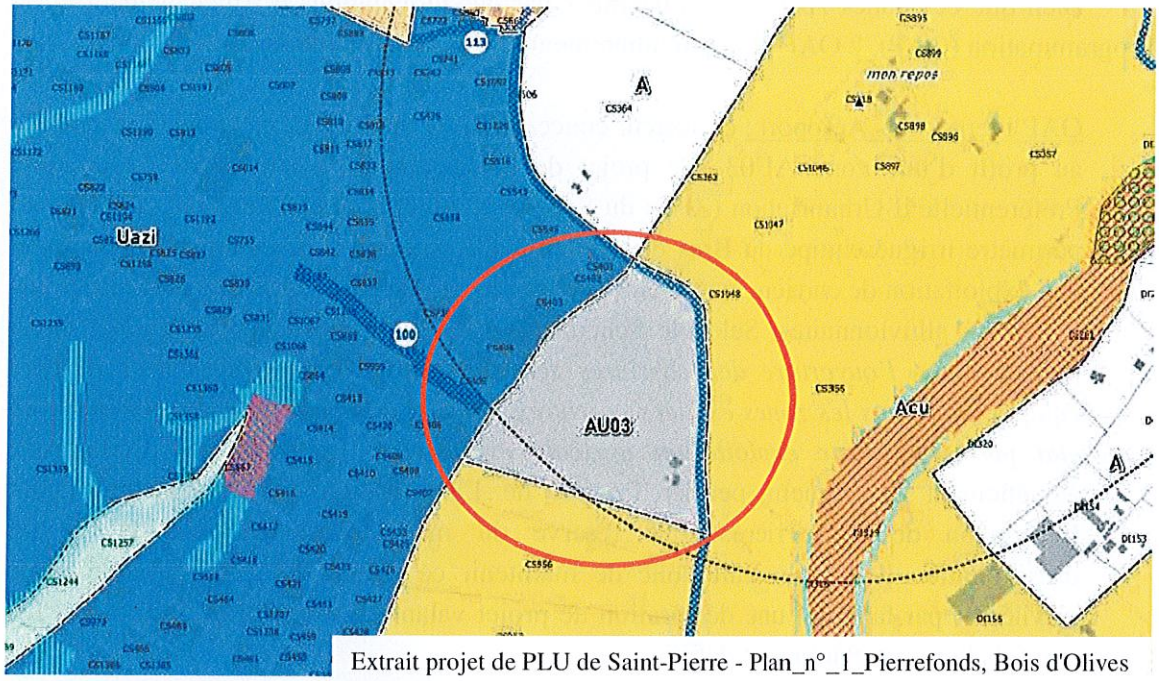
Bien que ces zones AU0 sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 2 OAP ont particulièrement attirés notre attention :

OAP Pierrefonds Aéroport : ce secteur concerne 22 ha de déclassement de zone agricole au profit d'une zone AU03. Ce projet de déclassement se situe hors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et en périmètre irrigué équipé du Bras de la Plaine. Ce secteur est actuellement occupé par une exploitation de carrière ayant reçu une autorisation pour extension d'une carrière de matériaux alluvionnaires. Selon le Schéma Départemental des Carrières (SDC), il est précisé que *« l'ouverture des carrières sera interdite dans les périmètres irrigués équipés sauf dans les zones espaces carrières retenus) et* ***à condition d'une remise en état permettant une exploitation agricole exclusive ».*** Le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur permet l'octroi de l'autorisation environnementale pour l'extension de la carrière, sous réserve du maintien de la vocation en fin d'exploitation. Il conviendrait donc de maintenir ce secteur en zone agricole et de privilégier par la suite, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU une fois le projet clairement défini.



Extrait projet de PLU de Saint-Pierre - Plan_n°_1_Pierrefonds, Bois d'Olives

OAP Zone Industrielle n°5 : ce secteur concerne 5 ha de déclassement de zone agricole au profit d'une zone AU03. Ce projet de déclassement se situe hors de la ZPU et en coupure d'urbanisation du SAR, de plus ce secteur est traversé par une conduite d'irrigation de niveau 2 du Bras de la Plaine qui permet de desservir les espaces agricoles situés en aval. Sur les 55 ha de la Zone Industrielle n°4, à proximité immédiate de ce secteur, 45 ha sont aménagés et 10 ha sont disponible pour les activités industrielles. Il conviendrait de maintenir ce secteur en zone agricole et de justifier le besoin en extension de la ZI n°5.



Extrait projet de PLU de Saint-Pierre - Plan_n°_1_Pierrefonds, Bois d'Olives

Saint-Pierre, le 10 octobre 2023

SMEP GRAND SUD

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 13 OCT. 2023
URB/ADS CB

MAIRIE DE SAINT-PIERRE
Rue Méziaire Guignard

97410 SAINT-PIERRE
A l'attention de Monsieur le Maire

Affaire suivie par : Benoit COULOT
Tél : 0.262.91.01.69
Email : scotgrandsud@casud.re
N/Réf. : n°2023_025/ON/BC

23023981

COURRIER ARRIVÉ
LE 12 OCT. 2023
MAIRIE SAINT-PIERRE
Planification Urbaine
Eco PLU

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Par courrier en date du 13 juillet 2023, vous avez sollicité l'avis du SMEP SCOT Grand Sud concernant votre projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 26 juin 2023. Vous trouverez donc ci-joint, l'avis du SMEP en retour. En vous souhaitant bonne réception	1 exemplaire original	Avis du SMEP sur Projet arrêt du PLU

Salutations distinguées,

Le Vice-Président

SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION SMEP GRAND SUD

Serge HOAREAU

SCOT GRAND SUD
Schéma de Cohérence Territoriale

AVIS DU SMEP GRAND SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-PIERRE
ARRÊTÉ LE 26 JUIN 2023

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 13 OCT. 2023
URB/ADS CB

AVIS DU SMEP GRAND SUD

Par courrier en date du 13 juillet 2023, la commune de Saint-Pierre a sollicité l'avis du SMEP SCoT Grand Sud, au titre des Personnes Publiques Associées, concernant son projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal le 26 juin 2023.

Le territoire de la commune de Saint-Pierre est situé au sein du périmètre du SCoT Grand Sud approuvé le 18 février 2020. Il s'agit donc pour le SMEP d'apprécier le respect, par le projet de PLU, des objectifs et prescriptions édictés au SCoT, ceci dans un principe de compatibilité.

1 - Hypothèses démographiques et besoins en logements

Le projet de PLU s'appuie sur une croissance démographique de 1,3 %/an (TCAM) alors même que le diagnostic établi dans ce cadre reconnaît un ralentissement notable de la croissance sur la période 2008-2018 (TCAM : 0,7%) et que l'INSEE affiche même le taux de 0,5 %/an sur la période 2014/2020. Le SCoT fonde ses projections sur un TCAM ancien (2009/2014) et retient donc l'hypothèse d'une croissance annuelle de 1,1% pour Saint-Pierre, soit une population estimée à 102 650 habitants à l'horizon 2030.
Les projections du PLU sont donc supérieures à celles du SCoT, mais surtout bien supérieures au tassement de la croissance démographique constaté ces dernières années.

Sur la base des projections démographiques et du calcul du « point mort », le PLU prévoit un besoin de 11 500 logements supplémentaires, dont 40 % pour le secteur social, soit 966 logements/an. Le SCoT retient pour Saint-Pierre, un objectif comparable, entre 900 et 910 logements/an hors réhabilitation nécessaire du parc existant.

Nous notons, une différence majeure entre les besoins détaillés liés au « point mort » (650 logts/an) et la synthèse opérée à la suite (404 logts/an) pour les seuls besoins du maintien de la population actuelle (PADD, RP Livret 4). De même, nous n'avons pu trouver de corrélation entre l'apport attendu de nouveaux habitants (18 000) et le nombre de logements nécessaires à cet accueil (notamment au regard de la taille des ménages projetée)

Enfin, notons que 35 % des besoins de logements liés au maintien de la population (« point mort ») concernent les logements vacants et résidences secondaires, dans une logique de poursuite des tendances observées...

2 - Respect des grands équilibres et principes du SCoT

■ Les espaces urbains

La zone U évolue globalement de 2530 ha à 2800 ha soit une progression de 270 ha (+11%)

La zone AU diminue, passant de 469 ha à 155 ha soit une réduction de 314 ha (-67%)

- L'aménagement effectif de certaines zones AU du PLU 2005 permet d'expliquer une partie de ces évolutions. Ainsi, 357ha de zone AUc (« ouvertes ») et 4ha de zone Aus (« strictes ») soit plus de 360ha de zone AU évoluent en zone U
- Les nouvelles zones AU0 (strictes) représentent 109 ha soit 70 % de la nouvelle zone AU globale
- La surface globale des zones U et AU demeure quasiment stable (légère réduction de 3000 ha à 2960 ha) et son poids relatif est parfaitement identique (31 % de l'ensemble communal - recalage des couches)

→ A l'échelle globale, le projet de PLU arrêté apparaît donc souscrire au objectifs généraux de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et de maîtrise de l'étalement du SCoT approuvé. Ce point est notable

Dans le détail, et considérant le remaniement important des différents zonages, les zones U consomment près de 20 ha net (différentiel extension/redéploiement) de zone agricole (A) mais s'allègent de plus de 100 ha net (différentiel extension/redéploiement) au profit des zones naturelles (N). Les zones AU réduisent les zones agricoles de plus de 65 ha net et accroissent les zones naturelles de 20 ha net.

Les espaces agricoles « perdent » donc plus de 80 ha au profit des zones U/AU. Les zones naturelles progressent quant à elles de près de 125 ha sur ces mêmes zone U/AU

■ Les espaces agricoles

La zone agricole régresse globalement de 174 ha entre le PLU exécutoire et le projet arrêté, au profit de zones naturelles (93 ha) et des extensions urbaines (80 ha).

→ Bien que l'élaboration d'un nouveau PLU soit l'occasion de rectifier certaines limites, le volume d'espace agricole perdu apparaît très conséquent et incompatible avec la prescription A.1 DOO du SCoT

■ Les espaces naturels

Les espaces naturels progressent de 230 ha pour atteindre la surface de 1650 ha soit 17 % du territoire communal. Tel que précisé précédemment, cette progression s'opère au détriment des espaces agricoles (93ha) et surtout urbains (125ha).

Cette évolution majeure permettra de mieux préserver les espaces naturels du territoire communal et de participer à conforter la trame verte et bleue. Elle consacre une meilleure prise en compte des hauts de la Commune et témoigne également d'une prise en compte des zones à risque, notamment les berges de ravine.

→ En matière de volume d'espace N, le projet de PLU apparaît compatible avec les orientations prescriptives A.3 DOO, A.4 DOO et A.5 DOO du SCoT.

3 -Localisation et caractéristiques des zones urbaines et des extensions urbaines

■ Pôle principal - Volume d'extensions urbaines

Le projet de PLU arrêté compte 100 ha d'extension urbaine au niveau du pôle principal alors que le SCoT en autorise 70 (60 ha d'extension à vocation urbaine mixte et 10 ha d'extension à vocation économique - 10 ha ayant déjà été consommés).

L'extension du pôle de traitement et de valorisation des déchets ménagers de Pierrefonds de 5 ha n'est pas décomptée des possibilités d'extensions offertes par le SCoT (30 ha autorisés par le SAR/SMVM modifié)

La gestion du différentiel entre les extensions projetées et les extensions autorisées est assurée par le redéploiement de zones U/AU en zone A et N pour une surface affichée de 28,6 ha. Cette possibilité est offerte par **l'orientation prescriptive B.2d DOO** du SCoT

→ **Concernant les extensions à vocation mixte, le projet arrêté totalise environ 50 ha pour une possibilité de 88,6 ha** (60 ha + 28,6 ha de redéploiement). **A ce titre, le projet semble donc compatible avec l'orientation prescriptive B.2a DOO**

→ **Concernant les extensions à vocation économique, le projet arrêté compte plus de 42 ha pour une possibilité de 10 ha** (15 ha en comptant le repositionnement de l'extension autorisée sur Bois d'Olive/Ravine des Cabris). **Sur ce point le projet arrêté apparaît incompatible avec l'orientation prescriptive C.2a DOO et remettre en cause le principe d'un développement économique équilibré sur l'ensemble du territoire. Notons que ces zones sont principalement des zone AU0 (« fermées »)**

Plusieurs points ont retenu notre attention :

- Bien que consacrée par le SCoT, la logique de redéploiement ne peut conduire à conférer un zonage A ou N à des espaces artificialisés. Or il est constaté le classement de voies ou d'espaces aménagés en zone agricole ou naturelle, ce qui augmente le volume de redéploiement de manière artificielle.

- Conscient de la pénurie de foncier à destination économique, le SCoT entend encourager la production des zones d'activité. Pour autant, l'encadrement des possibilités d'extension économiques par le SCoT traduit la volonté d'un développement équilibré de ces espaces dans le Grand Sud. Par ailleurs, le SCoT encourage également les Communes à privilégier l'aménagement, la commercialisation et même l'intensification des zones existantes sur les nouvelles extensions.

  Il est noté, par ailleurs, que la Commune rencontre une très forte demande de foncier économique à laquelle elle ne pourrait plus répondre. Pourtant, il est précisé dans le projet arrêté qu'un potentiel de 118 ha est disponible au sein des zones existantes...

- Par ailleurs, il est rappelé que les différentes orientations prescriptives du SCoT en matière d'extension urbaine à vocation économique, (principalement **C.1 DOO et C.2a DOO**) ne permettent pas explicitement le redéploiement des possibilités d'extension d'une polarité à une autre.

- Les projets d'extension urbaine à vocation commerciale, en périphérie de la polarité principale sont soumis au respect des prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial annexé au DOO du ScoT (ZPLC périphérique)

- Il est enfin rappelé que l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans la ZPU d'une polarité urbaine est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces urbains de référence de la même polarité soit, sinon achevé, du moins entrepris. (**B.2b DOO**)

■ Pôle principal - Localisation des extensions urbaines

Le projet de PLU arrêté compte plusieurs extensions urbaines situées en limite de la ZPU, certaines au sein de coupure d'urbanisation identifiées par le SCoT.

→ **Le SCoT consacre la possibilité de positionner une extension urbaine en limite de ZPU dans son orientation prescriptive A.2b DOO sous réserve de justifier et démontrer l'impossibilité d'aménager ces espaces au sein de la ZPU.**

→ **Par contre, l'orientation prescriptive A.3e DOO relative aux « coupures d'urbanisation » exclut toute possibilité de construction autres que celles limitativement mentionnées à ladite orientation prescriptive (infrastructure de transport, traitement de l'eau)**

→ **S'agissant d'extension d'équipements existants (aéroport, STEP, centre de traitement de déchets), le positionnement des extensions apparaît pouvoir être justifié. Pour les autres projets, une justification plus détaillée de l'impossibilité d'une autre localisation apparaît nécessaire.**

Au titre des remarques, l'extension programmée en entrée ouest du centre-ville et destinée à l'aménagement d'une zone touristique (OAP 1 entrée ouest), bien que située hors de la ZPU, permettra à notre sens un traitement qualitatif de cette entrée de ville en remplacement des installations « industrielles » actuelles dont la délocalisation apparaît impérative. En ce sens, ce projet souscrit à l'orientation prescriptive B.11 DOO.

■ Villes relais - Volume d'extensions urbaines

Le projet de PLU arrêté compte 13 ha d'extension urbaine au niveau des villes relais, le SCoT en autorisant 11 (auxquels il faut ajouter les 5ha d'extension à vocation économique du secteur Bois d'Olive / ravine des Cabris redéployé sur le pôle principal).

La gestion du différentiel entre les extensions projetées et les extensions autorisées est assurée par le redéploiement de zones Au/AUst en zone A et N pour une surface affichée de 4,5 ha. Cette possibilité est offerte par **l'orientation prescriptive B.2d DOO** du ScoT

→ **Concernant les extensions à vocation mixte, le projet arrêté totalise environ 13 ha pour une possibilité de 15,5ha** (11 ha + 4,5 ha de redéploiement). **A ce titre, le projet semble donc compatible avec l'orientation prescriptive B.2a DOO**

Au titre des remarques, notons que la zone AUst reclassée en zone agricole est aujourd'hui complètement « enclavée » dans le tissu urbain de Ravine des Cabris

■ Bourg de proximité et TRH - Volume d'extensions urbaines

Le projet de PLU arrêté compte près de 6,5 ha d'extension urbaine au niveau du bourg de proximité de MontVert et des différents secteurs « TRH », pour 7ha de possibilité maximale offerte par le ScoT.

→ **Le projet semble donc compatible avec les orientations prescriptives B.2a et B.4 DOO sur ces échelons de l'armature urbaine.**

4 -Mobilités et déplacements

Conscient de l'acuité de la problématique, le projet de PLU se donne pour objectif de fluidifier les mobilités à l'échelle de son territoire.

D'une part, il entend favoriser les mobilités alternatives à l'automobile, notamment la poursuite du TCSP, dont les premiers tronçons sont déjà réalisés.

Par ailleurs, il ambitionne de mieux « maîtriser » les déplacements par une politique volontariste de dotation du territoire en équipements (formation, pôles de proximité...) de manière équilibrée.

Enfin, la structuration de réseau routier est projetée, qu'il s'agisse de la déviation Est (connexion RN2/RN3) ou la réalisation à terme de « la croix du Sud » afin de faciliter les déplacements sur les secteurs de Bois d'Olive / Ravine des Cabris.

→ **A ce titre, le projet arrêté apparaît pleinement souscrire aux orientations prescriptives B.5, B.6, B.9 et B.10 DOO**

Plus loin, le projet devra permettre au territoire communal de constituer un véritable carrefour des mobilités à l'échelle du Grand Sud et même au-delà.

Dans ce cadre, l'inscription de l'extension du périmètre aéroportuaire ou du principe de transport guidé régional constituent des éléments de réponse positives aux orientations prescriptives B.7 et D.3 DOO.

→ Par contre, nous notons l'absence de certains principes inscrits aux schémas « organisation des transports au sein du Grand Sud » et « organisation des transports en commun entre les pôles du Grand Sud » du ScoT (DOO), notamment le TCSP Grand Sud qui aurait pu faire à minima l'objet d'une inscription de principe au PADD. (B.7 DOO)

5 -Divers

■ Équilibre densification/extension

Le projet de PLU projette la réalisation de 11 500 logements sur la période 2023/2035, dont près de 6800 au sein des EUD du SCoT (Espaces Urbains à Densifier) et plus 4350 hors EUD (ancienne ou nouvelle zone AU) soit approximativement respectivement 60 % et 40 %.

→ **Le projet arrêté apparaît à ce titre pleinement compatible avec l'orientation prescriptive A.2a DOO qui impose la réalisation d'au moins 50 % des nouveaux logements au sein des EUD.**

Au titre des remarques, nous observons que les objectifs affichés de densification du tissu urbain existant apparaissent très ambitieux, puisqu'ils supposent la densification de tout le potentiel identifié, sur la prochaine période de 12 ans.

■ Armature urbaine

Le SCoT définit une armature urbaine, dont la hiérarchie des différentes centralités devra être recherchée (B.1 DOO). Pour le territoire de Saint-Pierre, le centre-ville (et espaces économiques associés) est classée en tant que « pôle principal », la Ravine des Cabris / Bois d'Olive et Grand Bois comme « ville relais » et Montvert-les-hauts comme « bourg de proximité ».

→ **A la lecture du projet arrêté, il ressort une volonté affirmée de polariser le développement urbain sur le grand centre-ville et de structurer les entités secondaires. En ce sens, le projet répond aux objectifs de l'orientation prescriptive B1.DOO.**

■ Mixité sociale de l'habitat

→ **Le projet arrêté affiche la volonté de produire 40 % du volume global de logement (11 500 au total) sous forme de logement social en compatibilité avec l'orientation prescriptive D.2 DOO.**

Pourtant, au-delà de l'objectif affiché, les différentes pièces du projet (OAP, ER) ne traduisent que partiellement cet objectif...

■ Point méthodologique

A plusieurs reprises, le projet arrêté affiche l'ambition de modérer la consommation foncière de plus de 50 % au regard du phénomène observé lors de la dernière décennie.

Or la méthodologie de calcul de la consommation d'espace de la dernière décennie s'appuie sur les fichiers du CEREMA d'origine fiscale et déclarative. Il en résulte une valeur de consommation passée importante, justifiant un objectif de modération peu pertinent (qui plus est s'agissant de données différentes : données fiscales / zonage réglementaire PLU)

Par contre, l'analyse conduite afin de mesurer le phénomène d'intensification du tissu urbain (renouvellement urbain) apparaît particulièrement pertinente, et permet de projeter un objectif réaliste.

■ Intégration de la loi ELAN au SCoT

L'application de la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN modifie les conditions de mise en œuvre de la loi littorale. Il en résulte une procédure de modification simplifiée du ScoT qui doit identifier différents types de centralité (agglomération, village, secteur déjà urbanisé)

Cette procédure n'étant pas achevée, il apparaît prématuré d'identifier des secteurs déjà urbanisés (SDU)

6 - Conclusion

Au regard des éléments ci-avant exposés, je vous informe que le SMEP SCoT Grand Sud émet un **avis favorable assortis des réserves précédemment exposées**, à votre projet de PLU arrêté

Le Vice Président

SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION SMEP DU GRAND SUD

Serge

CCI ÎLE DE LA RÉUNION

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 27 OCT. 2023
URB/ADS
SF

Saint-Denis, le 16 octobre 2023.

V/Réf. : V/courrier du 17/07/2023
0151/DAPU/URB/PU1-23/DL/SF

N/Réf. : DPE/EODL/AA/WV-dd-
(CA23004470)

Affaire suivie par : Willy VELETCHY
Responsable Pôle Observatoire Etudes/Data
Tél. : (0262) 94 21 45 - Fax : (0262) 36 65 55
Email : willy.veletchy@reunion.cci.fr

Monsieur Michel FONTAINE
Maire de la commune de Saint-Pierre

Hôtel de Ville
B.P. 342
97448 Saint-Pierre

Objet : Avis sur le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre

Monsieur Le Maire,

Par courrier reçu le 17 juillet 2023, vous avez sollicité l'avis de la CCI de la Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (éco PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

Après examen des pièces transmises par vos services, nous souhaitons émettre les remarques suivantes :

1. **Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC Canabady :**

   Le document présenté prévoit une évolution importante du dimensionnement de cette zone commerciale. Il s'agit d'un projet d'extension de grande envergure intégrant de nouveaux équipements commerciaux au fort dimensionnement. Cette extension va contribuer à augmenter l'attractivité au niveau de la commune et de la micro-région Sud. De plus, ce projet d'extension est positionné en immédiate proximité de la RN 2 permettant un effet d'aubaine et de vitrine.

   Nous notons également que la cartographie présentée sur l'OAP ne fait pas apparaître les nouvelles activités récemment installées sur la zone.

   De plus, il nous semble important de considérer la zone Canabady faisant partie d'une polarité économique majeure de la micro-région Sud, qui connait une dynamique importante au cours de ces dernières années avec le développement de nouvelles activités en périphérie, notamment sur le secteur Canabady, Boulevard Banks, Basse Terre et Casabona.

   Nous souhaitons attirer votre attention, comme le souligne le SCOT, sur l'importance pour le territoire « d'une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée du territoire. Les grandes activités commerciales doivent ainsi être réparties de manière cohérente. Il faut offrir des commerces de proximité et hiérarchiser les pôles commerciaux afin de ne pas laisser s'appauvrir les centres villes. Les deux types d'armature commerciale (grandes surfaces et commerces de proximité) doivent être complémentaires ». Sur ce projet d'extension, le risque d'accroitre les déséquilibres commerciaux du territoire en faveur de la périphérie est important car aucun projet d'OAP ne permet d'envisager un travail sur le centre-ville.

A ce titre, et afin de garantir l'équilibre du territoire, nous souhaiterions que la Commune de Saint-Pierre propose un projet de même ambition d'aménagement pour le centre-ville. Il serait souhaitable aussi que le projet de la zone Canabady intègre des études d'impact économique, d'impact de déplacements et d'impact urbanistique sur le centre-ville.

2. **Concernant le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) à développer :**

   - Il est important de veiller au dimensionnement des voiries/lignes de TCSP ainsi que le trafic TCSP vers le centre-ville afin d'y amener les populations du territoire ;

   - Le centre-ville doit comporter un pôle d'échange TCSP dont l'aménagement et le dimensionnement sera à étudier pour dynamiser le centre-ville contribuant ainsi à son attractivité ;

   - Les études du TCSP en centre-ville doivent associer les associations de commerçants de la Ville.

Par conséquent, notez que notre Compagnie émet un avis favorable avec une réserve sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre.

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

Le Président,

Pierrick ROBERT

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RÉUNION

Siège Social
24 rue de la Source
CS 11048
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 25 94
Email : president@reunion.chambagri.fr

Saint-Denis, le 09 OCT. 2023

2302 3922

COURRIER ARRIVÉ
Planification Urbaine
LE 11 OCT. 2023
MAIRIE SAINT-PIERRE

Monsieur le Maire
Michel FONTAINE
Hôtel de Ville
B.P. 342
97448 Saint-Pierre Cedex

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 13 OCT. 2023
URB/ADS CB

Vos Réf : 0152/DAPU/URB/PU-1/23/DL/SF

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°29/2023_D3P

Objet : Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre
Avis de La Chambre d'Agriculture

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

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 13/07/2023, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, nous avons examiné l'ensemble des éléments présentés dans les documents fournis. Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable sous réserve** comme exposé dans le rapport joint à ce courrier.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA RÉUNION

Frédéric VIENNE

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation

Qualiopi
processus certifié

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

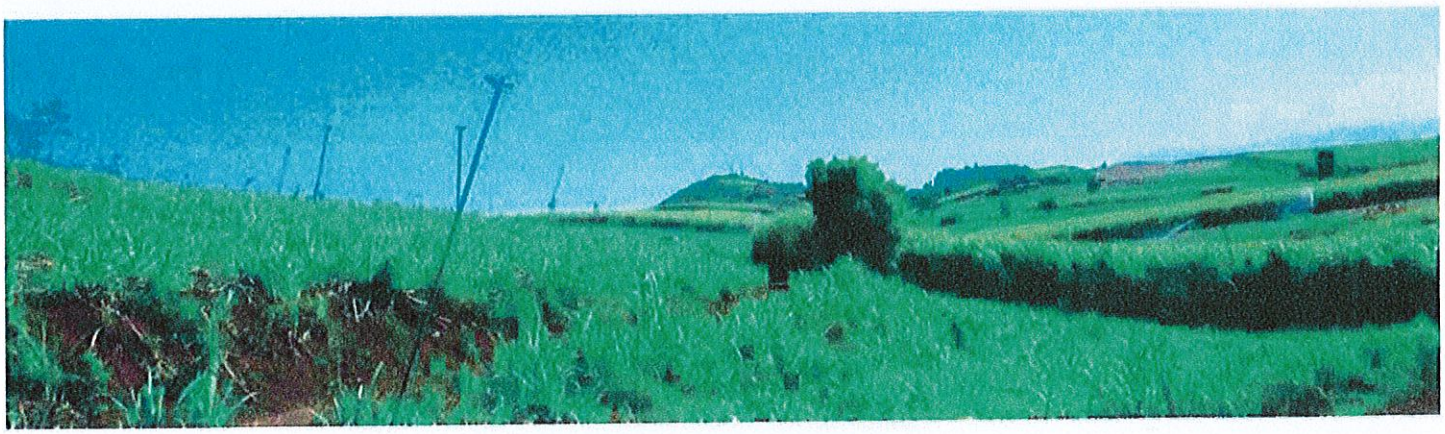
Siret 189 741 119 000 11
APE 94.11Z
www.reunion.chambagri.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE LA RÉUNION

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation

Rapport de la Chambre d'Agriculture de La Réunion

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre
Arrêté le 26 juin 2023



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

Plan de présentation de l'avis

Avant-propos 4
Contexte de l'agriculture à Saint-Pierre 5
Le volet urbain 13
L'analyse de la consommation des espaces agricoles 14
Évolution générale 14
Analyse des pertes de terrain agricole 15
Évolution de la zone agricole sur Saint-Pierre 17
a. Evolution de zone A à zone N 17
b. Evolution de zone U/AU à zone A 18
c. Reclassement des zones U, AU et N en A : 18
d. Conclusion de la Chambre d'agriculture sur l'évolution de la zone A: 19
La compatibilité entre l'Éco-PLU de Saint-Pierre et les documents d'urbanisme de rang supérieur 21
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 11
Le règlement de la zone A 23
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 25
Avis de La Chambre d'Agriculture 26

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution des exploitations agricoles, emplois agricoles et SAU (Source : RGA 2020 - Ministère de l'Agriculture) 6
Tableau 2 : Surfaces agricoles selon les types de cultures (Source : BOS 2019) 8
Tableau 3 : Surface agricole utile selon la RGA 2020 9
Tableau 4 : Évolution des surfaces par zonage entre l'Éco PLU de 2017 et le projet d'Éco PLU de 2023 15
Tableau 5 : Récapitulatif des principales pertes de SAU 18
Tableau 6 : Zones d'incohérence de reclassement en zone A 19
Tableau 7 : Estimation des pertes selon la Chambre d'Agriculture 19
Tableau 8 : Prévision d'extension du SAR pour la commune des Avirons 21

Liste des figures

Figure 1 : Situation de la commune de Saint-Pierre 5
Figure 2 : Situation agricole à Saint-Pierre selon la BOS 2019 8
Figure 3 : Répartition de la SAU selon la BOS 2019 9
Figure 4 : Situation de l'irrigation à Saint-Pierre 10
Figure 5 : Évolution de la zone A 14
Figure 6 : Évolution des zones A 16
Figure 7 : Déclassement de A vers N - Secteur Mont-Vert 17
Figure 8 : Déclassement de A vers N - Secteur Ligne des Bambous / Ravine des Cabris 17
Figure 9 : Étude de la commune de Saint-Pierre en fonction du SAR 22

Avant-propos

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre, arrêté en date du 26 juin 2023 par le Conseil Municipal, projette l'aménagement de la commune à l'horizon 2030 en raison du caractère obsolète de l'ÉCO PLU en vigueur (approuvé le 24 mars 2017) et de son inadéquation avec les nouveaux enjeux en matière de développement et d'aménagement du territoire. Par ailleurs, le document prévoit une population moyenne de 101 330 habitants en 2035 contre environ 83 930 habitants en 2021.

À Saint-Pierre comme à l'échelle de l'île, le développement des activités agricoles, la préservation et l'aménagement des espaces qui leur sont dédiés constituent un enjeu fort du projet de territoire, du projet de société dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. La Réunion est à une période charnière et le défi pour la collectivité réside dans la conception d'un projet de développement équilibré qui permettra de loger ses habitants, de leur fournir un emploi, de préserver le cadre de vie.

L'agriculture à l'échelle départementale, par ses fonctions multiples tient un rôle crucial, car les espaces cultivés participent à :

- L'équilibre de la complexe répartition des usages fonciers du territoire qui repose notamment sur le maintien d'une capacité de production agricole (notamment dans le contexte géopolitique actuel),
- la vie socio-économique de l'île, grâce au poids considérable de la filière agricole qui représente 40 000 emplois directs et indirects, 13% de la population active, 25% des emplois marchands,
- l'identité paysagère et la fonction touristique, à la trame verte et au maintien d'espaces de respiration interurbains,
- la gestion équilibrée de l'aménagement du territoire en jouant un rôle structurant et de limitation de l'étalement urbain, phénomène marquant de la géographie de l'île,
- la lutte contre les phénomènes d'érosion et d'inondation grâce à leurs fonctions environnementales.

Ainsi, la révision du PLU s'inscrit dans les objectifs suivants :

- ☐ la mise en compatibilité avec les documents supra : Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 et celui du SCOT Grand Sud approuvé le 18 février 2020 ;
- ☐ la prise en compte et/ou la traduction réglementaire de nouvelles législations et leur implication en termes d'assainissement, de risques, de paysages, etc. ;
- ☐ l'intégration des réflexions d'aménagement déjà menées, en cours ou programmées sur le territoire ;
- ☐ une réflexion et des propositions sur le positionnement et le devenir de la commune en termes économiques, urbanistiques, touristiques, d'équipements (notamment le devenir des emplacements réservés, des voiries communales, des OAP, etc.).

Conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme, la Chambre d'Agriculture est associée à l'élaboration du document. Notre rôle est donc de s'assurer de la bonne prise en compte de l'activité agricole dans le projet de territoire communal, et ce, dans le respect des lois, règlements et intérêts supra-communaux. Ainsi ce présent document est notre analyse sur l'intérêt agricole de la commune de Saint-Pierre.

Contexte de l'agriculture à Saint-Pierre

D'une superficie d'environ 9 647 ha, la commune de Saint-Pierre fait partie de l'intercommunalité de la CIVIS. Située au Sud-Ouest de l'île, 54 % de la surface communale actuelle est de territoire agricole, soit 5 234 ha.

La commune de Saint-Pierre est très bien desservie par des routes primaires qui sont la RN1, RN3 et N2 et dispose de réseaux « secondaires », type Routes Départementales pour relier les différents quartiers.

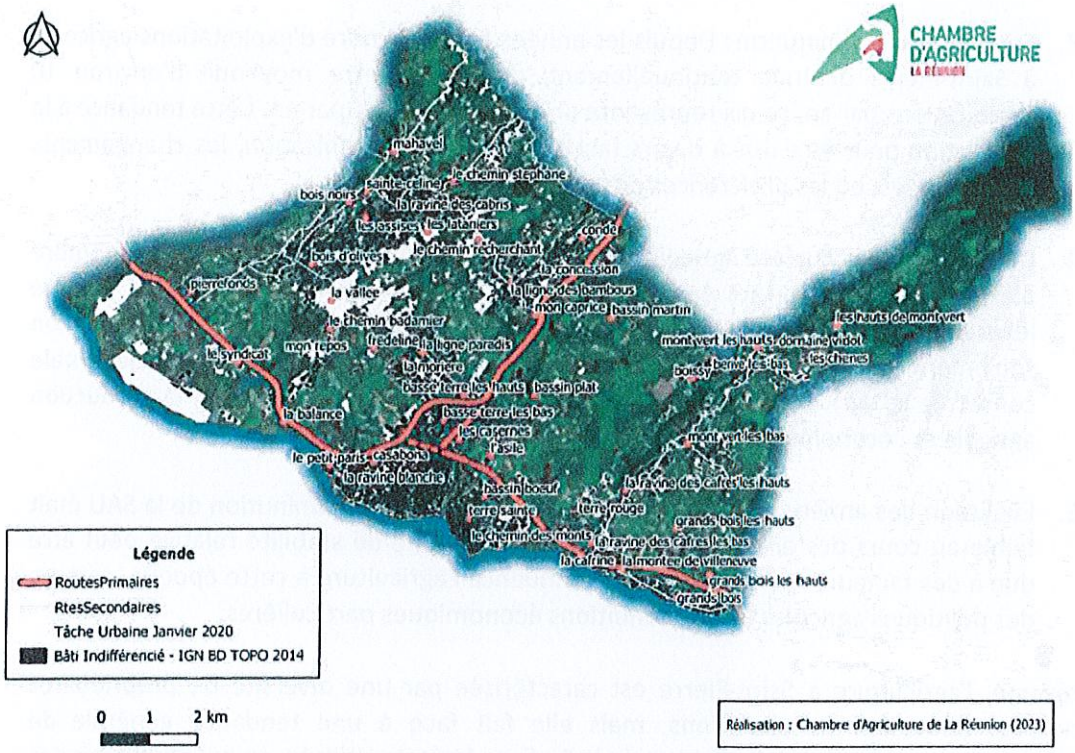


Figure 1 : Situation de la commune de Saint-Pierre

Exploitations et SAU saint-pierroises

La commune de Saint-Pierre se positionne comme une commune à fort potentiel agricole avec des terres irriguées dans les bas et où l'agriculture représente une part importante de l'activité économique de Saint-Pierre.

Les exploitations saint-pierroises représentent aujourd'hui 10,7% des exploitations de La Réunion (Cf. Tableau 1). De plus, nous pouvons observer que les exploitations et les emplois agricoles suivent la même tendance que l'ensemble de l'île (Tableau 1). Nous notons 5 points essentiels concernant les exploitations agricoles et la SAU :

1. Diversité de propriétaires fonciers : L'agriculture à Saint-Pierre est caractérisée par la coexistence de très gros propriétaires fonciers exploitant de vastes superficies, principalement pour la culture de la canne à sucre, et de nombreux petits propriétaires exploitants qui travaillent des parcelles plus modestes.

2. Taille des exploitations : La taille moyenne des exploitations agricoles à Saint-Pierre est d'environ 5,2 hectares, mais il est important de noter que cette moyenne ne reflète pas la réalité de la majorité des exploitations. En 2010, la grande majorité des exploitations (762 sur 771) possédaient moins de 20 hectares de terres, tandis que seulement 7 exploitations se situaient entre 20 et 50 hectares, et 2 exploitations avaient plus de 50 hectares.

3. Tendance à la diminution : Depuis les années 80, le nombre d'exploitations agricoles à Saint-Pierre diminue continuellement, avec une perte moyenne d'environ 10 exploitations par an, ce qui représente une baisse de 1,3% par an. Cette tendance à la diminution peut être due à divers facteurs tels que l'urbanisation, les changements économiques, ou les préférences des propriétaires fonciers.

4. Diminution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) : En plus de la diminution du nombre d'exploitations, la Surface Agricole Utilisée diminue également, et ce à un rythme légèrement plus rapide, soit environ 1,6% par an en 2020. Cela signifie que non seulement le nombre d'exploitations diminue, mais aussi la superficie totale consacrée à l'agriculture régresse, ce qui peut avoir des implications sur la production agricole et l'économie locale.

5. Évolution des années 2000-2010 : Il est mentionné que la diminution de la SAU était faible au cours des années 2000-2010. Cette période de stabilité relative peut être due à des facteurs spécifiques qui ont influencé l'agriculture à cette époque, comme des politiques agricoles ou des conditions économiques particulières.

En résumé, l'agriculture à Saint-Pierre est caractérisée par une diversité de propriétaires fonciers et de tailles d'exploitations, mais elle fait face à une tendance générale de diminution du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utilisée, ce qui peut avoir des conséquences sur le secteur agricole et l'économie locale.

Tableau 1 : Évolution des exploitations agricoles, emplois agricoles et SAU (Source : RGA 2020 - Ministère de l'Agriculture)

	2000			2010			2020		
	Exploitations agricoles (U)	Emplois agricoles (U)	SAU (ha)	Exploitations agricoles (U)	Emplois agricoles (U)	SAU (ha)	Exploitations agricoles (U)	Emplois agricoles (U)	SAU (ha)
Saint-Pierre	975	-	4 999	771	793	4 033	670	708	3 376
La Réunion	9 272	12 301	43 691	7 623	11 656	42 812	6 252	10 216	38 650

A. Population agricole et structures des agricoles Saint-Pierroises

Les points importants concernant la population agricole et la structuration des exploitations sont les suivantes :

1. Prédominance de la canne à sucre : La production agricole à Saint-Pierre est largement orientée vers la canne à sucre, qui représente 72,4% des surfaces agricoles utilisées de la commune (Sources DEAL – Citadia). Cependant, il est noté que la superficie exploitée en canne à sucre a tendance à diminuer de manière significative au fil des années. Concernant les autres exploitations, le maraîchage et autre culture représentent 14%, l'élevage (prairie) 10 % et les vergers 6% de la SAU de Saint-Pierre, selon la BOS 2019 (Cf. Figure 3).

2. Perte de Surface Agricole Utilisée (SAU) : La commune a perdu une quantité significative de SAU entre 2010 et 2020, soit 655ha, avec une partie de ces terres perdues en raison de l'enfrichement et à l'urbanisation. Cette perte de terres agricoles peut affecter la disponibilité des terres pour la production agricole saint-pierroise.

3. Vieillissement de la population agricole : Le vieillissement de la population agricole, avec une forte diminution du nombre d'exploitations détenues par des personnes de moins de 40 ans, soit une division par 3, ce qui pose un défi majeur pour la continuité de l'agriculture dans la commune. En 2020, 148 exploitants avaient plus de 60 ans, ainsi, la question de la succession des exploitations est cruciale pour assurer la pérennité de l'agriculture locale.

4. Taille des exploitations : Les exploitations détenues par des agriculteurs plus jeunes (moins de 40 ans) ont en moyenne une surface agricole utilisée légèrement plus importante que celles détenues par des agriculteurs plus âgés (de 40 à 59 ans). Cela peut indiquer une certaine consolidation des terres chez les jeunes agriculteurs.

5. Reprise des terres : La reprise des terres agricoles, bien que généralement assurée, est confrontée à des défis liés à la rareté et au coût croissant du foncier. La rentabilité économique de l'agriculture à Saint-Pierre est également difficile à atteindre, ce qui peut rendre l'acquisition de terres et la gestion des exploitations plus complexes.

6. Diversification des productions : Bien que la diversification des productions soit en cours, elle demeure limitée en volume. La canne à sucre continue de dominer le paysage agricole de Saint-Pierre, malgré une tendance à la réduction de la superficie dédiée à cette culture au fil des années.

En résumé, l'agriculture à Saint-Pierre fait face à des défis liés au vieillissement des exploitants agricoles, à la consolidation des terres, à la rentabilité économique, à la

diversification des cultures, et à la diminution de la superficie consacrée à la canne à sucre. Ces tendances soulignent l'importance de développer des politiques et des mesures de soutien pour promouvoir la relève agricole et la durabilité du secteur agricole dans la commune, notamment dans le contexte où la sécurité alimentaire est cruciale.

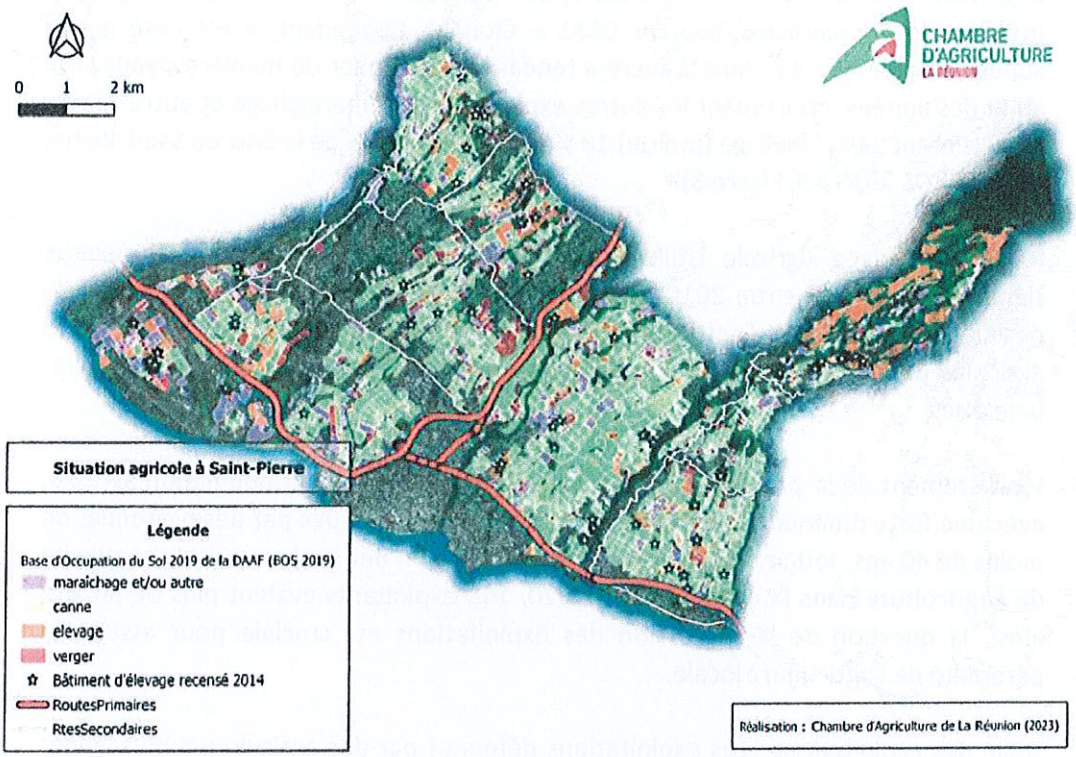


Figure 2 : Situation agricole à Saint-Pierre selon la BOS 2019

Tableau 2 : Surfaces agricoles selon les types de cultures (Source : BOS 2019)

Cultures	Saint-Pierre		La Réunion	
	Surface en ha	Surface en %	Surface en ha	Surface en %
Maraîchage et autre	575,5	14,23	6801,74	16
Élevage	408,3	10,10	11328,3	26
Canne	2 831,9	70,05	23260,1	53
Verger	226,5	5,60	2196,91	5
Somme	4 042,2	100	43587,05	100
	103 bâtiments d'élevages (selon le recensement de 2014)		1446 bâtiments d'élevages (selon le recensement de 2014)	

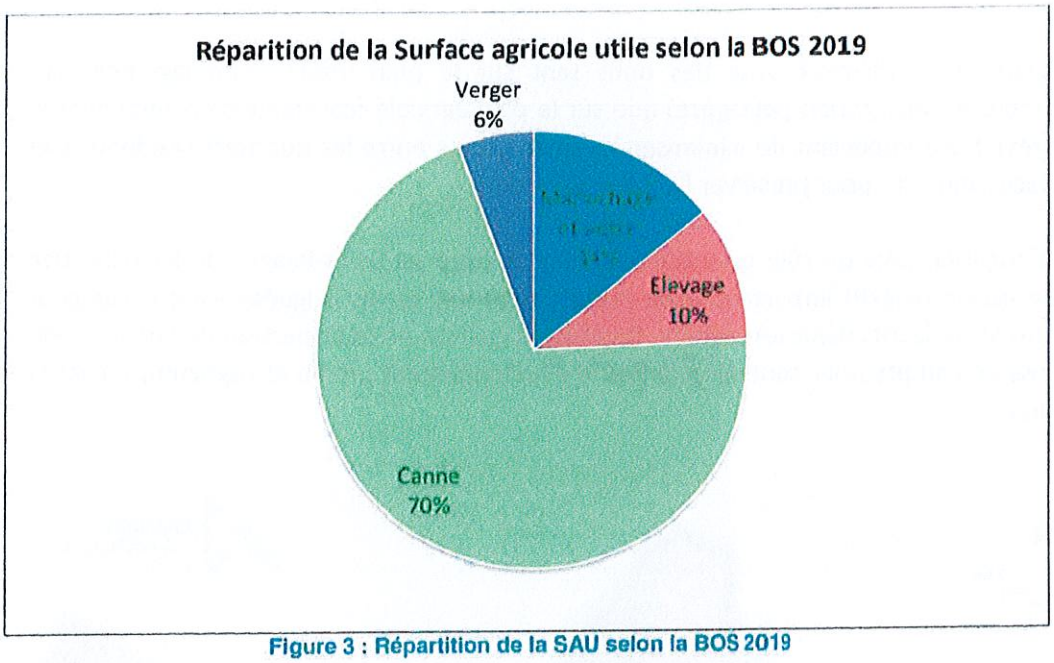


Figure 3 : Répartition de la SAU selon la BOS 2019

Tableau 3 : Surface agricole utile selon la RGA 2020

	Canne à sucre	Légumes et tubercules	STH et des fourrages	Fruits	SAU[1]
Saint-Pierre	2 444	137	383	296	3378
La Réunion	21 349,25	1 753,22	10 715,04	3 255,56	38 650,50

B. L'irrigation

Selon le recensement agricole de 2010, environ 68,5% de la Surface Agricole Utilisée (SAU) de Saint-Pierre est irriguée, ce qui équivaut à environ 2700 hectares. L'irrigation est essentielle pour soutenir l'agriculture dans la commune, en particulier en raison de la forte représentation de la canne à sucre.

La culture de la canne à sucre et la présence d'importants propriétaires fonciers historiques ont favorisé le développement d'un réseau d'irrigation important dans la commune. Il est noté que le Canal Saint-Étienne a joué un rôle historique dans l'irrigation, suivi par la conduite Sabrap.

Bien que l'irrigation soit cruciale pour l'agriculture de Saint-Pierre, il est noté que la SAU irriguée a connu une légère baisse d'environ 2,6% entre 2000 et 2010 (Source : Agreste).
La préservation des terres irriguées est décisive pour soutenir une agriculture diversifiée et rentable à Saint-Pierre. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit jouer un rôle dans la protection de ces terres contre le développement urbain excessif.

La dispersion de l'habitat pose des défis tant sur le plan urbain (aménagement des infrastructures, intégration paysagère) que sur le plan agricole (contraintes économiques et sanitaires). Il est important de minimiser les interactions entre les quartiers résidentiels et les espaces agricoles pour préserver l'activité agricole.

Ainsi, l'irrigation joue un rôle essentiel dans l'agriculture de Saint-Pierre. La diversification agricole est un objectif important, et la préservation des terres irriguées est cruciale pour atteindre les objectifs départementaux. De plus, la gestion de la dispersion de l'habitat doit être prise en compte pour soutenir à la fois le développement urbain et l'agriculture dans la commune.

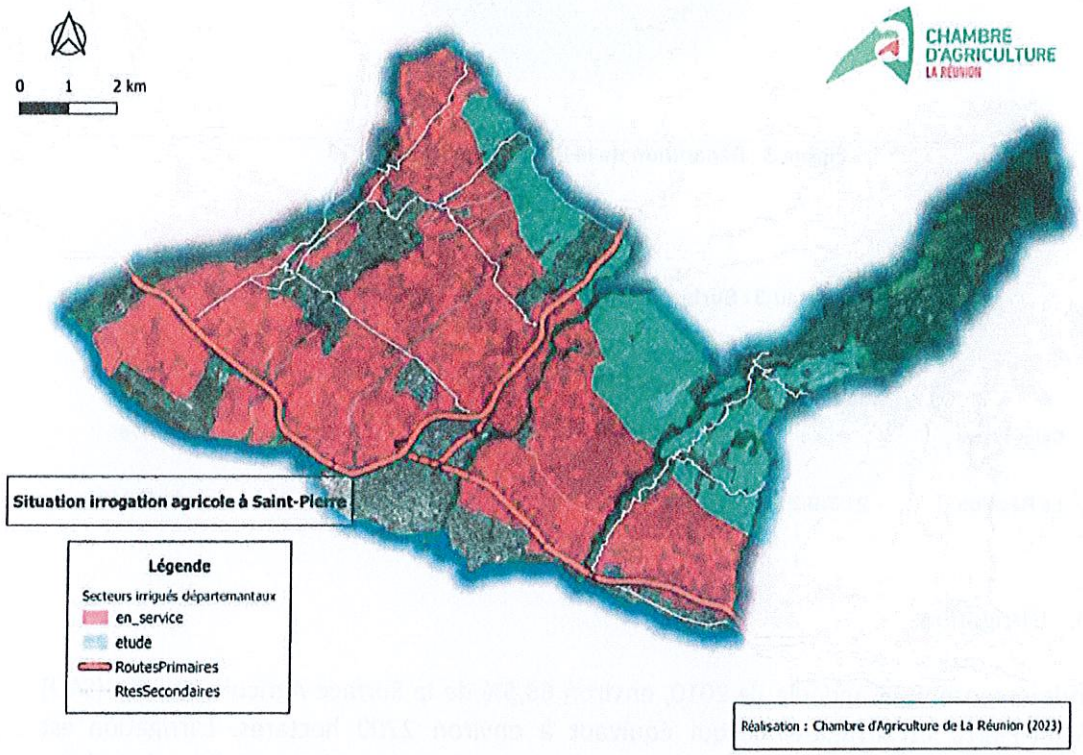


Figure 4 : Situation de l'irrigation à Saint-Pierre

Pour conclure sur la première partie de ce rapport, l'activité agricole est dominée par la canne à sucre sur la commune de Saint-Pierre. Cependant, nous notons une tendance à la diversification des cultures. Néanmoins, nous observons une diminution de l'activité agricole sur le territoire au fil des années. Les enjeux agricoles du projet PLU doivent s'articuler autour :

- **La conservation des espaces agricoles**
- **D'appliquer et faire appliquer le principe de compensation pour tous projets communaux et privés**
- **De stabiliser l'activité agricole de son territoire**

- **De développer la diversification agricole (notamment l'agrotourisme).**
- **La commune dispose d'infrastructures majeures pour l'agriculture telles que l'abattoir, marché de gros, marché forain, coopératives agricoles, etc. qui sont en lien direct avec la production agricole locale.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD de Saint-Pierre s'articule autour de quatre grands axes, qui sont :

Axe 1 : Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter aux changements climatiques
a. Adapter le territoire aux changements climatiques
b. Avoir une politique adaptée en matière de développement agricole.
c. Préserver la richesse de la trame verte du territoire
d. Valoriser, préserver et intégrer les éléments de la trame bleue
e. Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique

Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi
a. Organiser le foncier économique
b. Accompagner les activités liées aux carrières
c. Accompagner le développement touristique
d. Etoffer le cœur de ville et renforcer la structure urbaine

Axe 3 : Fluidifier les mobilités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service
a. Organiser les déplacements alternatifs à la voiture
b. Structurer les aménagements et la voirie
c. Avoir un niveau de services adapté au statut de « capitale du Sud »

Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements
a. Accompagner les transitions engagées par la ville de Saint-Pierre
b. Développer la ville de Saint-Pierre de manière équilibrée, qualitative et durable

Analyse générale du PADD :

Le projet d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre se concentre sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants actuels et futurs tout en prenant en compte l'attractivité croissante de la commune. Nous observons que l'objectif est de transformer Saint-Pierre en une ville forte et bien structurée au sein du bassin de vie Sud de l'île, tout en donnant une priorité au renouvellement urbain plutôt qu'à l'extension urbaine diffuse. Saint-Pierre souhaite la création de lieux de centralités dans différents quartiers, incluant des espaces sportifs, culturels, espaces verts aménagés, et équipements d'éducation.

La commune se donne comme objectif de réaliser au moins 50% des nouveaux logements adaptés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante pour limiter la consommation foncière ; tout en restructurant le secteur de la Ravine des Cabris/Bois d'Olives. De plus, concernant les transports, Saint-Pierre souhaite promouvoir les modes de transport doux et du réseau structurant de voirie pour faciliter les déplacements (tel que TCSP, valorisation des trames vertes).

L'activité économique a une place prépondérante dans les objectifs saint-pierrois, avec la promotion de l'activité économique en anticipant les besoins en terrains ; tout en recherchant un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique, en considérant les différences entre l'est et l'ouest de la Rivière d'Abord ; et en soutenant le développement touristique de la commune en valorisant son potentiel.

Enfin, le maintien de l'agriculture saint-pierrois reste un enjeu principal selon le PADD, notamment par la conservation des zones de production agricole majeures pour garantir l'approvisionnement alimentaire de la population.

Ce projet d'aménagement vise à façonner le développement futur de Saint-Pierre de manière durable, en préservant l'environnement, en améliorant la qualité de vie, et en anticipant les besoins des habitants et des entreprises. Il souligne l'importance de la planification urbaine pour créer une ville équilibrée, résiliente et attractive.

Point de vue de la Chambre d'Agriculture :

Lorsqu'on se penche sur la thématique agricole : Axe 1.b. « Avoir une politique adaptée en matière de développement agricole » ; nous observons deux sous thématiques :

1 – Maintenir durablement l'agriculture sur le territoire
2 – Adapter les pratiques agricoles aux évolutions climatiques

Par ailleurs l'objectif est : « *Saint-Pierre présente un terroir agricole riche. De grands ensembles, préservés de toute artificialisation à des fins résidentielles et économiques, méritent d'être protégés sur le long terme pour assurer la production de matières premières. Ces secteurs sont à préserver sur le long terme.*
Saint-Pierre affirme son statut de grenier du Sud, par la préservation de surfaces cannières importantes, la présence d'abattoir, de coopératives agricoles et du marché de gros. La préservation de l'ensemble de la filière agricole est un objectif pour le PLU de la commune. En effet, la filière agricole de Saint-Pierre est structurante pour l'ensemble du Sud. »

Les objectifs agricoles exposés ci-dessus sont plus ou moins retranscrits dans le règlement du PLU, elle est en adéquation avec les politiques de l'institution consulaire. Néanmoins nous observons, des réserves foncières (AU0 notamment) en zone A ou des Emplacements réservés en zone A qui sont en contradiction avec les objectifs de la commune.

La Chambre d'Agriculture encourage la commune pour que les orientations soient mieux traduites dans le PLU ; notamment avec précision dans les projets afin d'atteindre les objectifs.
Aussi, il existe d'autres documents pour fixer les objectifs agricoles tels que PAEN, Charte Agricole, OAP en rapport avec l'agriculture, afin de consolider les bâtiments agricoles présents, etc.

Les prévisions en terme d'extension urbaine

Le diagnostic territorial fait état d'une population saint-pierroise de **83 930 habitants en 2020**. Il montre aussi une évolution démographique qui commence à se stagner depuis 2013. Selon les hypothèses définies par la commune, le projet de PLU se fonde sur une population de **101 330 habitants en 2035** (hypothèse haute) et prévoit un besoin de **561 logements par an**, selon le Rapport de présentation.

Lorsqu'on observe l'évolution des zones U et AU (et notamment les zones AU0 qui font office de réserve foncière), des doutes et incohérences se font ressentir au sein de ce rapport, notamment concernant les besoins réels en logement et le besoin en foncier économique. En effet, plusieurs zones AU prévoient des projets de logements/commerces qui nous semblent surdimensionnés, déjà construits et surtout qui ne sont pas justifiés.

Ainsi, par rapport aux besoins en logements et en commerces au sein de la commune de Saint-Pierre, la Chambre d'Agriculture demande une réévaluation des besoins réels de la commune et un nouveau calcul pour avoir une estimation des extensions urbaines.

Nous n'avons pas d'unité de mesure ou de référentiel pour comprendre ce que représentent 11 500 logements supplémentaires et le besoin en foncier économique, à terme 2035 sur le territoire de Saint-Pierre et notamment de comprendre l'impact sur les zones agricoles ou qui justifieraient des déclassements de terrain.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles

Évolution générale

Le projet de PLU de Saint-Pierre propose une très forte diminution du zonage A par rapport à l'Eco PLU de 2017, avec une perte générale de 177 ha ; dont une perte de 331,1 ha et un gain de 154,6 ha (Cf. Figure 6). La commune propose un zonage A de 5 057 ha, ce qui correspond à 52% du territoire, soit la zone la plus vaste du PLU.

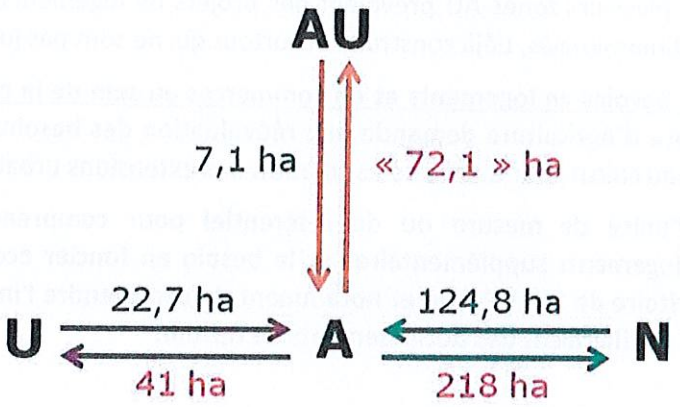


Figure 5 : Évolution de la zone A

La Chambre d'Agriculture comprend la situation de la commune pour son besoin de s'urbaniser et se développer économiquement, mais s'oppose à la perte importante des espaces agricoles à fort potentiel agronomique, irrigués et mécanisables au profit des espaces urbains. Nous demandons à ce que les espaces agricoles restent au maximum dans sa vocation agricole.

Tableau 4 : Évolution des surfaces par zonage entre l'Éco PLU de 2017 et le projet d'Éco PLU de 2023

Zone	Eco PLU 2017		Projet d' Eco PLU 2023		Évolution entre l'Eco PLU 2017 et Eco PLU 2023	
	Surface (ha)	*%*	*Surface (ha)*	*%*	*ha*	*%*
A	5 234	54 %	5 057	52 %	- 177	- 2 %
N	1 455	15 %	1 650	17 %	+ 195	+ 2 %
U	2 531	26 %	2 801	29 %	+ 270	+ 3 %
AU	469	5 %	156	2%	- 313	- 3 %
Total	9 688	**100**	9 664	**100**	-	-
EBC	**1167**	**12 %**	**853**	**8,82%**	-	-

Aussi, l'éco PLU révisé annonce que 8,82 % du territoire de la commune est en Espaces Boisés Classés (EBC). Il est à souligner que les EBC interdisent les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. De plus, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code Forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres. Ainsi, cela contraint fortement aux activités agricoles de se développer dans ces espaces.

Néanmoins, nous observons que la collectivité a bien délimité son espace EBC afin de ne pas impacter la zone agricole et très faiblement la SAU saint-pierroise.

Analyse des pertes de terrain agricole

Afin d'analyser le bilan négatif de l'évolution de la zone agricole (-177 ha), nous ferons une analyse par secteur et nous donnerons notre expertise technique de chaque secteur étudié.

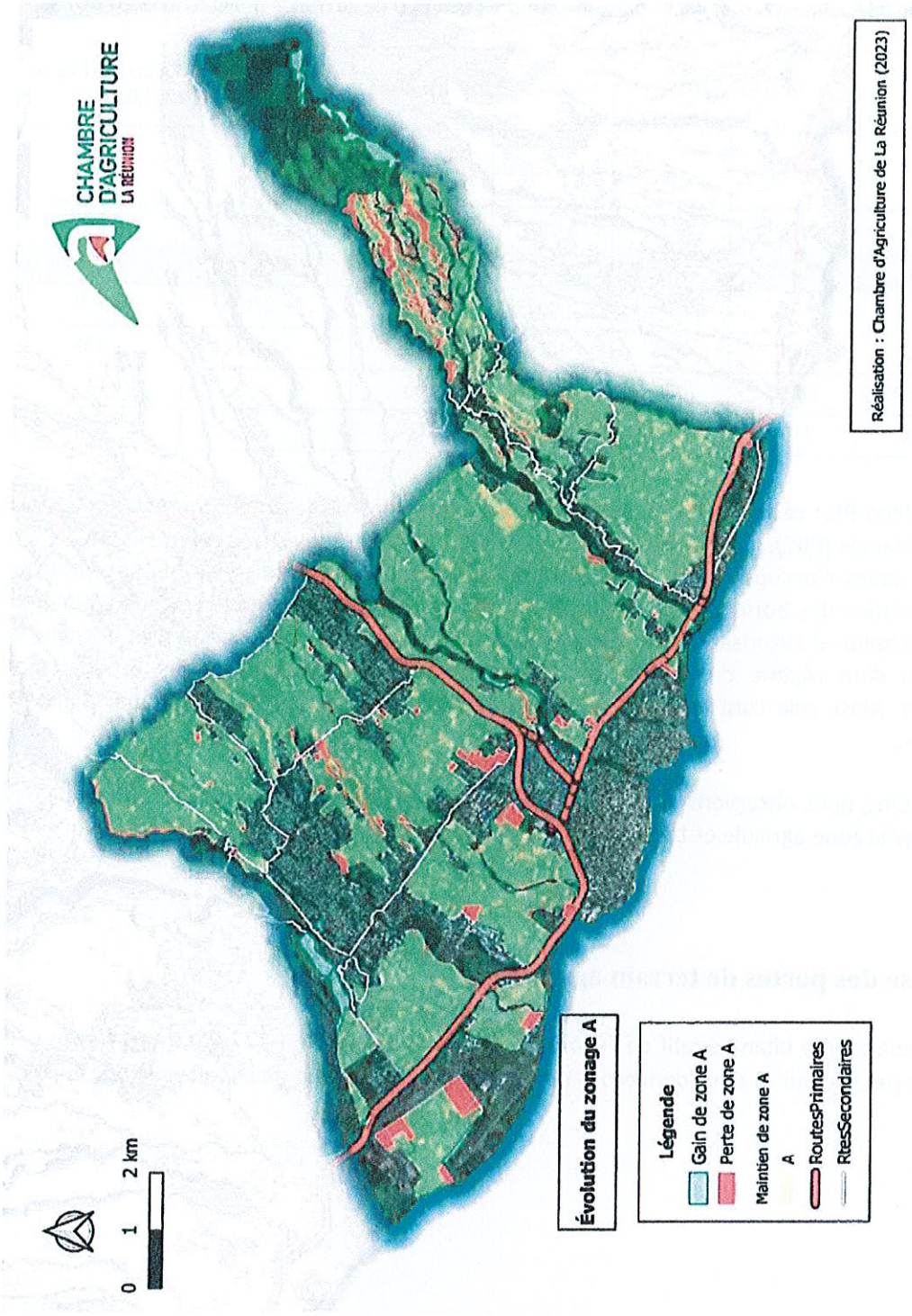


Figure 6 : Évolution des zones A

Évolution de la zone agricole sur Saint-Pierre

a. Évolution de zone A à zone N

Concernant le déclassement de la zone A vers la zone N, la commune de Saint-Pierre se base notamment sur les cours de ravines et du PPR inondation. Ce choix par d'une bonne intention notamment pour la sécurité de la population ; cependant nous notons 3 zones sensibles, exposées dans les cartes ci-dessous.

Tout d'abord le reclassement en zone N du secteur de Mont vert les Hauts (Figure 7), il menace environ 2,2 ha de prairie selon nos services.

De plus, à la Ligne des Bambous au niveau de la D28, c'est une exploitation agricole entière qui est en danger. Il représente 1,4 ha de maraîchage (avec la présence de structures agricoles telles que serres) et 6300 m² de canne à sucre. Le classement de l'exploitation en zone N, engendrera des difficultés aux agriculteurs présents notamment pour les demandes d'aides européennes. **La Chambre d'agriculture s'oppose fermement à ce reclassement en zone naturelle de ce secteur.**

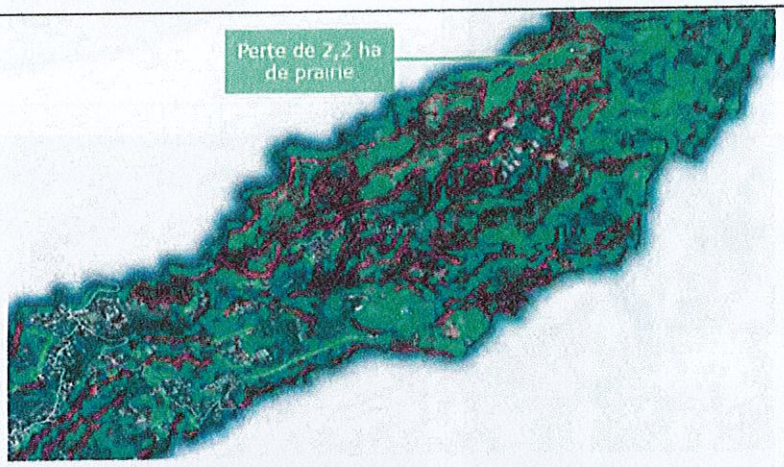


Figure 7 : Déclassement de A vers N - Secteur Mont-Vert

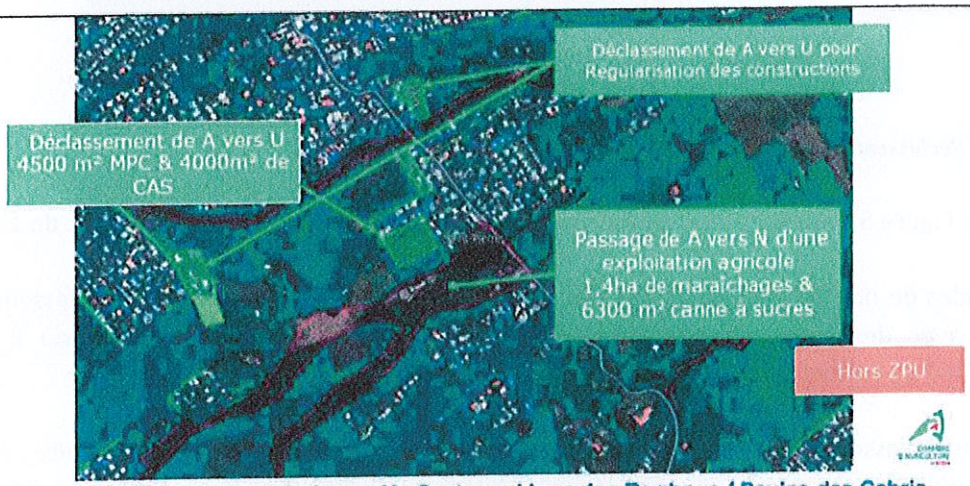


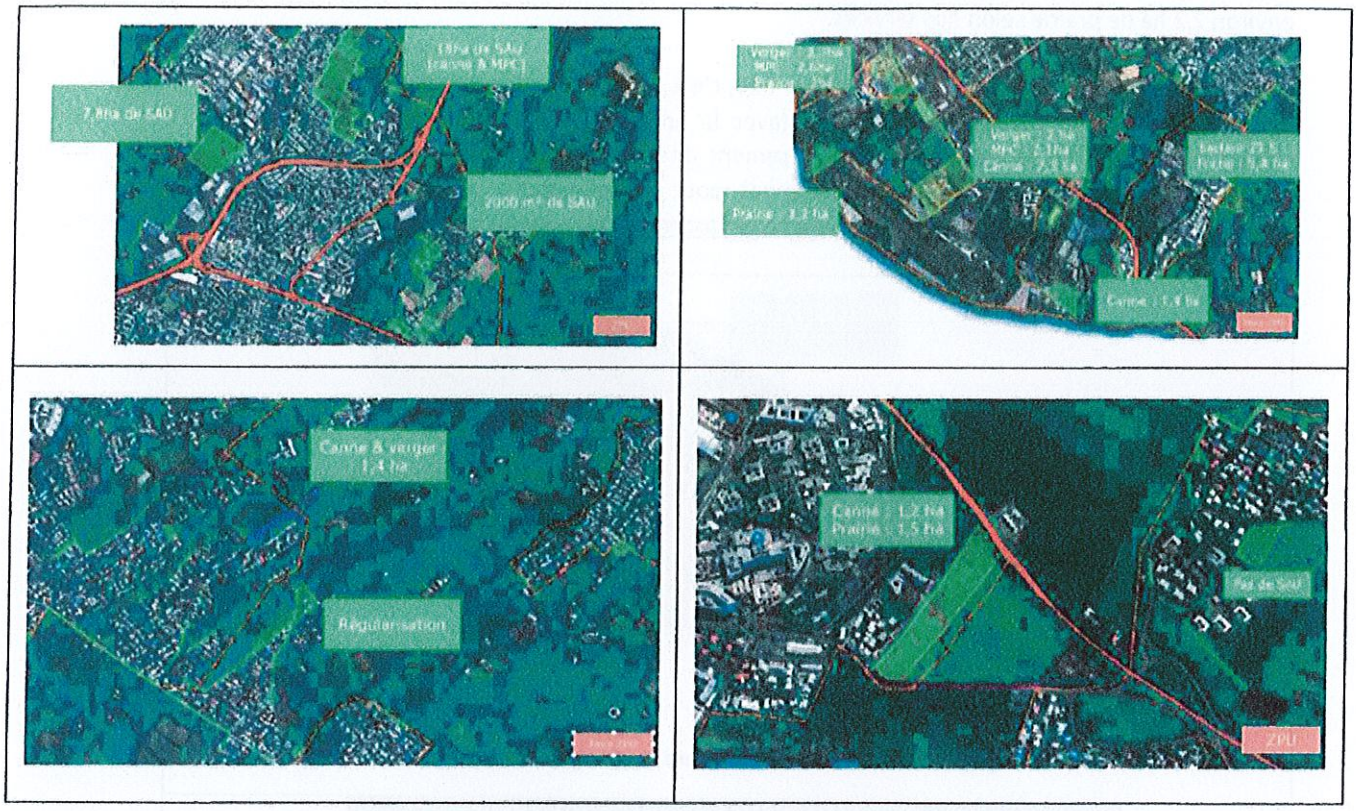
Figure 8 : Déclassement de A vers N - Secteurs Ligne des Bambous / Ravine des Cabris

b. *Évolution de zone U/AU à zone A*

À propos du déclassement de la zone A vers les zones U et AU, La Chambre d'Agriculture émet de fortes réserves concernant les déclassements hors ZPU (sauf lors de régularisation de secteur déjà urbanisé, où l'agriculture est impossible).

Néanmoins plusieurs secteurs attirent notre attention. Nous estimons une perte de 177 ha.

Tableau 5 : Récapitulatif des principales pertes de SAU



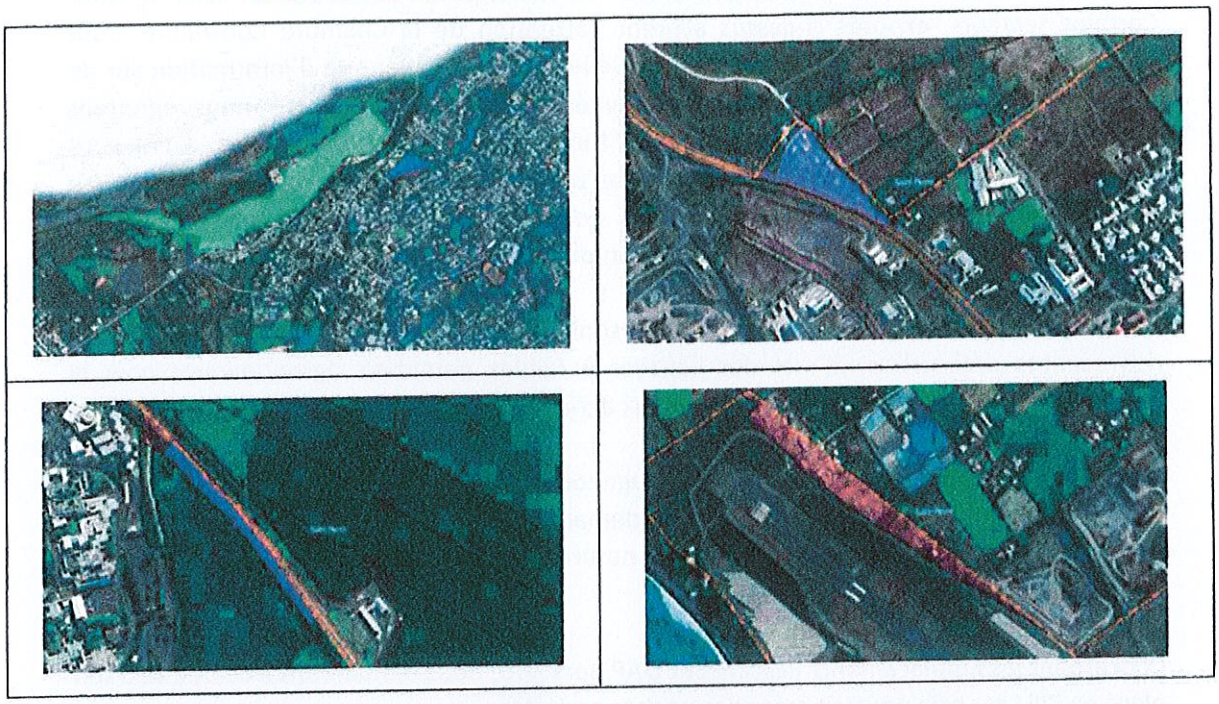
c. *Reclassement des zones U, AU et N en A :*

Selon la Figure 5 montrant les évolutions de la zone A. nous avons un reclassement de 154,6 ha.

Les études de nos services montrent des incohérences de certaines zones de reclassement en A ; avec des reclassements de route, de parc automobile, de carrières, **où il est impossible de cultiver ; mais aussi des reclassements créant des poches agricoles.**

Ainsi, les reclassements en zone agricole doivent être en cohérence avec l'agriculture ; avec des possibilités de cultiver et d'installer des infrastructures agricoles.

Tableau 6 : Zones d'incohérence de reclassement en zone A



d. Conclusion de la Chambre d'agriculture sur l'évolution de la zone A:

Ainsi, la Chambre d'Agriculture estime une perte de plus de 56 ha de SAU (Tableau N°5). De plus, il faut veiller à ce que les agriculteurs puissent être dédommagés et replacés ; afin qu'ils puissent exercer leurs activités dans des bonnes, voire meilleures conditions que celles actuelles ; et que cela ne génère pas de coût de production supplémentaire (transport, irrigation, etc.). De surcroit, il faut veiller à ce que les terrains récupérés en agriculture soient de bonne qualité agronomique et que cela puisse bénéficier aussi aux jeunes agriculteurs.

Tableau 7 : Estimation des pertes selon la Chambre d'Agriculture

Productions	Perte de SAU	Estimation perte de la production	Estimation de pertes en euros
Canne à sucre	34,61 ha	3 461 tonnes/an	346 100 € / an
Verger	5,4 ha	Pour 3 ha de mangues : 27 tonnes/an Pour 2,4 ha de letchis : 24 tonnes/an	Mangues : 94 500 €/an Letchis : 48 000 €/an
Prairie/foin	6,9 ha	172,5 tonnes	20 700 €/an
Maraîchage et autre	9,15 ha	320,25 tonnes de tomates	320 250 €/an
	Total de pertes SAU : **56,06 ha**	Total de perte par an pour Saint-Pierre : **829 550 €/an**	

Par ailleurs, la collectivité prévoit la création de nombreuses zones AU en zone agricole. Certains secteurs, exposés ci-dessus attirent l'attention de la Chambre Consulaire. Nous observons que l'ensemble de ces zones nouvelles zones AU manque d'information sur les projets futurs, notamment concernant les activités commerciales. D'ailleurs, nous regrettons le choix de la commune de créer des réserves foncières (AU0) sur son territoire. Aussi, nous soulignons l'éparpillement de nouvelles micros zones urbaines sur l'ensemble du territoire saint-pierrois. La plupart de ces extensions de zone urbaine viennent grever plusieurs espaces agricoles qui n'ont pas était pris en compte dans nos calculs du Tableau 5.

Concernant les reclassements en zone A, ils sont étonnants et reste très superficiel ; avec des espaces déjà urbanisés ; et des espaces à faibles potentiels agronomiques pour la production agricole et l'insertion de nouveaux agriculteurs sur le territoire.

De plus, le classement en zone N des terres agricoles cultivées fragilisera fortement l'activité agricole, lorsqu'elles sont présentes. On demande donc à la commune de revoir les classements des espaces agricoles en zone naturelle et de préserver absolument l'activité agricole lorsqu'elle est présente.

Concernant les Emplacements Réservés et OAP hors ZPU, nous demandons à ce que cela soit placé en ZPU car cela pourrait créer des poches agricoles.

Les emplacements réservés (ER) tel que les routes et notamment la déviation de l'Est de Saint-Pierre sont des dangers pour la production saint-pierroise. En effet, nos services estiment une perte de plus de 60ha de SAU, uniquement due aux projets de routes.

Pour conclure, il serait utile de préserver les secteurs à potentiel agricole pour le maintien et le développement de l'agriculture saint-pierroise et réunionnaise ; et de suivre les objectifs du PADD de « Maintenir durablement l'agriculture sur le territoire ». Nous regrettons le manque de compensation agricole et le manque d'informations sur les déclassements.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture demande à ce que les agriculteurs concernés par toute perte de leurs cultures soient indemnisés par une compensation surfacique à production égale. De plus, nous demandons à ce que les extensions urbaines soient strictement dimensionnées aux besoins de la commune de Saint-Pierre, soit par un complément d'informations et d'argumentaires permettant de justifier le recours à ces extensions nouvelles, soit par l'abandon ou la réduction de la consommation nouvelle d'espaces. Aussi, le redéploiement urbain doit être compatible au PADD et aux documents d'urbanismes supérieurs.

La compatibilité entre l'Éco-PLU de Saint-Pierre et les documents d'urbanisme de rang supérieur

L'éco PLU de Saint-Pierre doit être compatible à deux documents d'urbanisme supérieurs, le SAR et le SCOT Grand Sud.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Grand Sud, approuvé le 18 février 2020, propose des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l'urbanisation :

- ☐ 50 logements par hectares minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur de Saint-Pierre qui intègrent l'armature urbaine « Pole Principale » du SCOT avec une ouverture à l'urbanisation maximum de 60 hectares
- ☐ 30 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs de Ravine des cabris/Bois d'olives et Grand Bois qui intègrent l'armature urbaine « Villes relais » du SCOT ; et une ouverture à l'urbanisation maximum de 11 hectares.
- ☐ 20 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le secteur de Mont Vert, définit comme les bourgs de proximité dans le SCOT, et une ouverture à l'urbanisation de 2ha maximum.

Concernant Le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR) approuvé le 22 novembre 2011, la commune de Saint-Pierre est catégorisée en 2 secteurs : 1 ville relais et 1 bourg de proximité ; comme nous le montre le tableau suivant.

Tableau 8 : Prévision d'extension du SAR pour la commune des Avirons

Secteurs	Armature urbaine	Quotas d'extension résidentielle	Quotas d'extensions économiques	Densité minimale
Saint-Pierre	Pôles Principales	80 ha	20 ha	50 logements/ha
Ravine des Cabris	Ville relais	30 ha	5 ha	30 logements/ha
Grand Bois/Ravines des Cafres /Mont Vert les Bas	Ville relais	15 ha	0 ha	30 logements/ha
Mont Vert Les Hauts	Bourg de proximité	5 ha	0 ha	20 logements/ha

Par ailleurs, 6 secteurs de zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) sont définis par le SAR pour la commune de Saint-Pierre ; le projet d'Eco PLU devra bien respecter leurs vocations, pour bien respecter les grands équilibres du territoire.

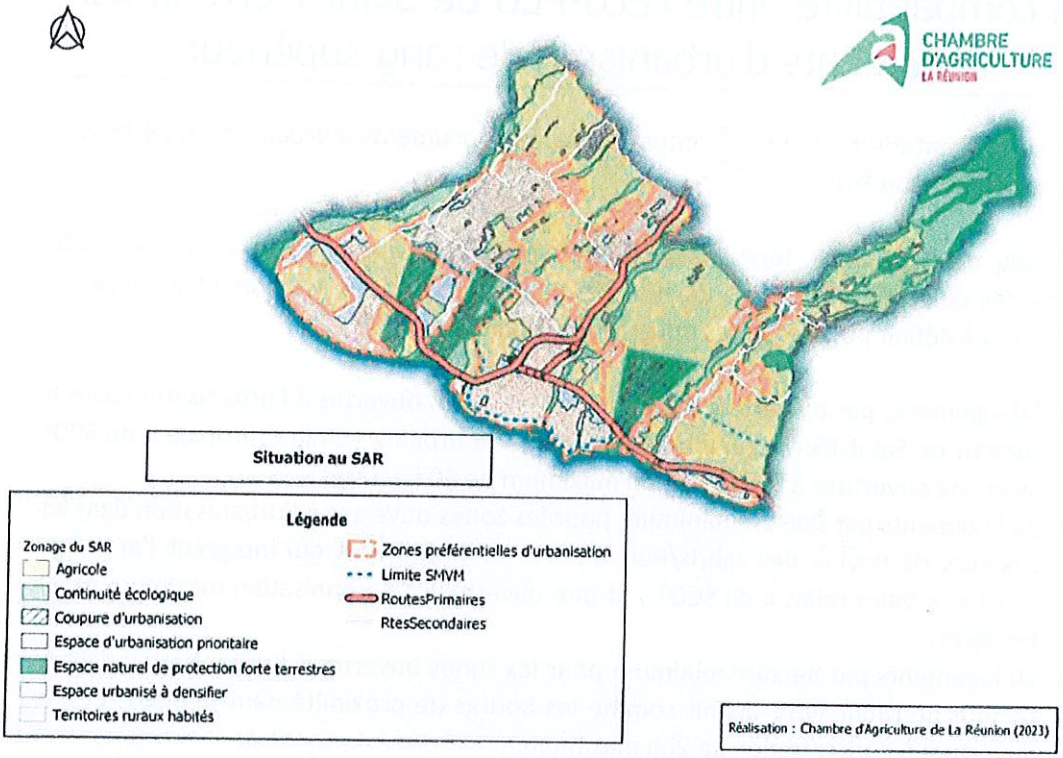


Figure 9 : Étude de la commune de Saint-Pierre en fonction du SAR

Pour conclure, la Chambre d'Agriculture estime que le projet de PLU de Saint-Pierre semble être compatible au SAR et au SCOT Grand Sud, avec une consommation de l'ensemble de son enveloppe d'extension urbaine sur son territoire. Cependant, l'Institution Consulaire souligne que plusieurs déclassements se font hors secteur ZPU ; ce sont des espaces à potentiels agricoles qui peuvent être préservés et valorisés pour l'agriculture.

Le règlement de la zone A

Le projet de règlement de la zone agricole comprend 5 zonages agricoles comme nous l'indiquent le tableau et la figure 10, ci-dessous :

A	Zone agricole
Ac	Zone agricole dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées. Le secteur Ac comprend **un sous-secteur Ac1** qui autorise les installations de traitement mobiles.
Acu	Secteur identifié comme à préserver de l'urbanisation. En effet, certaines constructions sont admises, dans le respect des orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le secteur Acu comprend **un sous-secteur Acu1** qui autorise sous condition l'ouverture et l'exploitation de carrière.
At	Le secteur **At** identifie des secteurs en STECAL sur lesquels des activités touristiques peuvent être développées.
Ath	Le secteur **Ath** identifie les secteurs en STECAL dans lesquels il est possible de réaliser des hébergements touristiques de faible dimension et où le logement est autorisé sous condition.

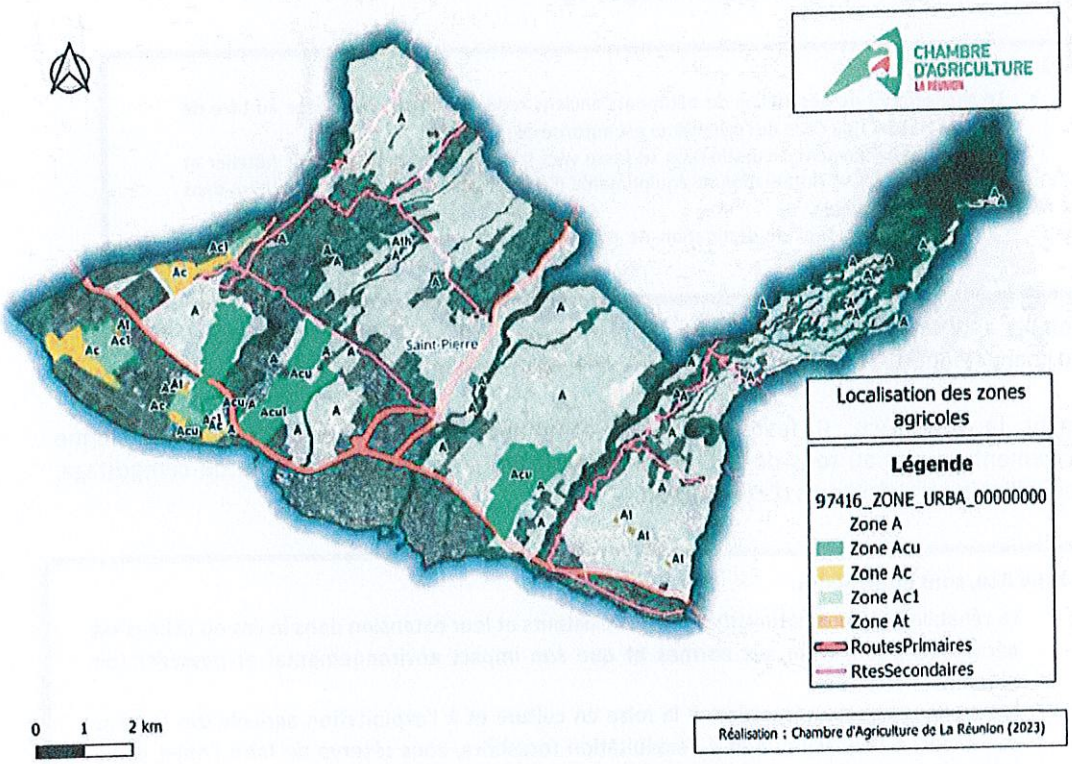


Figure 10 : Localisation des zones agricoles

La rédaction du règlement des zones A tel que présenter dans le projet PLU se veut simple, pédagogique, avec un volet explicatif qui permet de comprendre le cadre législatif ou réglementaire des dispositions retenues pour chaque zonage.

De surcroît, compte tenu de la réalité de terrain et notre expertise technique et juridique, la Chambre d'Agriculture souhaite rajouter les remarques suivantes au sein des articles suivants :

Dans le règlement de la zone A, page 200 :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Concernant les constructions et installations nécessaires à la commercialisation autorisées ci-avant, l'emprise ne pourra être supérieure à 20 m² par unité foncière.

Attention cette possibilité n'est offerte que si la construction est en continuité avec les villages et agglomération existante l'article L 121-10 CU ne s'appliquant pas à de telles constructions dans la mesure où il ne contribue pas directement à la production (cf. circulaire juin).

Concernant le Changement de destination à Page 201

Changement de destination

- Le changement de destination de bâtiments anciens repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que :
  - Le changement de destination se fasse vers la destination hébergement hôtelier et touristique, restauration et équipements d'intérêt collectifs et services publics dans son ensemble.
  - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Attention par application de l'article L 121-10 le changement de destination est interdit si le bâtiment objet du changement n'est pas en continuité des villages et agglomération (L 121-10 CU)

Concernant la zone Acu, il faudrait que la commune de Saint-Pierre définisse le terme « aménagements » ; qui au sens de la Chambre d'agriculture : serres, plateforme de compostage, retenues collinaires et bâtiments d'exploitation.

En zone Acu, sont autorisées :

- La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ;
- Les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Concernant les zones At et Ath (Page 202), il faut réserver cette possibilité uniquement pour les agriculteurs et donc employer les termes d'hébergement agritouristique et de restauration visant à la découverte des productions de l'exploitation ; plutôt qu'« hôtelier ».
Par ailleurs, le terme de résidence « démontable » reste à préciser.

En zone At sont autorisées :

- L'hébergement hôtelier touristique, et la restauration dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
  Les espaces de manifestation, d'accueil, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone Ath sont autorisées, en plus des dispositions prévues pour la zone At :

- Les résidences démontables dans la limite de 150 m² de surface de plancher, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou les logements d'au maximum 150 m² de surface de plancher réalisés avec des matériaux renouvelables.
- Les espaces de camping ou d'hébergement insolite.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Saint-Pierre, conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, met en œuvre 25 projets à orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Ces projets sont plutôt en cohérence avec le PADD ; cependant, plusieurs de ces projets se situent en zone agricole et remettent en cause la pérennité de l'agriculture dans ces secteurs. La Chambre d'Agriculture note aussi le manque d'informations concernant ces projets ; et le manque d'informations sur le principe d'éviter-réduire-compenser (ERC).

La Chambre Consulaire tient à rappeler à la collectivité que les terres agricoles ne sont pas la seule réserve foncière pour des projets de logements ou projets économiques, cependant nous ne disposons pas plus d'informations sur la destination de cet espace et qui mérite par conséquent plus de clarté.

Avis de La Chambre d'Agriculture

La commune de Saint-Pierre présente un terroir agricole riche et structurant dans le bassin Sud de l'île, avec de grands ensembles, préservés de toute artificialisation qui doivent être protégés sur le long terme pour assurer la production agricole. Saint-Pierre doit affirmer son statut de grenier du Sud, notamment par la préservation de surfaces cannières importantes, la présence d'abattoir, de coopératives agricoles et du marché de gros. La préservation de l'ensemble de la filière agricole doit être un objectif pour le PLU de la commune.

Notre analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre arrêté le 26 juin 2023 soulève quelques réserves tant sur la forme que sur le fond.

Globalement, la révision générale du PLU susvisé se caractérise par un manque de visibilité quant aux choix stratégiques agricoles opérés par la commune pour son projet de territoire. Les éléments présentés dans le présent rapport de présentation ne permettent pas d'expliquer suffisamment les intentions de la commune sur l'agriculture et donc de justifier :

- Perte de 177 ha de zone A (dont 113,1 ha pour les zones U et AU) et une perte estimée à 56 ha de SAU, sans réelles mesures compensatoires pour les zones A.
- Classement en zone N d'exploitations agricoles avec structures (serres, locaux techniques, etc.).
- La création de poches agricoles en zone urbaine.
- La réalisation de plusieurs petits déclassements (à l'échelle de la parcelle) et des OAP en zone agricole cultivée et hors ZPU, alors que cela peut être délocalisé en ZPU pour plusieurs projets.
- Les Emplacements Réservés en zone A, notamment concernant les routes et la déviation de l'Est de Saint-Pierre avec une perte agricole estimée à plus de 60 ha.
- Le manque de justification pour les nouvelles zones AU.
- Le manque de mesure compensatoire (ERC)
- Le manque de perspective et d'expertise pour l'agriculture dans le rapport de présentation

D'ores et déjà, il convient d'appeler à la vigilance de la commune que des « zones d'ombres » et des lacunes ont été relevées au dossier de PLU pouvant impacter la pérennité agricole générale dont la remise en cause nécessiterait l'arrêt d'un nouveau projet, le cas échéant.

La Chambre d'Agriculture insiste sur le fait qu'il existe des outils tels que Charte Agricole ou PAEN, qui peuvent aider Saint-Pierre dans sa vision politique agricole.

Concernant l'aspect consommation de l'espace agricole induite par le projet de PLU, la Chambre d'Agriculture insiste sur le fait de préserver absolument les terres agricoles saint-pierroises et d'ouvrir d'autres espaces à l'agricole ; notamment dans le contexte actuel, où l'agriculture est primordiale pour notre sécurité alimentaire.

De ce constat général et considérant l'ensemble des éléments présentés dans le projet d'Éco PLU révisé de Saint-Pierre arrêté en date du 26 juin 2023, en particulier les éléments relatifs à la modération de la consommation d'espace agricole et à la stratégie de structuration de la commune ; de plus au vu de la croissance économique et son développement, l'attractivité et l'augmentation de la population, **la Chambre d'Agriculture au titre de Personne Publique Associée, émet <u>un avis favorable sous réserve</u> de prendre en compte les éléments développés dans ce présent rapport.**

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
ILE DE LA RÉUNION

COURRIER ARRIVÉ
LE 15 SEP. 2023
Planificat° urbaine éco/Plu
MAIRIE DE SAINT-PIERRE

Monsieur Le Maire
Commune de Saint-Pierre
58 bis Rue Victor le Vigoureux
97410 Saint-Pierre

N/Réf. : DRDE/PEP/NV/22 /2023
Objet : Arrêt du projet d'ÉCO-PLU
Avis CMAR - PPA

23021873

Saint Denis, le 05 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 juillet 2023, vous m'avez transmis, pour avis, le projet arrêté de l'ECO-PLU de la Ville, et je vous en remercie. Après examen du dossier, je vous adresse ci-après les observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion.

Eu égard à la récente loi Climat et Résilience et au principe de sobriété foncière qui en découle, l'ambition de la Ville de limiter les effets de l'urbanisation et de mieux organiser le foncier du territoire est pleinement partagée par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion. Néanmoins, les enjeux de cette modération foncière et les redéploiements d'espaces qui en résultent, ne devront pas faire obstacle à l'implantation et au développement des entreprises sur la commune. La CMAR se veut particulièrement vigilante sur ce point.

Je rappelle que 2 770 entreprises artisanales sont implantées à Saint-Pierre, au sein desquelles travaillent plus de 3 800 salariés en 2022. Elles jouent un rôle structurant pour le territoire, tant par leur poids économique que par leur contribution à l'emploi. En matière de création d'activités, ce ne sont pas moins de 280 entreprises nouvelles qui s'installent chaque année sur le territoire, signe d'un dynamisme avéré (+15% d'immatriculations en moyenne chaque année).

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable tient compte du besoin de renforcement de l'attractivité du cœur de ville et de structuration des zones à vocation d'activités, et je vous en félicite. Face à une pression foncière accrue et à une offre immobilière d'entreprises en dessous de la demande, je souhaite que les entreprises artisanales aient pleinement leur place au sein de ces futurs projets d'aménagement en lien avec la mutation des Z.I et la réhabilitation des friches.

Par ailleurs, outre les projets en cours *(ZAC Roland HOAREAU de Pierrefonds et réhabilitation des zones d'activités, ...)*, l'ECO-PLU offre peu de perspectives nouvelles en matière de création de zones d'activités sur les décennies à venir. Compte tenu du dynamisme du tissu d'entreprises locales, une analyse comparative des besoins des entreprises et des capacités d'accueil futures du territoire, mériterait d'être approfondie.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à ce projet d'ÉCO-PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 19 SEP. 2023
URB/ADS
CB

Le Président

Bernard PICARDO

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 19 OCT. 2023
URB/ADS

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires

Séance du lundi 18 septembre 2023

Délibération n° 230918_36
Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêtée par la commune de Saint-Pierre.

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit septembre à dix-sept heures, sur convocation individuelle en date du 12 septembre 2023, dématérialisée et affranchie le 12 septembre 2023, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) se sont réunis en l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre, en séance plénière ouverte et présidée par Monsieur Michel FONTAINE, Président, des délibérations n° 220918_01 à n° 220918_31, n° 220918_33 à n° 220918_35 et n° 220918_37 à n° 220918_51, par Monsieur Jacques TECHER, 5ème Vice-Président, pour la délibération n° 220918_32, et par Monsieur Serge HOAREAU, 3ème Vice-Président, pour la délibération n° 220918_36.

	Conseillers			
Communes	Présents	Absents représentés		Absents
		Absents	Procuration donnée à	
Saint-Pierre	M. Michel **FONTAINE** Mme Béatrice **SIGISMEAU** M. Stéphano **DIJOUX** M. Mariot **MINATCHY** Mme Sandrine **AHO-NIENNE** M. Mohammad **OMARJEE** Mme Denise **HOARAU** M. Bernard **VON-PINE** Mme Nadine **ALAGUIRISSAMY** M. Kichena **DAMOUR** Mme Marie-Claude **PALIOD** M. Didier **MOREL** Mme Viviane **MALET** Mme Anne-Marie **PAPY** M. Jean-Willy **TAN** Mme Simone **ROUVRAIS**	Mme Marie Richela **CHAMBI** Mme Guilaine **NASSIBOU** M. Nazir **VALY** Mme Marie-Line **BRINDON** M. David **LORION** M. Stephen **BELLON**	M. Kichena **DAMOUR** Mme Béatrice **SIGISMEAU** M. Didier **MOREL** Mme Patricia **TAYLLAMIN** M. Albert **PERIANAYAGOM** M. Mariot **MINATCHY**	Mme Edmée **RAYMOND** M. Olivier **NARIA** M. Patrick **VAYABOURY** M. Jean-Gaël **ANDA** M. Adame **RAVAT** Mme Brigitte **HOARAU**
	M. Albert **PERIANAYAGOM** Mme Sabrina **TIONOHOUE** M. Philippe **POTIN** Mme Patricia **TAYLLAMIN** Mme Pascaline **BOYER** Mme Virginie **GOBALOU ERAMBRANPOULLE**			
Saint-Louis	Mme Flora **AUGUSTINE-ETCHEVERRY**[1] M. Imran **HATTEEA** Mme Claudie **TECHER** M. Jean-Eric **FONTAINE** Mme Yannicke **SEVERIN** M. Hanif **RIAZE** Mme Linda **MANENT** M. Bruno **BEAUVAL** M. Jean-François **PAYET** Mme Leïla **OULAMA** Mme Raïssa **MAILLOT**	Mme Juliana **M'DOIHOMA** M. Thibaud **CHANE WOON MING** Mme Marie Françoise **GASTRIN** Mme Dominique Manuela **AMAZINGOI-RIVIERE** M. Sylvain **ARTHEMISE**	M. Hanif **RIAZE** Mme Yannicke **SEVERIN** Mme Flora **AUGUSTINE-ETCHEVERRY**[1] Mme Claudie **TECHER** M. Imran **HATTEEA**	M. Jean-Pascal **MANGUE** M. Claude Henri **HOARAU** Mme Marie Ida **RICHAUVET** M. Philippe Dit Laïnin **RANGAMA** M. Cyrille **HAMILCARO**
L'Etang-Salé	M. Gilles **CLAIN** Mme Isaline **TRONC** Mme Louise **SIMBAYE** M. Jean-Marc **HARDY**			M. Mathieu **HOARAU**

[1] Entre en séance à la délibération n° 230918_05

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES (CIVIS)

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2023

Communes	Présents	Absents représentés		Absents
		Absents	Procuration donnée à	
Petite-Ile	M. Serge **HOAREAU** Mme Mimose **SEVERIN** Mme Anne Constance **PAYET**	M. Ludovic **MALET**	M. Serge **HOAREAU**	
Les Avirons	M. Eric **FERRERE** Mme Christelle **ETHEVE-VADIER** M. Bruno **COREE**	Mme Roseline **LUCAS**	Mme Anne-Marie **PAPY**	
Cilaos	M. Jacques **TECHER** M. Frédéric **SEGART**			

Secrétaire de séance : Mme Anne Constance PAYET

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil Communautaire				**70**
Quorum				**36**
	Conseillers présents	Conseillers absents et représentés	Conseillers présents ou représentés n'ayant pas participé au vote (NPPV) ou s'étant abstenus	**TOTAL**
pour la délibération n° 01	44	12	/	56
pour la délibération n° 02	44	12	01	55
pour les délibérations n° 03 à 04	44	12	/	56
pour les délibérations n° 05 à 20	45	13	/	58
pour la délibération n° 21	45	13	03	55
pour les délibérations n° 22 à 24	45	13	/	58
pour la délibération n° 25	45	13	02	56
pour les délibérations n° 26 à 28	45	13	01	57
pour les délibérations n° 29 à 31	45	13	/	58
pour la délibération n° 32	45	13	03	55
pour les délibérations n° 33 à 35	45	13	/	58
pour la délibération n° 36	45	13	01	57
pour la délibération n° 37	45	13	02	56
pour les délibérations n° 38 à 39	45	13	/	58
pour la délibération n° 40	45	13	02	56
pour les délibérations n° 41 à 51	45	13	/	58

A Saint-Pierre, le 25 SEPT 2023

Le Président, par délégation
Le 3ème Vice-Président

C.I.V.I.S. Communauté Intercommunale des Villes Solidaires DEPARTEMENT DE LA REUNION

Serge HOAREAU

Visa Direction Générale
Jean-Louis MAILLOT

Délibération n° 230918_36
Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêtée par la commune de Saint-Pierre.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté 5089/SGDRCTCV/1 du Préfet de La Réunion en date du 26 décembre 2002 portant transformation de la CIVIS en Communauté d'Agglomération ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération et les arrêtés préfectoraux les modifiant ;

Entendu le rapport du Président exposant que :

Par délibération n° 42/2438 du 27 septembre 2012, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre, visant à la création d'un « Eco-PLU ».

A travers cette procédure, la collectivité vise une évolution substantielle de son document de planification afin de répondre aux enjeux de développement du territoire pour les 12 prochaines années.

Ce document transversal prend en considération les enjeux démographiques et apporte des réponses adaptées en matière de logement, de développement économique, de protection de l'environnement et de mobilité...

Le 16 décembre 2018, le Conseil Municipal a arrêté un projet de PLU, lequel a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Suite aux réserves et recommandations formulées par ces personnes publiques pouvant remettre en cause la légalité du document, le projet arrêté le 16 décembre 2018 a été abrogé par délibération n° 11/509 du Conseil Municipal du 22 juillet 2021.

Suivant la délibération n° 11/509du 22 juillet 2021, le Conseil municipal a décidé de reprendre la procédure de révision en vue d'un nouveau débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'un nouvel arrêt.

Cette reprise a permis de prendre en considération les nouveaux documents supra communaux approuvés qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit plus particulièrement :

- Du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Sud approuvé par délibération n° 20.02.18_02/CS du SMEP SCoT du 18 février 2020,
- Du Plan de Mobilité de la CIVIS (PDM) approuvé par délibération n° 211217_37 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021.

Cette reprise a également nécessité la réouverture de la concertation publique selon les mêmes modalités que celles définies par la délibération n° 42/2438 du 27 septembre 2012.

Enfin, par délibération n° 27/1215 du 26 juin 2023, la commune de Saint-Pierre a arrêté son projet d'Eco-PLU.

Pour rappel, les objectifs initiaux poursuivis par cette révision du PLU sont les suivantes :

- Renforcer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis l'article L.121-1 (ancien) du Code de l'Urbanisme (devenu L. 101-2) et notamment ceux issus de la loi dite « GRENELLE II » du 12 juillet 2010 ;

- Elaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui arrêtera les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commerciale, le développement économique et les loisirs ;

- Garantir la compatibilité du PLU avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

- Adapter et compléter les parties réglementaires et les orientations d'aménagement du PLU pour mieux garantir la mise en œuvre des objectifs notamment en terme de renouvellement urbain, d'aménagements touristiques de densité de prescriptions environnementales et de qualités des formes urbaines ;

- Organiser une concertation avec le public aussi régulièrement que possible avec tous les moyens de communications possibles (courriers pour les pétitionnaires, informations dans la presse locale et dans le journal de la ville, secrétariat et contact téléphonique dédié, site internet avec information sur l'avancement de l'Eco-PLU et les documents actés en ligne, etc.).

En application des articles L.153-16 et L 153-18 du Code de l'Urbanisme, ce projet arrêté d'Eco-PLU a été remis à la CIVIS afin qu'elle puisse émettre un avis. Conformément aux articles R. 153-4 et R. 153-7 du Code de l'Urbanisme, la CIVIS dispose de 3 mois pour émettre un avis à compter de la transmission du projet d'Eco-PLU (soit au plus tard le 13 octobre 2023).

A ce titre, la CIVIS a reçu le dossier relatif à cet arrêt. Celui-ci comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Un dossier réglementaire,
- Des annexes.

Avis de la CIVIS

Le projet d'Eco-PLU s'attache à :

- Transformer la ville pour qu'elle passe d'une ville moyenne à une ville forte et structurée, au cœur du bassin du vie Sud de l'Ile,
- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension urbaine diluée afin de limiter la consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) et de modérer, à plus de 50 % la consommation par rapport aux 10 dernières années,
- Restructurer le secteur Ravines des Cabris/Bois d'Olives, seconde centralité de la commune (près du tiers de la population),
- Organiser les déplacements en anticipant le développement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), en favorisant le déploiement des modes doux et du réseau structurant de voirie,

- Structurer des lieux de centralités dans les différents quartiers (espaces sportifs ou culturels, espaces vert aménagés, équipements d'éducation…),
- Maintenir les zones de production agricole majeures, notamment pour l'alimentation des populations,
- Développer un parc de logements adapté aux besoins des ménages, organisé prioritairement autour des axes qui seront à terme desservis par le Transport Commun en Site Propre (TCSP),
- Favoriser le développement de l'activité économique en anticipant les besoins fonciers et en veillant à étoffer le centre-ville (étendre le renouvellement urbain dans la continuité des actions de la ZAC du Mail),
- Favoriser le déploiement d'une offre en communication numérique de qualité sur le territoire,
- Rechercher un meilleur équilibre dans l'organisation de l'offre économique (entre l'Est et l'Ouest de la Rivière d'Abord).

Au vu de ces objectifs visés par l'Eco-PLU de la commune de Saint-Pierre, la CIVIS, de manière générale, ne note pas d'incohérence dans les documents transmis pour analyse.

Elle constate que ce projet s'inscrit dans les objectifs du SCOT Grand Sud et du SAR, et prend également en considération le projet de territoire de la CIVIS traduit notamment par les documents suivants :

- Le Programme local de l'Habitat (PLH) et le Programme Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) approuvé par délibération n° 191001_34 du Conseil Communautaire du 1er octobre 2019,
- Le Plan de mobilité approuvé par délibération n° 211217_37 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021,
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) approuvé par délibération n° 211217_48 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2021.

La CIVIS note aussi que cet Eco-PLU a pris en compte la demande relative aux contraintes de hauteur des constructions dans la ZAC Roland Hoareau aux abords de l'aérodrome de Pierrefonds. En effet, le projet prévoit que la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée aux hauteurs autorisées par le Plan de Servitude Aéronautique.

Vu l'avis favorable émis sur cette affaire par la commission « Grands projets - Aménagement du territoire – Mobilité – Transports », réunie le 30 août 2023 ;

Sur proposition du Président,

Le Conseil délibère, et à l'unanimité,

1. Emet un avis favorable au projet de révision du PLU (Projet d'Eco-PLU) de la commune de Saint-Pierre,

2. Charge le Président, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes,

3. Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Vote : 57 pour.
NPPV : M. Michel FONTAINE.

Fait à Saint-Pierre, le 25 SEPT 2023

Pour extrait conforme

Le Président, par délégation
Le 3ème Vice-Président

Serge HOAREAU

CIVIS Visa service instructeur Cédric ROPAULD
Visa Direction Générale Jean-Louis MAILLOT

Identifiant unique 974 249740077 20230918_230918_36_DE
Le présent document est certifié exécutoire,
étant transmis en Sous-Préfecture le 25 septembre 2023
et publié sur le site internet de la CIVIS le 25 septembre 2023

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 26 OCT. 2023
URB/ADS

Secrétariat général

Service de la coordination des politiques publiques

Bureau de l'animation des instances et de la coordination interministérielle

AVIS
de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Formation spéciale dite « des sites et paysages »
Séance du 5 octobre 2023

Sous la présidence de Monsieur Laurent LENOBLE, secrétaire général, sous-préfet de Saint-Denis, s'est réunie le jeudi 5 octobre, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) dans sa formation spécialisée dite « des sites et paysages ».

Participaient à la commission :

- **Monsieur Laurent LENOBLE**, secrétaire général, sous-préfet de Saint-Denis, président,

LES REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT :

Le directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion (DEAL) représenté par **Mme Mélanie MOLIN** (2 voix)	Présente
Le Directeur de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la Réunion (DAAF) représenté par **M. Joseph Albert GUEZELLO** (2 voix)	Présent (visio)
La directrice régionale des Affaires Culturelles (DAC) représentée par **M. Etienne BERGDOLT**	Présent

LES REPRÉSENTANTS D'ÉLUS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE :

M. Bruno Emmanuel ROBERT Conseiller départemental	Présent (visio) + mandat de M. SEGART
M. Salim NANA-BRAHIM Conseiller communautaire – TCO	Présent (visio)
M. André THIEN-AH-KOON Maire – commune du Tampon ou son suppléant	Excusé
M. Jean Louis RIVIERE Conseiller municipal – commune de l'Entre-Deux	Absent
M. Frédéric SEGART Adjoint – commune de Cilaos	Mandat à M. ROBERT
M. Charles MAILLOT Adjoint – commune de Bras-Panon	Présent (visio)

LES PERSONNES QUALIFIÉES EN MATIÈRE DE SCIENCES DE LA NATURE OU DE PROTECTION DES SITES OU DU CADRE DE VIE, DE REPRÉSENTANTS D'ASSOCIATIONS AGRÉÉES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS AGRICOLES :

M. Gaël POTIN, Docteur en biologie	Présent (visio) + mandat de Mme DULULL
M. Mathieu SOUQUET Biotope ou son suppléant **M. Jean-Sébastien PHILIPPE** Biotope	Excusé Excusé
M. Edouard GARON Écologie Réunion **Mme Brigitte DULULL** SREPEN-Réunion Nature Environnement	Présent (visio) Mandat à M. POTIN
Mme Julie CALTEAU Chambre agriculture ou son suppléant **M. Thierry SILOTIA** Chambre agriculture	Excusée Absent

LES PERSONNES COMPÉTENTES DANS LE DOMAINE D'INTERVENTION DE CHAQUE FORMATION SPÉCIALISÉE, EN L'OCCURRENCE, UN URBANISTE, UN PAYSAGISTE, UN GÉOGRAPHE, UN ARCHITECTE ET UN AGRONOME :

M. Rodolphe COUSIN Urbaniste	Présent
Mme Béatrice MOPPERT Géographe ou son suppléant **M. Quentin RIVIERE** Géographe	Absente Absent
Mme Marie-Bernadette PRUDHOMME Paysagiste **M. Patrice RIVIERE** Architecte	Mandat à M. RIVIERE Présent + mandat de Mme PRUDHOMME
M. Pierre-Yves FABULET Scientifique – agronome ou son suppléant **M. Eric RIVIÈRE** Scientifique – agronome	Excusé Absent

Assistaient également :

M. Christophe HILLAIRET, Directeur du service urbanisme - mairie de Saint-Pierre **accompagné de M. Daniel LEBON,** responsable de la planification urbaine - mairie de Saint-Pierre
Mme Nola JOURNET, DEAL-SACOD, rapporteure,
M. François VIAL, DEAL-SACOD,
M. Alexandre PIGEOT, chef du Bureau de l'Animation des Instances et de la Coordination Interministérielle (SCOPP - BAICI)
M. Expédit ROMIGNAC, gestionnaire de commissions (BAICI)

Le quorum étant constitué, le président ouvre la séance et propose de passer à l'examen du dossier suivant :

Affaire n° 00

Commune de Saint-Pierre

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE SAINT-PIERRE

Projet de PLU arrêté par la commune en date du 26 juin 2023

Demandeur : Mairie de Saint-Pierre

Rapporteur: DEAL – SACOD – Nola JOURNET

Le rapporteur fait une présentation du contexte réglementaire de l'affaire et de la saisine de la CDNPS, notamment les articles L. 113-1 et L. 121-27 du code de l'urbanisme.

Le projet consiste à la révision du PLU en vigueur de 1004 ha d'Espaces Boisés Classés vers un PLU de 854 ha d'Espaces Boisés Classés.

Les déclassements concernent essentiellement des zones déjà bâties, terrains agricoles exploités, ainsi que la zone du projet ECOTONE. Doivent être apportées les justifications sur le déclassement des parcelles bâties (légalité de la construction, construction antérieure au classement EBC du secteur).
Les classements sont peu justifiés. Les critères de classement employés ne figurent pas au dossier. Il n'y a pas d'impact significatif sur les paysages et les sites du territoire concerné.
Il est à noter un bon usage de l'outil EBC au projet de PLU.

S'ajoutent ainsi aux EBC, confortant les corridors écologiques au sein du tissu urbain :

- 25 ha de secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques, soumis à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 7,3 km linéaires d'alignements d'arbres existants ou à créer, soumis à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- 7,62 km linéaires d'éléments paysagers linéaire à préserver. »

Après échange entre les membres de la commission, le président invite l'assemblée à se prononcer sur le projet.

L'avis émis par la commission est **favorable** à l'unanimité sous réserve de la justification par la commune des déclassements des parcelles bâties (légalité des constructions antérieures au classement EBC du secteur).

Le pétitionnaire présent en est informé.

Le président,
Secrétaire général, sous-préfet de Saint-Denis

Laurent LENOBLE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Service territoires, environnement et forêt
Pôle protection des terres agricoles

Saint-Denis, le 11 octobre 2023

Dossier suivi par : Albert GUEZELLO
Tél. : 02 62 30 89 62
Fax : 02 62 30 89 99

Courriel : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la commune de SAINT-PIERRE
Hôtel de ville – B.P. 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

Objet : Notification de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le **11 octobre 2023** pour examiner le Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 26 juin 2023.

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de cette commission sur votre dossier.

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

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 02 NOV. 2023
URB/ADS CB

Pour le préfet et par délégation,
pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
le chef du pôle protection des terres agricoles

Albert GUEZELLO

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 11 octobre 2023

Service territoires environnement et forêt

Pôle protection des terres agricoles

COMPTE RENDU DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU 11 OCTOBRE 2023

Rédacteurs : Albert GUEZELLO
Tél. : 02 62 30 89 62 / 06 92 62 93 52
mailto:albert.guezello@agriculture.gouv.fr

Ordre du jour

- Examen du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 26 juin 2023 de la commune de Saint-Pierre.

Participants

Président de séance :

M. LENOBLE Laurent — Préfecture – Secrétaire Général

- **Collège des administrations :**
  - M. PARODI Jacques — DAAF – Directeur
  - M. BROHON Bertrand — DAAF – Chef du STEF
  - Mme MOLIN Mélanie — DEAL – Cheffe du SACOD
- **Collège des collectivités :**
  - M. MARATCHIA Jean Bernard — Représentant du Conseil Régional
- **Collège des professionnels :**
  - M. DUTRIPON Sophie — Représentante de la SAFER
  - M. VIENNE Frédéric — Président de la chambre d'agriculture
  - M. METANIRE Jean Julius — Représentant des propriétaires agricoles
- **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore	Présidente d'Ecologie Réunion
M. FUTHAZAR Jean-Claude	Représentant de la SREPEN

- ***Étaient également présents :***

M. PAVADEPOULLE Kelvin	Chambre d'Agriculture
Mme NICAULT Maëlle	Conseil Régional
M. KERENEUR Nicolas	DEAL / SACOD
Mme JOURNET Nola	DEAL / SACOD
Mme CLOTAGATILDE Béatrice	DAAF / STEF
Mme DERREUMAUX Lydie	DAAF / STEF
Mme HILANGO Banoumady	DAAF / STEF
M. GUEZELLO Albert	DAAF / STEF

- ***Excusés :***

M. SERAPHIN Emmanuel	Représentant de l'AMDR
Pouvoir donné à M. METANIRE	
M. LEGER Christian	Président de la SEOR
Pouvoir donné à M. FUTHAZAR	
M. ROBERT Bruno	Représentant du Conseil Départemental
Pouvoir donné à M. VIENNE	

Déroulement de la réunion

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 26 juin 2023.

La commune a saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 13 juillet 2023, dans les délais prévus par le code de l'urbanisme et ce conformément à l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime modifié par l'ordonnance n°2016.391 du 31 mars 2016 stipulant :

« (...) tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres agricoles (...) doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission. »

Aussi, en application dudit article, la consultation de la CDPENAF est obligatoire en cas de :

° réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un PLU ;
° délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
° changement de destination des bâtiments situés en zone agricole ;
° modification des règlements permettant l'extension de bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone A ou N.

C'est dans ce contexte réglementaire que le PLU arrêté de la commune de Saint-Pierre a été examiné.

A ce titre, ont été entendus par la Commission :

- M. HILLAIRET Christophe, du service urbanisme de la mairie de Saint-Pierre ;
- M. LEBON Daniel, du service urbanisme de la mairie de Saint-Pierre ;

Déroulé de séance :
- Exposé des éléments d'analyse de la consommation des espaces par les services de la DEAL et de la DAAF ;
- Présentation par la commune des grandes orientations de son projet d'aménagement et échanges avec les membres de la commission ;
- Clôture des débats et délibération de la CDPENAF ;
- Information à la commune de l'avis rendu.

1. Présentation liminaire du projet d'aménagement communal

En préambule, et après avoir informé que cette présentation se veut un résumé du rapport d'instruction détaillé transmis à l'ensemble des membres en amont de la réunion, les rapporteurs de la DEAL et de la DAAF exposent brièvement les éléments contextuels ayant concouru à l'élaboration du PLU :

- Un PLU approuvé **le 26 octobre 2005**.
- Une prescription de révision générale du PLU **le 27 septembre 2012**.
- Un arrêt du premier projet de PLU révisé le **11 septembre 2018**. Projet retiré **le 16 décembre 2018** et arrêt d'une nouvelle version du PLU suite aux réserves des services de l'État.
- Abrogation du projet de PLU arrêté en décembre 2018 (impact économie générale du projet), **le 22 juillet 2021** et reprise de la procédure de révision générale (nouveau débat sur les orientations générales du PADD et nouvel arrêt).
- Arrêt **le 26 juin 2023** du nouveau projet de PLU soumis à l'avis de la présente commission.

Le projet d'aménagement urbain repose sur les bases suivantes :

➢ La commune, voulant affirmer le statut de Saint-Pierre comme capitale du sud, a fait le choix d'une trajectoire démographique ambitieuse à l'horizon 2035, en considérant **un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +1,3%**. Pour rappel, le taux de croissance retenu par le SCoT s'élève à +1,1%. Entre 2023 et 2035, la commune devrait accueillir **+1 160 habitants par an** et produire **11 500 logements** supplémentaires. Ce qui amènerait la population à **104 000 habitants** à horizon 2035. **Ce choix de la trajectoire démographique retenue est à argumenter davantage** en comparaison avec les évolutions tendancielles (données de l'INSEE) et ***compte tenu de l'impact sur le calcul des besoins en logements*** (à expliciter par ailleurs : formule et détail du calcul final) **et de la consommation d'espaces induite**.

➢ Il s'ensuit une présentation des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. Pour ce faire, **la commune a basé l'analyse de la consommation en utilisant les données du portail national de l'artificialisation des sols sur la période 2011-2021**. Au total, **291 hectares** ont été consommés durant cette période. Une analyse plus fine sur la période 2009-2021 révèle que **216 ha ont été consommés pour le secteur habitat** et **102ha pour les activités économiques**. Les données de la tâche urbaine (AGORAH) pour la même période font quant à elles état de 121 ha consommés.
Le PADD, fixe des objectifs chiffrés correspondants à 120 ha de consommation. Ces chiffres amènent donc à un **objectif de réduction de la consommation des espaces de plus de 50 %** vis-à-vis de la consommation sur la période 2011-2021.

Toutefois, ces objectifs chiffrés n'intègrent pas les zones AU existantes au PLU en vigueur qui représentent une surface de **74 ha et qui sont à requestionner dans le cadre de ce projet de révision de PLU**. Sur les 10 prochaines années, **le PLU arrêté prévoit en réalité une consommation de 198 ha et non 120 ha**. Cela porterait donc la réduction de la consommation de 50 % à **31 %**.

Le PADD fixe un objectif ambitieux de plus de 50 % de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui corrigé, est de 31 %. Pour permettre un suivi cohérent de la consommation d'espaces sur la commune, il conviendra donc **d'intégrer un indicateur de suivi ad hoc, lequel devra reprendre la même donnée** que celle utilisée pour établir la consommation passée, à savoir celle produite par le portail de l'artificialisation des sols.

➢ Une évaluation des potentialités offertes par les gisements fonciers disponibles au sein des zones U et AU du PLU en vigueur et des capacités de mutation des espaces urbains, corrélée à une étude de densification désormais exigée par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 transposée au code de l'urbanisme (article L.151-5) a été réalisée. Le travail fourni par la commune est donc nouveau et à saluer comme une première à l'échelle de l'Ile de La Réunion.

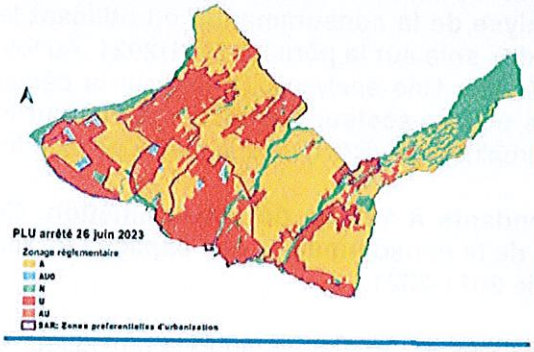
Sur le volet habitat, cette évaluation aboutit à une production de 6 191 logements, dont 2 426 au sein des zones AU héritées du PLU en vigueur (soit 84 ha). L'étude de densification réalisée a permis d'identifier un potentiel de 3000 logements au sein de l'enveloppe urbaine par le biais de l'intensification. Au regard du besoin exprimé au PLU, il reste à programmer 2 309 logements. Pour cela, la commune prévoit de consommer 48 ha sur les 73 ha du SCoT pour permettre la création 1 916 logements théoriques. Pour atteindre l'objectif assigné au PLU de production de 11 500 logements, les densités des formes urbaines seront intensifiées. Toutefois d'un point de vue méthodologique, les conclusions de l'étude de densification doivent se limiter strictement aux potentiels existant dans l'enveloppe urbaine existante et **ne pas prendre en compte les potentiels offerts par les zones AU héritées du PLU en vigueur.**

L'étude des possibilités de densification pour les zones d'activités économiques est calquée sur la méthode appliquée pour l'habitat. **Celle-ci devra toutefois être étayée au regard notamment des objectifs du PADD, du caractère attractif du territoire et de la démonstration de la pénurie de foncier économique.**

2. Analyse relative à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1. Bilan comparatif et évolution des surfaces par zonage PLU 2023 / PLU 2005

Pour la commune, l'élaboration du PLU a été l'occasion de revoir en profondeur le projet de développement et d'aménagement de la ville sur le moyen terme. Si certaines orientations du PLU de 2005 ont été conservées (finalisation de certaines zones AU, au cœur des quartiers), une partie des zones urbaines concernées notamment par le risque inondation et des enjeux environnementaux liés aux ravines, a été reclassée en zone naturelle.



	PLU 2005	PLU arrêté 2023	Evolution
Zones A	5 232 ha	5 056 ha	- 176 ha soit -3,4 %
Zones AU	469 ha	156 ha	- 313 ha soit -66,7 %
Zones U	2 530 ha	2 801 ha	+ 271 ha soit +10,7 %
Zones N	1 454 ha	1 650 ha	+ 196 ha soit +13,48 %
total	9 685 ha	9 663 ha	

Surface : ha		Projet PLU arrêté 2023 (valeurs arrondies au supérieur)						
		A	U	N	AUO	AU		Total
PLU 2005	A	4 895	43	219	71	1		5 232
	U	26	2 392	108	0	4		2 530
	N	126	5	1 284	0	4		1 454
	AU	8	361	26	38	37		469
	Total	5 056	2 801	1 650	109	47		9 686

2.2. Eléments d'analyse de la consommation des espaces naturels

➢ La zone naturelle couvre 1 650 ha soit **+ 195 ha par rapport au PLU** en vigueur. Il est constaté :

- une perte de **126 ha** au profit de l'espace agricole et **9 ha** au profit de l'espace urbain ;

- un gain de **219 ha** provenant de l'espace agricole pour prise en compte du PPR et **134 ha** de zones réglementairement constructibles (PPR et enjeux environnementaux) dont 25 ha au titre des possibilités d'extension urbaine.

➢ L'évolution de la zone N s'inscrit dans la volonté communale de préserver le patrimoine naturel, notamment les espaces naturels sensibles (forêt de Mont-Vert et le piton Mont-Vert), l'embouchure de la rivière Saint-Etienne et les ZNIEFF.

➢ Le règlement de la zone naturelle du PLU arrêté comporte 7 secteurs dons 5 indicés. **Celui-ci est à compléter par la création de deux nouveaux secteurs plus protecteurs** : un secteur Npnr pour le cœur du Parc National de La Réunion et un secteur N indicé correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques.

➢ Concernant le secteur Nci : il aurait été plus cohérent de le classer en zone AU, au regard du caractère urbain de ce projet. Par ailleurs, ce type d'aménagement doit être comptabilisé dans la mesure de la consommation d'espace future du PLU.

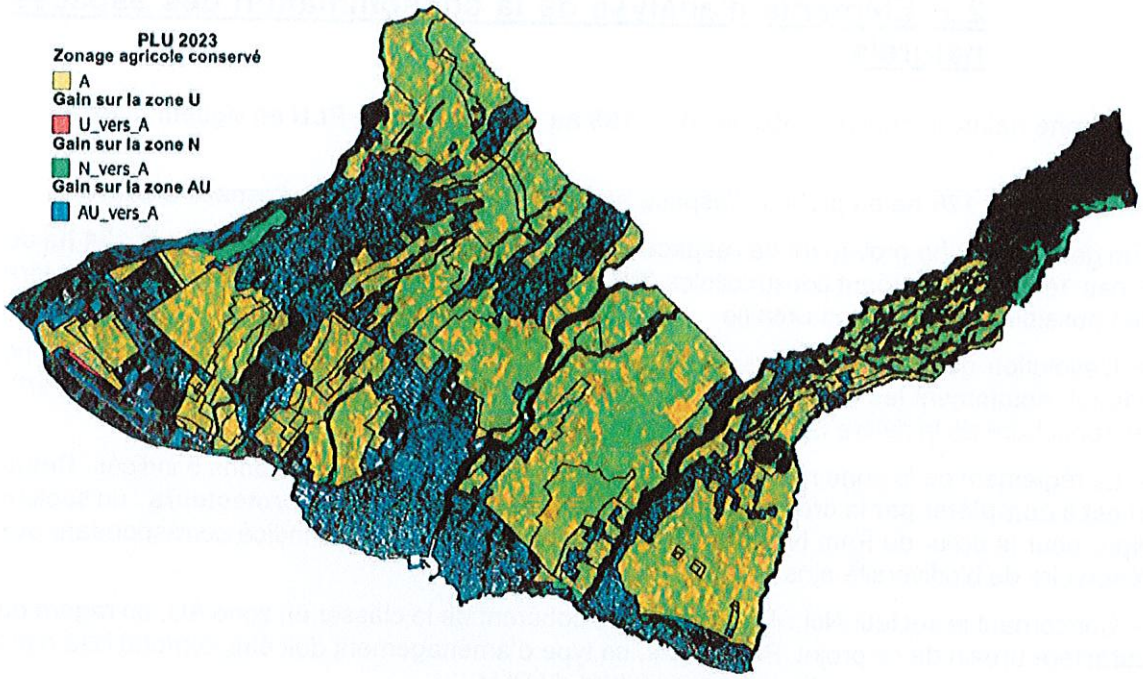
➢ L'évolution spatiale de l'espace naturel au PLU révisé appelle certaine observations, recommandations ou réserves. **S'agissant notamment des redéploiements opérés** sur des secteurs artificialisés ne présentant pas de fonctionnalité naturelle (terrain militaire de la caserne de Pierrefonds et espace de loisir de Grand Bois), **ceux-ci sont à requestionner**.

➢ S'il est constaté le bon usage de l'outil EBC, les critères de classement sont à expliciter et les justifications pour les déclassements sont à approfondir. Les déclassements concernent en majorité le secteur de Mont Vert Les Hauts et le projet ECOTONE.

2.3. Eléments d'analyse de la consommation des espaces agricoles

❖ 2.3.1. L'évolution spatiale des espaces agricoles

➢ La surface agricole totale de la commune est de **5 056,6 ha** ventilée entre 7 secteurs dont 6 indicés. On retrouve la zone agricole classique (4 338,4 ha en A), des zonages indicés des secteurs carrières et de la coupure d'urbanisation ainsi que des secteurs At et Ath correspondant **à des STECAL** dans lesquels sont autorisées les activités touristiques.



❖ 2.3.2. Analyse de la consommation des espaces agricoles :

➢ Concernant **l'évolution des zones agricoles** reprise dans le tableau suivant, **le projet de PLU se solde par une perte nette de 175,49 ha de zones agricoles.**

Bilan : évolution des zones agricoles	
Pertes :	**- 334,77 ha**
• **Dont au profit de la zone N**	**- 219,46 ha**
• **Dont au profit des zones U/AU**	**- 115,31 ha**
Gains :	**+ 159,34 ha**
• **Sur la zone N :**	**+ 125,76 ha**
• **Sur les zones U/AU :**	**+ 33,58 ha**
Bilan zones A	**- 175,49 ha**

➢ L'évolution de la zone A comporte des pertes et des gains sur la zone N. Ainsi, **219 ha de la zone A sont attribués à la zone N** pour prise en compte des enjeux environnementaux et le PPR (60 % des déclassements sur Mont-Vert Les Hauts). A l'inverse, **126 ha d'espaces naturels au PLU en vigueur sont attribués à la zone A** (principalement des espaces cultivés dans la BOS et sur Mont Vert Les Hauts).

➢ Par ailleurs, le projet de PLU prévoit le **classement en A de 34 ha de zones réglementairement constructibles**, dont 7,7 ha au titre du redéploiement des possibilités d'extensions urbaines. Pour l'ensemble des déclassement d'espaces artificialisés, il est demandé à la commune de leur attribuer un zonage adapté à leur vocation (U ou AU), et de manière

générale, de veiller à la vocation agricole des secteurs déclassés, notamment leur potentiel agronomique. La surface totale des extensions au projet de PLU, soit 120 ha, étant supérieure aux quotas d'extension au SCoT (98 ha), la commune a prévu la compensation surfacique par le déclassement en A ou N de certaines zones U ou AU du PLU en vigueur (34 ha) avec un raisonnement par polarité au sein de l'armature urbaine du document supra. **De manière générale** (voir infra), **ces redéploiements sont à requestionner**.

➢ Les rapporteurs de la DAAF présentent de manière détaillée l'évolution de la zone A issues de la création de nouvelles zone U et AU, au regard notamment des critères suivants : situation par rapport au périmètre de la ZPU, périmètre irrigué, BOS, périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage et occupation des sols. Les observations, recommandations et réserves issues de cette analyse sont reprises dans l'avis final soumis au vote des membres. **Les réserves à lever avant l'approbation du PLU, portent notamment sur la demande de retrait des secteurs en AU03 pour la création de la ZI n°5 (5 ha) et l'extension de la ZAC Rolland Hoareau (22 ha).** Il en est de même pour la délimitation des coupures d'urbanisation du SAR qu'il convient de reprendre en totalité en intégrant notamment l'ensemble du secteur de Terre Rouge, auquel il y a lieu d'appliquer un classement permettant une préservation effective de ces zones.

➢ La commune a par ailleurs classé 6 secteurs At et Ath correspondant **à des STECAL** dans lesquels sont autorisées les activités touristiques. **La fin de la période dérogatoire instaurée par la Loi ELAN rend inopérante leur délimitation et leur identification au règlement graphique et écrit du projet de PLU.**

➢ Au plan de zonage graphique, le projet de PLU délimite 362 emplacements réservés (ER) pour une surface totale de 276 ha et dont la mise en œuvre devra s'accompagner de mesures « ERC » à définir en phase projet. Parmi les projets structurants délimités en zone agricole, on peut noter l'aménagement de la Croix du Sud (80 % de parcelles cultivées), le TCSP de Pierrefonds traversant le domaine public militaire et l'espace agricole, ainsi que la déviation est d'une emprise supérieure à 4 ha. Pour les **ouvrages d'intérêt General ou collectifs, il y a lieu d'intégrer, au règlement de la zone A, les dispositions conditionnant leur réalisation aux moyens mobilisés pour « éviter-réduire-compenser » les conséquences dommageables induites sur l'environnement et l'économie agricole**.

□ Pour les **ER délimités en partie sur le domaine public militaire**, il est nécessaire de les **réinterroger au regard de ces contraintes** inhérentes à cette situation.

□ D'une manière générale, il y est noté la **nécessité d'une réflexion communale sur la faisabilité des projets visés par les ER à l'échelle du PLU.**

➢ Concernant les changements de destination, il est demandé aux communes de justifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au rapport de présentation, lequel devra y indiquer la nouvelle destination et l'impact sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Or, **leur délimitation au plan de zonage graphique est contraire aux dispositions du code de l'urbanisme**, notamment à l'article L121-10 modifié par la loi **Elan** qui encadre les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines et qui prévoit explicitement que : **« les changements de destination de ces constructions ou installations sont interdits »**.

➢ Pour les bâtiments d'élevage : en milieu rural, le projet de PLU doit prendre en compte les exigences du Règlement Sanitaire Département (RSD articles 153.3 à 5) et de la réglementation ICPE relatives aux règles d'éloignement des bâtiments d'élevage vis-à-vis des habitations (25 à 100 m selon le type d'élevage), des zones de baignade (200 m) et des captages privés d'eau destinée à la consommation humaine (35 m).

Par ailleurs, le RSD interdit l'implantation de bâtiments d'élevage dans la partie « agglomérée » des communes. L'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime précise également la règle de réciprocité relative à l'éloignement des habitations nouvelles à construire par rapport aux bâtiments agricoles.

Il est donc recommandé de représenter graphiquement en annexe du PLU les bâtiments d'élevages et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.

➢ Enfin, **concernant le volet règlement écrit de la zone agricole**, celui-ci appelle les observations suivantes (en bleu dans le corps du texte) :

• Préambule : « La zone A est une zone agricole » :

→ Il est suggéré a la commune de reprendre la définition règlementaire (art.R.151-22 CU) : « La zone agricole couvre les secteurs agricoles de la commune, équipes ou non, a protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

→ **Sur l'avis favorable de la CDPENAF :** il peut être suggéré a la commune de rappeler ce point en préambule : « Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir (changement de destination : non) devront être soumis a l'avis favorable de la CDPENAF conformément aux dispositions du CRPM (art. L181-12), préalablement a la délivrance des autorisations d'urbanisme par la municipalité ».

• Chapitre 1 – Article A1, 2) :

→ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf Acu et Acu1 → Ajout des mesures « ERC » : « (...) Les constructions et installations susvisées doivent s'accompagner des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et l'économie agricole ».

→ **En zone A :**

Bâtiments techniques agricoles :

• Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. (...) le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère et a proximité de(s) constructions ~~l'habitat~~ existantes.

• Les activités soumises au régime d'autorisation et de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et celles soumises au règlement sanitaire départemental (RSD) nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

→ Sur ce paragraphe pour une meilleure lisibilité, il convient de dissocier les deux activités soumises au ICPE dans des rubriques distinctes : l'élevage et les TAF qui devront être intégrés à une rubrique spécifique.

Logement des agriculteurs :

• Les constructions et changements de destination vers l'habitat sont autorisés strictement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (activité d'élevage par exemple) et dans la limite d'un seul logement par exploitation. Dans le cas d'une construction, cette dernière doit être implantée à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif et se limiter a une surface plancher maximale de 150 m2.

→ Il est recommandé à la commune de retravailler l'écriture de ce paragraphe : agriculteurs ou exploitants agricoles à la place de « les personnes », suppression du « changement de destination.

Par ailleurs, elle veillera à s'assurer des éléments de cadrage tels que :

- la stricte justification par le pétitionnaire de la nécessite d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation en y attachant plusieurs critères, lesquels peuvent figurer en annexe (type de production, pérennité de l'exploitation, statut du pétitionnaire...).
- la vérification de l'opportunité du choix d'implantation de l'habitation dont la nécessité impose un lien de proximité immédiate avec les unités de production.

Enfin, une attention devra être portée sur la justification de la surface plancher de 150 m2 laquelle en l'état ne permet pas de s'assurer de l'objectif de préservation de l'espace agricole.

Changement de destination :

• Le changement de destination de bâtiments anciens repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que :

~~◦ Le changement de destination se fasse vers la destination hébergement hôtelier et touristique, restauration et équipements d'intérêts collectifs et services publics dans son ensemble.~~

~~◦ ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

Les extensions des constructions à destination d'habitation :

• Les extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, 15 % de la surface de plancher dans le secteur des 50 pas géométriques indiqué au plan de zonage, ainsi que les reconstructions à surface égale autres que les exploitations agricoles et forestières (closes et couvertes au moins depuis le 1er janvier 1997), dans la limite de 150 m².

→ Ces dispositions devront être clarifiées : justification de la surface plancher autorisée en extension dans la zone des 50 pas géométriques (vis-à-vis de la loi Littoral).

Par ailleurs, dans un même paragraphe, sont évoquées les extensions et reconstructions.

En l'état, ces dispositions sont de nature à régulariser les constructions non autorisées en zone A (absence de mention de la légalité du bâti).

En conclusion sur la partie réglementaire, il est demandé à la commune de prendre en compte les recommandations et réserves détaillées ci-dessus.

3. Séquence débat et échanges

A l'issue des présentations DEAL/DAAF sur l'analyse de la consommation des espaces, le président de séance invite, respectivement, les membres à émettre leurs observations sur le projet de PLU et les représentants de la commune à présenter le projet d'aménagement et à répondre aux interrogations de la commission.

♦ Présentation du projet d'aménagement

Après présentation des représentants de la commune et un tour de table des membres, le président de séance invite MM. HILLAIRET et LEBON à exposer la stratégie communale en matière de planification urbaine au regard, notamment, de l'enjeu de sobriété foncière.

Les représentants de la commune font alors un rappel du contexte ayant amené à ce troisième arrêt du projet de PLU. Il précisent que ce projet a pour objectif de prendre en considération les remarques et réserves émises sur les précédentes versions, les évolutions législatives fortes ainsi que les besoins et attentes de la population et du monde économique de disposer d'un document de planification à la hauteur du développement attendu de la commune de Saint-Pierre. Le PLU datant de 2005, ne répondant plus à ces attentes. Le résultat de ce projet est issu d'un travail partenarial, avec une volonté forte de la commune d'associer tout au long de la procédure, les services de l'Etat et l'ensemble des partenaires, notamment ceux du monde agricole. La recherche de sobriété foncière a été le fil conducteur de ce travail, tant au travers l'étude de densification que de la justification des besoins en foncier pour le logement et pour le développement économique. Pour les représentants de la commune, la comparaison des surfaces ouvertes à l'urbanisation au projet de PLU 120 ha contre près de 300 ha en 2018, illustre parfaitement le chemin parcouru.

S'ensuivent les échanges avec les membres où sont notamment évoquées :

- le choix de la commune en matière de trajectoire de croissance démographique de + 1,3 % annuel alors que les prévisions du SCoT sont à + 1,1 % et celles de l'INSEE encore plus basses. La commune indiquant s'être basée sur le nombre de permis de construire délivrés ces dernières années et n'avoir pris aucune marge liée aux difficultés de mobilisation du foncier identifié pour accueillir les 6 200 logements prévus dans l'enveloppe urbaine.
- la baisse de la protection des espaces boisés classés qui diminuent de 15 %. La commune indiquant que la suppression de ces EBC a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS et qu'il est le fruit d'une demande du monde agricole et d'un travail partenarial associant le Parc National de La Réunion.
- de nombreux autres échanges s'en sont suivis. Ils ont entre autre porté sur la nécessaire remise en état des carrières, les conséquences en matière d'emprunte carbone générées par la concentration de l'activité économique sur Saint-Pierre, ou encore la question du photovoltaïque en zone agricole.

4. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

A l'issue de ces échanges, les représentants de la commune sont invités à patienter afin que l'issue du vote leur soit communiquée.

Après des ultimes échanges entre les membres de la commission, le président de séance procède à la clôture des débats. Il est fait lecture des observations, recommandations et réserves qui seront soumises au vote des membres :

Sur le projet de PLU arrêté, il est attendu de la commune la prise en compte des observations et recommandations exposées comme suit :

Le diagnostic agricole :

Actualisation des données hydro-agricoles du territoire (extension des périmètres irrigués du SUD).

2) Perspectives démographiques et évaluation des besoins :

• Calcul du point mort

Il est nécessaire de faire apparaître explicitement **les formules et données utilisées** qui permettent d'estimer les variables nécessaires à son calcul (desserrement des ménages, renouvellement au sein du parc urbain existant, vacance des logements et résidences secondaires).

• Estimation du besoin en logements

Il est nécessaire de faire apparaître explicitement la **formule et le détail du calcul final du besoin en logements**. Par ailleurs, cette évaluation devra être complétée du calcul des besoins en **équivalents logements** pour les zones d'activité économique et ce conformément aux prescriptions du document de rang supérieur (Orientation B.1 du SCoT).

3) Les objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace :

• Utilisation des données du portail de l'artificialisation

La commune est libre d'utiliser la méthode et l'outil de son choix pour cette analyse de la consommation des espaces. Néanmoins, il aurait été préférable d'utiliser l'outil pei « **tache urbaine** » qui permet une approche plus fine basée sur le bâti réel et non le cadastre. Développé par la DEAL, diffusé et enrichi par l'AGORAH, il est l'outil de référence locale. Par ailleurs, c'est ce dernier outil qui sera utilisé pour la révision du SAR pour déterminer l'état des lieux et les objectifs en matière de consommation d'espace. Le recours à la tâche urbaine aurait permis une mise en comparaison plus facile avec les objectifs fixés par le prochain SAR. A noter que si on se base sur l'évolution de la tâche urbaine entre 2011 (2 867 ha) et 2021 (2 988ha) la consommation est de +121 ha (à comparer aux +291 ha indiqués par le portail de l'artificialisation des sols).

• Objectif chiffré du PADD

Le PADD fixe un objectif ambitieux de plus de 50 % de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui corrigé est de 31 %. Pour permettre un suivi cohérent de la consommation d'espace sur la commune, il conviendra donc d'intégrer un **indicateur de suivi ad hoc** lequel devra reprendre la même donnée que celle utilisée pour établir la consommation passée, à savoir celle produite par le portail de l'artificialisation des sols.

4) L'étude de densification :

Bien que les travaux réalisés par la commune méritent d'être salués, celle-ci devra veiller à **limiter strictement les conclusions de l'étude aux potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante et ne pas prendre en compte les potentiels offerts par les zones AU héritées du PLU.**

5) La vision stratégique communale en faveur de la préservation et du maintien de l'agriculture :

Des explications sont attendues quant à la **traduction réglementaire** des orientations définies au PADD relatives à la **valorisation des voiries rurales** et à la **mutabilité de la ZI n°2.**

6) Analyse de la consommation de l'espace agricole et naturel :

• Les nouveaux secteurs attribues à la zone A

- Déclassements N en A : la commune pourrait retravailler plus finement le zonage de ces espaces en tenant compte de la réalité de l'usage des sols. Sur les secteurs cultivés d'ECOTONE : une évolution vers un zonage A ou N indicé spécifique serait plus opportun.
- Déclassements U/AU en A (hors redéploiement) : il est demandé à la commune de leur attribuer un zonage adapté à leur vocation (maintien U voire AU) et de manière générale de veiller à la vocation agricole des secteurs déclassés, notamment leur potentialité agronomique.

• Pertes d'espaces agricoles au profit de la zone naturelle et de la zone urbaine

- Secteurs agricoles déclassés en N pour prise en compte du PPR : de manière générale, une cohérence d'ensemble devra être recherchée dans le zonage réglementaire A et N au regard du PPR ; la commune ne pouvant reclasser en A près de 99 ha de zones N en PPR et procéder à l'inverse pour les mêmes motifs.
- Extension de l'aéroport de Pierrefonds : le PLU arrêté ne peut prévoir d'aller au-delà des préconisations du SAR en prévoyant une extension du périmètre aéroportuaire pour des besoins au-delà des RESA, et sur une localisation en dehors de la ZPU.

• Les zones AU03

Leur conformité devra être vérifiée au regard des dispositions transitoires de la loi « Climat et Résilience » laquelle réduit ce délai à 6 ans pour les zones AU non encore urbanisées dont l'ouverture implique une révision du PLU.

• La zone AU01 de la ZAD environnementale de Pierrefonds

Une mise en cohérence devra être recherchée au regard des procédures antérieures menées par l'intercommunalité (création de la ZAD, DUP) lesquelles amènent à s'interroger sur son périmètre définitif (et donc du droit de préemption associé) et de la prise en compte des enjeux agricoles du secteur.

• La répartition de la zone N au règlement graphique et écrit

Il serait important de compléter ces secteurs (cf page 29) en créant deux nouveaux secteurs plus protecteurs ayant des règles de constructibilité plus strictes en particulier :

– un secteur Npnr correspondant aux espaces situés dans le cœur du Parc National de la Réunion, dans lequel aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale ;

– un secteur N indicé spécifiques correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes des trames vertes et bleues hors cœur de Parc National de la Réunion.

Même si le code de l'urbanisme permet la création d'un équipement collectif tel qu'un cimetière en zone N, il aurait sans doute été plus cohérent de le classer en zone AU au regard du caractère urbain de ce projet.

Par ailleurs, ce type d'aménagement doit être comptabilisé dans la mesure de la consommation d'espace future du PLU.

• **Projet de mise en valeur touristique sur le secteur de la Saline**
Ce projet devra respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces de continuité écologique.

Par ailleurs, l'analyse du projet de PLU appellent des réserves exposées en suivant :

1) Le scenario de croissance démographique :
Le choix opéré au sein du PLU de considérer un TCAM de +1,3 % doit être davantage argumenté (confrontation avec d'autres scenarii) et n'est pas en cohérence avec les tendances fil de l'eau des prévisions de l'INSEE ni avec la tendance communale constatée au cours des dix dernières années.
En effet, ce taux a un impact important dans le calcul du besoin en logements, qui sans ces justifications, paraît surévalué et, de facto, sur la consommation des espaces qui en découlera. Or, la commune doit veiller au respect des dispositions du L.101-2 du code de l'urbanisme en faveur de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestières ainsi que de la lutte contre l'artificialisation des sols.

2) L'étude de densification : potentiel économique :
Il convient d'étayer davantage dans le rapport l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités existantes. Une analyse cartographique par site permettrait de mieux justifier ce point.
En outre, il est nécessaire également de préciser le potentiel issu du renouvellement urbain des zones d'activités existantes.

3) L'analyse de la consommation de l'espace agricole et naturel :
• **Les redéploiements**
Ces redéploiements sont à requestionner par la commune du fait de la réalité de l'occupation des sols pour qu'ils représentent un réel gain pour les espaces agricoles et naturels. En effet, le redéploiement des possibilités d'extensions urbaines du SCoT bénéficie en priorité à l'espace naturel avec une interrogation sur la vocation naturelle des surfaces réattribuées pour le terrain militaire et l'équipement de loisir de Grand Bois. Il en est de même pour l'espace aéroportuaire exploité en carrière déployée en A.
Aussi, plus de 70 % des surfaces redéployées ne présentent pas un réel gain pour les espaces agricoles et naturels.
Par ailleurs, de par la vocation des secteurs redéployés, la compensation surfacique opérée par la commune présente un risque de fragilité avec le document supra, notamment son orientation prescriptive n°B2d qui précise que « L'espace urbain ne peut se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle. La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées par le présent schéma. »
• **Extensions de TRH**
Pour permettre l'identification des SDU, le projet de PLU devra nécessairement être approuvé suite à l'approbation de la modification simplifiée du SCoT en cours. Par ailleurs, il est demandé que les SDU soient identifiés strictement aux limites des zones bâties afin de ne pas permettre des extensions de ces secteurs.
Si la commune souhaite néanmoins approuver son PLU avant la procédure d'évolution du SCoT, elle devra proposer un classement conforme aux dispositions de l'article L121-8, soit un classement en zone A ou N.
• **Zones AU0**
- AU02 Chemin Boulaki : la commune n'apporte pas la démonstration de la nécessité d'une zone AU fermée laquelle en l'état constitue une réserve foncière.
Zones AU0
- AU03 extension de la ZAC R. Hoareau et création de la ZI n°5
Sur la justification du besoin en foncier économique : il appartiendra à la commune d'étayer davantage dans le rapport l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités

existantes. Une analyse cartographique par site permettrait de mieux justifier ce point. En outre, il est nécessaire également de préciser le potentiel issu du renouvellement urbain des zones d'activités existantes.

Sur la justification des extensions hors ZPU et en dehors de la coupure d'urbanisation (ZI n°5) source de fragilité vis-à-vis du document supra :

- *Rappel : orientation prescriptive n° C-2 a du SCoT approuvé : « Les extensions destinées à l'implantation de nouvelles zones d'activités de production ne pourront être réalisées en « corridor » le long des axes de transport.*
Elles devront être implantées au sein des zones préférentielles d'urbanisation.
Il est fait obligation aux communes de justifier dans leur PLU l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités de production, en démontrant notamment la pénurie du foncier économique à l'échelle du bassin de vie. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité ou toute autre procédure équivalente. »
- *Rappel de l'orientation A3e du SCoT: « Les dispositions de l'article L121-42 du Code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles dans le PLU tout en affichant explicitement leur caractère de coupure . »*

➢ Il est demandé à la commune le retrait les zones AU03 de l'extension de la ZAC R. Hoareau et de la ZI n°5 lesquelles en l'état constituent des réserves foncières. Leur implantation hors ZPU et coupure d'urbanisation (ZI n°5) est facteur de fragilité juridique vis-à-vis de la norme supra.

4) Les coupures d'urbanisation :

➢ Sur l'intégration des espaces dédiés à l'exploitation de carrières (AC / AC 1) dans le périmètre de la coupure d'urbanisation au sud de Pierrefonds : en l'absence de justification au dossier de PLU, il est recommandé à la commune d'appliquer à ces secteurs le zonage dédié : Acu1.

➢ Pour la coupure d'urbanisation de Terre Rouge : il est demandé à la commune de classer l'ensemble des parcelles situées en coupure d'urbanisation avec un classement qui permette une préservation effective de ces zones.

De manière générale, il convient de souligner que les redélimitations effectuées par la commune présentent un risque de fragilité vis-à-vis du document supra.

Rappel de l'orientation A3e du SCoT qui précise que : « les dispositions de l'article L121-42 du Code de l'urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles dans le PLU tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. »

5) Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Pour l'ensemble des STECAL « At » et « Ath », la fin de la période dérogatoire instaurée par la loi ELAN rend inopérante leur délimitation et leur identification au règlement graphique et écrit.

En effet, ces secteurs ne peuvent être inscrits dans le projet de PLU (le règlement de la zone A doit se référer aux dispositions du Code de l'urbanisme et à celles du SCoT). Les possibilités offertes par le règlement sont assimilables à des extensions d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Par ailleurs, ce type de construction n'est pas prévu par le SCoT.

6) Les emplacements réserves :

Compte-tenu de la nature des projets en cause et au regard de l'objectif général de préservation des ENAF, il est attendu de la commune :

- pour les ouvrages d'intérêt général ou collectifs, d'intégrer, au règlement de la zone A, les dispositions conditionnant leur réalisation aux moyens mobilisés pour « éviter-réduire-compenser » les conséquences dommageables induites sur l'environnement et l'économie agricole ;
- pour les ER délimités en partie sur le domaine public militaire, de les réinterroger au regard de ces contraintes détaillées au rapport d'instruction.

Il est bien entendu que le choix d'implantation des ER en zone A ou N est autorisé par le cadre réglementaire lequel ne limite pas leur délimitation uniquement en zone U ou AU.

Toutefois, de par sa nature, un ER limite la constructibilité du terrain lequel n'est plus apte à recevoir les travaux autres que ceux liés au projet justifiant la servitude.
Aussi, compte-tenu de leur impact en termes d'artificialisation d'ENAF, la commune devra porter une réelle réflexion sur la faisabilité des projets visés par l'ER, et ce, à l'échelle du PLU.
Enfin, une attention devra être portée à l'ER n°4 portant extension de l'aérodrome dont le bénéficiaire est le syndicat mixte de Pierrefonds → cf observations sur la justification de l'extension de la zone U.

7) Les changements de destination :
Leur délimitation au plan de zonage graphique est contraire aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment à l'article L121-10 modifié par la loi Elan (...) qui prévoit explicitement que "les changements de destination de ces constructions ou installations sont interdits".

8) Les bâtiments d'élevage :
Il est donc recommandé de représenter graphiquement en annexe du PLU les bâtiments d'élevages et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.

9) La partie réglementaire :
Leur délimitation au plan de zonage graphique est contraire aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment à l'article L121-10 modifié par la loi Elan (...) qui prévoit explicitement que "les changements de destination de ces constructions ou installations sont interdits".

Au regard des points relevés et exposés précédemment, le président propose de mettre au vote un avis favorable sous réserves sur le projet de PLU arrêté.

Afin de disposer d'un document plus lisible et opérationnel, il est demandé à la commune de prendre en compte l'ensemble des observations et recommandations ainsi exposées.

Sur les réserves, celles-ci devront être levées à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU.

Sur la proposition d'avis favorable sous réserves

Contre	Abstention	Pour
4	0	9

Cet avis favorable majoritaire est communiqué en séance aux représentants de la commune de Saint-Pierre.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
Le chef du service territoires, environnement et forêt,

Bertrand Brohon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

La Réunion

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 24 OCT. 2023
URB/ADS

COURRIER ARRIVÉ
LE 19 OCT. 2023
MAIRIE DE SAINT-PIERRE
Planification urbaine Eco Plu
copie DAPU

Saint-Denis, le 16 octobre 2023

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae)
Dossier : Révision générale de l'éco-PLU de Saint-Pierre
Réf.: Accusé Réception Ae du 17 juillet 2023
Nos réf.: SCETE/UEE/AB/appui MRAe/n° 2023AREU7

23024505

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr . Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Dans le cadre des nouvelles dispositions introduites à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, je vous remercie de m'informer de l'approbation de votre document d'ubanisme en précisant la manière dont les recommandations formulées par la MRAe ont été prises en compte, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par votre collectivité.

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

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Didier KRUGER

Monsieur Le Maire de Saint-Pierre
Hôtel de Ville – B.P. 342
97448 SAINT-PIERRE Cédex

Copie : M. Le Préfet de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques

Service régional chargé de l'environnement (appui à la MRAe)
DEAL / SCETE / unité évaluation environnementale
2, rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 SAINT-DENIS Cedex 9
http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de La Réunion sur la révision de l'éco-PLU de Saint-Pierre

n°MRAe 2023AREU7

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité de la procédure d'évolution du PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans la procédure d'évolution du PLU. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration de la procédure d'évolution du PLU dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 16 octobre 2023.

Étaient présents et ont délibéré : Didier KRUGER, Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Sommaire

Introduction....3
Résumé de l'avis....4
Avis détaillé....5
I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET....5
II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET....6
2.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification....6
2.2. Présentation du diagnostic territorial....7
III. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE....11
3.1 Le milieu physique....12
3.1.1 La sécurisation de l'approvisionnement en eau et la protection des ressources existantes à renforcer....12
3.1.2 Une forte sensibilité du territoire au ruissellement des eaux pluviales qui nécessite une attention particulière vis-à-vis des risques inondation et des incidences sur les écosystèmes littoraux....13
3.1.3 Un encadrement des aménagements structurants sur le secteur de Pierrefonds à préciser au regard des enjeux en présence....14
3.2 Milieu naturel....16
3.2.1 Un état initial de l'environnement et une justification de la réduction des EBC à étayer....16
3.2.2 Une différence sur les attendus de la collectivité en matière de qualité environnementale et paysagère pour les entrées de ville de Saint-Pierre....17
3.3 Milieu humain....18
3.3.1 Une ambition affichée pour améliorer les conditions de circulation au sein du territoire communal dont la traduction effective dans l'éco-PLU reste modeste....18
3.3.2 Un projet de territoire qui privilégie l'adaptation aux effets prévisibles du changement climatique....19
IV. JUSTIFICATION DES CHOIX ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES – DÉFINITION DE CRITÈRES, INDICATEURS, MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS....20

Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le 17 juillet 2023, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune de Saint-Pierre du projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en a accusé réception à cette même date. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, l'Ae a consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) de La Réunion par courrier du 19 juillet 2023. Dans sa réponse en date du 30 août 2023, l'ARS émet un avis défavorable au projet de révision générale du PLU en ce qui concerne la santé publique.

Le présent avis de l'Autorité environnementale répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du code de l'environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est transmis à la commune au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

La révision générale de l'éco-PLU de la commune de Saint-Pierre a été arrêtée le 26 juin 2023. Conformément à l'article L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, la révision est soumise à évaluation environnementale de manière systématique puisqu'elle porte sur un changement d'orientation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale établi par le bureau d'études CITADIA de juin 2023, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU révisé.

Il est rappelé que, conformément aux nouvelles dispositions introduites à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, la commune devra informer le public et l'autorité environnementale de l'approbation de la modification. La mise à disposition du plan modifié approuvé comportera notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés, compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant.

Résumé de l'avis

La commune de Saint-Pierre dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 octobre 2005. Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2023, la collectivité a décidé d'arrêter le projet de révision générale de son PLU (qui sera désormais dénommé « éco-PLU » par la collectivité).

Il est à souligner que sur la forme, les pièces écrites de l'éco-PLU sont particulièrement claires et les nombreuses illustrations permettent une bonne compréhension des enjeux du territoire saint-pierrois.

La stratégie défendue dans le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) et les principes énoncés dans le rapport de présentation de l'éco-PLU affichent une véritable volonté d'inscrire l'aménagement du territoire communal dans une transition écologique à la mesure des défis environnementaux et climatiques auxquels l'île de La Réunion est susceptible d'être confrontée.

Toutefois, les hypothèses démographiques prises paraissent optimistes au regard des tendances passées, ce qui interroge sur les véritables nécessités de déclassement de surfaces actuellement non artificialisées et potentiellement à enjeux pour le territoire. L'éco-PLU gagnerait en compréhension en explicitant les mutations opérées entre les différents zonages du PLU actuellement en vigueur et l'éco-PLU.

L'absence de diagnostic écologique sur les secteurs pour lesquels un déclassement est envisagé, nuit grandement à la justification des choix opérés. Ainsi, faute d'information sur les fonctions écologiques des sols concernés, l'éco-PLU ne répond pas aux orientations nationales et régionales de lutte contre l'artificialisation des sols.

L'enjeu de la sécurisation de l'approvisionnement en eau et de préservation des ressources en eau actuelles et futures, auraient amplement une analyse plus poussée afin d'anticiper les effets du dérèglement climatique et les conflits d'usage susceptibles de s'accentuer dans les prochaines années.

De même, l'analyse des incidences des eaux pluviales et de leur gestion mériteraient d'être approfondies en raison de la position géographique de la commune et des enjeux naturalistes en présence sur le littoral.

Enfin, compte tenu de la situation de la circulation automobile fort préoccupante à chacune des entrées de la commune aux heures de pointe, la traduction des ambitions affichées ne semblent pas de nature à améliorer significativement la situation alors que l'éco-PLU prévoit d'accueillir 18 000 personnes supplémentaires d'ici 2035.

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

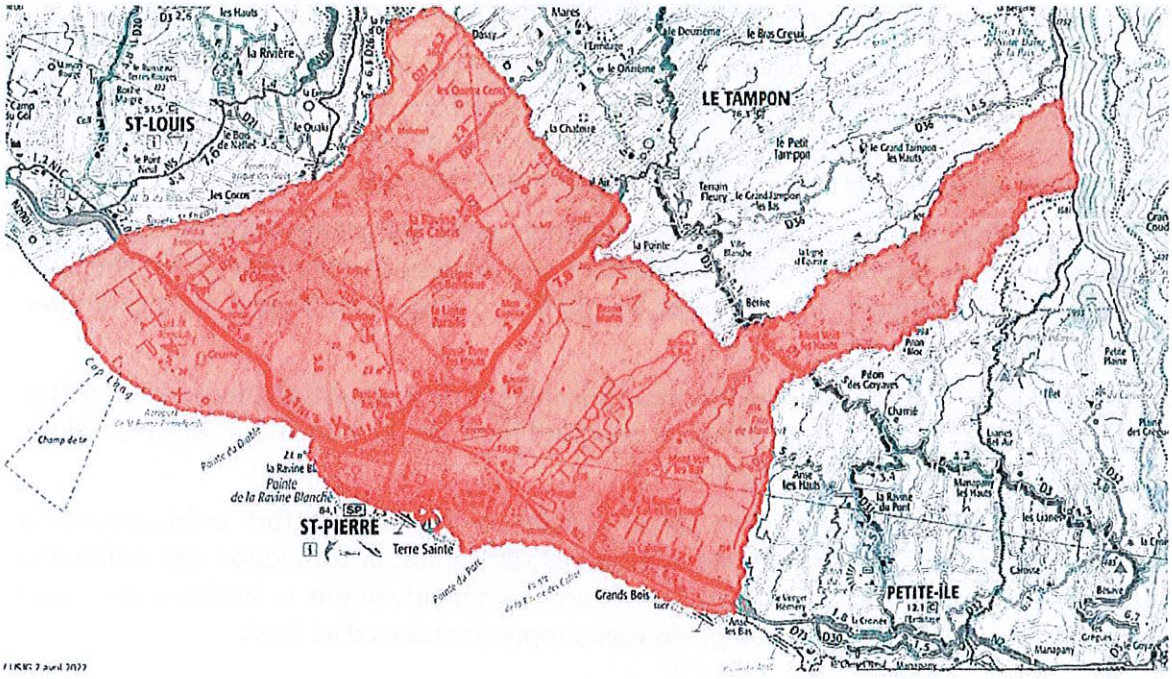
La commune de Saint-Pierre fait partie de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) qui regroupe également les communes des Avirons, de Saint-Louis, de l'Etang-Salé, de Petite-Île et de Cilaos

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre est en vigueur depuis le 26 octobre 2005 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale globale.

Sa mise en compatibilité avec le schéma d'aménagement régional (SAR) de 2011 comme avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand-Sud approuvé en 2020 justifie pleinement sa mise en révision générale.

Il est à noter qu'une procédure de révision allégée concernant des modifications du zonage du PLU au niveau de la ZI n°4, a été approuvée par la collectivité le 28 février 2019. Cette procédure d'évolution du PLU a fait l'objet d'un avis de la MRAe (voir l'avis référencé MRAe n°2018AREU12[1]).

Une autre procédure de révision allégée portant sur l'extension de la ZI n°4 a été approuvée par la commune de Saint-Pierre le 12 novembre 2020 et fait également l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (voir l'avis de la MRAe n°2022AREU2[2]).



Plan de situation (source IGN – BD Topo 2019)

1 Voir le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-de-a570.html

2 Voir le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-de-a571.html

Le projet de territoire dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Pierre est exprimé à travers le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Celui-ci s'articule autour de 4 axes qui décrivent les principales orientations stratégiques envisagées dans l'objectif de :

- favoriser l'attractivité du territoire notamment en termes de développement économique et touristique, de préservation des trames vertes et bleues et les continuités écologiques de la commune, et de maintien des zones de production agricole majeure pour assurer particulièrement l'alimentation des habitants ;
- organiser les déplacements (transport en commun et modes doux) ;
- proposer une offre en logements et en équipements adaptés aux besoins de la population tout en favorisant le renouvellement urbain (plutôt que l'extension urbaine) ;
- développer les énergies renouvelables tout en favorisant la maîtrise de la consommation énergétique.

II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

L'évaluation environnementale doit être menée dans les conditions prévues par la directive 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, ainsi que ses annexes, et par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme qui précise le contenu de l'évaluation environnementale.

Le dossier remis à l'Autorité environnementale est complet et comprend l'ensemble des pièces nécessaires à la rédaction de l'avis.

Les pièces constitutives du PLU sont très claires et illustrées avec des cartes explicitant les enjeux environnementaux et la stratégie envisagée dans le PLU qui permet une bonne compréhension des orientations prises pour le projet de territoire d'ici 2035.

Aucune investigation particulière n'a été réalisée pour établir l'état initial de l'environnement.

2.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification

À partir des objectifs du projet de PLU décrits dans le PADD, le rapport procède à une vérification de la compatibilité avec les orientations du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand-Sud, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de La Réunion (SDAGE), du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), du plan de prévention des risques naturels de Saint-Pierre (PPRn), du plan de mobilité et du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CIVIS.

Il est à souligner que ces analyses du livret 4 – « Justification des choix » et du livret 5 – « Évaluation environnementale » du rapport de présentation sont détaillées et suffisamment explicites pour un lecteur non averti.

2.2. Présentation du diagnostic territorial

■ Principales données socio-économiques

Données relatives à la population		
Population	**2020**	**83 930 habitants**
soit	46,4 % de la population de la CIVIS	
Augmentation de la population	2014-2020	+2 347 habitants
Taux de croissance annuel moyen (TCAM)	2014-2018	+ 0,5 %
TCAM de La Réunion	*2014-2020*	*+ 0,4 %*
Population estimée à	**2035**	**104 000 habitants**
Soit d'ici à 2035	+ 1 160 nouveaux habitants par an	
avec un TCAM estimé	+ 1,3 %	

La commune de Saint-Pierre connaît un infléchissement de la croissance démographique au cours de la dernière décennie (77 146 habitants en 2009, 81 583 habitants en 2014 et 83 930 habitants en 2020 d'après les données du recensement de la population établi par l'Insee[3]). Le projet de PLU repose donc sur une hypothèse plutôt optimiste de l'évolution de la population en considérant l'attractivité de la commune de Saint-Pierre au sein du bassin de vie du territoire du Grand-Sud.

Données relatives au logement		
Parc de logement de la commune	2020	38 879 logements
TCAM du parc de logement	2015-2020	+ 2,1 %
Densité moyenne à l'échelle des zones bâties	2020	14,6 logements par ha
Nombre de logements du parc locatif social	2020	6 970 logements
Part de logements social / ensemble du parc	2020	21,2 %
Objectif fixé par la loi SRU		*25 %*
Nombre de poches d'insalubrité	2008	1 937 logements
TCAM du nombre de logements insalubres	2008-2016	+ 13 % à l'échelle de la CIVIS
Besoins exprimés en tenant compte du renouvellement du parc, du desserrement des ménages, de la fluidité du parc et de la croissance démographique	**2035**	**11 500 logements supplémentaires** (soit 965 logements par an) *dont 4 600 logements sociaux*

3 Voir les données de population légale sur le site de l'Insee : https://www.insee.fr/fr/statistiques/6676182?geo=COM-97416

Les hypothèses prises pour l'évolution du parc de logements apparaissent cohérentes par comparaison aux objectifs de production fixés dans le Programme Local d'Habitat (PLH) de la CIVIS sur la période 2019-2025[4], qui s'élèvent à 5 340 logements pour la commune de Saint-Pierre, ce qui correspond à environ 890 logements par an (dont 330 logements sociaux).

■ Analyse du potentiel de densification en logements

Conformément au SCoT du Grand-Sud[5], l'armature urbaine de la commune de Saint-Pierre est composée d'un pôle principal, de villes-relais, de bourgs de proximité et de territoire ruraux habités.

L'étude sur les capacités foncières en zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) est présentée selon une méthodologie explicitée dans les documents constitutifs du PLU[6] en tenant des objectifs imposés par le SCoT en termes de nombre de logements par hectare.

Il ressort de cette analyse que 6 191 logements pourraient être construits à l'intérieur des zonages U et AU du PLU en vigueur sans nécessiter de nouvelles extensions urbaines.

De même, le rapport indique que le renouvellement urbain opéré au cours des dernières années, a permis de reconstruire « la ville sur la ville » avec une densité important de logements et sans artificialisation supplémentaire des sols.

La volonté de la commune à poursuivre son implication dans les mutations foncières, conduit le PLU à envisager la construction de 3 000 nouveaux logements d'ici 2035[7].

Au total, le potentiel de densification de logements représente 9 191 logements au sein des zones U et AU, soit 80 % du besoin de nouveaux logements d'ici 2035.

Sur la base de cette analyse, le projet de PLU prévoit un objectif ambitieux avec la construction d'au moins 50 % de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine[8].

■ Évolutions envisagées pour les espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation détaille les différents zonages du PLU en les localisant et en présentant les formes urbaines concernées et les exigences de la collectivité en matière de qualité architecturale, de qualité du cadre de vie, de qualité environnementale et d'intégration paysagère[9].

Par comparaison avec le PLU approuvé en 2005, les évolutions des superficies sont les suivantes[10] :

4 Voir le PLH de la CIVIS arrêté en juin 2018 : https://www.civis.re/index.php/telechargements-ddh-f/item/plh-pilhi
5 Voir le site internet du SMEP du Grand-Sud : https://smepgrandsud.re/approbation-du-scot-du-18-fevrier-2020/
6 Voir les pages 9 à 12 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)
7 Voir les pages 13 à 15 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)
8 Voir la page 31 du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
9 Voir les pages 47 à 65 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)
10 Voir les pages 72 à 76 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)

	PLU approuvé en 2005	Projet d'éco-PLU	Évolutions
Zone agricole A	5 257,5 ha	5 056,6 ha	**–200,9 ha**
Zone naturelle N	1 459,7 ha	1 649,6 ha	**+189,9 ha**
Zone urbaine U	2 497,5 ha	2 800,5 ha	**+303 ha**
Zone à urbaniser AU	474 ha	155,5 ha	**–318,5 ha**
TOTAL	**Environ 9 660 ha**		**–26,5 ha**

Le bilan des superficies fait apparaître une diminution de la superficie du territoire communal sur 26,5 hectares due à des erreurs cartographiques survenues dans le PLU approuvé en 2005. La superficie évaluée de la commune passe ainsi de 9 688,7 hectares en 2005 à 9 662,2 hectares en 2023.

L'analyse du tableau des évolutions des surfaces par zonage fait apparaître que la zone U intègre la totalité des surfaces AU qui ont été construites depuis l'approbation du PLU en 2005. En outre, une partie des zones urbaines et à urbaniser concernées notamment par le risque inondation et des enjeux environnementaux, ont été reclassés en zone naturelle. D'autres ont été reclassées en zone agricole afin de préserver pour leur potentiel agronomique de qualité.

Il est à noter que le diagnostic établi dans le rapport de présentation[11] indique que 29,6 hectares des surfaces inscrites en zones à urbaniser, n'ont pas été utilisées. Ce chiffre diffère dans la partie sur la justification des choix qui fait apparaître que 65 hectares de zones à urbaniser dans le PLU actuel n'ont pas été artificialisées[12].

- ***Même si le rapport de présentation de l'éco-PLU a le mérite de permettre une visualisation des évolutions de zonage grâce à de nombreuses cartographies, l'Ae recommande à la commune de mettre en cohérence les chiffres énoncés dans les différents livrets qui composent le rapport de présentation et d'apporter des éléments chiffrés détaillant les mutations opérées entre les différents zonages du PLU approuvé en 2005 et du projet d'éco-PLU.***

Afin de répondre aux objectifs énoncés dans le PADD, le projet d'éco-PLU prévoit des extensions urbaines sur une superficie de 120 hectares. Le rapport de présentation procède à une analyse de compatibilité avec le SCoT du Grand-Sud qui fixe un quota de 98 hectares pour les extensions urbaines pour la commune de Saint-Pierre[13].

Or, le rapport indique par ailleurs que 295 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021 sans toutefois présenter d'analyse qualitative des mutations constatées, ni même constater un dépassement notable des possibilités d'extension pour l'habitat par le schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé en 2011[14], dont le quota a été fixé à

11 Voir les pages 116 à 118 du rapport de présentation (livret n°1 – Diagnostic)
12 Voir les pages 16 à 18 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)
13 Voir les pages 77 à 85 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)
14 Voir le site internet du Conseil Régional de La Réunion : https://regionreunion.com/actualite/toute-l-actualite/le-schema-d-amenagement-regional-sar

130 hectares selon l'armature urbaine (à savoir, 80 hectares pour le pôle principal de Saint-Pierre, 15 hectares pour la ville-relais de Grands-Bois / Ravine-des-Cafres / Montvert-les-Bas, 30 hectares pour la ville-relais de la Ravine-des-Cabris, et 5 hectares pour le bourg de proximité de Monvert-les-Hauts).

➢ ***L'Ae recommande à la commune de :***

– justifier que l'ambition du projet d'éco-PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs des politiques nationales[15] et régionales en matière de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols au regard des extensions urbaines déjà autorisées par la collectivité entre 2011 et 2021 et des perspectives envisagées d'ici 2035 ;

– présenter les fonctions écologiques des sols dans les secteurs destinés à être déclassés ;

– proposer des mesures en faveur d'une moindre artificialisation des sols induite par la mise en œuvre de l'éco-PLU et d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

■ **Analyse des capacités d'accueil pour les activités économiques et commerciales**

Le rapport de présentation présente un diagnostic de la situation de chacune des zones industrielles et d'activités économiques présentes sur le territoire de Saint-Pierre[16].

Selon la même méthodologie que pour les logements, le potentiel de densification pour les équipements et activités économiques fait l'objet d'une analyse dont les résultats sont présentés dans le rapport de présentation[17]. Il en ressort que ce potentiel s'élève à 119 hectares environ.

Le projet de PLU prévoit[18] :

- l'extension de la ZAC Canabady sur 8 hectares ;
- l'extension sur le secteur de l'hôpital à Terre Rouge sur 2,6 hectares, destinée à accueillir les activités en lien avec le CHU Sud et pôle universitaire
- la création d'un golf et d'équipements sportifs et évènementiels en entrée de ville de Saint-Pierre sur 8,3 hectares ;
- l'extension du pôle de traitement et de valorisation des déchets ménagers sur 5 hectares ;
- la création de la zone environnementale de Pierrefonds sur 10 hectares ;
- la création de la ZI n°5 sur 5 hectares.

Ces extensions destinées aux activités économiques représentent une superficie globale de 38,9 hectares à mettre en perspectives avec les quotas du SAR et du SCoT du Grand-Sud qui s'élèvent à 25 hectares et de la prescription du SCoT du Grand-Sud.

15 Voir la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, accessible sur le site : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924/

16 Voir les pages 55 à 67 du rapport de présentation (livret n°1 – Diagnostic du rapport de présentation du PLU)

17 Voir la page 13 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)

18 Voir les pages 81 à 90 du rapport de présentation (livret n°4 – Justifications des choix)

Il est à relever que le SCoT du Grand-Sud précise qu'un Pôle d'activités à vocation régionale situé sur la zone aéroportuaire de Pierrefonds doit bénéficier de 50 % des possibilités d'extension urbaine à vocation économique de production de Saint-Pierre. Ce Pôle d'activités à vocation régionale et les enjeux en termes de consommation foncière ne sont pas évoqués dans le projet de PLU.

Il est à noter que le PADD fixe un objectif de reconquête du foncier sous-utilisé et de transformer la ZI n°1 et la ZI n°2 par une mixité de fonctions pouvant comporter des logements, des activités de loisirs, des commerces et des bureaux, de l'hôtellerie, etc.[19]

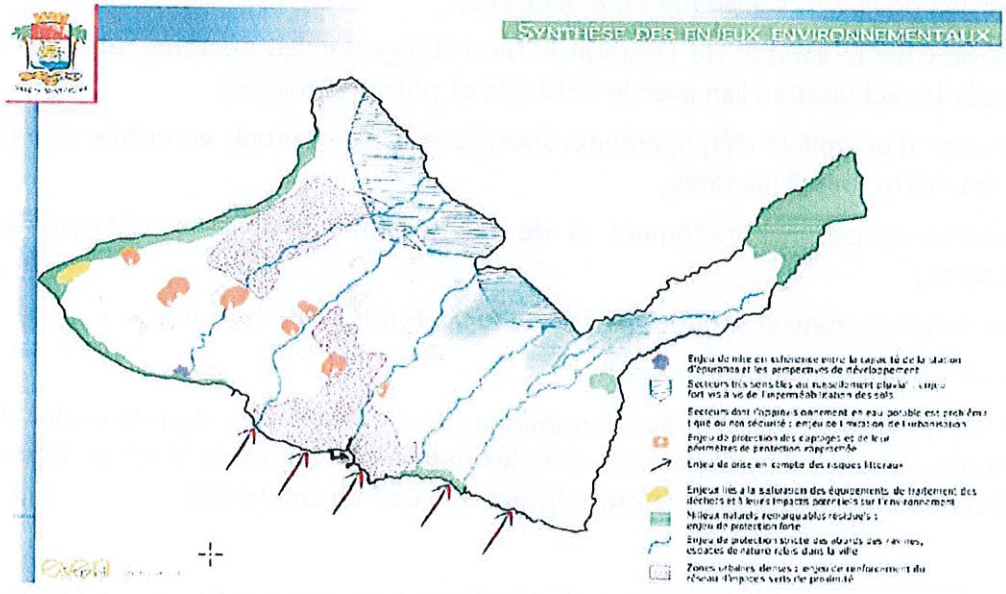
- ***Compte tenu de l'ambition du PLU de promouvoir un développement économique équilibré et durable sur son territoire, l'Ae recommande à la commune de justifier la cohérence du projet de PLU avec :***

  – les prescriptions du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Grand-Sud sur la thématique relevant des activités économiques, au regard notamment des quotas d'extension urbaine autorisés et de la création d'un Pôle d'activités à vocation régionale à proximité de l'aéroport de Pierrefonds ;

  – la volonté de la collectivité de favoriser la mutation du foncier de la ZI n°1 et de la ZI n°2 pour la construction de nouveaux logements au regard des nuisances générées par les activités économiques potentiellement incompatibles pour le bien-être des habitants.

III. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION, ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Les enjeux environnementaux identifiés dans le rapport de présentation de l'éco-PLU de Saint-Pierre sont les suivants :



Synthèse des enjeux environnementaux (rapport de présentation – Livret 3 – Synthèse du diagnostic)

19 Voir les pages 18 à 19 du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les enjeux environnementaux jugés prioritaires par l'Ae sont :

– la préservation de la biodiversité, des milieux naturels, des paysages et de la trame verte et bleue ;

– la préservation de la ressource en eau et son adéquation avec les besoins ;

– la gestion des eaux de ruissellement et la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;

– la valorisation du littoral et la prise en compte du continuum terre-mer ;

– la prise en compte des effets du changement climatique ;

– le développement des énergies renouvelables.

3.1 Le milieu physique

3.1.1 La sécurisation de l'approvisionnement en eau et la protection des ressources existantes à renforcer

L'approvisionnement en eau potable des habitants de la commune de Saint-Pierre est assuré par :

- le captage du Bras de la Plaine appartenant au Conseil Départemental et dont l'eau est destinée à la fois aux fins d'alimentation en eau potable et à l'irrigation des parcelles agricoles du secteur sud de La Réunion ;
- dix forages exploités sur le territoire de Saint-Pierre dont plusieurs d'entre eux connaissent des contaminations aux pesticides et/ou aux nitrates ;
- un captage situé sur la commune du Tampon appartenant au Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable des Hirondelles.

Sans attendre la révision du schéma directeur d'alimentation en eau potable, le PLU intègre la création de l'usine de potabilisation de Dassy, ainsi que le doublement de la canalisation d'eau brute provenant du captage du Bras de la Plaine.

Il est regrettable que le rapport ne présente pas les conflits d'usage de l'eau de cette ressource stratégique à l'échelle du territoire du Grand-Sud, sachant qu'en particulier :

- la commune de Petite-Ile dépend quasi exclusivement du captage du Bras de la Plaine pour l'alimentation en eau potable de ses habitants ;
- le Conseil Départemental prévoit une extension substantielle des périmètres irrigués du sud de La Réunion (voir l'avis de la MRAe référencé 2021APREU4[20]) ;
- la centrale hydro-électrique du Bras de la Plaine présente un enjeu notable pour la production durable d'électricité et contribuer ainsi à l'autonomie énergétique de La Réunion.

➢ ***Afin de pouvoir répondre aux besoins en eau potable des 18 000 habitants susceptibles de s'installer sur le territoire communal d'ici 2035, l'Ae demande à la collectivité de :***

– justifier l'adéquation des besoins (pour les particuliers, l'agriculture, les activités économiques et la production hydro-électrique) et des ressources à moyen et long

20 Voir le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-reunion-a559.html

termes en intégrant les conflits d'usage de l'eau du captage du Bras de la Plaine et en anticipant les effets prévisibles liés au changement climatique[21] ;

– renforcer les mesures du règlement du PLU en faveur de la protection des ressources en eau existantes face aux pressions anthropiques grandissantes et aux pollutions constatées ;

– prévoir d'ores et déjà des prescriptions adaptées au niveau des zones favorables à la création de nouvelles ressources en eau et à la pérennité de leur exploitation dans l'attente des résultats de la révision du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

3.1.2 Une forte sensibilité du territoire au ruissellement des eaux pluviales qui nécessite une attention particulière vis-à-vis des risques inondation et des incidences sur les écosystèmes littoraux

Le territoire saint-pierrois est traversé par un réseau hydrographique assez dense composé entre autres de la ravine des Cabris, de la ravine Blanche, de la rivière d'Abord et la ravine des Cafres pour ne citer que celles-ci.

La commune de Saint-Pierre dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales élaboré en 2014. Le rapport de présentation du PLU indique que les secteurs les plus sensibles au ruissellement pluvial sont limitrophes avec le territoire de la commune du Tampon.

En effet, par sa position géographique, les écoulements superficiels sont naturellement liés aux événements pluviométriques qui peuvent survenir au Tampon situé en amont du territoire saint-pierrois. À ce titre, les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont appréciés dans le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027[22] qui identifie le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de Saint-Pierre – Le Tampon.

Il est regrettable que le rapport de présentation du PLU ne se réfère pas à ce document de planification territoriale et ne fasse pas de bilan de la réalisation des aménagements de réduction des risques mentionnés au Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) signé le 18 juillet 2018[23].

Le règlement écrit du PLU prévoit un chapitre spécifique et commun à toutes les zones pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales[24]. Les prescriptions du règlement visent ainsi à temporiser les rejets des eaux pluviales préalablement collectées voire dépolluées (en cas de présence d'hydrocarbures). Ces dispositions s'inscrivent pleinement dans les orientations du SDAGE 2022-2027[25] en termes de ralentissement des écoulements et de gestion des eaux pluviales à la source.

---

21 Voir l'étude de Météo France sur les évolutions attendues du climat à La Réunion au cours du 21ème siècle : https://meteofrance.re/fr/climat/le-changement-climatique/les-projections-pour-le-futur-zoom-regional

22 Voir le site internet de la DEAL de la Réunion : https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-du-risque-inondation-pgri-2022-a1087.html

23 Voir le projet de convention 2016 à 2021 du PAPI Saint-Pierre – Le Tampon : https://www.casud.re/fileadmin/user_upload/CA_SUD/Conseil_Communautaire/Les_deliberations/2016_decembre_02/AFF11.pdf

24 Voir la page 54 du règlement écrit

25 Voir le SDAGE 2022-2027 sur le site du Comité de l'Eau et de la Biodiversité : https://www.comite-eau-biodiversite-reunion.fr/le-sdage-2022-2027-est-adopte-a207.html

Il est dommage que le rapport ne fasse pas état de la situation sur la qualité des eaux de baignade comme des incidences des rejets des eaux pluviales sur le milieu marin[26] alors que la commune de Saint-Pierre s'est fortement engagée par ailleurs dans la préservation des milieux récifaux, à l'image des dispositions prises dans le cadre des travaux de dragage pour la mise en sécurité et la gestion courante du port de Saint-Pierre (voir l'avis de la MRAe n°2023APREU7[27]).

➢ ***Au regard de la présence de récifs coralliens et des sites d'intérêt écologique présents en bordure littorale, l'Ae demande à la commune de :***

– présenter un état initial de l'environnement au droit des réservoirs de biodiversité de la trame marine ;

– justifier que les prescriptions du PLU en termes de prévention et de gestion des pollutions liées à l'artificialisation supplémentaire des sols induite par la mise en œuvre du projet d'éco-PLU, sont suffisantes pour préserver la qualité des zones à enjeux écologiques en présence le long du littoral saint-pierrois ;

– présenter un bilan des actions du PAPI mis en œuvre depuis 2018 pour le TRI de Saint-Pierre – Le Tampon (qui comprend notamment un axe de travail sur la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme) ;

– justifier que les prescriptions dans le règlement du PLU intègrent les actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens définies dans le cadre du PGRI et du PAPI.

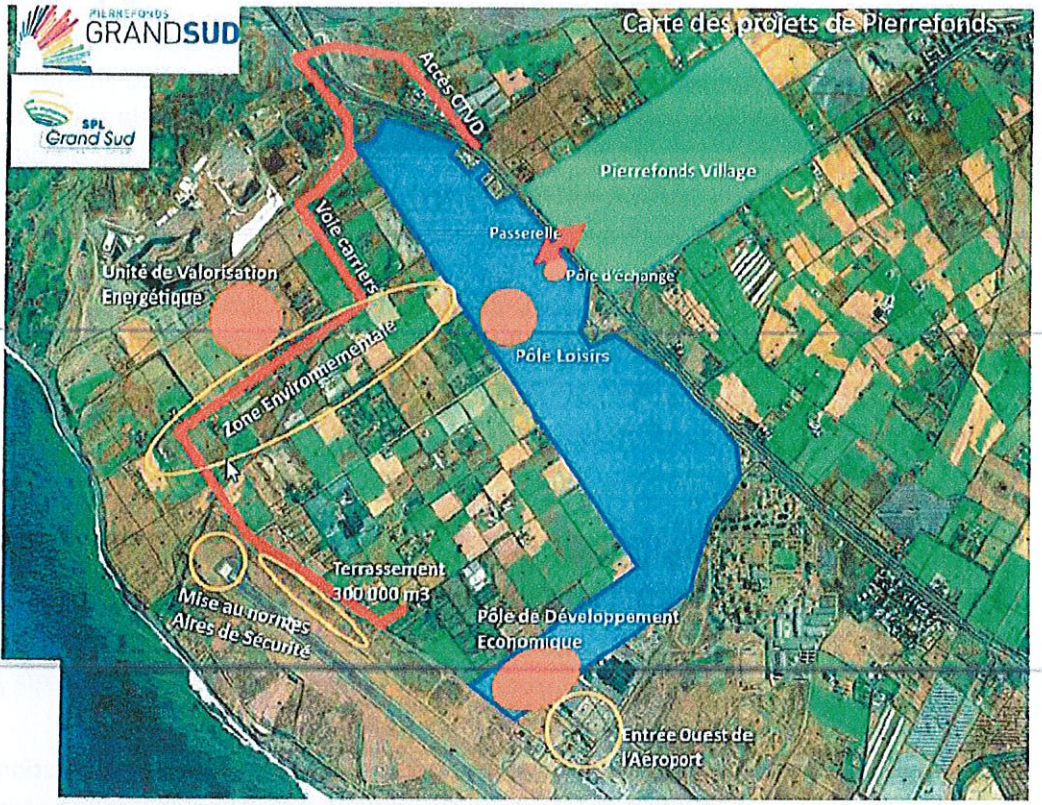
3.1.3 Un encadrement des aménagements structurants sur le secteur de Pierrefonds à préciser au regard des enjeux en présence

En 2019, la CIVIS et la commune de Saint-Pierre annonçaient leur ambition commune de lancer une nouvelle dynamique de développement territoriale dans le cadre de la réalisation du projet « Pierrefonds Grand-Sud »[28].

En cohérence avec ce projet d'envergure, l'éco-PLU comprend :

- un emplacement réservé (ER n°8) et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°15) pour la création de la zone environnementale de Pierrefonds[29] ;
- un emplacement réservé (ER n°3) pour la voie des carriers ;
- une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°14) pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de « Pierrefonds Village »[30].

26 Voir la page 56 du rapport de présentation (livret n°2 – État initial de l'environnement)
27 Voir le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-reunion-a1213.html
28 Voir le site de la CIVIS : https://civis.re/economie/889-pierrefonds-grand-sud-un-projet-ambitieux
29 Voir les pages 56 à 58 des OAP sectorielles
30 Voir les pages 53 à 55 des OAP sectorielles



Plan de masse des aménagements de « Pierrefonds Grand-Sud » (source CIVIS)

L'ensemble des aménagements du projet « Pierrefonds Grand-Sud » s'appuie sur une étude d'aménagement global sur le secteur de Pierrefonds en aval de la RN n°1 portée par la CIVIS qui n'est ni présentée ni même évoquée dans les pièces constitutives du PLU.

Il est à noter que le règlement écrit du PLU fait référence aux espaces carrières identifiés au schéma départemental des carrières de 2011[31]. Le PLU autorise ainsi l'ouverture de carrières et les installations techniques liés à l'extraction et ses activités connexes (concassage, ...) préalablement à l'implantation d'activités économiques lorsqu'il s'agit de zones urbaines ou à urbaniser, et à la remise en état du site lorsqu'il s'agit de zones agricoles.

➢ ***L'Ae recommande à la commune de :***

– présenter les orientations envisagées sur l'aménagement global du secteur de Pierrefonds dans le cadre de l'étude réalisée par la CIVIS et la SPL Grand-Sud ;

– établir un focus de l'évaluation environnementale sur le secteur de Pierrefonds afin de justifier que l'éco-PLU a pris en compte des enjeux environnementaux en présence dans la stratégie du développement territorial de cette zone en termes d'extraction de matériaux, de traitement et de valorisation énergétique des déchets ;

– proposer, s'il y a lieu, des prescriptions complémentaires à l'échelle du projet global « Pierrefonds Grand-Sud ».

31 Voir les pages 221 à 222 du règlement écrit

3.2 Milieu naturel

3.2.1 Un état initial de l'environnement et une justification de la réduction des EBC à étayer

Le rapport de présentation[32] reprend l'ensemble des zonages pour lesquels des enjeux naturalistes ont été identifiés sur le territoire de Saint-Pierre (cœur du Parc National de La Réunion, espaces naturels sensibles, sites du Conservatoire du Littoral, ZNIEFF[33], zones humides). Les enjeux naturalistes sont caractérisés à partir de l'étude préalable à l'identification des réseaux écologiques de La Réunion réalisée en 2014[34] au niveau des milieux naturels, de la flore et de la faune.

Une territorialisation de cette étude préalable a été entreprise par la collectivité à travers le schéma directeur des réseaux verts réalisé en 2015, ainsi qu'un recensement des arbres remarquables présents sur la commune[35].

Afin d'assurer des continuités écologiques efficientes pour la circulation et le maintien des espèces tant en milieu terrestre qu'en milieu aquatique, le projet d'éco-PLU comporte une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur la trame verte et bleue qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est regrettable qu'aucune investigation n'ait été conduite dans l'état initial de l'environnement pour caractériser les enjeux de la trame verte et bleue et pour justifier le zonage et les orientations proposées dans le projet d'éco-PLU.

C'est en particulier le cas des zones concernées par des espèces naturelles remarquables sur les secteurs de Mont-Vert et de Basse-Terre notamment, dont le zonage naturel (N) évolue en zonage à urbaniser (AU) ou agricole (A).

Il est à noter que le projet de PLU prévoit la suppression de 273,9 hectares d'espace boisé classé (EBC)[36]. Le rapport de présentation justifie cette diminution de près de 25 % d'EBC par rapport au PLU actuel par la mise en œuvre du projet « Ecotone ». Aucune description n'est faite dans le rapport de présentation qui précise uniquement que ce projet vise à concilier la préservation de la forêt primitive, la lutte contre les espèces invasives et la mise en valeur des terres agricoles.

- ***L'Ae demande à la commune :***

  – de présenter la cohérence de l'éco-PLU avec le schéma directeur des réseaux verts de Saint-Pierre ;

  – de réaliser des inventaires faune-flore-habitat sur les secteurs à enjeux écologiques pour lesquels le projet de PLU envisage un déclassement du zonage ;

  – de justifier la nécessité de réduire la superficie des EBC pour la mise en œuvre du projet « Ecotone » ;

  – d'ajuster, le cas échéant, le zonage du PLU et les prescriptions du règlement afin de préserver les espèces vivantes en présence, maintenir voire améliorer les fonctionnalités écologiques, et in fine limiter les incidences occasionnées par la mise en œuvre de l'éco-PLU.

32 Voir les pages 48 à 59 du rapport de présentation (livret n°2 – État initial de l'environnement)

33 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Voir le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) : https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation

34 Voir le rapport d'étude des réseaux écologiques de La Réunion et les données SIG sur le site internet de la DEAL de La Réunion : https://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/les-continuites-ecologiques-a-la-reunion-a340.html

35 Voir les pages 60 à 63 du rapport de présentation (livret n°2 – État initial de l'environnement)

36 Voir la page 30 du rapport de présentation (livret n°5 – Évaluation environnementale)

3.2.2 *Une différence sur les attendus de la collectivité en matière de qualité environnementale et paysagère pour les entrées de ville de Saint-Pierre*

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°3 du PLU de Saint-Pierre destinée à permettre l'aménagement des phases 2 et 3 de la zone industrielle n°4 (ZI n°4), l'autorité environnementale avait recommandé de joindre au règlement du PLU, un cahier de prescriptions architecturales spécifiques à la ZI n° 4 dans l'objectif de favoriser une plus grande intégration paysagère et environnementale de ce projet situé en entrée de ville (voir l'avis de la MRAe n°2022AREU2[37]).

Cette recommandation a été traduite dans le projet d'éco-PLU à travers l'OAP n°6[38] qui rappelle les dispositions du code de l'urbanisme au titre de la « loi Barnier » en termes de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN n°1 et qui précise les attentes de la collectivité en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale, d'aménagement paysager, d'accès et de desserte.

Le projet d'éco-PLU comprend également une OAP générale concernant l'entrée ouest de la ville de Saint-Pierre[39].

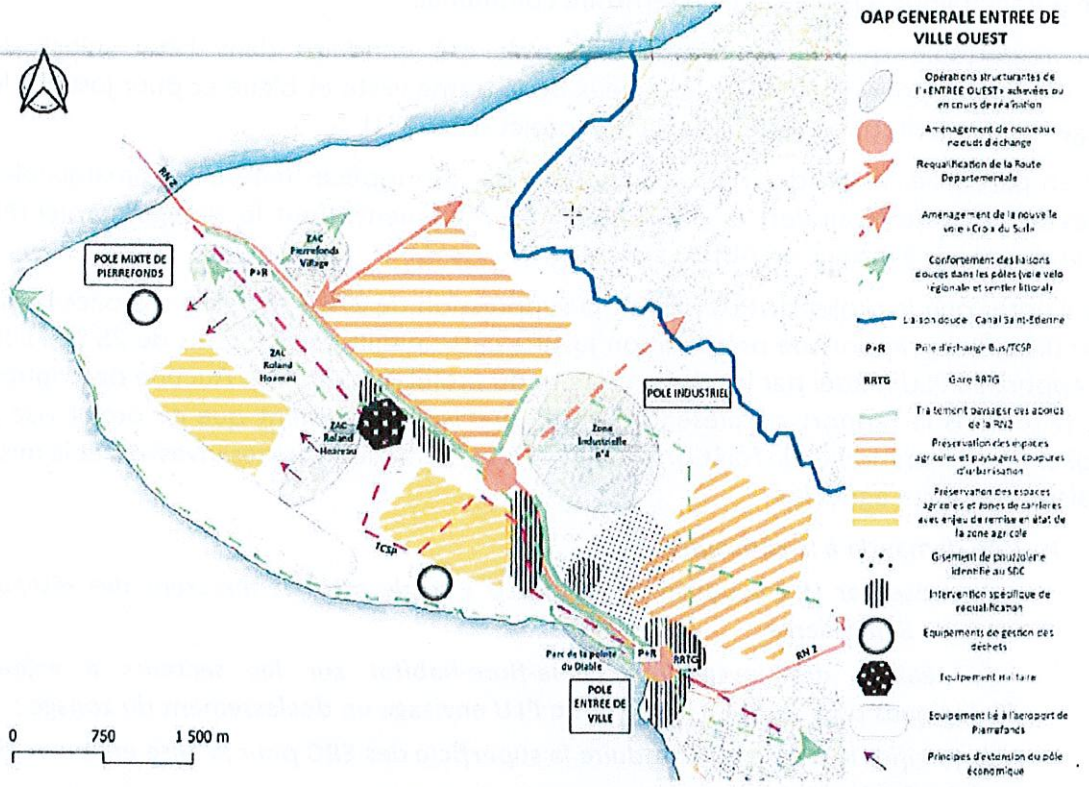


Schéma de principe de l'OAP générale « entrée de ville ouest » (extrait du rapport des OAP sectorielles)

A contrario, la déviation est du centre-ville de Saint-Pierre (RN n°3) ne fait pas l'objet d'une OAP dans l'éco-PLU. Ce projet pourtant structurant pour la commune, apparaît dans le projet de PLU à l'aide de deux emplacements réservés[40] n°274 et 330 qui représentent une emprise globale de 45 hectares environ.

37 Voir le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-de-a571.html

38 Voir les pages 28 à 30 des OAP sectorielles

39 Voir les pages 76 à 78 des OAP sectorielles

40 Voir le plan n°4 du règlement graphique – Secteurs centre-ville, Terre-Sainte, Basse-Terre, Terre-Rouge

➢ ***Dans la perspective de la réalisation de la déviation est du centre-ville de Saint-Pierre permettant de connecter la RN n°2 et la RN n°3, l'Ae recommande à la commune de :***

– justifier le maintien en zone agricole des 45 hectares correspondant à l'emprise de la déviation de la RN n°3 dans l'éco-PLU ;

– proposer une OAP dans l'éco-PLU pour préciser les attentes de la commune de Saint-Pierre sur la qualité environnementale et l'insertion paysagère des aménagements routiers qui seront réalisés par la Région ;

– préciser les dispositions prises pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage des zones agricoles situées de par et d'autre de la future voirie.

3.3 Milieu humain

3.3.1 Une ambition affichée pour améliorer les conditions de circulation au sein du territoire communal dont la traduction effective dans l'éco-PLU reste modeste

Le rapport de présentation rappelle que de nombreuses voiries connaissent une saturation chronique pour la circulation automobile[41].

Afin de disposer d'une vision stratégique à l'échelle du bassin de vie, la CIVIS a lancé de nombreuses réflexions au cours des dernières années :

- Schéma Directeur des Transports en Commun en Site Propre (TCSP) de la CIVIS établi en 2009 ;
- Schéma directeur NEO (Nouvelle entrée ouest) visant à définir une meilleure connexion entre les différentes zones d'emplois et les pôles de vie de l'agglomération ;
- Schéma directeur vélo en 2010 ;
- Plan piétons de 2020 ;
- Plan de Mobilité en cours d'élaboration.

C'est dans ce contexte que la stratégie présentée dans le PLU prévoit de :

- réaliser la déviation est de Saint-Pierre ;
- créer la future voie de la « Croix du Sud », inscrite au Schéma régional d'aménagement (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 et destinée à assurer une liaison routière supplémentaire entre la RN n°1 et les mi-pentes ;
- mettre en place des maillages supplémentaires entre la voie de la « Croix du Sud » et la RN n°2, ainsi qu'entre la Ligne des Bambous et la ligne Paradis ;
- faciliter la réalisation des voies du TCSP ;
- construire un pôle d'échanges ;
- réaliser des parkings relais ;
- intégrer dans les aménagements les espaces nécessaires pour la pratique du vélo et des modes actifs.

La traduction dans le projet de PLU se fait à travers des emplacements réservés pour la réalisation d'une voirie structurante de la « Croix du Sud » (ER n°161, 171 et 230), ainsi que pour le TCSP (ER n°26, 31, 32, 35, 92, 100 et 255).

41 Voir les pages 100 à 104 du rapport de présentation (livret n°1 – Diagnostic)

Toutefois, aucune disposition n'est prévue dans le projet de PLU pour permettre la réalisation du projet de pôle d'échange et la construction de parkings relais.

L'intégration des modes doux dans les aménagements est mentionnée dans les orientations dans certaines OAP et dans une prescription du règlement écrit limitée au secteur du centre-ville[42].

- ***Compte tenu des difficultés actuelles du trafic routier sur l'ensemble du territoire communal et de leur accentuation prévisible avec l'installation de 18 000 habitants supplémentaire d'ici 2035, l'Ae demande à la commune de :***

  – présenter la situation actuelle et future du trafic routier à l'échelle de l'ensemble des quartiers de la commune ;

  – analyser les nuisances (bruit et qualité de l'air) occasionnées par les nouvelles infrastructures routières envisagées dans l'éco-PLU ;

  –proposer des dispositions constructives dans le règlement écrit de l'éco-PLU permettant de limiter ces nuisances pour les nouveaux logements concernés par ces voiries et de prendre en compte les dernières cartes de bruit stratégiques approuvées par arrêté préfectoral n°2022-1165-SG/SCOPP du 27 juin 2022[43] ;

  – justifier que le développement urbain envisagé dans l'éco-PLU s'inscrit autour des axes de transport en commun structurants (actuels ou à venir à moyen terme) facilitant le transfert modal des résidents ou des actifs vers des pratiques de mobilités durables ;

  – présenter comment l'éco-PLU permet la création d'aires de co-voiturage, ainsi que le déploiement d'un réseau cyclable et piétons continu, sécurisé et ombragé ;

  – compléter les prescriptions dans le règlement écrit de l'éco-PLU favorisant le partage de la voirie (transports en commun, accessibilité piétonne et vélo) dans le cadre des projets d'aménagement urbain et des projets routiers susceptibles d'être autorisés par l'éco-PLU.

3.3.2 Un projet de territoire qui privilégie l'adaptation aux effets prévisibles du changement climatique

Le projet de territoire présenté dans le PADD vise notamment à adapter le territoire au changement climatique, développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique, s'inscrivant ainsi dans certaines orientations du PCAET de la CIVIS[44] [45].

Si le territoire communal comprend des installations d'envergure pour la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables (comme les centrales photovoltaïques, la turbine à combustion utilisant de la biomasse liquide, l'installation de valorisation énergétique des déchets « Run'EVA »[46]), le rapport de présentation n'apporte pas d'éléments sur les émissions actuelles de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire

42 Voir la page 74 du règlement écrit

43 Cartes de bruit stratégiques accessibles sur le site de la DEAL de La Réunion : https://carmen.developpementdurable.gouv.fr/29/Cartes_de_Bruit_Strategiques.map

44 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CIVIS accessible sur le site suivant : https://www.civis.re/index.php/denv-telechargements-pdf/item/plan-climat-air-energie-territorial-pieces-a-consulter

45 Voir l'avis de la MRAe n°2020AREU7 du 14 décembre 2020 sur le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-de-a817.html

46 Voir l'avis de la MRAe n°2020APREU5 du 25 août 2020 sur le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-reunion-a841.html

communal, ni leurs évolutions prévisibles lors de la mise en œuvre de l'éco-PLU.

Toutefois, le projet de PLU incite fortement à une architecture bioclimatique des nouvelles constructions et fixe des dispositions de performance énergétique (protection contre le rayonnement solaire, mise en place de dispositifs d'eau chaude sanitaire solaire, mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture, etc.). Les dispositions du règlement écrit imposant des taux de surface non imperméabilisée et une densité d'arbres de haute tige à planter, sont de nature à limiter la création d'îlots de chaleur et contribue à une adaptation des zones habitées aux effets prévisibles du dérèglement climatique.

➢ ***L'Ae recommande à la commune de :***

– procéder à un bilan territorial des émissions des gaz à effet de serre par secteur d'activités ;

– justifier comment la mise en œuvre de l'éco-PLU contribue à atténuer l'ampleur du réchauffement par une réduction des émissions de gaz à effet de serre et par la préservation voire l'augmentation des puits de carbone à l'échelle du territoire communal ;

– proposer des prescriptions complémentaires dans le règlement de l'éco-PLU concernant la mise en place des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture des aires de stationnement (actuelles et à venir) conformément à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération des énergies renouvelables[47] ;

– compléter le règlement de l'éco-PLU afin de permettre le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien, méthanisation, énergie thermique des mers comme le projet de SWAC du CHU Sud Réunion[48]) sur les friches urbaines, en zone agricole et en zone naturelle ;

– présenter la traduction dans l'éco-PLU des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Lumière de Saint-Pierre en termes d'économie d'énergie et de prise en compte de la biodiversité.

IV. JUSTIFICATION DES CHOIX ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES – DÉFINITION DE CRITÈRES, INDICATEURS, MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS

Le rapport de présentation contient un livre spécifique[49] expliquant de manière détaillée les choix retenus pour la construction du PADD et des OAP, ainsi que pour traduire le PADD dans le règlement écrit et graphique de l'éco-PLU.

Ce document comporte de nombreuses illustrations graphiques qui facilitent grandement la compréhension des choix opérés et la localisation des secteurs concernés par la mise en œuvre du prochain document d'urbanisme.

Il est à noter qu'aucun scénario alternatif n'est étudié dans le projet de PLU, puisqu'un seul parti d'aménagement est proposé à partir des ambitions définies dans le projet d'aménagement et développement durables (PADD) par la collectivité.

47 Texte de loi accessible sur le site Legifrance : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047294244

48 Voir l'avis de la MRAe n°2022APREU7 du 10 mai 2022 sur le site internet de la MRAe de la Réunion : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-de-la-reunion-a915.html

49 Voir le livret n°4 – Justifications des choix

Le dispositif de suivi[50] de l'éco-PLU est établi pour le suivi de la mise en œuvre du PLU et de ses impacts sur l'environnement selon les axes du PADD portant sur :

- la préservation et la valorisation de l'environnement ;
- l'équipement du territoire avec un bon niveau de service ;
- le développement et la diversification de l'offre de logements.

A cet effet, une liste des indicateurs est proposée et semble en cohérence avec les enjeux principaux préalablement identifiés.

Il est envisagé un suivi de l'incidence de la mise en œuvre du projet de PLU dans un délai de six ans suivant l'approbation de l'éco-PLU.

50 Voir les pages 92 à 96 du rapport de présentation (livret n°5 – Évaluation environnementale)

D2023/18760

Sainte-Clotilde, le 27 DEC. 2023

REGION REUNION
www.regionreunion.com

MAIRIE DE SAINT PIERRE
Monsieur MICHEL FONTAINE
RUE MEZIAIRE GUIGNARD
97448 ST PIERRE CEDEX

24000007

COURRIER ARRIVÉ
LE 02 JAN. 2024
DTEP
MAIRIE DE SAINT-PIERRE

Votre identifiant Région : 5056.5
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Arnaud CLAUDE
DGARD / DID
Tél : 0262 90 84 30 - Mél : arnaud.claude@cr-reunion.fr

N/REF : D2023/18760

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 2C 163 511 9083 1

OBJET : Déviation Est de Saint-Pierre – Emplacement réservé Eco PLU Saint Pierre

Monsieur le Maire,

En application des prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional, la Région a porté le projet de déviation Est de Saint-Pierre. Ce projet consistait à créer une nouvelle infrastructure qui assurerait le maillage du réseau structurant des routes nationales, en reliant la déviation de Grand-Bois (RN2) à la RN3.

Les études ont ainsi été menées jusqu'en phase AVant-Projet en intégrant au mieux les remarques exprimées lors de la dernière concertation publique menée fin 2016.

Vous avez saisi La Région le 21 septembre 2018, en tant que Personne Publique Associée, sur la compatibilité entre le projet de révision de votre Eco-PLU et le SAR.

Par délibération de la CPERMA en date du 17 décembre 2018, la Région a donné son avis sur cette compatibilité et vous avait demandé d'intégrer un emplacement réservé pour le projet de déviation Est de Saint Pierre sur la base du tracé de la variante privilégiée à ce stade et à cette époque, la maîtrise foncière revêtant un enjeu majeur pour l'aboutissement d'un tel projet linéaire.

Cependant, du fait d'une opposition marquée du monde agricole, la Région a suspendu les études de ce projet depuis 2019.

faire une Modification Simplifiée de son PLU. Article L 153-36

Mise en demeure

Consciente des enjeux forts de ce projet notamment sur les espaces agricoles et quartiers limitrophes, je vous confirme que ma collectivité ne pourra porter ce projet de déviation Est de Saint Pierre, dont le tracé vous avait été transmis en 2018 pour inscription d'un emplacement réservé, qu'à la condition qu'il recueille un avis favorable des acteurs du monde agricole.

Ainsi, dans son avis du 6 octobre 2023, la Commission Permanente a confirmé que, si l'emplacement réservé indiqué dans votre Eco PLU correspond bien au tracé initial du projet de la Déviation Est de Saint Pierre tel que ma collectivité vous avait demandé de l'inscrire en 2018, ce projet n'a pas été validé par la Région et n'a pas encore été soumis à la CDPENAF, ni fait l'objet d'évaluation environnementale.

Lors de la réunion qui s'est tenue le lundi 11 décembre dernier en présence de la Ville et du monde agricole, M. MARATCHIA, qui représentait ma collectivité, vous a rappelé la position claire de la Région sur ce sujet.

Aussi, je vous confirme par la présente que ma collectivité considère qu'en l'état actuel, les conditions ne sont pas réunies pour qu'un emplacement réservé soit défini à son bénéfice dans votre Eco PLU pour le projet de Déviation Est de Saint-Pierre.

L'amélioration des conditions de circulation, notamment sur votre commune, ne peut plus se faire au détriment des espaces agricoles et naturels.

Il est nécessaire de réfléchir à d'autres solutions, plus pérennes, moins consommatrices de foncier et probablement plus facilement réalisables.

Aussi, je vous propose que nos services se rencontrent afin d'étudier ensemble les aménagements qui pourraient être réalisés aussi bien sur les routes nationales que sur les routes communales *(exemple du boulevard Banks)* afin d'améliorer les conditions générales de circulation aux abords et en traversée de votre commune.

Mes services se tiennent ainsi à la disposition des vôtres pour une rencontre sur ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

Pour la Présidente et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services
John GANGNANT

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

Parc national de La Réunion

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 28 AOUT 2023
URB/ADS CB

Avis N° 2023-012

Nom du projet : PNRun – PLU Commune de SAINT PIERRE - DEAL
Pétitionnaire : DEAL SACOD
Numéro de dossier : DIR/AD/2023/181

Le Directeur de l'établissement public du Parc national de La Réunion,

Vu le Code de l'environnement, notamment l'article L. 331-3 III ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 131-6 ;
Vu le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007, créant le Parc national de La Réunion,
Vu le décret n° 2014-49 du 21 janvier 2014, approuvant la charte du Parc national de La Réunion fixant les modalités d'application de la réglementation en cœur (MARCœur) et précisant les enjeux du territoire en cœur et en aire d'adhésion,
Vu l'arrêté ministériel du 9 mai 2017 portant nomination du directeur de l'Établissement public du Parc national de La Réunion ;
Vu la délibération n° 42/2438 prise par Saint Pierre en date du 27 septembre 2012 ;
Vu la demande d'avis de LA DEAL- SACOD en date du 12 juillet 2023, réceptionnée en date du 19 juillet 2023 et relatif au dossier n° DIR/AD/2023/181;

Considérant que le projet de PLU concerne des espaces en toute, ou partie, inclus dans le cœur du Parc national de La Réunion ; que dans le cœur du Parc national, en dehors des espaces urbanisés, les interdictions de construction valent servitudes d'utilité publique et qu'elles doivent être annexées au PLU (Code de l'urbanisme, article L. 153-60).
Considérant que le projet de PLU concerne des espaces en toute, ou partie, inclus dans l'aire d'adhésion du Parc national de La Réunion ;
Considérant que l'établissement public du Parc national doit être associé à l'élaboration et aux différentes procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme ;
Considérant les enjeux de la charte du Parc national de La Réunion à intégrer dans les documents de planification et d'urbanisme des collectivités ; soit la nécessité de préserver la diversité des paysages et accompagner leur évolution ; d'inverser la tendance à la perte de biodiversité ; de valoriser le patrimoine culturel des Hauts et assurer la transmission de ses valeurs ; et impulser une dynamique de développement économique pour les Hauts.
Considérant les objectifs de protection du cœur et les orientations pour l'aire d'adhésion de la charte du Parc national de La Réunion ; ; soit la nécessité de maitriser l'impact paysager des travaux et des activités, de maitriser et d'accompagner les évolutions des paysages liées aux activités agricoles, pastorales et sylvicoles ; de conserver les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques...
Considérant que les dispositions du PLU ne doivent pas faire obstacle aux dispositions de rangs supérieurs, dont la charte du Parc national, conformément au rapport de compatibilité instauré par le Code de l'environnement ;

Parc National de La Réunion
258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

Considérant qu'entre les territoires du cœur de parc national et de son aire d'adhésion, il existe une solidarité paysagère et écologique qui implique de prendre en compte, d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts liés à l'activité humaine dans l'aire d'adhésion ;
Considérant que le projet de PLU intègre bien les obligations et les servitudes prévues à l'article L. 331-4 du Code de l'environnement ; que le projet intègre bien les objectifs de protection définis en cœur de parc ; et justifie d'efforts de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

DÉCIDE

Article 1 : Sens de l'avis

Sous réserve de la prise en compte des remarques prévues par l'article 2, le Directeur du Parc national de La Réunion émet un avis favorable sur le projet de PLU, ce document étant compatible avec les servitudes et les objectifs de protection du cœur de parc.

Article 2 : Remarques

Le présent avis favorable est accompagné de remarques à prendre en compte dans le projet.

➔ **Préservation de l'environnement nocturne et réduction de la pollution lumineuse**

N'ayant pas accès au SDAL pour y vérifier l'ensemble des dispositions relatives à l'éclairage, nous ne sommes pas en mesure d'assurer que l'ensemble des préconisations fixées tiennent compte des enjeux de préservation des environnements nocturnes, d'une réduction de la pollution lumineuse et de la préservation de la biodiversité (corridors écologiques et zone de survol des pétrels de Barau et noir de Bourbon)

D'une manière globale à l'échelle de la commune, quelques mesures relatives à l'éclairage sont inscrites dans le règlement du PLU et dans le RLP.
Néanmoins, la question des éclairages existants et surtout ceux à venir sur les principaux sites d'urbanisation est primordiale et mériteraient d'être approfondie.
Ainsi, il conviendra d'être vigilant quant aux éclairages sur les zonages dédiés aux carrières.
Enfin, Le zonage du PLU n'identifie par de secteurs préservés d'éclairage artificiel : il serait pertinent d'identifier et de maintenir des secteurs préservés de ce type d'éclairage pour se donner la possibilité de valoriser économiquement nos environnements nocturnes conformément à l'Axe 2, c) du PADD. »

➔ **Préservation et suivi des paysages**

La ville de Saint Pierre est certes tournée vers la mer. Pour autant des paysages remarquables contribuant fortement à la VUE, s'observent à Saint Pierre depuis les bas vers les hauts. De ce fait, l'aspect paysager est important à préserver.

Concernant les dispositions relatives à la dimension paysagère, il conviendrait de :
- Préserver et mettre en scène des fenêtres sur le grand paysage et de valoriser le paysage des pentes,
- Préserver les cônes de vue vers les pitons et autres points remarquables au titre de la VUE (Piton des Neiges, Piton Montvert, Piton de Bassin Martin, Piton de Petit Serré...).

Il serait pertinent d'identifier des zones à préserver afin de valoriser les points de vue à enjeux, et de garantir la préservation de ces sites par une réglementation du PLU adaptée (hauteur des bâtiments, couloir visuel...).

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 28 AOUT 2023
URB/ADS
CB

Article 3 : Autres obligations

Le présent avis n'exonère pas des autres autorisations ou avis requis par la réglementation en vigueur sur le territoire du cœur du parc national.

Article 4 : Notification

Le présent avis est notifié à la DEAL.

À La Plaine-des-Palmistes, le 28 AOUT 2023

Le Directeur

Jean-Philippe DELORME

PARC NATIONAL DE LA REUNION

Copies :
- Commune de St Pierre
- PNRun : Secteur Sud, SAADD

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 28 AOUT 2023
URB/ADS
CB

Parc National de La Réunion
258 rue de la République • 97431 La Plaine-des-Palmistes
Tél. +262 (0) 262 90 11 35 • Fax : +262 (0) 262 90 11 39
www.reunion-parcnational.fr • contact@reunion-parcnational.fr

SYNDICAT DU Sucre DE LA REUNION

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 17 OCT. 2023
URB/ADS

Monsieur Michel FONTAINE
Maire de Saint-Pierre

Direction urbanisme et application du droit des sols

58 bis rue Victor le Vigoureux
97 410 SAINT-PIERRE

Saint-Denis, le 16 octobre 2023

Objet : Avis du Syndicat du Sucre sur le projet de PLU arrêté le 26 juin 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 18 juillet 2023, vous nous avez informé de l'arrêt de votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal le 27 septembre 2012.

Nous vous remercions pour cette sollicitation et vous adressons par la présente, notre retour sur la version du projet arrêté le 26 juin 2023. Nous saluons le travail effectué depuis le dernier arrêt en 2018 et notamment les efforts de la municipalité pour réduire la consommation d'espaces agricoles sur le territoire.

Nous attirons votre attention sur le fait que le projet prévoit le déclassement de terrains et la création d'emplacements réservés sur des parcelles cultivées en canne à sucre. Au total, cela représente environ 92 ha de foncier cannier voué à disparaître, soit une perte de production de plus de 12 400 tonnes de cannes (7% de la production de canne à sucre de la commune de Saint-Pierre en 2022).

C'est pourquoi vous trouverez ci-après une contribution présentant quelques demandes de modifications et de complétude.
Ces demandes s'inscrivent dans l'objectif global de préservation du potentiel productif du territoire en cohérence avec les politiques publiques en matière de développement agricole et de préservation du foncier.

Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces éléments, nous vous prions d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Sylvie Le Maire

Déléguée Générale

Pièce jointe : contribution détaillée du Syndicat du Sucre

CS 81036 – 33, rue d'Emmerez de Charmoy – 97495 Sainte-Clotilde Cedex
Tel : 0262 47 76 76 – Fax : 0262 21 87 35 – E-mail : info@sucre.re – www.sucre.re
SIRET 318 490 620 000 16

VILLE de SAINT-PIERRE
ARRIVÉ 17 OCT. 2023
URB/ADS

CONTRIBUTION DU SYNDICAT DU SUCRE DE LA REUNION DANS LE CADRE DE LA REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE

Le projet de PLU de la ville de Saint-Pierre arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2023 a pour ambition de répondre aux enjeux de développement du territoire pour les douze prochaines années. Il constitue le document cadre en matière d'usage des sols pour la mise en œuvre du projet de la municipalité en cohérence avec les orientations, objectifs et règlementations de rangs supérieurs.

Le Syndicat du Sucre apporte ci-après sa contribution sous forme de demandes d'ajustements et de compléments.

1 ELARGIR ET PRECISER LE DIAGNOSTIC ET LE PADD SUR LES ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE ET LES BESOINS FONCIERS

1.1 RENFORCER LE PROJET POUR MIEUX ETAYER LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE:

Le projet de PADD fait mention d'une vision du développement agricole structurée autour du maintien durable de l'agriculture sur le territoire et de l'adaptation des pratiques agricoles aux évolutions climatiques. Nous partageons pleinement cette vision, toutefois ce sujet mériterait d'être davantage développé dans le document en le complétant, notamment par un point spécifique sur les objectifs et les outils de préservation du foncier agricole.

En outre, le rapport de présentation manque de précisions sur le volet cannier et les autres pièces ne permettent pas d'apprécier la traduction règlementaire du projet politique en matière d'agriculture. Pourtant la préservation du potentiel productif constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire réunionnais.

Le projet communal peut, dans son ensemble, être renforcé en affirmant plus directement cet objectif et en précisant les outils et actions d'aménagement à mettre en œuvre (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, zone agricole protégée, projet d'aménagement foncier, mise en place de groupement foncier agricole, développement de l'irrigation, etc.).

Il convient également de rappeler que :

- Les espaces agricoles qui présentent les meilleures qualités agronomiques ou qui bénéficient d'investissements publics pour leur mise en valeur sont une ressource limitée et non renouvelable qui constitue un atout et un intérêt stratégique, immédiat comme à long terme, pour un territoire insulaire tel que le nôtre ; leur artificialisation est une perte irréversible.
- Les zones A sont, selon la règle générale, inconstructibles. Le code de l'urbanisme et les documents locaux de planification et d'urbanisme prévoient seulement des dérogations à ce principe.
- On constate aujourd'hui un nombre croissant de maisons ou de bâtiments agricoles achetés ou habités par des publics « *non-agriculteur* ». Cela s'observe partout à La Réunion et se traduit dans les chiffres de l'observatoire du marché foncier rural conduit par la SAFER. Pourtant, les habitations (résidences principales ou secondaires, locations permanentes ou saisonnières) au sein des zones agricoles sont assorties de servitudes induisant des interdictions et des contraintes pour l'exercice des activités agricoles : par exemple, l'interdiction des épandages de matières organiques à moins de 100 mètres. Un rayon de 100 mètres autour d'une habitation crée une servitude de 3,1 hectares. Plus globalement la mixité ou la proximité des usages en zone agricole augmente les risques

de conflits d'usage et de voisinage liés par exemple aux nuisances sonores ou olfactives. C'est pourquoi il est souhaitable que le rapport de présentation fournisse une analyse du bâti existant en zone agricole et des servitudes associées. Cette analyse doit notamment déterminer l'usage actuel et le potentiel de devenir des bâtiments non agricoles en privilégiant une réutilisation agricole.

1.2 ETAYER LE VOLET CANNIER DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION :

LIVRET 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Partie III. La ressource eau :

Il est fait mention dans la sous-partie e. (*Pressions : la gestion des eaux pluviales*), des zones de cultures de canne à sucre « *sur lesquelles les eaux de pluie ruissellent majoritairement, entrainant des problèmes de gestion quantitative (risque d'inondation) et qualitative (les eaux se chargent en polluants qui se retrouvent ensuite dans le réseau superficiel puis les eaux littorales).* »

Ce point est inexact et doit être corrigé, la canne à sucre permettant justement d'éviter le ruissellement des eaux. En effet, grâce au système racinaire de la canne à sucre très développé, profond et pérenne, les champs sont garants de l'intégrité du sol et constituent des espaces sur lesquels les eaux pluviales s'infiltrent pour rejoindre les nappes phréatiques. Ils contribuent ainsi à limiter les risques d'érosion, de glissement de terrain et d'inondations en cas de forte pluie. (*Profondeur du système racinaire de la canne à sucre à la Réunion (var. 570, repousse) Octobre 2008 J.L. Chopart, L. Le Mézo, J.L. Brossier1, C.L. Hoareau*)

Ce rôle de maintien des sols est particulièrement visible après les épisodes de fortes pluies en période cyclonique :

- Partie IV. Biodiversité et continuités écologiques :

La sous-partie c. (*Fonctionnalités écologiques : définition des Trames Vertes et Bleues (TVB)*) présente les différentes composante de la TVB et notamment « *les espaces relais pour la biodiversité en ville* ». Cette sous-partie traite des espaces agricoles de la commune, dominés par les champs de canne à sucre, dont voici l'extrait :

« *Si ces vastes étendues possèdent une forte identité paysagère et traditionnelle, elles sont responsables, historiquement, d'une érosion massive de la biodiversité. Aujourd'hui, cette monoculture intensive, défavorable à la biodiversité terrestre mais aussi aquatique, en raison notamment des pollutions qu'elle génère (phytosanitaires), constitue un milieu très peu favorable à la biodiversité, même ordinaire.* »

Ce dernier nous interpelle et nous souhaitons avoir les éléments sur lesquels se basent les arguments avancés.

De notre côté, nous vous transmettons ci-dessous les références scientifiques dont nous disposons qui attestent du rôle de la canne à sucre dans la préservation de la biodiversité :

- ➔ La coupe en vert de la canne à sucre permet de laisser au champs la paille de canne et favorise le développement de la faune microbienne, des vers de terres et des insectes dans le sol (*Ng Kee Kwong et al., 1987|Robertson et al., 2000| De oliveira et al., 2002.*).

Par ailleurs, la culture de la canne à sucre rend au territoire différents services écosystémiques et présente de nombreux atouts agronomiques:

- ➔ Lutte contre l'érosion des sols grâce à son système racinaire dans un territoire particulièrement soumis à ce risque, limitant ainsi également le risque de lessivage des sols (*Profondeur du système racinaire de la canne à sucre à la Réunion (var. 570, repousse) Octobre 2008 J.L. Chopart, L. Le Mézo, J.L. Brossier1, C.L. Hoareau*)
- ➔ Séquestration du carbone grâce aux organes aériens de la canne participant ainsi efficacement à la lutte contre le réchauffement climatique (1 ha de canne capte 8 fois plus de CO2 (543 kgCO2/an) qu'un hectare de céréales en Europe. Le stock de carbone dans le sol sous canne est estimé à 113 t/ha *(étude c@run CIRAD 2019*),
- ➔ Maintien de la fertilité des sols sans nécessité de jachères ou de rotation de culture à l'instar des autres cultures végétales grâce aux apports en cendres de bagasses et écumes issues du process sucrier (*TEREOS, 2017*).
- ➔ Réceptacle des effluents issus des élevages de l'île.

Ainsi, véritables espaces de transition entre les milieux urbains et les milieux naturels, les champs de canne à sucre constituent un élément important de la TVB, contribuant notamment à limiter la propagation des rongeurs et des espèces exotiques envahissantes vers les espaces d'intérêts écologiques comme le cœur de Parc National. Dans le cadre d'un partenariat entre TEREOS et la SEOR, des actions sont notamment mises en œuvre avec les planteurs de canne pour la protection des papangues (*Busard de Maillard*) (*Rapport d'activité 2019, SEOR*).

La culture de la canne à sucre s'inscrit dans une démarche agroécologique active et continue :

- → Zéro insecticide : la lutte biologique est privilégiée contre les agresseurs,
- → Zéro fongicide : le développement de nouvelles variétés permet aux cultures d'être résistantes aux champignons,
- → La culture de la canne à sucre bénéficie d'un indice de fréquence de traitement (IFT) en herbicide de 3,1, soit l'un des plus faibles parmi les cultures réunionnaises (le maraîchage, à titre d'exemple, présente un IFT de 28),
- → Un usage des engrais chimique limité grâce à l'utilisation ou l'optimisation des engrais organiques : effluents d'élevage, écumes et cendres de bagasse issues du process sucrier. Ces dernières couvrant près d'un quart des besoins de la filière.

- Partie VI. Les énergies renouvelables locales :

La sous-partie f. traite de la valorisation de la bagasse. Celle-ci contient des informations incomplètes. C'est pourquoi nous vous transmettons les éléments suivants pour compléter le diagnostic :

- ➔ La bagasse correspond à la première source d'énergie renouvelable de l'île et représente l'une des principales sources d'électricité renouvelable de La Réunion.
- ➔ La production électrique issue de la bagasse est effectivement liée aux cannes produites et donc au foncier cannier : 1 tonne de cannes permet de produire 320 kg de bagasse générant ainsi 150 KWh.
- ➔ L'usine du Gol collecte et transforme les cannes issues de l'ensemble des communes de St Philippe à La Possession.

Par ailleurs, l'industrie sucrière produit une autre source d'énergie renouvelable. En effet, la mélasse résiduelle, à savoir celle qui n'est pas valorisée pour la fabrication de rhum et pour l'alimentation animale, est transformée en éthanol pour alimenter la turbine à combustion de Saint-Pierre et répondre ainsi aux besoins électriques liés aux pics de consommation.

2 COMPLETER LA JUSTIFICATION DES CHOIX (BESOINS EN FONCIER ECONOMIQUE, EXTENSIONS URBAINES)

Certains choix opérés par la collectivité méritent d'être davantage explicités en vue de renforcer la cohérence globale du projet de PLU. Vous trouverez ci-dessous les points concernés. Compte-tenu de la sensibilité du foncier agricole à La Réunion, chaque ouverture à l'urbanisation doit être rigoureusement argumentée.

2.1 PRECISER L'ANALYSE DES BESOINS FONCIERS EXPRIMES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION:

L'analyse du potentiel foncier économique doit être complété d'éléments chiffrés concernant les besoins en foncier économique (nombre de demandes reçues par la collectivité, taux d'occupation des zones existantes, vision prospective de la commune en matière de développement économique).

2.2 COMPLETER LA JUSTIFICATION DES BESOINS POUR CERTAINES EXTENSIONS URBAINES :

LIVRET 4 - JUSTIFICATION DES CHOIX : PARTIES RELATIVES AUX CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (II) ET POUR LA TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES (III) :

- Projet d'extension de la station d'épuration de Pierrefonds

Le PLU prévoit le reclassement en zone urbaine de 6,2 ha de zone agricole en vue de permettre à la CIVIS de réaliser l'extension de la station d'épuration de Pierrefonds, soit un quasi-doublement de la surface actuelle. Or le besoin foncier lié au projet n'est pas explicité. Nous souhaitons que le document soit complété d'éléments concrets permettant de justifier l'emprise foncière nécessaire.

- Projets de création de la zone industrielle n°5 et d'extension de la zone d'activités économiques Roland Hoareau

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU ne permet pas, en l'absence de données chiffrées, d'apprécier la nécessité de création de zones industrielles et/ou de zones d'activité économiques supplémentaires.

3 AJUSTER LE ZONAGE REGLEMENTAIRE EN COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD POUR EVITER LA PERTE DE TERRES AGRICOLES D'INTERET AGRONOMIQUE MAJEUR

3.1 MAINTENIR TROIS SECTEURS D'INTERET AGRONOMIQUE MAJEUR EN ZONE AGRICOLE

Le nouveau PLU s'accompagne d'une perte nette de près de 180 ha de zones agricoles dont 48 ha de foncier cultivé en canne en 2022.

Ces 48 ha concernent des terres à canne à fort potentiel agronomique ayant des rendements de référence allant de 120 à 150 t/ha. Cette perte de foncier cannier à un rendement moyen de 135 t/ha conduirait ainsi à une perte annuelle de près de 6 480 tonnes de cannes.

Les besoins immédiats n'étant pas justifiés, les déclassements prévus constituent des réserves foncières pour la commune.

Compte-tenu du contexte de nécessaire sobriété foncière de la part des collectivités et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, nous demandons que les terrains soient maintenus en zone agricole dans l'attente d'une future évolution du PLU en cohérence avec des besoins justifiés du territoire.

Plus précisément, il s'agit des zones suivantes :

- ZAC Canabady

Le secteur de la ZAC Canabady fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « *Zone commerciale Canabady* » (livret 5.1). Son impact sur le foncier agricole et cannier est fort puisque le projet prévoit le déclassement de près de 11 ha dont environ 8 ha en zone à AUs (*zone à urbaniser insuffisamment équipée pour être urbanisée dans l'immédiat*) et 3 ha en zone Np (*zone liée aux espaces de parcs où une valorisation sportive et culturelle est autorisée.* Les besoins associés à ces ouvertures à l'urbanisation futures ne sont pas identifiés et justifiés. Ces reclassements ayant un impact direct sur l'exploitation agricole actuelle des terrains (perte des régimes d'aides associés au zonage agricole) risquent de conduire à une déprise à court terme et à l'enfrichement des terres d'ici la réalisation hypothétique du projet. Ainsi, ce sont 3 exploitations qui sont impactées par une perte de production totale sur le secteur estimée à 1 485 tonnes annuelles.

- La Salette

Sur ce secteur, environ 17 ha de surfaces actuellement cultivées en canne sont vouées à disparaître car ils sont proposés au classement en zone AUs. Pourtant ces terrains sont actuellement exploités par 5 planteurs et la perte estimée de production globale sur le secteur est de 2 295 tonnes annuelles.

Nous comprenons que la commune souhaite à terme localiser sur ces terres une opération de logements. Toutefois le projet ne démontre pas que ces logements ne peuvent pas être réalisés sur d'autres terrains de moindre valeur agricole et agronomique. Là encore, en attendant une hypothétique ouverture à l'urbanisation, le risque de déprise et d'enfrichement des terrains est très élevé.

- Chemin Boulaki

L'extension urbaine prévue ici, également à long terme avec un classement en zone AUs , impacte environ 1 ha de zone cannière à fort potentiel agronomique exploitée par un planteur (perte annuelle de 135 tonnes) . Le projet vise à transformer cette parcelle en zone d'habitat individuel. Toutefois, il ne démontre pas que les logements prévus ne peuvent pas être réalisés sur d'autres terrains de moindre valeur agricole et agronomique.

3.2 REDUIRE LES EXTENSIONS AU NIVEAU DES TERRITOIRES RURAUX HABITES DU SAR (TRH)

Le rapport de présentation fait état de l'objectif « *d'autoriser, au sein des espaces bâtis, le comblement des dents creuses pour permettre la construction d'une ou deux maisons sur des parcelles enserrées dans les espaces bâtis, desservies par les réseaux et qui n'ont aucun avenir agricole* ».

L'analyse des extensions des TRH montre que la plupart sont cohérentes avec les zones bâties existantes et l'objectif cité ci-dessus. Toutefois, deux secteurs présentent des extensions ne respectant pas l'objectif annoncé.

Nous demandons donc à ce que les extensions concernées et entourées en rouge sur les extraits cartographiques présentés ci-après soient supprimées du projet.

- Secteur de Mont-vert :

- Secteur de la Ravine des Cabris

3.3 IDENTIFIER LES PERTES LIEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES ET ANTICIPER DES MESURES DE COMPENSATION

Les pertes de foncier agricole liées aux emplacements réservés ne sont pas comptabilisées dans la justification des choix. Après analyse, celles-ci se chiffrent à hauteur de 109 ha dont 44 ha de terres cultivées en canne. En considérant, le rendement théorique moyen sur le territoire, cela correspond à long terme à une perte annuelle supplémentaire de 5 940 tonnes.

Ainsi, nous demandons que le document soit complété par le détail de la consommation d'espaces agricoles dans le cadre de la mise en œuvre des projets associés aux emplacements réservés. Sur ces terres, le triptyque « Éviter - Réduire - Compenser » devra être appliqué par le porteur du projet.

4 AMELIORER LA COMPENSATION DES PERTES DE FONCIER AGRICOLE

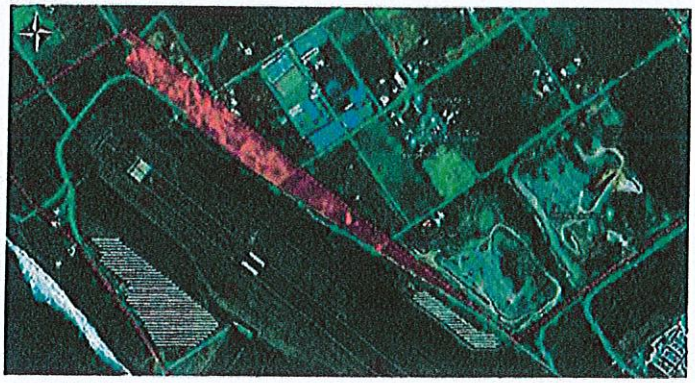
Le projet de PLU ne reflète pas la justification, formulée dans le rapport de présentation, de reclasser en zone agricole, des zones U et AU à préserver pour leur potentiel agronomique de qualité.

Certains reclassements proposés ne correspondent pas à l'objectif de préservation de certains secteurs en raison de leur potentiel agronomique. Nous sollicitons donc que ces reclassements en zone agricole soient

modifiés pour cibler des terres présentant un réel potentiel agronomique. Ces demandes concernent les secteurs identifiés ci-dessous.

4.1 REDEPLOIEMENTS EN ZONE AGRICOLE AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE

La ville propose de reclasser en zone agricole 5,4 ha de zone urbaine situés le long de la zone aéroportuaire. Le secteur concerné est identifié en rouge ci-dessous:



Sur ce secteur, plus de 3,5 ha sont occupés par des activités non agricoles ainsi que des habitations. Il ne présente donc pas d'intérêt pour l'agriculture à l'exception de 1 ha autour des habitations, effectivement cultivé et qui pourrait être classé en zone agricole. Le reste des surfaces n'étant à court ou moyen terme pas mobilisable pour une exploitation.

4.2 AUTRES RECLASSEMENTS EN ZONE AGRICOLE

Le PLU prévoit 3 principales poches de reclassement de terres en zones A hors armature urbaine. Après analyse, 2 de ces secteurs sont peu adaptés au développement agricole :

➔ **Entre la route de l'Entre-Deux et la rivière Saint-Etienne :** un secteur d'environ 33 ha (en rouge ci-dessous) actuellement occupé à plus de 50% par des constructions et installations non liées à l'agriculture (habitations, entreprises de travaux).

→ **Secteur proche de la rivière des remparts :** une zone d'environ 12 ha été reclassée en A dans les hauts en limite du cœur de parc national. Ce secteur se situe au sein de l'espace naturel sensible des hauts de Mont-vert constitué d'anciennes zones agricoles pour la plupart aujourd'hui recouvertes de forêt. Ces espaces nécessitent un zonage naturel. En effet, compte-tenu de l'état actuel des terrains et de leur reconnaissance en tant qu'espace naturel sensible, il est incohérent d'y envisager le développement d'activités agricoles.

5 SUPPRIMER LES STECAL DU PROJET ET CLARIFIER CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

5.1 ZONE A ET SOUS-SECTEURS

Le zonage agricole du règlement regroupe un zonage « A » principal dont la destination est effectivement agricole et plusieurs sous-zonages ayant d'autres vocations dont des secteurs At et Ath identifiés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée).

Concernant les zonages STECAL, la période dérogatoire instaurée par la loi ELAN étant terminée, nous demandons que ces éléments soient retirés du projet et les secteurs concernés maintenus en zonage A.

5.2 CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement prévoit d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage vers la destination « hébergement hôtelier et touristique ».

Au total, ce sont près de 4 ha (bâtiments + terrains attenant) qui sont concernés par ces potentiels changements de destination. Compte-tenu de l'impact des changements de destination sur les surfaces agricoles des secteurs concernés, nous demandons à ce que les possibilités de changement de destination soient réduites aux seules destinations liées à l'exploitation agricole.

5.3 CONSTRUCTIONS AUTORISEES EN ZONE AGRICOLE

LOGEMENT DES AGRICULTEURS

Le projet prévoit d'autoriser au sein de la zone A, la construction et le changement de destination vers l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Afin de limiter les dérives potentielles associées à ces droits à construire offerts par la ville, les critères permettant de caractériser la présence permanente et nécessaire du fonctionnement de l'exploitation doivent être précisés dans le règlement.

CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La rédaction de cette partie du règlement mérite d'être clarifiée et la liste des équipements concernés précisée.

6 RAPPEL : COMITE DE TRANSFORMATION DE L'AGRICULTURE REUNIONNAISE ET PLAN AGRIPEI 2030 - SYNTHESE DES OBJECTIFS

Nous vous transmettons pour information et reprise éventuelle dans le projet de PLU ou vos travaux à venir, la synthèse des objectifs partagés par les institutions sur le développement agricole de La Réunion.

6.1 AMBITIONS CHIFFREES DU PLAN AGRIPEI 2030 (2019)

PROTEGER LE FONCIER

→Remise en culture de 2 000 à 3 000 ha de terres en friches
→Atteindre 50 000 ha de SAU

AUGMENTER LA DIVERSIFICATION

→+ 1 000 à 2 000 ha mis en culture pour la diversification végétale
→+ 750 ha de prairies pour les filières animales
→Maintenir 22 000 ha de SAU cannière

DEVELOPPER LES OUTILS DE PRODUCTION ET L'EMPLOI

→+ 350 à 500 exploitations soit 500 à 1 000 emplois supplémentaires
→+ 9 à 13 % de revenu moyen par exploitation

PREPARER ET ASSURER LA TRANSITION ECOLOGIQUE

→+ 400 exploitations engagées dans une démarche BIO
→+ 1 500 ha de surface dédiée à cette démarche

AMELIORER LE TAUX DE COUVERTURE DES PRODUITS LOCAUX

→**Pour le frais :**
- Filière fruits et légumes : +3 à 13 %, soit 70 à 80 % en 2030
- Viande : +5 %, soit 95 % en 2030

→**Pour la restauration collective**
- Produits durables et de qualité : +7 %, soit 25 % en 2022
- Bio : + 9,3 %, soit 10 % en 2022

FOCUS FILIERE CANNE

En plus de maintenir la capacité productive au travers de 22 000 ha de SAU pour la filière canne à l'horizon 2030, le plan Agripéi 2030 prévoit également :

- → D'établir un rapport gagnant-gagnant entre industriels et planteurs de canne,
- → De valoriser les différents produits de la canne et les complémentarités interfilières.

6.2 OBJECTIFS FIXES PAR LE COMITE DE TRANSFORMATION DE L'AGRICULTURE REUNIONNAISE A L'HORIZON 2030

Les éléments ci-dessous sont issus de la synthèse des travaux et propositions du comité de transformation de l'agriculture (28 juin 2021).

De façon générale, la synthèse du comité de transformation rappelle la nécessité partagée par tous les acteurs de préserver le foncier agricole à hauteur de 42 000 ha de SAU et de reconquérir les terres en friche. Les objectifs pour la filière canne-sucre sont précisés ci-dessous.

FILIERE CANNE

- → Renforcer les gains de productivité au niveau de la production agricole (mécanisation, formation, appui technique aux planteurs, irrigation, etc.).
- → Contribuer à l'augmentation des cours européens du sucre et payer, à un juste prix, le sucre européens aux producteurs européens (retour au quotas sucrier et attention particulière sur cette filière dans le cadre des négociations des accords commerciaux internationaux pour protéger les sucres de spécialité).
- → Améliorer la création de valeur ajoutée par :
  - → La poursuite du renforcement de la différenciation des sucres réunionnais,

- → L'amélioration de la valorisation de la bagasse pour la production d'énergie renouvelable,
- → Une meilleure valorisation de la mélasse pour la production d'alcool et de rhum.

➔ Adapter les aides publiques à la filière pour garantir sa pérennité et sa soutenabilité.

➔ **Maintenir la capacité productive au travers de 22 000 ha de SAU pour la filière canne.**

L'ensemble de ces points constituent les enjeux actuels de la filière canne et ont été intégrés dans le processus d'élaboration de la nouvelle convention canne 2022-2027, signée en date du 13 juillet 2022.