

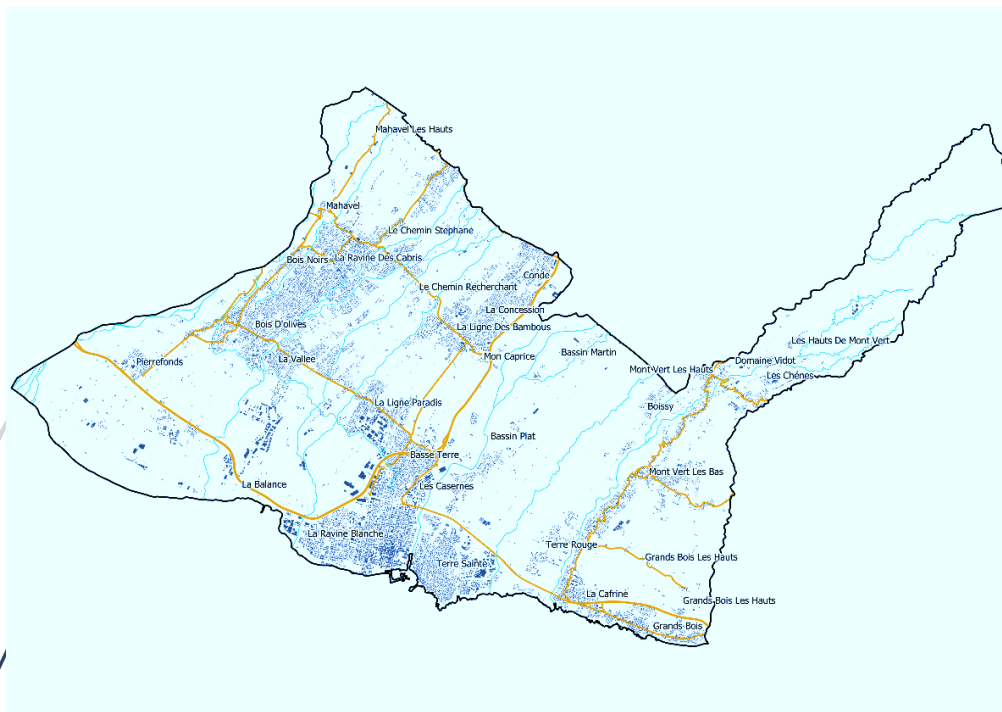
**Enquête publique portant
sur
La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Saint-Pierre
Réalisée du 20 Novembre 2023 au 11 Janvier 2024 inclus**

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

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION
D'ENQUÊTE**



Présidente : Mme. Marie-Claude MAYANDY

**Membres : M. Marc VANNEREAU
M. Bertrand HUBY**

Février 2024

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

GENERALITES.....	12
Objet de l'enquête.....	13
Cadre juridique et réglementaire	13
Cadre juridique Régional et Local.....	14
Situation géographique	16
Composition du dossier	17
Nature et caractéristiques du projet de PLU	21
ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	29
Désignation de la Commission d'enquête	30
L'arrêté d'ouverture d'enquête	30
Visites des lieux et réunions	31
Mesures de publicités prises	31
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	38
Permanences réalisées	39
Clôture de l'enquête.....	41
Climat de l'enquête.....	41
Comptabilisation des observations	41
SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	44
OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	77
Hôtel de Ville.....	79
Grand Bois.....	165
Bois d'Olives	195
Ligne des Bambous	269
Mont Vert les Bas	322
Ravine des Cabris	362
Registre Dématérialisé.....	474
Courriers reçus au siège de l'enquête	629
AVIS ET OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	661
Bilan de la concertation	662
Documents avec lesquels le PLU doit être compatible	665
Articulation du PLU avec les plans, schémas et programmes supra territoriaux	668
Les incidences du PLU sur l'environnement.....	668

Besoins en logements	670
Enjeux du foncier à vocation économique	671
Observations des habitants sur le secteur de Bois d'Olives	674
Déviations Est de Saint-Pierre	676
Courriers du Maire de Saint Pierre adressés à la commission.....	678
Points particuliers	679
CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	681

Préambule

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le Plan d'Occupation des Sols (POS), à l'échelle communale ou intercommunale. Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant les formes que doivent prendre les constructions, les zones qui doivent rester naturelles, les zones qui sont réservées pour les constructions futures, etc... Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD, qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Depuis les lois N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et N° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la Commune dans un souci de développement durable. Il doit être compatible avec les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains sur le territoire.

Le POS date de 1967. Même s'ils sont régulièrement révisés par les communes, ils ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 35 ans. Les politiques urbaines d'après-guerre ont dû faire face à l'explosion démographique des villes. La priorité était de garantir un toit dans des conditions décentes, et de favoriser l'expansion urbaine. En trois décennies, les villes se sont métamorphosées. Elles se sont étalées, divisées entre lieux de vie, de travail, de commerce, de loisirs... Favorisant l'usage de la voiture et engendrant des phénomènes de ségrégation.

C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable qui a guidé l'élaboration de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)", et la création du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est un document d'urbanisme qui fixe des règles d'aménagement et d'utilisation des sols : il régit les possibilités de construction et d'usages des sols et vise à planifier le développement du territoire. A la différence du POS, il constitue également un véritable projet politique, et plus seulement un document de zonage du territoire.

Le projet politique est décliné dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire qui constitue le document pivot pour l'élaboration du PLU.

La dernière révision générale du PLU de Saint-Pierre, date du 26 octobre 2005, ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions (six modifications, trois révisions allégées, deux mises en compatibilité par déclaration de projet et deux mises à jour).

Il est apparu opportun de lancer la révision générale du PLU sur tout le territoire de la Commune de Saint-Pierre.

Ainsi, par délibération N° 42/2438 du 27 septembre 2012, le Conseil Municipal a prescrit la présente révision générale du PLU, et à fixer les modalités de la concertation.

Historique de la procédure

La présente révision générale a été prescrite par délibération du Conseil municipal N° 42/2438 du 27 Septembre 2012.

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 (PPA). 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°11/509.

Suivant la délibération du 22 Juillet 2021 – Affaire n°11/509, 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 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° 15/01, le Conseil Municipal a pris acte du débat organisé sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Cette reprise a nécessité également 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. (Cf. annexe)

S'agissant de la concertation, il est précisé ce qui suit :

Depuis la fin du premier semestre 2022, il est envisagé, dans le cadre de la révision en cours du PLU, de créer une nouvelle ZAC : « Mairie Annexe » à Bois d'Olives. 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).

Cette procédure est permise, en application de la Loi ELAN N° 2018-1021 du 23 novembre 2018, pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et de son décret d'application N° 2019-481 du 21 mai 2019 qui modifient diverses dispositions du Code de l'Urbanisme.

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.

Pour ce faire, en complément des modalités de concertation avec la population prévue 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 place.

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 devant 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.

Première 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 a été averti par voie de presse et via le site internet de la ville de Saint-Pierre.

Deuxième 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 délibération du 23 juin 2023.

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, a été joint au dossier d'enquête publique.

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).

Arrêt du projet de PLU

Une fois l'ensemble des pièces du dossier PLU réalisé, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU et a tiré simultanément le bilan de la concertation par une délibération en date du 23 juin 2023.

Le PLU présenté est conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, à la loi ALUR du 24 mars 2014 et à la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

Le projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à l'autorité environnementale (MRAe), 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) et aux Communes limitrophes.

A l'issue de cette phase de consultation, une enquête publique a été ouverte après désignation d'une commission d'enquête par le Tribunal Administratif.

Cette enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 11 janvier 2024 inclus.

En conclusion

Les étapes suivantes reflètent le respect de la procédure :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation ;
- Notification des Personnes Publiques Associées ;
- Phases d'études, d'association et de concertation ;
- Débat en Conseil Municipal du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU : délibération du Conseil Municipal.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été notifié 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 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 .

Le dossier d'éco-PLU comprend :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le rapport de présentation ;
- L'évaluation environnementale ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement ;
- Les planches de zonage et les annexes.

Le Maître d'Ouvrage est la commune de Saint-Pierre, Monsieur le Maire est l'autorité compétente pour conduire la procédure d'enquête publique et est la seule personne responsable du projet.

Pourquoi un Eco-PLU sur Saint-Pierre ?

L'Eco-PLU est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des opérations d'aménagement soutenues par la Collectivité tout en y intégrant des exigences environnementales. Il présente, ainsi, sur le territoire le projet du développement de la Commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement, de développement économique, de réussite éducative ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et de servitude. La ville de Saint-Pierre, fait, également, le choix de favoriser et d'encourager la participation citoyenne.

Ainsi, l'Eco-PLU de Saint-Pierre sera conçu de manière à prendre en considération les cinq finalités du développement durable qui sont :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsable.

Du PLU vers un Eco PLU

A travers sa stratégie globale d'aménagement et de développement durable, Saint-Pierre souhaite renforcer son attractivité économique et démographique, et tout en promouvant un

modèle de développement plus durable. Aussi, afin de donner davantage d'ambition à ce document réglementaire destiné à organiser l'ensemble du développement futur de la Commune, elle a fait le choix de s'orienter vers un Eco-PLU.

Cet Eco-PLU définira les grandes lignes à suivre pour la future image urbaine de la ville et permettra à la Commune de s'inscrire dans une démarche de ville résolument durable.

Le Conseil Municipal de Saint-Pierre a prescrit la révision du PLU, avec pour objectif de créer un Eco-PLU. Cette révision est globale, concerne l'ensemble du territoire communal et se justifie principalement pour les raisons ci-après :

- La nécessaire compatibilité avec le nouveau Schéma d'Aménagement Régional - S.A.R. du 22 novembre 2011, modifié par Arrêté Préfectoral N° 2020-1993/SG/DCL/BU du 10 juin 2020, qui fixe les orientations d'aménagement et de protection de l'environnement à l'échelle de l'Île ;
- La prise en compte du SCoT du Grand Sud (Schéma de Cohérence Territoriale), approuvé le 18 février 2020, destiné à servir de cadre de référence à l'échelle de la CIVIS en matière d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement économique, d'environnement, etc... ;
- La prise en compte de plusieurs lois :

1 : La loi dite « GRENELLE II »

Adoptée en juillet 2010 qui exige que les collectivités intègrent de manière encore plus affirmée les objectifs de développement durable et les politiques d'urbanisme, d'habitat et de transport dans leur PLU.

2 : La Loi dite « ALUR »

La loi ALUR N°2014-366 du 24 mars 2014 qui a pour objet l'amélioration de l'accès au logement et à la protection des personnes vulnérables. En matière d'urbanisme plusieurs mesures phares sont issues de cette loi, telles que : La modernisation du contenu des PLU, le renforcement des mesures en faveur de la densification en zone urbaine avec la suppression du coefficient d'occupation des sols, la lutte contre l'artificialisation des sols par un encadrement de l'urbanisme commercial, l'introduction de la notion de coefficient de biotope, l'incitation à la mise en place de PLU intercommunaux...

3 : La loi dite « ELAN »

N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements, de protéger les plus fragiles et accélérer le déploiement du numérique sur tout le territoire.

4 : La loi dite « CLIMAT »

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi touche de nombreux domaines de la vie quotidienne : dans nos services publics, dans l'éducation de nos enfants, dans notre urbanisme, dans nos déplacements, dans nos modes de consommation dans notre justice.

En matière d'urbanisme la loi « climat » vise notamment à lutter contre l'artificialisation de sols avec pour objectif une division par 2 du rythme d'artificialisation d'ici 2030 pour atteindre la zéro artificialisation nette d'ici 2050 par l'ensemble des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, la ville redéfinit son projet urbain et ses dispositifs réglementaires en prenant en compte les évolutions engagées sur le territoire depuis 10 ans afin de les retranscrire dans un document opérationnel : le futur Eco-PLU.

GENERALITES

Objet de l'enquête

Par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2023, Affaire N° 27/1215, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre, après avoir tiré le bilan de la concertation.

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté municipal N° 424/URB du 27 octobre 2023, s'est tenue du 20 novembre 2023 au 11 janvier 2024, inclus.

« Cette enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public relative au projet de PLU arrêté, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'environnement.

L'enquête publique pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.132-2 du Code de l'environnement. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'Ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Dans ce cadre, les particuliers, les représentants d'associations, ou tout autre acteur de la société civile peuvent porter sur les registres d'enquête mis à leur disposition ; toutes les remarques qu'ils souhaitent y formuler, soit pour compléter une information, ou contester un ou plusieurs éléments retenus dans le dossier relatif au présent projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, en application des récentes évolutions législatives, la mise en œuvre de la voie électronique a donné la possibilité au public de consulter le dossier par internet, et de s'exprimer sur le registre dématérialisé ou par courriel.

Cadre juridique et réglementaire

Cadre juridique national

La procédure relative à l'enquête publique fait l'objet des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Certaines règles ont été modifiées par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ratifiée par la Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018, qui a notamment modernisé la participation du public, par un recours accru à la dématérialisation (voie électronique), tout en maintenant les modalités « présentesielles » classiques.

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis aux principes, objectifs généraux et règles du Code de l'urbanisme. Son contenu est l'objet des articles L 151-1 et suivants de ce code.

Cadre juridique Régional et Local

Selon l'article L 131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec d'autres documents de planification.

La notion de compatibilité envers la norme supérieure est plus souple que la notion de conformité qui impliquerait le respect de toutes les dispositions du document supérieur. Le PLU ne doit cependant pas aller à l'encontre des orientations et objectifs fixés par les documents supérieurs, ce qui est apprécié d'autant plus strictement que les termes de ces documents sont précis.

Les divers documents de planification, au niveau local, se déclinent comme suit :

- Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), de La Réunion, 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) ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Sud approuvé par délibération N° 20.02.18_02/CS en date du 18 février 2020 du Comité Syndical du SMEP (Syndicat Mixte d'Études et de Programmation) ;
- 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 ;
- Le Plan de Mobilité de la CIVIS (PDM) approuvé par délibération du Conseil Communautaire N° 211217_37 en date du 17 décembre 2021 ;
- Le Plan de Servitude Aéronautique (PSA) de l'aérodrome de Saint-Pierre Pierrefonds, approuvé par arrêté ministériel du 15 décembre 2016 ;
- Le plan d'Exposition au Bruit (PRB) de l'aérodrome de Saint-Pierre Pierrefonds, approuvé par arrêté préfectoral N° 2017-587/SG/DRCTCV du 29 mars 2017 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvements de terrain sur la Commune de Saint-Pierre a été approuvé par arrêté préfectoral N° 2016-477 SG/DRCTCV/BCLU du 1er avril 2016 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif aux aléas de recul du trait de côte et de submersion marine approuvé par arrêté N° 2018-1793 SG/DCL/BU du 24 septembre 2018 ;
- 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 ;

- La convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la Commune de 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.

Le PLU doit prendre également en compte d'autres documents. A noter que la prise en compte est définie par la jurisprudence comme correspondant à une obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation, pour des motifs déterminés.

L'arrêté municipal N° 424/URB du 27 octobre 2023 qui se réfère :

- Au Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-18 ;
- Au Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L.153-31 à L.153-33 et R.153-8 ;
- Au Code de l'environnement, notamment ses articles L-123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 ;
- A la délibération du Conseil municipal N° 42/2438 du 27 septembre 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;
- A la délibération du Conseil municipal N° 13/686 du 24 septembre 2015 modifiant la délibération N° 42/2438 du 27 septembre 2012 ;
- A 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 ;
- A 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 ;
- A 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 Durable (PADD) ;
- A 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 ;
- A l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- A l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- Aux différents avis émis par les Personnes Publiques Associées ;
- Aux pièces du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à enquête publique ;
- A la décision référencée N° E23000027/97 de Monsieur le Vice - Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion en date du 05 octobre 2023 désignant la commission d'enquête.

Il a été procédé, du lundi 20 novembre 2023 au jeudi 11 janvier 2024, à une enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Saint-Pierre, sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes informations sur le dossier pouvaient être demandées.

Situation géographique

Saint-Pierre (97416) est une Commune française située dans le Sud du département et la région de la Réunion. Elle est une sous-préfecture et fait partie de l'intercommunalité CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) ainsi que la capitale culturelle du Sud de l'île.

La Commune est caractérisée par son cadre de vie unique, allant des plages aux montagnes, et offre une variété d'événements (Fête foraine, animation commerciale, Le Grand Raid), d'animations et d'activités culturelles.

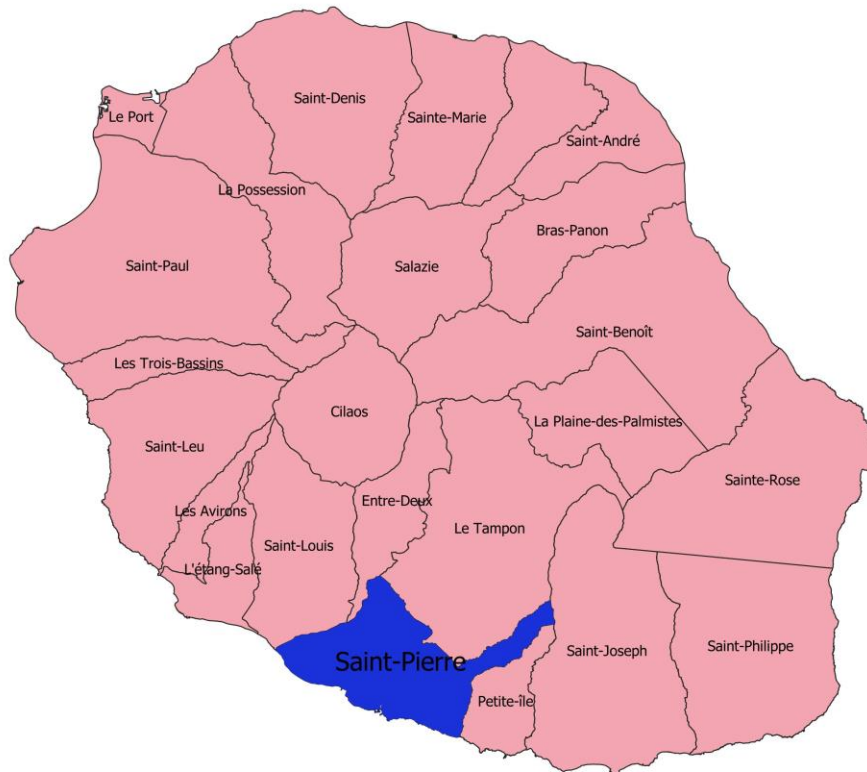
Saint-Pierre est une ville agréable et animée qui profite des avantages du lagon, de son port de Plaisance, mais aussi d'un développement et d'une urbanisation importante.

Elle s'étend sur un périmètre de 96 km², avec une population de 83 930 habitants en 2020 (INSEE, RP 2020), elle est la troisième commune la plus peuplée de la Réunion, avec une population en continuelle croissance. Le paysage des hauteurs de la commune témoigne de l'importance de l'agriculture sur le territoire, avec de vastes espaces de champs de cannes. Ces espaces s'opposent au Centre-Ville et à ses écarts ayant un urbanisme dense à moyennement dense.

Elle est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS). La Communauté d'agglomération de la CIVIS a été créée le 1er janvier 2003. Cette structure rassemble 6 communes : Saint-Pierre, les Aviron, Saint-Louis, L'Etang-Salé, Petite -Île et Cilaos, autour d'une démarche concertée et partagée en vue de définir un véritable « projet de territoire » au service des populations, des entrepreneurs, des collectivités et du territoire.

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.

Quartiers de Saint-Pierre : Centre-Ville, Terre-Sainte, Ravine Blanche, Basse-Terre/Bassin Plat, Pierrefonds, Bois d'Olives, Ligne Paradis et Ligne des Bambous, Ravine des Cabris, Ravine des Cafres, Grand-Bois, Mont-Vert les Bas et Mont-Vert les Hauts.



Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique se compose des pièces et éléments suivants :

- Arrêtés et avis d'ouverture d'Enquête Publique :
 - Arrêté N° 424/URB - Mise à enquête publique du 27/10/2023 ;
 - Avis d'enquête publique ;
 - Arrêté N° 425/URB Modifiant l'arrêté d'enquête publique initial du 10/11/2023 ;
 - Avis d'enquête publique modificatif.

- Décision du Tribunal Administratif N° E23000027 /97 du 05/10/2023 ;

- Publication des journaux :
 - Annonces légales - LE JIR - 03/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le QUOTIDIEN DE LA REUNION - 04/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le QUOTIDIEN DE LA REUNION - 07/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le QUOTIDIEN DE LA REUNION - 17/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le JIR - 17/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le JIR - 22/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le QUOTIDIEN DE LA REUNION 23/11/2023 ;
 - Annonces légales - Le JIR – 06/12/2023 ;
 - Annonces légales - Le JIR – 07/12/2023 ;

- Annonces légales - Le QUOTIDIEN DE LA REUNION 08/12/2023.
- Note :
 - Contexte juridique et administratif dans lequel s'insère l'enquête publique.

Délibération arrêt PLU et Bilan de la Concertation

- Bilan de la concertation PLU
- Délibération du 26 juin 2023

Dossier PLU arrêté :

- Rapport de Présentation

- Livret 1 - Diagnostic
- Livret 2 - Etat initial de l'environnement
- Livret 3 - Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Livret 4 - Justification des choix
- Livret 5 - Évaluation environnementale

Annexes du Rapport de Présentation

- ZAC Mairie Annexe
- Notice
- Périmètre et état parcellaire
- Etude d'Impact
- Parcellaire Agricole (RPG)

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Règlement

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Liste des Emplacements Réservés

- Annexes

- Annexes sanitaires
 - Plans d'Adduction d'eau potable et eaux usées
- Servitudes d'Utilité Publique
 - Plan des SUP
- Plan de Prévention des Risques Naturels
 - PPRN Inondation mouvement de terrain
 - PPR Littoral
- Monuments Historiques
 - Arrêtés de Protection et liste des Monuments Historiques
 - Périmètres de Protection des Monuments Historiques
- Plan des Servitudes Aéronautiques (PSA)

- Classement sonore des ITT
- Cartographies du PAC de l'Etat
- Arrêtés de Protection des Forages

- Annexes documentaires
 - Périmètres de ZAC
 - Plans du réseau électrique
 - Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
 - Droit de Prémption Urbain
 - Règlement Local de la Publicité

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - OAP Sectorielles
 - OAP Thématique Trame Verte et bleue

Complétaient également ce dossier :

❖ Avis des Personnes Publiques Associées

- **Avis de la Chambre d'Agriculture**
 - Avis Chambre d'Agriculture
 - Rapport Chambre d'Agriculture

- **Avis de la Chambre des Commerces et Industries de la Réunion**
 - Avis CCIR

- **Avis de la Chambre des Métiers**

- **Avis de la CIVIS**

- **Avis du Conseil Départemental**
 - 2023.10.10 - Annexe - Avis du Conseil Départemental sur l'Eco-PLU de SAINT-PIERRE
 - Courrier - Avis du Conseil Départemental sur le projet d'Eco-PLU de SAINT-PIERRE
 - Courrier – Complément de l'avis du Conseil Départemental - 14.11.2023

- **Avis du Parc National**
 - Parc National avis du 28 Août 2023

- **Avis de la Région Réunion**
 - Annexe courrier de la Région Réunion
 - Courrier de la Région Réunion

- **Avis Smep SCoT Grand Sud**

- **Avis de l'Etat**
 - Avis Etat
 - Rapport avis Etat
 - Propos introductifs - Mémoire en réponse de l'Etat

- **Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux différentes réserves de l'Etat du 17 novembre 2023**

- **Avis de la CDPENAF**
- **Avis de la CDNPS**
- **Avis de la MRAe**
- **Avis du Syndicat du Sucre de la Réunion**

**Le dossier a été réalisé par le bureau d'études
CITADIA Conseil
Domicilié à 45, rue Emile GIMELLI
83000 TOULON**

Nature et caractéristiques du projet de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification et de perspective qui envisage l'avenir de la commune pour plusieurs années. Il est établi à partir d'une première étape consistant à effectuer un diagnostic de l'existant qui conduit, dans le respect des diverses réglementations, mais aussi des documents d'urbanisme, à édicter un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en découlent.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : en application du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Pierre a mis en œuvre des OAP sectorielles et des OAP à Thématique Trame Verte et Bleue.

Les caractéristiques principales du projet de PLU 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.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public industriel et commercial (EPIC). Elle finance et accompagne la transformation de quartiers de la Politique de la Ville dans toute la France.

Une agence née d'une volonté politique ambitieuse

Le 1er août 2003, Jean-Louis Borloo, ministre délégué à la Ville, fait voter la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Une politique ambitieuse et inédite qui vise à réhabiliter des centaines de quartiers dans lesquels se sont concentrés les difficultés sociales, économiques et urbaines.

Quelques mois plus tard, l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) est créée. Elle est chargée de piloter et de financer le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), doté de plus de 12 milliards d'euros de subventions. Très vite des centaines de chantiers de démolition et reconstruction de logements sont lancés dans toute la France. Les quartiers commencent à se transformer.

Lors de la première génération de projet de rénovation urbaine, Saint Pierre s'est positionnée sur le quartier de « Ravine Blanche », ce qui a conduit à de belles transformations, et au label « Eco-quartier étape 4 » seul projet réunionnais ayant obtenu ce niveau de labélisation

En 2014, dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le Gouvernement annonce la création du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), toujours piloté par l'ANRU. 450 quartiers de la Politique de la Ville feront l'objet, d'ici à 2030, d'une transformation globale. Bois d'Olives en fait partie. Suite à la réussite de Ravine Blanche, la ville a négocié avec l'ANRU pour inscrire ce quartier, prioritaire (dans la cadre de la politique de la ville) comme projet NPNRU. La ville a su démontrer l'intérêt d'intervenir sur ce quartier de mi-pente de Saint Pierre et un protocole a pu être signé en Juin 2016, puis une convention de partenariat autour d'un projet opérationnel et de son financement. L'ANRU intervient à hauteur de 7,8 millions pour un projet d'investissement global supérieur à 80 millions. La CIVIS, l'Europe, la CDC, l'Etat, CR et CG sont les principaux partenaires financiers de la ville sur ce projet

La mission principale de l'ANRU : transformer les quartiers

L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables. Il s'agit de transformer ces quartiers en profondeur. En effet, ces quartiers de mi-pente se sont développés sans plan structuré d'urbanisme. Il s'agit aujourd'hui d'engager une restructuration sensible pour relever les défis urbains et écologiques, en intervenant sur l'habitat, le traitement du cadre de vie, le désenclavement et la mixité sociale.

Grâce au PNRU, puis au NPNRU, les quartiers changent de visage ; des immeubles vétustes sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements sociaux de qualité. De nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...), des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation.

Les enjeux multi thématiques (mobilité, cadre de vie, écologie, habitat vertueux, sociologie d'habiter, mixité des usages et des fonctions, intégration à la structure urbaine de la Commune voire de l'agglomération, gestion des risques naturels...) s'inscrivent dans un programme à long terme. Le document d'urbanisme de la Commune accompagne cette transition et décline les ambitions politiques de ce projet de renouvellement urbain.

Plusieurs aspects ont été identifiés dans le document d'urbanisme en révision ;

- La création d'une ZAC permettant de répondre à des obligations de densité, d'habitats, d'équipements et de qualité urbaine ;
- Des ER nécessaires à l'identification d'emprises foncières permettant la réalisation du projet NEO de la CIVIS, du traitement des dessertes internes du quartier et du projet d'aménagement de la Ravine Trois Mares ;
- De règlement adaptés permettant d'accompagner la transition du quartier et de disposer de règles d'urbanisme précise et en cohérence avec l'ambition politique.

Financement

Le programme est doté de 12 milliards d'euros d'équivalent-subvention (ou 14 milliards d'euros de concours financier) attribués par l'ANRU. Il est financé par les contributions de :

- Action Logement (8,4 milliards d'euros),
- L'Union sociale pour l'habitat (2,4 milliards d'euros),
- L'Etat (1,2 milliard d'euros).

Les travaux doivent générer 50 milliards d'euros d'investissement tous financeurs confondus (collectivités locales et bailleurs sociaux notamment).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ont clarifié le contenu des PLU en général, et la fonction du PADD en particulier. La loi place ainsi le développement durable au cœur d'une démarche de planification qui consiste à mieux penser le développement de la ville, afin de consommer moins d'espaces et produire moins de nuisances.

Le PADD qui expose les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme de la ville dans une vision de 10 à 12 ans, se décline en 4 axes :

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

- Adapter le territoire aux changements climatiques
- Avoir une politique adaptée en matière de développement agricole
- Préserver la richesse de la trame verte du territoire
- Valoriser, préserver et intégrer les éléments de la trame bleue
- Développer les énergies renouvelables et limiter la consommation énergétique

Axe 2 : Organiser le développement de l'économie et de l'emploi

- Organiser le foncier économique
- Accompagner les activités liées aux carrières
- Accompagner le développement touristique
- Etoffer le cœur de ville et renforcer la structure urbaine

Axe 3 : Fluidifier les modalités et équiper le territoire pour assurer un bon niveau de service

- Organiser les déplacements alternatifs à la voiture
- Structurer les aménagements et la voirie
- Avoir un niveau de services adapté au statut de « capitale du Sud »

Axe 4 : Développer et diversifier l'offre en logements

- Accompagner les transitions engagées par la ville de Saint-Pierre
- Développer la ville de Saint-Pierre de manière équilibrée, qualitative et durable

Il fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestier (ENAF).

Compte tenu du dynamisme démographique de sa population et de l'attractivité de son territoire, la Commune de Saint-Pierre connaît un développement urbain soutenu. La population devrait en conséquence compter environ 104 000 habitants en 2035 contre 83 930 aujourd'hui, (soit l'apport de 18 000 personnes environ sur les 12 ans à venir). Cette croissance s'accompagne d'une amorce de vieillissement de la population qui ne cessera de s'amplifier favorisant également l'émergence de nouveaux besoins.

Ainsi, la croissance démographique pose des défis en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de déplacements. Cette croissance doit être encadrée afin de ne pas hypothéquer l'avenir et garantir un développement durable du territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP) comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues dans le cadre du présent projet de révision du PLU sont au nombre de **25 OAP** sectorielles sur des secteurs à enjeu d'aménagement de restructuration ou de valorisation. 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la Commune souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, dans le respect du PADD.

Ces orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique cartographié qui fournissent les informations relatives à la compréhension du projet d'aménagement décidé par l'autorité municipale.

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle de l'application de ce document et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire instauré par le Grenelle 1 et 2 et l'Environnement visant à constituer ou reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle nationale, pour permettre aux espèces de réaliser leur cycle de vie et de survie (s'alimenter, se reproduire, circuler se reposer).

Ci-après les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP :

OAP	PROGRAMMES	SURFACES
1	Domaine de la Vallée - Habitat	14,9 ha
2	Zone Commerciale Canabady – Commerces – Bureaux - Services	14 ha
3	Condé Concession – Habitat - Equipement	4,9 ha
4	ZAC Océan Indien – Habitat – Equipement – Commerce – Service de la Zac Océan Indien	23 ha
5	Spécifique ZAC Océan - Habitat – Equipement – Commerce – Service de la Zac Océan Indien	2,1 ha
6	Zone Industrielle N° 4- Activités économiques de production – Autres activités et équipements limités à 5%	41 ha
7	Zone Industrielle N° 5 – Zone économique de production	4,9 ha
8	Grand – Bois 1 - Habitat	3 ha
9	Grand – Bois 2 – Habitat et hébergement	0,4 ha
10	Terre Rouge – Commerce – Service - Habitat	3 ha
11	Mont Vert les Bas - Habitat	1 ha
12	Condé 400 – Habitat – Commerce - Service	4 ha
13	La Salette – Habitat - Equipement	17,4 ha
14	ZAC Pierrefonds Village – Habitat - Equipement	22,2 ha
15	Zone Environnementale Pierrefonds/ ZAD – Industrie / Equipement	19 ha
16	Chemin Boulaki - Habitat	1,1 ha
17	Chemin Diagonale - Habitat	1,4 ha
18	Pierrefonds Aéroport – Equipement / Industrie	22 ha
19	Zone Touristique de l'Entrée de Ville Ouest – Equipement – Hébergement hôtelier et touristique – Commerce - Service	20,7 ha
20	Zone Industrielle 1 – Equipement – Commerce - Service	23,8 ha
21	Générale Entrée de Ville -	
22	Chemin de la Volière– Habitat – Equipement	14 ha

23	Foyer Albert Barbot – Habitat – Commerce – Service – Equipement	25,4 ha
24	Secteur du Collège Bois d'Olives – Habitat – Commerce – Equipement	13,6 ha
25	ZAC Mairie Annexe – Habitat – Equipement	10 ha

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les différentes zones identifiées au PLU

Par délibération N° 22/1209 du 14 octobre 2016, la Collectivité a fait le choix de rendre applicable au PLU, les articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme afin d'en moderniser le contenu.

La révision du PLU s'accompagne d'un remaniement conséquent du dossier réglementaire par rapport au PLU en vigueur.

Le règlement écrit se compose de quatre parties :

- Le mode d'emploi ;
- Les dispositions générales ;
- Les dispositions applicables aux zones Urbaines et à Urbaniser ;
- Les dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Les zones urbaines dites **U** du PLU sont définies selon le tableau suivant :

Zone Ucv	Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville de Saint-Pierre
Zone Ud	Zone urbaine mixte de centralité
Zone Ug	Zone urbaine mixte « générale »
Zone Uf	Zone urbaine mixte de faible densité
Zone Us	Zone urbaine correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés définis à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme
Zone Up	Zone urbaine qui couvre le village de pêcheurs du quartier de Terre Sainte
Zone Ut	Zone urbaine dédiée aux activités touristiques
Zone Ua	Zone urbaine relative aux « activités économiques »
Zone Ue	Zone urbaine relative aux principaux « équipements »

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser dites **AU** du PLU sont définies selon le tableau suivant :

Zone AUd	Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle des centralités
Zone AUg	Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle générale
Zone AUf	Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante résidentielle de faible densité
Zone AUt	Zone à urbaniser à vocation « d'activités touristiques »
Zone AUa	Zone à urbaniser à vocation « d'activités économiques »
Zone AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements
Zone AU0	Zone à urbaniser insuffisamment équipée pour être urbanisée dans l'immédiat

La zone agricole, dite zone **A** couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. La zone A permet le développement des activités agricoles, elle, limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et limiter leur mitage.

Les zones agricoles dites **A** sont définies selon le tableau suivant :

Secteur Ac	Secteur pour les activités de carrières
Secteur Acu	Secteur pour les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral
Secteur At et Ath	Secteur pour le développement des activités touristiques

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non.

Les zones naturelles dites **N** sont définies selon le tableau suivant :

Secteur Nr	Secteur pour les espaces remarquables du littoral
Secteur Np	Secteur pour les espaces de parcs
Secteur Ncu	Secteur pour les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral
Secteur Nge	Secteur en lien avec un projet hôtelier touristique
Secteur Nc	Secteur permettant l'ouverture de carrières

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Désignation de la Commission d'enquête

Par courrier enregistré le 29 septembre 2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de Saint-Pierre a demandé au Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique sur le territoire de la Commune de Saint-Pierre ayant pour objet : *La révision générale du Plan Local d'Urbanisme*.

Par décision N° E23000027/97 en date du 05 octobre 2023, (Cf. annexe) le Tribunal Administratif en la personne de M. Christian BAUZERAND, Vice -Président, en qualité de magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques a constitué une commission d'enquête dont la composition est la suivante :

Présidente : Mme Marie- Claude MAYANDY

Membres titulaires : Mme Claire BAILLIF & M. Marc VANNEREAU

L'arrêté d'ouverture d'enquête

Et conformément à l'article R 123 du code de l'environnement, Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Pierre nous a fait parvenir une copie de l'arrêté N°424/URB daté du 27 octobre 2023, (Cf. annexe) ainsi qu'un avis d'enquête publique.

Cet arrêté a fixé la durée de l'enquête publique, soit 53 jours consécutifs du 20 novembre 2023 au 11 janvier 2024. La législation en vigueur prescrit que cette durée ne peut être inférieur à 30 jours.

Par courriel du 03 novembre 2023, le Tribunal Administratif a informé La Ville et la Présidente de la commission d'enquête du désistement de Mme Claire BAILLIF, membre titulaire de la commission d'enquête.

Suite au désistement de Mme Claire BAILLIF, membre titulaire de la commission d'enquête publique, il a été procédé à son remplacement par M. Bertrand HUBY, jusque-là commissaire enquêteur suppléant suivant la décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 05 octobre 20232 (N° E 23000027/97).

Cette situation, a obligé la Ville à prendre un nouvel arrêté, stipulant que le membre suppléant, M. Bertrand HUBY remplaçait Mme Claire BAILLIF.

Cette modification a été prise en compte par Arrêté Municipal modificatif N° 425/URB du 10 novembre 2023 (Cf. annexe).

Ces modifications ont été faites dans le dossier mis à enquête, sur les tableaux d'affichage des Mairies, sur les affiches jaunes et sur les sites internet.

Visites des lieux et réunions

Au préalable et durant cette enquête, plusieurs réunions et visites de terrain ont été nécessaires.

DATES	HORAIRES	OBJET
16 octobre 2023	10h00-13h00	Préparation de l'enquête avec le Maître d'Ouvrage (Urbanisme)
20 octobre 2023	8h30-12h30	Présentation projet par le MO
3 novembre 2023	13h30-18h00	Réunion avec le MO et Mr le Maire
16 novembre 2023	7h30-16h30	Visite sur site
4 décembre 2023	16h00-16h45	Point de situation avec le MO
19 décembre 2023	16h00-17h00	Point de situation avec le MO
22 décembre 2023	8h00-11h00	Visite sur site Constats ER Bois d'Olives
4 janvier 2024	8h00-11h00	Rencontre avec 2 associations
11 janvier 2024	16h00-17h00	Point de situation avec le MO

Mesures de publicités prises

Comme prévu par l'article R.123-10 du Code de l'environnement, le public a pu consulter gratuitement le dossier et présenter ses observations et propositions.

M. le Maire de Saint-Pierre en sa qualité de Maître d'Ouvrage a informé le public avec les moyens et supports de publicité suivants :

L'article R 123-11 du Code de l'urbanisme stipule qu'un avis au public, doit être porté à la connaissance du public et publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux journaux locaux. Ce qui a été le cas.

Publications dans la presse :

Le Journal de l'Île de la Réunion	Le 03 novembre 2023
Le Quotidien	Le 04 novembre 2023
Le Journal de l'Île de la Réunion	Le 22 novembre 2023
Le quotidien	Le 23 novembre 2023

Après une erreur de publication du 4 novembre 2023, le Quotidien a publié le 7 novembre 2023 un rectificatif de l'annonce parue dans ses lignes.

Suite au désistement de Mme Claire BAILIF, un nouvel avis au public a été publié dans les deux mêmes journaux le 17 novembre 2023.

La Mairie a pris l'initiative de faire publier un avis d'enquête publique dans les deux journaux locaux, sous forme d'affiches publicitaires afin de sensibiliser au mieux les administrés. Ces publicités ont retracé le projet et les dates de réception du public. Une parution a été faite le 06 décembre 2023 avec le JIR en parution numérique, le 07 décembre 2023 dans le JIR presse écrite et le 08 décembre 2023 dans la presse écrite du Quotidien.

Au total 10 parutions ont eu lieu dans les journaux locaux.

Les arrêtés (N° 424/URB du 27 octobre 2023, ainsi que l'arrêté modificatif N° 425/URB du 10 novembre 2023) et l'avis d'enquête publique (Cf. annexe) ont été affichés quinze jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Saint-Pierre : rue Mézière Guignard 97410 Saint-Pierre, à l'Antenne de Boissy, dans toutes les Mairies Annexes et Centres Administratifs de la Commune ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit des Sols (ADS) (58, bis rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre), sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4955>, et sur le site internet de la Ville de Saint-Pierre.

La Mairie de Saint-Pierre a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sous forme de panneaux (fonds jaunes) sur divers endroits de la Commune. Ces panneaux à fonds jaunes au nombre de 19 ont été visibles et lisibles.

Les formalités de publicité requises par l'arrêté municipal ont été effectuées comme en témoignent les attestations en annexe.

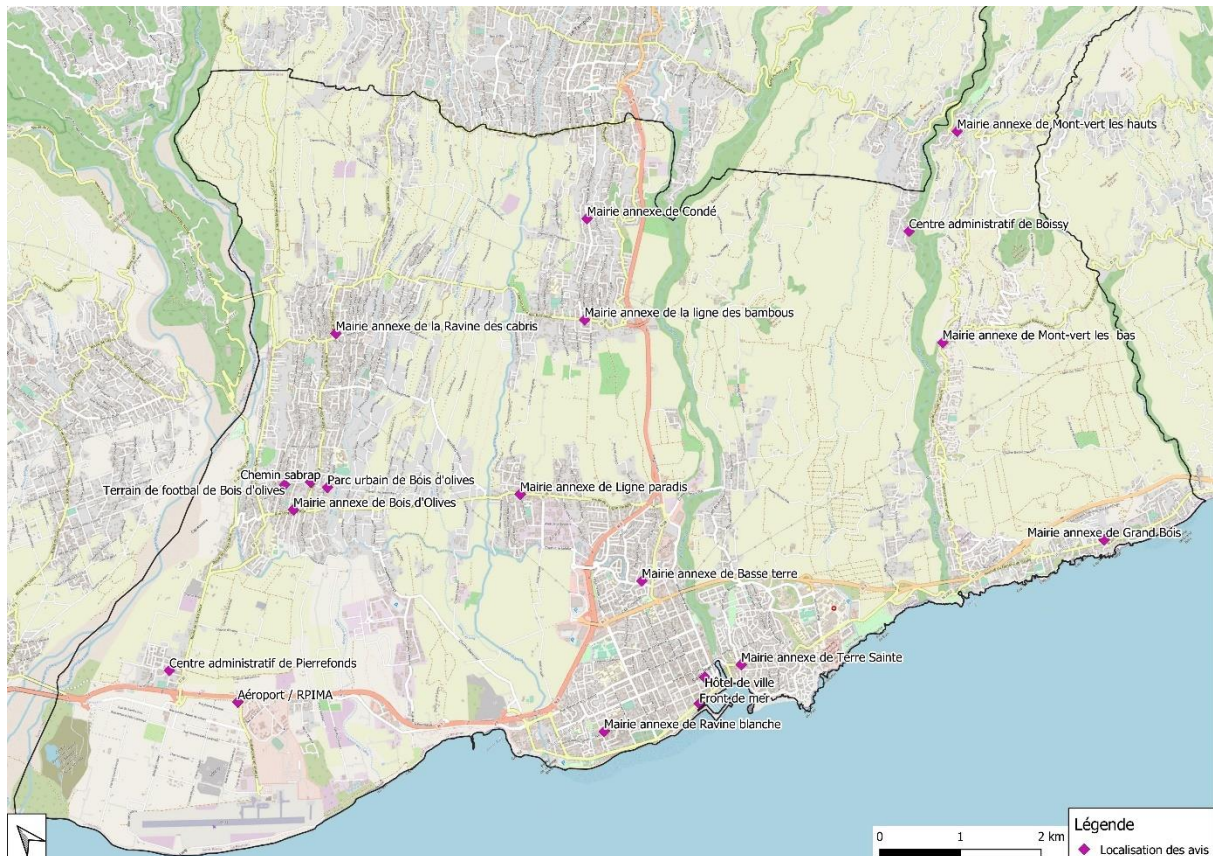
La Ville de Saint-Pierre a mandaté M. Jean Christophe PUEYO et Jean Christophe MOUTON de la SCP PUEYO MOUTON, Commissaires de Justice, afin de constater et de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les 19 sites répartis sur tout le territoire communal.

Ils ont attesté que le document affiché fut parfaitement visible et lisible du public (Cf. annexe).

Ces panneaux ont été mise en place :

Dans les locaux du Service Urbanisme de Saint-Pierre
A la Maison des projets Action Cœur de Ville
En Mairie Centrale
Sur le Front de Mer de Saint-Pierre (à côté du Café de la Gare)
A la Mairie Annexe de Basse-Terre
Au Centre Administratif de Condé Concession
A la Mairie Annexe de la Ligne des Bambous
A la Mairie Annexe de la Ravine des Cabris
Au Parc Urbain de Bois d'Olives
Sur le Chemin de la SABRAP
Sur le Terrain Football de Bois d'Olives
A la Mairie Annexe de Bois d'Olives
A la Mairie Annexe de la Ligne Paradis
Au Centre Administratif de Pierrefonds
Sur le Chemin de l'Aérodrome
A la Mairie Annexe de Mont Vert les Hauts
A la Mairie Annexe de Mont Vert les Bas
Au Centre Administratif de Boissy
A la Mairie Annexe de Grand-Bois
A la Mairie Annexe de Terre Sainte
A la Mairie Annexe de la Ravine Blanche

Ci-dessous, un plan de situation de ces panneaux



Comme prévu par l'article R.123-10 du Code de l'environnement, le public a pu consulter gratuitement le dossier et présenter ses observations et propositions durant toute la durée de l'enquête publique :

- De manière dématérialisée, sans interruption, sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4955>.
- De manière physique (version papier), aux jours et horaires d'ouverture des bureaux, aux lieux indiqués ci-après :

AGGLOMERATION	LIEUX	ADRESSE
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
MONT-VERT LES BAS :	Mairie Annexe	86, CD 29 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

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

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

AGGLOMERATION	LIEUX	ADRESSE
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
MONT-VERT LES BAS :	Mairie Annexe	86, CD 29 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

- Consignés sur le registre d'enquête dématérialisé et sécurisé :

Le public a pu 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).

Les contributions transmises par courriel ont été 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 devait porter l'en-tête suivant :

"A l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique Marie-Claude MAYANDY

Révision du PLU SAINT PIERRE

Hôtel de Ville de Saint-Pierre BP 342

97 448 SAINT-PIERRE CEDEX.

Mise en place d'un Registre Dématérialisé :

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique ont été consultables sur le registre dématérialisé.

- La mise en place a été faite : le 15 novembre 2023 ;
- L'ouverture du registre le 20 novembre 2023 : 05H00 heure de l'hexagone et 08H00 heures de la Réunion ;
- La clôture s'est faite le 11 janvier 2024 : 13H00 heure de l'hexagone et 16H00, heures de la Réunion.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Permanences réalisées

Le planning des permanences a été décidé d'un commun accord entre la Mairie de Saint-Pierre et la commission d'enquête, selon le nombre de courriers de demandes de modification de zonage réceptionnés (environ 3000), des jours, dates, heures et lieux des permanences ont été fixés.

Trente-sept permanences se sont tenues pour cette enquête publique.

Les registres d'enquête qui sont au nombre de 18 ont été répartis équitablement entre chaque commissaire de la façon suivante :

Hôtel de Ville	3
Mairie Annexe de Grand Bois	3
Case de Mont Vert Les Bas	3
Mairie Annexe de la Ligne des Bambous	3
Mairie Annexe de la Ravine des Cabris	3
Maison de Projets de Bois d'Olivres (ancienne Mairie Annexe)	3

Lors de chaque permanence, chaque commissaire enquêteur pouvait recevoir le public et avait en sa possession et en sa responsabilité un registre afin d'y reporter les observations.

Conformément à l'arrêté municipal, susvisé prescrivant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du 20 novembre 2023 jusqu'au 11 janvier 2024 inclus, soit une durée de 53 jours consécutifs.

La commission d'enquête s'est donc tenue à disposition du public à la 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 et à la Maison de projets de Bois d'Olivres, selon le calendrier établi.

CALENDRIER DES PERMANENCES		
Hôtel de Ville de Saint Pierre		
Jours	Dates	Horaires
Lundi	20 novembre 2023	08H30 - 11H30
Lundi	27 novembre 2023	13H00 - 16H00
Jeudi	30 novembre 2023	08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Samedi	9 décembre 2023	08H30-11H30
Mardi	19 décembre 2023	13H00 - 16H00
Jeudi	11 janvier 2024	13H00 - 16H00

Mairie Annexe de Grand Bois		
Lundi	20 novembre 2023	13H00 - 16H00
Lundi	27 novembre 2023	08H30 - 11H30
Jeudi	7 décembre 2023	13H00 - 16H00
Mercredi	13 décembre 2023	08H30 - 11H30
Mardi	19 décembre 2023	08H30 - 11H30
Jeudi	4 janvier 2024	13H00 - 16H00
Case de Mont Vert Les Bas		
Mardi	21 novembre 2023	08H30 - 11H30
Vendredi	8 décembre 2023	08H30 - 11H30 et 13H00 - 15H00
Jeudi	14 décembre 2023	13H00 - 16H00
Lundi	18 décembre 2023	13H00 - 16H00
Vendredi	5 janvier 2024	08H30 - 11H30
Mairie Annexe de la Ligne des Bambous		
Mardi	21 novembre 2023	13H00 - 16H00
Mercredi	29 novembre 2023	08H30 - 11H30
Jeudi	14 décembre 2023	08H30 - 11H30
Vendredi	22 décembre 2023	12H00 - 15H00
Mercredi	3 janvier 2024	08H30 - 11H30
Lundi	8 janvier 2024	13H00 - 16H00
Mairie Annexe de la Ravine des Cabris		
Jeudi	23 novembre 2023	13H00 - 16H00
Lundi	4 décembre 2023	08H30 - 11H30
Mardi	12 décembre 2023	08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Mercredi	3 janvier 2024	13H00 - 16H00
Mercredi	10 janvier 2024	08H30 - 11H30
Maison de Projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe)		
Jeudi	23 novembre 2023	08H30 - 11H30
Mardi	28 novembre 2023	08H30 - 11H30 et 13H00 - 16H00
Lundi	4 décembre 2023	13H00 - 16H00
Jeudi	7 décembre 2023	08H30 - 11H30
Mercredi	10 janvier 2024	13H00 - 16H00

La commission, en accord avec la Mairie, a tenu une permanence exceptionnelle, le samedi 9 décembre 2023, de 8H30 à 11H30. Ceci afin de rencontrer et d'écouter les personnes qui ne pouvaient pas se déplacer lors des permanences programmées.

De plus, la commission d'enquête a reçu 2 associations (Dévion pa nimport komen & Greenpeace) le jeudi 4 janvier 2024, hors permanence de 8h00 à 11h00.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions de réception du public tant matérielles que relationnelles.

Clôture de l'enquête

Dans le cadre de la dernière permanence du jeudi 11 janvier 2024 tenue par la commission dans la salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville, la Présidente a clôturé les trois registres.

Les autres registres au nombre de 15, ont été clos et signé par la Présidente de la commission d'enquête le 12 janvier 2024. Les dossiers ont été réceptionnés le même jour.

Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement le 11 janvier 2024, selon la programmation préalablement opérée.

Climat de l'enquête

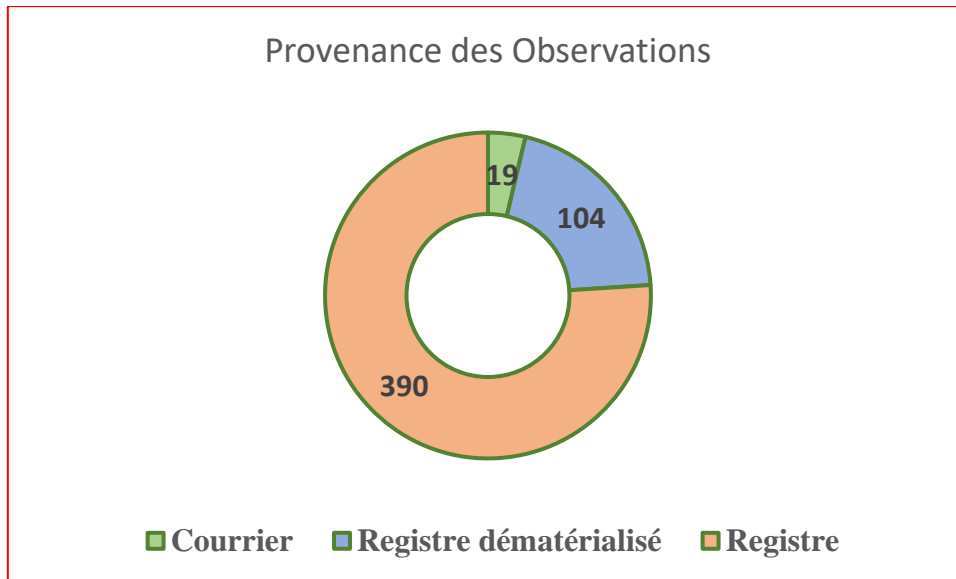
Aucun incident n'a perturbé le déroulement de cette enquête. La commission a pu recevoir le public en toute confidentialité.

Comptabilisation des observations

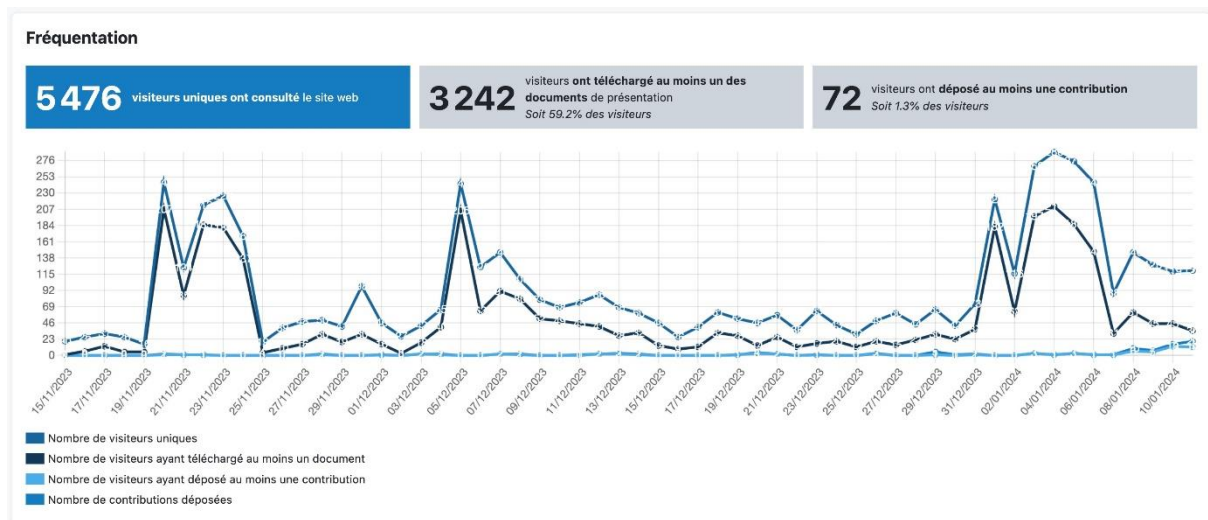
Au cours de ces permanences,

- 810 parcelles ont été consultées,
- 390 observations ont été consignées dans les registres mis à disposition du public,
- 104 observations reçues par voie électronique (registre dématérialisé), dont 2 arrivés hors délai. La Commission d'enquête n'a alors pas pris en compte ces observations.
- 19 courriers reçus au siège de l'enquête publique à savoir l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre.

Au total, 513 observations ont été reçues, traitées, analysées pour cette enquête publique. (Cf. diagramme suivant)



A la fermeture du registre dématérialisé, on comptabilise 104 contributions et 6626 téléchargements pour 5476 visiteurs. (Cf. illustration ci-après)



Ci-dessous la répartition des observations recensées dans les 6 lieux de permanences :

Lieux de permanence	Observations
Hôtel de Ville	85
Mairie Annexe de Grand Bois	30
Case de Mont Vert Les Bas	39
Mairie Annexe de la Ligne des Bambous	53
Mairie Annexe de la Ravine des Cabris	110
Maison de Projets de Bois d'Olives (ancienne Mairie Annexe)	73

Notification du procès-verbal des observations au Maître d'Ouvrage

La commission d'enquête a adressé, consigné dans un Procès-Verbal, (Cf. annexe) au Maître d'Ouvrage le 18 janvier 2024, l'ensemble des observations consignés dans les registres, dans les courriers arrivés au siège de l'enquête ainsi que dans le registre dématérialisé, afin que ce dernier apporte le maximum de précisions aux divers questionnements du public au cours de l'enquête.

Le Maître d'Ouvrage, après réflexions et analyses, a répondu aux remarques.

Cette analyse a été transmise à la Présidente de la commission d'enquête le mardi 6 février 2024 à 18H32 par mail. (Cf. annexe)

**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
(PPA)**

La délibération a été notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnés aux articles L.132-7 et L.132.9, conformément au Code de l’urbanisme.

En application de l’article R.153-4 du Code de l’urbanisme, les personnes consultées ont été invitées à donner leur avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. À défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Ci-dessous la liste des Personnes Publiques Associées :

Au Préfet de la Région Réunion
La Préfecture (CDPENAF)
La Préfecture (CNDPS)
La Mission Régionale d’autorité environnementale (MRAe)
A la Présidente du Conseil Régional
Au Président du Conseil Départemental
A la SMEP Grand Sud
A la CIVIS
Au Parc National de la Réunion
A la Chambre d’Agriculture et des Territoires
A la Chambre de Métiers et de l’Artisanat
A la Chambre de Commerce et d’Industrie de la Réunion (CCI)
A la CASUD
Au Syndicat Mixte de Pierrefonds
A la Mairie de Saint-Louis
A la Mairie de l’Entre-Deux
A la Mairie du Tampon
A la Mairie de Saint-Joseph
A la Mairie de Petite-Île
A la Sous- Préfecture de Saint-Pierre

Des courriers ont été également envoyés pour informations sur le projet de PLU aux destinataires suivants :

Le Comité canne à sucre
ILEVA
IRT
Le SDIS
La SPLA Grand Sud

Ci-après, un tableau synthétisant les demandes faites par courrier aux PPA, ainsi que leurs retours :

COURRIERS TRANSMIS AUX PPA - DEMANDE AVIS SUR PROJET ARRÊTE PLU-Eco-PLU

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	REFERENCE COURRIER	DATE DU COURRIER	NUMERO RAR	DATE D'ENVOI	RAR			REPOSE PPA / DATE DE RETOUR		
					DEPOT SCE COURRIER	RETOUR		VOIE POSTALE	COURRIEL	AVIS
						PREUVE DE DEPOT	AVIS DE RECEPTION			
PREFECTURE	144	06/07/2023	2C 151 802 1422 2	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	09/10/2023		AVIS RESERVE
REGION	143	06/07/2023	2C 151 802 1425 3	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	17/07/2023	17/10/2023		FAVORABLE SOUS RESERVE
DEPARTEMENT	147	06/07/2023	2C 151 802 1426 0	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	16/10/2023		AVIS FAVROABLE AVEC REMARQUES
PARC NATIONAL REUNION	148	06/07/2023	2C 151 802 1864 0	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023		28/08/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES
CIVIS	149	06/07/2023	2C 151 802 1865 7	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023		19/10/2023	FAVORABLE
SMEP/SCOT GRAND SUD	146	06/07/2023	2C 151 802 1421 5	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	12/10/2023		FAVORABLE ASSORTIS DES RESERVES
CASUD	150	06/07/2023	2C 151 800 5053 0	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA REUNION	151	06/07/2023	2C 151 800 5054 7	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023		27/10/2023	FAVORABLE AVEC RESERVES
CHAMBRE D'AGRICULTURE	152	06/07/2023	2C 151 800 5055 4	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	09/10/2023 PAR COURRIEL	13/10/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	153	06/07/2023	2C 151 800 5056 1	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	17/07/2023	15/09/2023		FAVORABLE
SYNDICAT MIXTE DE PIERREFONDS	154	06/07/2023	2C 151 800 5057 8	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
MAIRIE DE SAINT LOUIS	156	06/07/2023	2C 151 800 5059 2	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
MAIRIE DE L'ENTRE DEUX	157	06/07/2023	2C 151 800 5060 8	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
MAIRIE DU TAMPON	158	06/07/2023	2C 151 800 5061 5	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
MAIRIE DE SAINT JOSEPH	159	06/07/2023	2C 151 800 5062 2	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
MAIRIE DE PETITE-ILE	160	06/07/2023	2C 151 800 5063 9	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	17/07/2023	NON RECU		
CDPENAF	165	06/07/2023	2C 151 800 5064 6	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023		02/11/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES
PREFECTURE CDNPS	381	06/07/2023	2C 151 800 4324 2	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023		26/10/2023	FAVORABLE SOUS RESERVES
MRAe/DEAL	145	06/07/2023	2C 151 802 1423 9	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	17/07/2023	19/10/2023		
SOUS PREFECTURE + 6 dossiers	142	06/07/2023	COURRIER DEPOSE	11/07/2023			11/07/2023 de 3 dossiers			

Ci-après, un tableau synthétisant les courriers envoyés pour information :

COURRIER POUR INFORMATION										
	REFERENCE COURRIER	DATE DU COURRIER	NUMERO RAR	DATE D'ENVOI	RAR			REPONSE / DATE DE RETOUR		
					DEPOT SCE COURRIER	RETOUR		VOIE POSTALE	COURRIEL	AVIS
						PREUVE DE DEPOT	AVIS DE RECEPTION			
COMITE CANNE SUCRE	164	10/07/2023	2C 151 799 6122 9	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	18/07/2023		18/10/2023	
ILEVA + <u>COURRIER CIVIS DU 06/07/2023 JOINT</u>	161	10/07/2023	2C 151 799 6119 9	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
IRT + <u>COURRIER REGION DU 06/07/2023 JOINT</u>	155	10/07/2023	2C 151 800 5058 5	13/07/2023	13/07/2023	18/07/2023	21/07/2023	NON RECU		
SDIS + <u>COURRIER DEPARTEMENT DU 06/07/2023 JOINT</u>	162	10/07/2023	2C 151 799 6120 5	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		
SPLA GRAND SUD + <u>COURRIER CIVIS DU 06/07/2023 JOINT</u>	163	10/07/2023	2C 151 799 6121 2	12/07/2023	12/07/2023	12/07/2023	13/07/2023	NON RECU		

Ils émettent pour la plupart un avis **favorable, favorable avec réserves, favorable avec remarques, et un avis réservé pour les services de l'Etat.** (Cf. avis en annexe)

Les réserves portent sur les points suivants :

- La comptabilité de l'ECO PLU avec le SCoT Grand Sud actuellement en vigueur ;
- Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la démographie de la commune au regard du taux de croissance pris en compte par le SCoT actuel qui impacte directement le besoin en équivalent logement à l'horizon 2035 ;
- Le manque de visibilité ou d'inventaire quant aux :
 - Choix stratégiques agricole,
 - Créations de poches agricoles en zone urbaine.
- Emplacements réservés et en particulier la déviation EST de Saint Pierre ;
- Mesures compensatoires (principe ERC) ;
- La conformité du projet de la zone « entrée de ville Ouest » au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui fixe le principe de continuité d'urbanisation ;
- Le foncier disponible dans les zones d'activité et à la nécessité d'extension des ZAC existantes ;
- Le déclassement et la prise en compte de la comptabilité des zones et des activités militaires ;
- Le déclassement en zone A ou N d'espaces déjà artificialisés ;
- L'utilisation des outils du PLU pour favoriser l'implantation de logements sociaux ;
- La protection des zones humides, des zones d'infiltration et des zones de captage et des forages ;
- Le zonage et l'extension de l'assainissement ;
- Diverses modifications/suppression d'emplacements réservés demandés par le Conseil Département et la Région Réunion ;
- L'implantation et l'identification des bâtiments d'élevage et/ou agricole et les aires de protections périphériques ;
- La préservation du patrimoine historique.

Les recommandations portent sur les points suivants :

- Les formules utilisées pour le calcul du point mort et de la tendance à horizon 2035 pour les besoins en logements incluant besoins en logements sociaux, ainsi que la méthodologie utilisée pour l'étude de densification ;
- La nécessité de reprise de certains articles du Règlement écrit pour une mise en conformité avec le Code de l'Urbanisme ;
- Le peu de perspectives nouvelles en matière de création de zones d'activités ;
- L'analyse de la satisfaction des besoins des ressources en eau potable liée à l'augmentation de la population à l'horizon 2035 et la mise à jour de périmètres de protection (obsolète sur certains documents) ;
- De clarifier la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales figurant dans le projet de PLU ;

- Ajustement du zonage en cohérence avec le PADD afin de compenser la perte de terres agricoles ;
- Présenter la fonction écologique des sol déclassés et assurer la compensation de la perte du foncier agricole ;
- La mise en conformité avec la loi ELAN des STECAL ;
- La mise en place d'indicateurs pertinents pour la mesure de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- La correction des zones A pour les secteurs déjà artificialisés ou ne pouvant être restitués à une vocation agricole (cas des carrières) ;
- La prise en compte au juste besoin des RESA pour la zone aéroportuaire ;
- Renforcer les règles de :
 - Constructibilité dans les zones N du Parc National de la Réunion ;
 - Réduction des nuisances lumineuses ;
 - Préservation des habitats des espèces menacées et prise en compte de la biodiversité dans les opérations sectorielles sur la base d'inventaires préalables ;
 - Préservation de la dimension paysagère ;
 - Préservation de la façade maritime et de la faune/flore marine.
- Elaboration des objectifs de programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) par la mise en place des dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ;
- D'évaluer les risques de la pollution (par la filière bois-énergie par exemple) à Saint-Pierre ;
- Améliorer la lisibilité des documents et utiliser la charte graphique définie par le CNIG.

Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux différentes réserves de l'Etat sur le projet arrêté :

Par courrier du 09 octobre 2023, la Commune a reçu 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, qui est aussi annexé au rapport, est la réponse de la Commune aux réserves formulées par l'Etat et a été 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 (PPA).

La commission d'enquête a été destinataire de ce mémoire pour l'élaboration du rapport.

Document concerné	Numéro de page de l'avis de l'Etat	Avis de l'ETAT (résumé) soumis à réserve	Réponse de la Ville
<p>Rapport de présentation (livret 4)</p>	<p><u>4</u></p>	<p><u>Réserve</u> : 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 a un impact important sur le calcul du besoin en logements, qui</p>	<p>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.</p>

		<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Rapport de présentation (livret 1 : diagnostique)</p>	<p><u>7</u></p>	<p><u>Etude de densification</u> <u>Réserve</u> : Étayer davantage dans le rapport l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités existante. Une</p>	<p>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.</p>

		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.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Règlement graphique	<u>8</u>	<u>Compatibilité avec le SCOT Réserve</u> : 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 cours. Par ailleurs, il est demandé que les SDU soient identifiés	<p>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'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En ce sens, il est proposé de modifier l'intitulé et le règlement de ces zones Us.</p>

		<p>strictement aux limites des zones bâties, les extensions de ces secteurs étant exclues en principe.</p> <p>Si la commune souhaite tout de même approuver son 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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs.</p> <p>Cette proposition a été discutée en réunion le 14 novembre avec la DEAL qui valide ce principe.</p>
Règlement graphique	<u>9</u>	<p><u>Compatibilité avec le SCOT</u></p> <p>Réserve : La zone d'activités de Pierrefonds</p> <p>classée en AU03, doit être retiré des extensions du fait de sont</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		incompatibles avec les dispositions du SCOT.	le Schéma Aménagement Régional (SAR) dont son document graphique s'apprécie à l'échelle du 100 000° et non au 10 000° comme le PLU. Cette réduction s'accompagnera du retour des terrains des forces Armées en zone « U militaire ».
Règlement graphique	<u>10</u>	<u>Compatibilité avec le SCOT</u> <u>Réserve</u> : 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.
	<u>11</u>	<u>Compatibilité avec le SCOT</u> L'entrée de ville ouest se doit de respecter les dispositions relatives à la	<u>Le rapport de présentation et les AOP du dossier arrêté seront complétés par les informations suivantes :</u> 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.

	<p>vocation des espaces de continuité écologique. Relier le projet touristique à la zone Urbaine (ZII) existant par le zonage Uep, ne 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.</p> <p><u>Réserve</u> : 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</p>	<p>Le PLU et l'OAP correspondante visent à requalifier complètement cette entrée de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>Une petite partie de la zone hôtelière et les espaces lodge et golf constituent une extension limitée de l'urbanisation, conforme aux dispositions du 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 « <i>des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées</i> » (Prescriptions et préconisations du SAR, page 72).</p> <p>A ce propos, l'OAP sera compléter avec les précisions suivantes (c. La qualité environnementale et la prévention des risques</p> <p>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.</p>
--	---	--

		fixe le principe de continuité avec l'urbanisation de l'entrée de ville Ouest.	
Règlement graphique	<u>13</u>	<p><u>Coupure d'urbanisation</u> : Certaines parcelles sont identifiées en zone A ou AU0 et Ue alors que ces dernières se situent en coupure d'urbanisation au SCOT Grand Sud.</p> <p><u>Réserve</u> : 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.</p>	<p>Il est rappelé au préalable que la traduction réglementaire 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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sur Pierrefonds, il existe une zone Ac1 concernée par une coupure d'urbanisation. Il sera nécessaire d'indiquer cette zone par un règlement de type « Acu1 » permettant la réalisation des activités de carrières en coupure d'urbanisation.</p> <p>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.</p> <p>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 a 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.</p>

			<p>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.</p> <p><u>Analyse juridique de notre avocat :</u></p>
--	--	--	---

			<p>↪ 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]"</p> <p>Cette absence d'assimilation a été consacrée par le Juge administratif: Conseil d'Etat, 21 Mai 2014, n° 357244, Société centrale des carrières.</p> <p>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.</p> <p>Résultat: <u>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.</u></p> <p>↪ La coupure d'urbanisation n°20 dite "Terre Rouge" prévue par le SAR/SMVM Réunion 2011 est en partie illégale.</p> <p>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.</p> <p>En vertu de l'article L.121-42 du Code de l'urbanisme, propre aux DROM et qui depuis le 1^{er} 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".</p> <p>Cet article est compris dans une <u>sous-section spécifique aux espaces proches du rivage.</u></p> <p><u>A la Réunion, les coupures d'urbanisation ne sont donc possibles que dans les espaces proches du rivage.</u></p>
OAP et règlement graphique (ER)	<u>17</u>	<u>Enjeux de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et rurales</u>	<p>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.</p> <p>Les objectifs de production de logements sociaux seront précisés dans chaque OAP à vocation « logement ».</p>

		<p>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.</p> <p><u>Réserve</u> : 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.</p>	
	19-20	<p><u>Préservation des espaces et des ressources naturelles</u></p> <p>Les EBC existants ont été retravaillés mais ne sont pas</p>	<p>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.</p>

		<p>réquisitionnés, il n'y a pas de matrice décisionnelle qui permet de justifier les choix concernant les EBC.</p> <p><u>Réserve</u> : Il faut apporter la justification que les déclassés opérés sur du bâti ne concernent que les constructions antérieures au classement EBC et non des constructions en situation irrégulière.</p>	
	20	<p><u>Ressource en eau et assainissement</u> Au SDAGE l'orientation n°3.3 « préserver les milieux humides, ripisylves et étangs », requiers la préservation</p>	<p>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.</p> <p>Le PLU reprendra la carte des zones humides de la Réunion et rappellera les prescriptions du SDAGE relatives à ces zones sensibles.</p>

		<p>des zones humides. <u>Réserve</u> : Il est demandé de s'assurer de l'identification et de la protection règlementaire des zones humides dans le projet de PLU. <u>Réserve</u> : 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).</p>	
	21	<p><u>Ressource en eau et assainissement</u> Les périmètres de protection du nouveau forage « Ligne Paradis » sont en cours</p>	L'avis officiel de l'hydrogéologue agréé sera annexé au PLU comme demandé.

		<p>d'instauration. L'avis officiel de l'hydrogéologue agréé en matière de santé publique relatif à leur délimitation et prescription sera prochainement rendu. <u>Réserve</u> : En application de l'article R111-2 du code de 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).</p>	
	22	<p><u>Ressource en eau et assainissement</u> <u>Réserve</u> : Mettre en place des prescriptions contraignantes afin de prioriser</p>	<p>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.</p>

		l'infiltration des eaux des pluies.	
	<u>23</u>	<p><u>Sur la prise en compte du patrimoine</u> Il est listé dans les servitudes de monument historique 31 MH or que la commune en comporte 34. Il manque les plus récentes, tel que : la chapelle Notre Dame de Lourde, la cheminée de Basse-Terre 02, l'Immeuble Beldame.</p> <p><u>Réserve</u> : Il est demandé de compléter les servitudes concernant les monuments historiques.</p>	La liste des servitudes sera complétée par les informations manquantes.
	29	<p><u>Prise en compte des enjeux sanitaires et des nuisances</u></p>	<p>Il existe un plan des secteurs d'assainissement collectifs et des réseaux d'eaux usées en annexe 4.1 du PLU.</p> <p>Il sera demandé à la CIVIS compétente en matière de gestion des eaux usées, si elle dispose d'une donnée plus actualisée.</p>

	<p>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.</p> <p><u>Réserve :</u> Présenter le zonage d'assainissement (s'il existe) prévu par l'article L2224-10 du code général des</p>	
--	--	--

		collectivités territoriales, l'amender au projet de PLU, et examiner sa comptabilité avec le zonage et le règlement du PLU.	
	29	<p><u>Prise en compte des enjeux sanitaires et des nuisances</u></p> <p>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.</p> <p><u>Réserve</u> : Il est donc recommandé de représenter graphiquement en</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>A ce jour aucune information n'a été transmise</p> <p>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.</p>

		annexe du PLU les bâtiments d'élevage et/ou agricoles existants assortis des cercles représentant les distances à respecter.	
Règlement graphique	<u>32</u>	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	<u>32</u>	Les bâtiments agricoles ne sont pas identifiés ainsi que les paramètres de réciprocité. <u>Réserve</u> : Cette identification doit apparaître 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.
Règlement graphique	<u>32</u>	Les bâtiments agricoles pouvant changer de	La commune souhaite obtenir un éclairage juridique sur cette question et sollicitera son avocat pendant la phase d'enquête publique.

		<p>destination ont été identifiés.</p> <p>L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme interdit les changements de destination pour les communes littorales (cf. réserve supra)</p> <p><u>Réserve</u> : ces identifications doivent être supprimées.</p>	<p>Si l'analyse de l'Etat se confirme, cette identification sera supprimée du règlement (écrit et graphique).</p> <p>Dans le cas contraire, la commune reviendra en discussion avec l'Etat.</p>
Règlement écrit	<u>34</u>	<p>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.</p> <p>Cependant cette disposition n'est</p>	<p>La commune souhaite obtenir un éclairage juridique sur cette question et sollicitera son avocat pendant la phase d'enquête publique.</p> <p>Si l'analyse de l'Etat se confirme, la commune modifiera son règlement en conséquence.</p> <p>Dans le cas contraire, la commune reviendra en discussion avec l'Etat.</p>

		<p>pas ouverte aux communes littorales. Réserve : Il est demandé de modifier la rédaction du règlement sur ce point en précisant ce point.</p>	
Règlement écrit	<u>35</u>	<p>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</p>	<p>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.</p>

		<p>l'urbanisme modifié par la loi Elan les changements de destination de ces construction ou installation sont interdit ».</p> <p><u>Réserve</u> : Il est demandé de supprimer cette possibilité dans le règlement.</p>	
Règlement écrit	<u>35</u>	<p>Le PLU identifie les zones At correspondant au STECAL sur lesquels les activités touristiques 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.</p>	<p>Il est rappelé au préalable qu'il est prévu au total 6 STECAL, créés principalement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une mise en valeur touristique des zones rurales, - Assurer un complément de revenu à l'activité agricole (diversification), <p>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 :</p> <p>(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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>La Préfecture de la Réunion a édité en 2022 un guide d'application de la loi littoral réalisé par le cabinet d'avocat ADALTYIS, téléchargeable sur le site internet de la DEAL Réunion.</p> <p>Extraits de la page 9 du guide :</p> <p><u>NOTION</u></p>

		<p><u>Réserve</u> : 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 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.</p>	<p><i>« A la réunion l'application de la loi littorale connaît 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 » ...</i></p> <p><u>EXEMPLE CONCERNANT LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :</u></p> <p><i>« 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. »</i></p> <p><i>Si cela semble contredire l'article L.121-8 du code de l'urbanisme cette interprétation a toutefois été validée par le juge administratif.</i></p> <p>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 « <i>le SCOT Grand Sud fait sien les dispositions du SMVM en vigueur</i> ». Aussi il apparaît que le PLU respecte les dispositions du SAR-SMVM, du SCOT et celles du code de l'urbanisme concernant la création des zones « At ».</p> <p>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 bien 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.</p>
--	--	--	---

			<p>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).</p> <p>Ces points sont à rediscuter avec les services de l'Etat.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Règlement écrit	<u>35</u>	<p>Le règlement de la zone Nr ne respecte pas l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme dont il fait référence.</p> <p>En effet elle rajoute des éléments non prévus dans le premier paragraphe.</p> <p>Réserve : il est demandé de corriger le règlement en reprenant strictement les dispositions de l'article R.121-5</p>	<p>Les dispositions règlementaires de la zone Nr du PLU seront réécrites en reprenant strictement l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.</p>

		du Code de l'urbanisme.	
Règlement écrit	<u>36</u>	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. <u>Réserve</u> : 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	<u>36</u>	<p>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.</p> <p><u>Recommandation</u> : 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.</p>	<p>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.</p> <p>En particulier sur le secteur littoral où se superpose les différentes couleurs (zonage du PLU et zonage réglementaire des 2 PPRN (multirisque et Littoral). Sur les plans de zonage réglementaires du PLU, la commune a fait le choix d'utiliser une trame hachurée ou pointillée sans fond permettant de superposer les différentes informations.</p> <p>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 réglementaires figurant dans les deux dossiers du PPRN (multirisques et littoral) approuvés par l'Etat.</p> <p>Il sera demandé au bureau d'étude de reprendre la symbologie du standard CNIG sur les planches du règlement graphique du PLU.</p>
Annexe	<u>36</u>	<p>L'ISDND sur le lieu-dit de Rivière Saint-Louis n'est pas prise en compte dans les SUP du territoire.</p> <p><u>Réserve</u> : il est demandé que ces SUP soient ajoutées</p>	<p>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.</p>

Annexe	<u>37</u>	<p>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.</p> <p><u>Réserve</u> : il est demandé à la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 	<p>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.</p> <p>Le remplacement d'une zone U indiquée par une autre zone U indiquée est sans incidence sur la consommation d'espace naturel ou agricole.</p> <p>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.</p>
--------	-----------	--	---

		publique- Pierrefonds, Bois d'Olives.	
Annexe		<p>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.</p> <p><u>Réserve</u> : La commune doit annexer le SDAL au PLU.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Chaque registre porte une numérotation et les observations sont traitées et référencées en fonction de ce numéro de registre. Chaque observation est donc numérotée chronologiquement en se rapportant aux lieux de permanence.

Mme Marie-Claude MAYANDY, Présidente, portait le chiffre **1**,

M. Marc VANNEREAU, membre, le chiffre **2**,

Et M. Bertrand HUBY, membre, le chiffre **3**.

Pour exemple,

L'observation dénommée « Hôtel de Ville 1-01 » correspond à la première observation déposée dans le registre 1, de Mme Marie-Claude Mayandy, ouvert à l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre.

Et l'observation Registre Dématérialisé « 01 » correspond à la première observation déposée par voie électronique. Ce libellé ne comporte aucun chiffre additionnel, car ce registre électronique est unique.

Par ailleurs, les courriers reçus ont été référencés de la façon suivante :

Courrier 01 à Courrier 19.

Hôtel de Ville

Hôtel de Ville : 1-01	Mme Olivienne AMOUNY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0127 HM 0126 HM 0128 HM 0129	A	Néant	
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement adressé à M. le Maire de Saint-Pierre.				

Observations du Contributeur

Mme Olivienne AMOUNY souhaite le déclassement de ces parcelles en intégralité.

Réponse du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d’extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 1-02	M. Dominique Jean GIBRALTA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1098	A	B2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. GIBALTAR demande le déclassement partiel ou en totalité de sa parcelle, afin d'édifier une structure légère pour s'y installer.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CV 1098 est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation à une distance d'environ 200 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche (Ligne des Bambous).

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse en zone agricole qui n'a pas vocation à s'étendre.

Hôtel de Ville : 1-03	M. Élie Fortuné LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HR 0307 HR 0308	Uf A	B3	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. LEBON souhaite un déclassement partiel de sa parcelle HR 0308. Il a un projet, c'est la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. Ce projet se concrétisera sur les 2 parcelles HR 0307 qui se trouve classé au projet de PLU en zone Uf, et la parcelle HR 0308 qui se trouve en zone Agricole.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les parcelles sont situées en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU).

Le déclassement de la parcelle HR 307 est déjà pris en compte.

Demande non recevable pour le déclassement de la parcelle HR308.

Hôtel de Ville : 1-04		Mme Joëlle PAPAMA/MOUTIEN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 2101	A	Néant	
Documents remis : Un extrait du plan cadastral.				

Observations du Contributeur

Mme Joëlle PAPAMA/MOUTIEN demande le déclassement de sa parcelle. Rencontre avec le service urbanisme en 2017, proposition faite : être classé en AUO au projet de PLU.

Réponses du Maître d’Ouvrage

A étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d’urbanisation, dans la continuité de la zone urbaine existante.

Il pourrait être envisagé le déclassement d’une partie du terrain dans la limite des possibilités d’extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville : 1- 05	M. Jean-François PERRIESSAMY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	C0 0541	A	Néant	Pierrefonds
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. François PERRIESSAMY a fait l'acquisition d'un terrain, qui se trouve au zonage AMA du PLU en vigueur, pour les besoins de sa profession (carrier). En consultant le projet du PLU, il s'étonne de constater que sa parcelle se situe en zone A. Il demande de classer son terrain en AC, afin de continuer son activité.

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Avis favorable.

La bande restée en zone agricole devait permettre la création d'une zone tampon avec le projet de ZAC Pierrefonds Village. Compte tenu des besoins en matériaux à la Réunion pour l'activité du BTP il est proposé d'inclure les parcelles CO 844-845-783 dans la zone Ac. La gestion des usages entre les deux zones devra être étudiée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier ICPE relatif au projet de carrière.

Hôtel de Ville : 1- 06	M. Fernand José TERGEMINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0034 DZ 0033	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement adressé à M. le Maire de Saint-Pierre.				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement pour que leurs enfants puissent construire sur les parcelles DZ 0033 et DZ 0034 situées en zone A.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d’une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d’urbanisation.

Hôtel de Ville : 1- 07	Mme Olivienne AMOUNY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0127 HM 0126	A & Uf	Néant	Ligne des 400
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle rectifie sa demande de déclassement faite le 20/11/2023 (obs. N° 1) à l'Hôtel de Ville.

Sa nouvelle demande porte sur le déclassement total de ces parcelles HM 127, HM 126 et non sur les parcelles HM 128 et HM 129. Une partie se trouve déjà en Uf au projet de PLU.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Le quota global d'extension dédié aux TRH est insuffisant et ne permet pas la prise en compte cette demande. Cependant, il pourrait être proposé le déclassement de toute la parcelle HM 126 en zone Uf sous réserve de reclasser la totalité de la parcelle HM 127 en zone Agricole.

Hôtel de Ville : 1- 08	M. Jean Paul BLARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1941	A	Néant	Ligne des Bambous Chemin Parfait
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. BLARD demande le déclassement de ce terrain de 892 m², car son fils souhaite construire sa maison. Il précise que tout le secteur est déjà bien construit.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d’urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous) et sans continuité avec la zone constructible (distance d’environ 290 m).

Hôtel de Ville : 1-09	M. Joël DEVAUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CY 0490 CY 0491	A & N A & N	R1 & R2 R1 & R 2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Exploitant agricole sur les 2 parcelles :

CY491, une serre de (1450 m2) avec une production de melons et un verger de mangues.

CY 490, 3 serres (un de 1000 m2 en production de concombres et 2 serres de 500 et 600 m2 en tomates variées et des tomates cerises.

Il s'oppose à l'ER N° 274 qui impacte une grande partie de son exploitation qui est son activité principale. Il est Maître exploitant, recevant régulièrement des élèves des lycées de Saint-Joseph des Avirons, et les détenus (en fin de peine) pour leur réinsertion. Il est également jury pour les futurs exploitants, ces futurs exploitants font leur stage sur l'exploitation de M. DEVEAUX avant leur installation. Sa présence est nécessaire sur l'exploitation car il subit des vols et des dégradations des serres.

Il projette de faire un projet touristique avec hébergement type bungalow ou chalet. Projet qui s'insèrera dans l'environnement.

Il souhaite construire sa maison sur l'exploitation car sa présence est indispensable (en cas de coupure d'eau et d'électricité et de vols...)

Il souhaite que la Présidente de la commission se rende sur place afin de visiter son exploitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande légitime par rapport à la superficie impactée, le projet présente une menace réelle sur le maintien de l'activité agricole existante.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 1- 10	M. Rieul SAUTRON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0511	Uf & A	Néant	Bassin Plat
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> – Un courrier de demande de déclassement adressé à M. le Maire de Saint-Pierre – Un plan couleur du cadastre qui représente le quartier déjà fortement urbanisé. 				

Observations du Contributeur

Demande de déclassement total de la parcelle, parcelle familiale qu'il voudrait transmettre à ses enfants. Plusieurs constructions se trouvent à proximité.

Il demande à M. le Maire de prendre en considération sa demande afin de garantir un avenir stable à ses enfants.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est déjà partiellement classée en zone urbaine. La partie située en zone agricole est en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT (Ville relais de Ravine des Cafres-Mont vert les Bas).

Hôtel de Ville : 1-11	M. Rémy BAZIN (famille BAZIN)			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0502-0503-0445-0448-0446-0467	A		Mahavel
<p>Documents remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Un courrier de 2 pages adressé à la Présidente de la commission, – Un extrait du plan cadastral daté de mars 2023, – Un relevé de propriété, – Un plan de situation, – Un courrier de la DAF, – Un courrier de Véolia, – Un courrier du certificat de permis tacite, – Un plan retraçant le zonage US du projet de PLU, – Une vue aérienne du secteur de Tampon et Saint-Pierre déjà urbanisé. 				

Observations du Contributeur

Il demande le déclassement partiel de la parcelle HM 467 dans le prolongement de la zone déclassée HM 503 pour bénéficier d'un accès direct au chemin Rideau. Terrains desservis par tous les réseaux.

Il souhaite que l'avis de l'Etat soit revu concernant le fait de remettre la zone US en A. Cela condamne l'évolution de ce secteur qui représente un fort potentiel pour Saint-Pierre et surtout qui ne menace aucune activité agricole car inexistante dans ce secteur.

Il est sensible à la conservation des espaces agricoles vitale pour l'île, mais ce secteur est déjà construit et ne permet plus la mise en œuvre d'activité agricole.

Pour conclure, il souhaite que l'avis de l'Etat soit revu afin que la zone US soit rattachée à la zone Uf.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La zone urbaine la plus proche est un TRH au SCOT.

Il est possible d'étendre les TRH de façon modérée dans la limite des quotas prévus.

La modification du SCOT en cours pourrait avoir comme conséquence de faire évoluer ce TRH en SDU, ce qui rendrait impossible son extension. Dans le cadre de la procédure de modification du SCOT, si le TRH ainsi que la zone Urbaine du Chemin Stéphane sont inscrits comme village, l'extension pourra être envisagée mais uniquement sur les parcelles HM502p et 503 p. comme prévu au projet de PLU arrêté. Si l'Etat impose de reclasser les zones Us en A ou N dans ce PLU, aucune évolution de la zone Urbaine ne pourra se faire sur le secteur.

Hôtel de Ville : 1- 12	M. Bernard MOUTOUVIRIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1930 CV 1931 CV 1496	A	B3	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il demande que ces 3 parcelles du fait de leurs surfaces respectives qui ne permettent pas une exploitation agricole rentable soient classées en zone AT pour permettre une activité touristique.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande irrecevable :

Ces parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elles sont très éloignées de la zone constructible (environ 180 mètres).

Hôtel de Ville : 1- 13	M Jean David NASSIBOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CS 0295	Uep & A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il demande de revoir le zonage de cette parcelle CS 0295 qui se situe au projet du PLU en Uep.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Avis favorable :

Il est proposé de remplacer la partie du terrain inscrite en zone Uep par une zone AUt1. De cette manière, le quota d’extension prévu pour le pôle principal (60 ha) ne sera pas impacté. En effet, dans les espaces proches du rivage situés en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation seules sont autorisées les extensions à vocation touristique non prévisibles à la date d’approbation du SAR/SMVM.

Hôtel de Ville : 1-14	Mme Dany Ange GUERIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	HO 0924	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Un courrier de 2 pages expliquant la situation du terrain.				

Observations du Contributeur

Elle souhaite le déclassement de cette parcelle pour y habiter et exploiter la partie agricole HO 0072 avec les enfants. Sur la parcelle HO 0072 existe déjà un bâtiment d'élevage d'où la nécessité d'avoir une présence humaine sur la parcelle. Terrain desservi par les réseaux (eau potable et électricité).

Voir observation de M. BEAUMARCHAIS N° 01- 19 Registre de Bois d'Olives.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 1-15	M. Fabrice BIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0640	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Le projet concernant la réalisation de la déviation EST de la Région impacte directement son exploitation. En effet cette déviation traverse de part en part sa parcelle agricole M. BIJOUX est agriculteur et vit de ses revenus agricoles. Cette parcelle de 3 hectares est cultivée en canne à sucre. Il désire préserver ces terres agricoles et garantir les emplois.

Il a investi dans un système d'irrigation ainsi que dans le déplacement des andains qui lui permettent d'avoir un sol praticable...Il tient à garder ces terres agricoles, c'est son outil de travail pour subvenir aux besoins de sa famille.

Par conséquent il est contre l'ER 274.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 1-16	M. Fortuné LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HR 0307 HR 0308	Ug A	B3 B3	Ravine des Cabris
Documents remis : Une esquisse d'un projet de construction pour une Résidence de personnes âgées (RPA)				

Observations du Contributeur

M. LEBON est venu compléter son observation (obs. N° 3 faite à l'Hôtel de Ville), il a déposé une esquisse de projet de Résidence de Personnes Agées (RPA). Ce qui implique un déclassement total ou partiel de la parcelle HR 308 (A), afin de compléter leur projet sur la parcelle HR 0307 qui se situe en Ug au projet de PLU.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les parcelles sont situées en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du SCOT.

Le déclassement de la parcelle HR 307 est déjà pris en compte.

Demande non recevable pour le déclassement de la parcelle HR308.

Hôtel de Ville : 1-17	Mme Simone BIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0714 à DZ 0722	Acu	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ses enfants habitent dans des loyers très chers, ils souhaitent pouvoir construire leur habitation principale.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en coupure d'urbanisation.

Hôtel de Ville : 1-18	Mme Aurélie BIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0187	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Un courrier d'une page adressé à la Présidente de la commission d'enquête.				

Observations du Contributeur

Elle demande le déclassement de la parcelle EO 187 d'une superficie de 1149 m², trop petite pour être exploitée en agricole. Sa demande de déclassement date de 2016, sa parcelle jouxte la zone constructible Uf au projet de PLU. Son voisin propriétaire de la parcelle EO 186 a fait la même démarche.

Dans la délibération N° 43/2178 du 16 décembre 2018 portant arrêt du projet de PLU révisé, les parcelles étaient déclassées. Ce déclassement lui permettrait de construire sa maison principale.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation du pôle principal et à proximité d'une zone bâtie classée en zone Uf dans le cadre de la présente procédure de révision.

Hôtel de Ville : 1-19	M. Erick GOVINDAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0094 EO 0123 EO 0122	A A A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. GOVINDAMA est Président de l'Association « Dévion pas n'import Kommen ».

« Je suis opposé à ce tracé mais favorable à d'autres solutions techniques pour remédier à l'asphyxie circulatoire de ce secteur EST (ER 274).

Il faut à tout prix préserver les espaces agricoles nécessaires au Sud en cas de fort besoin.

Je propose la restructuration de l'axe chemin départemental de Bassin Plat et libérer la zone Balance Casernes avec des giratoires munis d'échangeurs. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Ces parcelles ne sont pas concernées directement par le projet routier.

Hôtel de Ville : 1 -20	Mme Marie Lolita BIGOT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0379	A	Néant	
Documents remis : Un courrier d'une page adressé à la présidente de la commission d'enquête, où elle conteste l'Emplacement Réservé 274.				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose à l'emplacement réservé ER 274 destiné à l'aménagement d'une 2x2 voies de liaison entre Saint- Pierre et le Tampon (déviation Est).

Elle est consciente de la nécessité de fluidifier la circulation, d'autres solutions existent, comme l'amélioration des routes existantes : Chemin Bassin Plat avec un pont sur la Rivière d'Abord, aménager le rond- point de la Balance des Casernes en incluant une mobilité douce : piste cyclable, bus, covoiturage... ce que prône la Région Réunion.

Il faut préserver la terre agricole, Bassin Plat meilleure terre agricole irriguée de l'île. Elle tient à garder sa parcelle classée en A au projet de PLU ou elle fait du Bio depuis 25 ans. Ils sont, sa famille et elle-même en autonomie alimentaire.

Il faut également mettre en place un réseau de transport en commun performant. Elle demande aux élus d'avoir une attitude responsable dans l'intérêt de la population présente et futur. Il faut prendre les bonnes décisions maintenant.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 1-21	M. Jules Joseph PRAYA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0195	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ce propriétaire souhaite le déclassement de sa parcelle qui se situe en zone agricole aujourd'hui afin d'aider ses enfants à s'installer convenablement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 300 mètres.

Hôtel de Ville : 1-22	M. Henry Claude IMIZA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0378 CS 0376	Acu1 & A	R1	Mon Repos
Documents remis : Un courrier adressé à M. Michel FONTAINE Maire et à M. le Sous-Préfet de Saint-Pierre				

Observations du Contributeur

« Ces parcelles sont actuellement agricoles et classifiées par l'administration fiscale comme étant des friches commerciales avec des taxes foncières appliquées à ladite classification. Par conséquent je sollicite votre indulgence pour le déclassement du bien, ce qui me permettra une prise de décision quant à la mise en place de diverses activités pouvant passer par la structure à vocation industrielles et ou commerciales... développant ainsi l'offre économique sur le territoire Sud. Je reste disponible afin d'échanger sur ce sujet lors d'un entretien. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans une coupure d'urbanisation.

Hôtel de Ville : 1-23	M. Emile Jacky FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 0931	Uf & A	R2	Mont Vert les hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Parcelle construite depuis 2012 (partiellement), il demande le déclassement de la partie non constructible afin d'aménager pour ses enfants.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 1-24	Mme Marie Ketty FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 0932	Uf & A	R2	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Procuration donnée à son frère Jacky FONTAINE pour faire part de ses doléances				

Observations du Contributeur

Parcelle construite depuis 2012 (partiellement), il demande le déclassement de la partie non constructible afin d'aménager pour ses enfants.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 1-25	M. Jean Hugues FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 0933	Uf & A	R2	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Parcelle construite depuis 2012 (partiellement), il demande le déclassement de la partie non constructible afin d'aménager pour ses enfants.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 1-26	M. Émile Jacky FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0729 EP 0730	A & N	R1/R2	Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ayant un projet immobilier, il demande le déclassement partiel de ces terrains. Tout autour c'est construit et desservi par les réseaux.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elles sont très éloignées de la zone urbaine (environ à 200 mètres).

Hôtel de Ville : 1-27	Mme Marie Liliane DESILES			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0190	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme DESILES souhaite le déclassement de cette parcelle afin que ses enfants puissent construire leur maison d'habitation principale.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 180 mètres.

Hôtel de Ville : 1-28	Mme Sandrine TEVANEE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CY 0537	Uf	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette parcelle est concernée par l'ER 300, compte tenu de leurs projets déjà en cours, agrandissement et rénovation, elle souhaite que sa parcelle ne soit pas impactée ainsi que sa clôture existante par cet ER.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Sans enlever cet ER il serait possible de le décaler d'avantage vers la parcelle EO 07 située en zone agricole.

Hôtel de Ville : 2-01	M. Jean Reynaud ROBERT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HP 0387	A	B3	
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Procès-Verbal N°1 commissaire de Justice M. Bonnafous - Procès-Verbal complémentaire Commissaire de Justice M. Bonnafous - Lettre Maire de St Pierre 0733/DAD/URB/ADS-1/21/DL/SF - Facture Premier constat M. Bonnafous - Facture M. Bonnafous - Lettre avocat (SELARL Mauro-FONTAINE) du 30/08/2023 - Extrait conseil municipal du 10/09/2018 - 3 Plans de situation parcelle HP0387 - Facture M. Bonnafous - Lettre avocat (SELARL Mauro-FONTAINE) du 30/08/2023 - Extrait conseil municipal du 11/09/2023 				

Observations du Contributeur

Terrain situé en zone agricole au fond d'une rue qui traverse un lotissement.

Diverses plaintes ont été déposée par les riverains qui se sont se plaint des nuisances liées au passage des engins agricoles. Le terrain situé au fond d'un « cul de sac » ne peut plus être exploité car il n'existe pas d'autre possibilité d'accès. La reconversion du terrain en activité maraichère ne semble pas possible car la proximité des maisons du lotissement ne permet pas l'utilisation de produits pesticides/biocides.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville : 2-02	M. Adrien GERARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CW 0375	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Terrain classé en zone agricole et n'est plus exploité depuis plus de 10 ans car il n'est pas jugé suffisant pour assurer un revenu convenable (Production < 10t/an)

Souhait de vouloir classer ce terrain non irrigué en zone U.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Le terrain très rocheux présente une faible valeur agronomique et n'est pas propice à une activité agricole.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville : 2-03	Mme Graziella HOARAU Gérante SCI BOULEVARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1359	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Parcelle située en zone agricole dont une grande partie va être reclassée en zone U et ainsi régulariser des « constructions illégales ». Dans un souci d'équité Mme Hoarau souhaite le déclassement de sa parcelle située de l'autre côté de la route sachant que cette parcelle est utilisée ponctuellement par une société de l'évènementiel employant 10 personnes qui implante de manière temporaire des infrastructures démontables pour son activité (Kiosques ou tentes...).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 1359 est, à une distance d'environ 100 mètres par rapport à la zone Urbaine actuelle.

Une extension de l'urbanisation est programmée sur ce secteur mais s'arrête au niveau du Chemin La Salette. Cette extension va déjà au-delà de la zone préférentielle d'urbanisation mais reste compatible avec le SCOT. La voie constitue une limite physique pour marquer la fin d'une zone constructible.

Hôtel de Ville : 2-04	Mme Nadège PRUGNIERES			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HI 0486	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Suite au décès récent de son mari, Mme Prunières souhaite savoir s'il est possible, dans le cadre de la succession au profit des quatre enfants de M. Prugnières, issus de précédent mariage de faire une division parcellaire de la parcelle HI 0486, classée actuellement en zone agricole en vue de l'urbaniser.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle HI 486 est séparée de la zone constructible par les parcelles HI 831 et HI 705. L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées. La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 2-05	M. et Mme Pascal et Lolita BIGOT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0379	A		Bassin Plat
Documents remis : à venir				

Observations du Contributeur

M. & Mme Bigot ont pris connaissance de l'ER 274 et exprime verbalement leur mécontentement sur ce projet de tracé du contournement EST qui va s'implanter sur la quasi-totalité de leur parcelle DZ 0379 exploitée en permaculture et à proximité de leur maison située sur la parcelle DZ 0851.

Remarque : Ils doivent adresser un courrier spécifique

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 2-06	M. et Mme Jean Marc et Monique QUESSARY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DK 0235 DK 0236 DK 0237 DK 0238	A A A A		Allée Jacquot (Canabady)
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M Quessary souhaite faire des gites « à la ferme » sur son exploitation agricole en complément de son activité.

Il souhaite un déclassement en **At** ou **Ath** de sa parcelle

Il s'interroge sur le fait que sur le plan apparait un tronçon d'ER qui ne mène nulle part

Remarque du commissaire enquêteur : Ce tronçon figure à l'ancien PLU et ne semble pas avoir été reporté sur le projet d'ECO PLU.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en zone agricole et éloignées de la zone urbaine (environ 100 mètres). L'Etat s'oppose à la création du zonage At et Ath considéré non conforme à la loi littoral.

Il existait un emplacement réservé sur une partie des terrains, cet emplacement a bien été supprimé dans le nouveau projet de PLU.

Hôtel de Ville : 2-07	M Jean Paul PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0020	A	R1 Partiel	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. Payet souhaite une modification du tracé de la déviation EST car pour lui les conditions de circulation peuvent être améliorées en élargissant du chemin Bassin Plat (ER 266). L'engorgement vient de l'actuel raccordement de la RN3 (derrière Leclerc) et souhaite une modification de ce raccordement avec la RN3.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'emplacement réservé 266 prévoit déjà un élargissement de la voie à 14 mètres d'emprise.

Le remplacement du projet de déviation Est par une alternative visant à renforcer le Chemin Bassin Plat et sa connexion au niveau de la RN 3 sur le secteur de la Balance, relève d'une initiative Régionale.

Hôtel de Ville : 2-08	M Armand CADET / Mme Angèle HUET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1170 CV 1168 CV 1169	A A A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - 1 courrier 5 pages comprenant : - 1 lettre - 4 Plans parcelles 				

Observations du Contributeur

M CADET souhaite un déclassement de A vers U des parcelles CV1168-1169 et 1170 en vue de construire des maisons d'habitation pour ses neveux et nièces qui paient actuellement des loyers. La parcelle est contiguë d'un lotissement de 20 maisons construit en zone A (parcelles CV 1039-1040,1437,1439.....). A ce titre il considère que la zone est de fait urbanisé.

Une maison est construite sur la parcelle CV 1170 d'après un « permis de construire tacite »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous) et sans continuité avec la zone constructible (distance d'environ 50m).

Hôtel de Ville : 2-09	M. Danaraj CHIMON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	ES 1778	A	Néant	Terre rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M CHIMON souhaite le déclassement de sa parcelle agricole qui produit actuellement du fourrage d'alimentation animale, en vue de construire une maison d'habitation pour un de ses enfants qui a demandé, par voie de mutation, son retour de l'hexagone.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville : 2-10	M. Pounousamy CHIMON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	ES 1779	A	Néant	Terre rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M CHIMON souhaite le déclassement de sa parcelle agricole qui produit actuellement des bananes. Il n'envisage pas de construction actuellement

M Pounousamy CHIMON vit actuellement chez ses parents sur la parcelle ES 1775

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville : 2-11	M. Alain Frédéric PICARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EO 0193 EO 0197	A A	R1 & B3	Terre rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. PICARD souhaite le déclassement de ses parcelles agricoles qui produit du foin pour l'alimentation animale. Il envisage d'implanter des bungalows à destination touristique en complément de son activité d'agriculteur et d'éleveur.

Demande de déclassement de A vers At ou Ath des parties des parcelles qui ne sont pas en zone R1.

Cette demande est à rapprocher des observations portées sur les registres de Mont Vert les Bas (1-01,3-01,) par des membres d'une même famille qui souhaitent faire des bungalows touristiques.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en zone agricole dans un secteur encore bien préservée de l'urbanisation.

L'Etat s'oppose à la création du zonage At et Ath considéré non conforme à la loi littoral.

Hôtel de Ville : 2-12	Mme Hélène BONNECARRERE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du contributeur

Mme BONNECARRERE se plaint du respect du quotas des places de stationnement lors de la construction de nouveaux logements et en particulier sur son secteur d'habitation de Terre Sainte. Certains particuliers privatisent au moyen de signalisations temporaire (cônes, chaines, ...), l'espace devant leur domicile. Ces situations semblent provoquer des tensions.

Réponses du Maître d'Ouvrage

A étudier :

En ce qui concerne la problématique de l'accessibilité et le stationnement sur le quartier de Terre Sainte, la contribution est pertinente et mérite d'être étudiée sur ce secteur.

Le PLU a pour objectif la mise en place d'un règlement local de l'urbanisme et peut être incitateur dans de nombreux domaines parallèles. Mais il n'a pas vocation à gérer l'ensemble des problèmes de circulation (problème général à La Réunion).

Hôtel de Ville : 2-13	M. Tariki ROUIMI			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HX 1126	A	B2U	Ravine des cabris
Documents remis : Lettre pour déclassement de parcelle du 12/04/2023				

Observations du Contributeur

Conformément aux termes de sa lettre, il réitère sa demande de déclassement de parcelle suite « à *erreur manifeste* » d'appréciation sur sa parcelle qui se situe entre deux zones U et en bordure d'habitation. Cette parcelle est trop petite pour être exploitée

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Hôtel de Ville : 2-14	Mme Michele BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1444	A		Ligne des Bambous
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle de 9700 m² en vue de faire des lots pour construire. Précise que les VRD et l'eau et l'électricité sont à proximité ainsi que le lotissement ABLANCOURT
Souhaite garder 2 lots pour ses enfants

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Le quota global d'extension dédié aux villes relais est insuffisant et ne permet pas la prise en compte cette demande.

Hôtel de Ville : 2-15	Mme Monique MOUNOUSSAMY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1445	A		
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle de 9750 m² en vue de faire des lots pour construire. Précise que les VRD et l'eau et l'électricité sont à proximité ainsi que le lotissement ABLANCOURT et CANDASSAMY

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est à une distance de 100 mètres d'une zone urbaine au PLU en vigueur et en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Hôtel de Ville : 2-16	Mme Marianne CHANE KUNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CW 1993	Uf	R1	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite une révision du PPR pour redéfinir la zone R1. Le permis de lotir a été obtenu et purgée et la parcelle est viabilisée (eau, électricité, téléphone et clôture).

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La révision du PPRN ne relève pas du Maire, mais du Préfet (compétence Etat).

Hôtel de Ville : 2-17	Mme Daisie SAUVEUR			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1286 CV 1287 CV 1288 CV 0178 CV 1922 CV 1923 CV 1924 CV 1925	A A A A A A A A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement de ses parcelles en vue de construire des maisons à usage d'habitation. Ces parcelles sont inexploitées et la présence des réseaux permettant la viabilisation passent à proximité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous/Condé) et sans continuité avec la zone constructible (l'ensemble des parcelles représentent plus de 2 ha).

Hôtel de Ville : 2-18	Mme Marianne CHANE KUNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1285	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement de ses parcelles en vue de construire sa maison d'habitation principale à proximité d'une zone déjà urbanisée.

Souligne la présence de réseaux à proximité directe.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite de zone urbaine, mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous/Condé).

Hôtel de Ville : 2-19	Famille PICARDO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0323 HM 0324 HM 0325	A	Néant	Chemin Stéphane
Documents remis : 2 courriers <ul style="list-style-type: none"> – Arrêté instituant les servitudes d'utilité publique en date du 08/03/2023 notifié par lettre avec A/R – PV des lieux avant sondage en date du 5/07/2023 				

Observations du Contributeur

S'étonne que les terrains soient inconstructibles et demande « *expressément* » le déclassement pour que ses enfants, actuellement locataires, puissent construire leurs maisons d'habitation principale.

Fait remarquer (« *constater* ») que 6 constructions à usage d'habitation principale ont été construit sur des terrains de même zonage (A) et souligne que ces logements sont occupés par des employés communaux de la ville de Saint Pierre.

Elle s'interroge sur « *la normalité* » de la situation, précise que ces constructions sont à proximité de ses parcelles, demande de « *répondre* » sur cette « *affaire de constructions non autorisées* ».

De même, par les documents remis, elle précise qu'une servitude d'utilité publique doit impacter sa parcelle et qu'elle n'a jamais été informée d'une visite sur les lieux de la SAPHIR et qu'un membre de la Mairie a signé à sa place.

Remarque : Voir Observation N° 2-18 Registre Ravine des Cabris.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Les deux autres points sont hors champ d'enquête publique PLU (constructions à usage d'habitation en zone agricole et procédure de mise en place de servitudes par la SAPHIR).

Hôtel de Ville : 2-20	Mme Gaelle PERET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CY 0676	Uf	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Est venu pour consulter le projet de l'ER 274 car elle considère qu'il est difficile d'avoir des informations fiables pour un citoyen.

Elle s'oppose au projet de déviation car il passe trop près des habitations de bassin Martin.

Elle constate, depuis 5 ans, une augmentation de la circulation dans le quartier Bassin Plat associée avec des nuisances sonores en augmentation.

Si la déviation devait se faire, elle :

- s'oppose à une bretelle de raccordement au chemin communal Bassin Martin, demande la réalisation d'ouvrages anti-bruit au regard des vents dominants (EST)

Elle s'interroge sur l'efficacité de ces mesures au regard de la volonté de réduire le nombre de voitures en affirmant « *plus vous ferez de 4 voies plus le nombre de voitures associé au trafic augmentera* ».

Elle souhaite que la priorité soit donnée au développement de pistes cyclables, de transports en commun ou de « *transports verts* »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Parcelle située à plus de 300 mètres du projet routier.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 2-21	Mme Dany ANDRIAMAMPANDRY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Ravine Blanche
Documents remis : Courrier relatif aux constats et propositions relatif au secteur Ravine Blanche				

Observations du Contributeur

Observations déposées hors permanence par courrier

Fait remarquer que ;

- L'allée des Palmiers compte tenu du mur de séparation construit, a été transformé en impasse et que le secteur de Ravine Blanche a été exclu de la Rénovation Urbaine
- Le stationnement anarchique certains jours sur le boulevard Delisle, l'allée des palmiers et allée de la crèche et entre le centre commercial du Patio et le bureau de poste qui empêche le passage de véhicule de pompier en cas d'incendie
- Les points de dépôts relais des déchets sont en permanence encombrés.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les points évoqués sont hors champ de l'enquête publique PLU.

Le courrier sera transmis aux services techniques de la ville en charge de la voirie.

Hôtel de Ville : 2-22	M. Pascal CHAMAND			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0196			Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle pour régulariser la maison d'habitation qui s'y trouve compte tenu qu'il exerce le métier d'agriculteur éleveur déclaré à la Chambre d'Agriculture et que son activité d'élevage (poules, oies, canards, cabris...) nécessite qu'il réside sur son exploitation

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Demande non recevable :](#)

[La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 400 mètres.](#)

Hôtel de Ville : 2-23	Mme Brigitte BOQUI QUENI			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CS 1105			Chemin Badamier
Documents remis : Courrier de deux pages sur le projet d'agrotourisme				

Observations du Contributeur

Demande le classement en zone AUt1 de sa parcelle située dans le prolongement de la Zone NGe du projet de Golf entrée Ouest en vue de réaliser un projet d'implantation de 4 à 5 bungalows.

Ce projet d'Eco tourisme lié à la culture du territoire réunionnais sera réalisé en tenant compte

- De la récupération des eaux de pluie
- Du tri des déchets et de leur valorisation
- De panneaux photovoltaïques pour l'indépendance énergétique.

Ce projet prévoit aussi l'implantation de plantations liées à la pharmacopée Réunionnaise et diverses espèces endémiques de l'Ile.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans le prolongement de la zone AUt1 prévue pour la création d'un complexe hôtelier et d'un golf en entrée de ville de Saint-Pierre. La demande est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Cette demande pourra être étudiée dans la limite des quotas dédiés au pôle principal.

Hôtel de Ville : 2-24	M. Stéphane BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2056 CZ 2060 CZ 2061	A A A	R1 & B2U R1 & B2U R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Actuellement locataire souhaite construire une maison d'habitation principale sur son terrain et demande donc le déclassement.

Souligne que :

- L'accès est réalisé par une voie goudronnée
- Que les réseaux VEOLIA, EDF, fibre, tout à l'égout existent,
- La présence de bornes incendie
- Que plusieurs constructions et ateliers industriels sont a proximité et dans cette zone actuellement classée en Agricole

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 2056 est presque entièrement concernée par une zone rouge du PPRN.

Les parcelles CZ 2060 et CZ 2061 sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et elles sont éloignées de la zone urbaine à une distance d'environ 130 mètres.

Hôtel de Ville : 2-25	M. Jean Laurent BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2059	A	R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Actuellement habitant chez ses parents et constatant la « *situation invivable* » souhaite pouvoir construire une maison d'habitation principale sur son terrain et demande donc le déclassement.

Souligne que :

- L'accès est réalisé par une voie goudronnée
- Que les réseaux VEOLIA, EDF, fibre, tout à l'égout existent,
- La présence de bornes incendie
- Que plusieurs constructions et ateliers industriels sont à proximité et dans cette zone actuellement classée en Agricole

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 2059 est en grande partie concernée par une zone rouge du PPRN.

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elle est éloignée de la zone urbaine à une distance d'environ 75 mètres.

Hôtel de Ville : 2-26	M. Simon Pierre BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2055 CZ 2062	A A	R1 & B2U R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Actuellement locataire souhaite construire une maison d'habitation principale sur son terrain et demande donc le déclassement de ses terrains.

Souligne que :

- L'accès est réalisé par une voie goudronnée
- Que les réseaux VEOLIA, EDF, fibre, tout à l'égout existent,
- La présence de bornes incendie
- Que plusieurs constructions et ateliers industriels sont à proximité et dans cette zone actuellement classée en Agricole

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 2055 est presque entièrement concernée par une zone rouge du PPRN.

La parcelle CZ 2062 est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elle est éloignée de la zone urbaine à une distance d'environ 130 mètres.

Hôtel de Ville : 2-27	M. Teddy BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2057 CZ 2058 CZ 2063 CZ 1466	A A A A	R1 & B2U R1 & B2U R1 & B2U R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Actuellement locataire souhaite construire une maison d'habitation principale sur son terrain et demande donc le déclassement de ses terrains.

Souligne que :

- L'accès est réalisé par une voie goudronnée
- Que les réseaux VEOLIA, EDF, fibre, tout à l'égout existent,
- La présence de bornes incendie
- Que plusieurs constructions et ateliers industriels sont à proximité et dans cette zone actuellement classée en Agricole

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et elles sont éloignées de la zone urbaine à une distance d'environ 65 mètres pour la parcelle la plus proche et 130 mètres pour la plus éloignée.

La parcelle CZ 2057 est presque entièrement concernée par une zone rouge du PPRN.

Hôtel de Ville : 3-01	M. Periessamy Serge RANGAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 0519	A	R1 & R2	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande 2 500 m² pour réaliser une maison d'habitation et un hangar agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (entre 500 et 1000 m² environ pour rester compatible avec la limite de la ZPU).

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Hôtel de Ville: 3-02	Mme Aurore CLOES			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1299	AU	Néant	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je sollicite votre bienveillance pour le déclassement de ma parcelle référencée ci-dessus, afin de construire ma résidence principale.

Je suis actuellement hébergée par ma mère, parente isolée, n'ayant pas la capacité d'acquérir, par le biais d'un prêt, un terrain.

C'est mon seul recours pour sortir de cette précarité.

La zone est entourée d'un hameau d'habitations avec un accès (droit de passage) permettant le passage des pompiers ou autres, en cas de nécessité.

L'accès à l'électricité (raccordement) est possible ainsi que le raccordement à l'eau.

Merci pour votre implication.

Cordialement

NB : Pourriez-vous prendre en considération le déclassement total de la parcelle, car je n'ai pas d'autorisation d'exploitation ou à défaut, une partie représentant la moitié de la parcelle. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Une partie de la parcelle EV 1299 doit déjà évoluer en zone Uf dans le projet de PLU.

La prise en compte de la totalité de la parcelle ou d'une portion supplémentaire pourrait être étudiée pour éviter la création d'une dent creuse.

Hôtel de Ville : 3-03		Mme Gladys VELLEZEN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ES 0721 ES 1519 ES 0954	A A A	Néant	Chemin Boissy Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles de terrain pour la construction de maisons afin que mes enfants puissent bâtir leur propre maison chez eux (parcelle de 500 m²). »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande à étudier :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d’urbanisation (Ville relais Ravine des Cafres /Mont-Vert les Bas). Une partie de la parcelle ES 721 est déjà déclassée, la limite constructible pourrait être étendue sous réserve de la disponibilité des quotas d’extension pour les villes relais.

Les parcelles ES 1519 et ES 954 ne sont pas en continuité de l’urbanisation et ne pourront pas être déclassées.

Hôtel de Ville : 3-04	M. Jean-Paul VENANT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DX 0081 DX 0082	Ud Ud	Néant Néant	Centre-ville, 55 rue Babet
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - 1 lettre - 1 plan 				

Observations du Contributeur

« Dans le cadre de l'enquête publique ouverte pour la révision générale du PLU de la commune de Saint-Pierre (arrêté 424 URB PLU 23/10/2023) et de son alinéa 5 (structurer des lieux de centralité dans les différents quartiers notamment espaces verts) et de son alinéa 6 (mettre en valeur des ...), nous Conseil syndical de la copropriété de la Résidence Saint aubin, (sis 57 rue Auguste Babet à Saint-Pierre), souhaiterions porter une doléance à propos de l'aménagement d'un terrain vague jouxtant notre résidence (sis 57 rue Auguste Babet à Saint-Pierre).

Voici les raisons de cette doléance :

La rue Auguste Babet, sur laquelle s'ouvrirait un projet immobilier, connaît un flux de circulation très important car elle relie le centre-ville au rond-point des Casernes qui ventile vers Le Tampon ou Saint-Joseph.

Pour rentrer dans le parking de cette future résidence, il y aura nécessairement interruption de la circulation dans la rue Auguste Babet, le temps d'ouvrir l'entrée sécurisée, ce qui se passe déjà lorsque les véhicules entrent dans les résidences Saint-Aubin et Docks du Sud.

Il faut aussi considérer qu'actuellement, le terrain vague en question, présente une végétation locale très abondante. C'est un véritable îlot de verdure en plein cœur du haut centre-ville : des papayers, des bananiers et des formations arbustives tropicales diverses.

Enfin, au lieu d'envisager un énième projet immobilier, il serait bienvenu de reconvertir le terrain vague en parc urbain végétalisé et aménagé pour les enfants. Cette nouvelle structure serait une aubaine pour les familles de ce quartier résidentiel. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Afin d'atteindre les objectifs de production logements affichés au PLU (11 500 d'ici 2035) la collectivité est dans l'obligation de mobiliser les dents creuses existantes dans le tissu urbain.

La zone urbaine Ud autour du centre-ville est un secteur à privilégier pour les opérations de densification.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques pour le maintien ou la création d'espaces végétalisés sur les terrains d'assiette des opérations nouvelles (coefficient de biotope avec obligation de surface minimale de pleine terre), maintien des arbres de qualité...

Le PLU prévoit la protection de certains espaces verts du centre-ville ailleurs.

Hôtel de Ville : 3-05	M. Cédric BOURGOIS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EP 0352	Uf	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle EP 352, un permis de construire a été accordé fin 2021 pour 2 maisons.

L'emplacement réservé ER 300 empiète sur la parcelle EP 352 et réduit considérablement le jardin de la maison proche de la route. L'emplacement réservé devrait passer trop proche (- de 1m) du mur de façade.

Par ailleurs, l'emplacement réservé ER 300 fait un détour sur la parcelle EP 352 et EP 351 alors que le cadastre fait état d'une ligne droite.

Je sollicite le déplacement de l'emplacement réservé ER 300 sur les parcelles non construites ER 0096 et ER 0020.

Il serait souhaitable de laisser la route actuelle et de prendre la largeur nécessaire à l'emplacement réservé ER 300 uniquement sur les parcelles ER 0096 et ER 0020 et non pas de chaque côté de la route. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

L'emprise pourra être décalée vers les parcelles ER 96 et ER 20 pour ne pas impacter les parcelles constructibles de la zone Uf.

Hôtel de Ville : 3-06	Société TGBR			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CR 0191 CR 0192	Ac et AUc-3 Ac	Néant	Pierrefonds
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Nous sommes exploitants de carrières, centrale à béton et autres installations sur l'île. Nous avons une carrière autorisée à Pierrefonds sur les parcelles CR 0191 et CR 0192. Le nouveau zonage tel qu'il est proposé dans ce projet d'éco PLU n'est plus compatible avec les activités autorisées sur ce site.
La parcelle CR 0192 est classée en zonage Ac.
La parcelle CR 0191 est classée pour moitié en zonage Ac et en zonage AUc-3.
La totalité des parcelles CR 0191 et CR 0192 doit être classée en AUc-3. Les activités de la carrière sont autorisées par les arrêtés préfectoraux n° 2019-42/SG/ORECV du 9/01/2019, n° 2023 171/SG/SCOPP du 19/01/2023, n° 2023-943/SG/SCOPP/BCPE du 10/05/2023.
Les arrêtés autorisent notamment en plus de l'activité d'extraction, l'utilisation d'une installation de traitement mobile (rubrique 2515 de la nomenclature ICPE). Le zonage des parcelles doit donc être modifié pour que le règlement d'urbanisme continue d'être compatible avec les activités autorisées, comme c'est le cas aujourd'hui. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Cette demande de modification proposée par TERALTA sera étudiée plus précisément en fonction de l'évolution de la zone AU0c3 limitrophe qui devrait évoluer suite aux observations des personnes publiques associées.

Hôtel de Ville : 3-07		Société TGBR		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0354 CS 0331 CS 0330 CS 0915 CS 0916 CS 0378	A et Acu1 A et Acu1 A et Acu1 A et Acu1 A et Acu1 A et Acu1	Néant	Pierrefonds
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Acteur majeur de la construction à La Réunion, nous sommes implantés sur l'île depuis plus de 60 ans. Nous sommes exploitants de centrale à béton, de carrière, d'un terminal cimentier et d'une aire de préfabrication.

Une zone Acu1, dont fait partiellement partie les parcelles citées ci-dessus et dédiée à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ; Cette zone correspond à un gisement de tufs pouzzolaniques, classé au schéma départemental des carrières comme étant un matériau noble et rare sur l'île. Il s'agit du seul gisement présentant les caractéristiques physiques et chimiques permettant son intégration dans la confection du ciment.

Le projet de PLU prévoit de garder une frange en zone agricole coincée entre les zonages Acu1 et Uazi à l'ouest (ZI 3). Cette frange longiligne est située au pied du plateau de la ZI 3 et découpe plusieurs parcelles de petites tailles.

Le fait de la maintenir

- empêche l'extraction complète de la parcelle se trouvant pour partie en Au1/A. Cela entraîne une perte de gisement pourtant qualifié comme étant rare sur l'île et ne permet pas de créer une cohérence topographique entre la ZI 3 et la remise du terrain exploité ;
- crée une zone de terres agricoles morcelées, longiligne, sur un espace où la topographie n'est pas linéaire. La mise en culture de cet espace nous pose question.

L'ensemble de la zone Acu1 étant destinée à être extraite, son niveau topographique est amené à évoluer. Le fait de laisser cette frange vient figer une partie du gisement disponible, bien qu'il soit classé au SDC comme étant un matériau rare et noble sur l'île.

Afin de garantir une exploitation cohérente de toute la zone, au regard de la topographie et en vue de proposer un réaménagement global qui permette une bonne reprise de l'exploitation agricole des terres, nous souhaitons que le zonage A soit supprimé. Ainsi, la totalité de la zone sera dédiée à l'ouverture et à l'exploitation de carrières. Cela permettra à terme de réaménager toute la zone en terres agricoles aplanies, plus faciles à cultiver et à mécaniser. La cohérence topographique vers la zone industrielle sera également plus pertinente. Si cette frange A est conservée, la topographie globale de la zone ne sera plus uniforme, l'exploitation agricole en sera pénalisée.

Enfin, le zonage Acu1 dédié à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ne prévoit pas l'autorisation d'utiliser des installations de traitement de matériaux pourtant liées intimement à notre activité.

Afin de permettre une valorisation des matériaux extraits directement sur site et pour limiter la circulation de camions vers d'autres installations de traitement, nous souhaitons que la totalité de la zone Acu1 soit classée en zone Ac1. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable pour le classement de la bande Agricole (A) restante entre la zone Uazi et la zone Acu1 en zone Acu1.

Il ne sera pas possible de classer tout le secteur en zone Ac1.

Un projet d'installation de traitement de matériaux sur site est incompatible avec la création d'une zone touristique et le projet de valorisation de l'entrée de ville Ouest de Saint-Pierre.

Hôtel de Ville : 3-08	Mme Claudette RIGAUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0318	A	B2U	Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Cela fait 16 ans que je demande le déclassement de cette parcelle et en ce jour je viens renouveler ma requête pour le motif que j'aurai bientôt 80 ans et que depuis 1997, je ne peux plus faire exploiter cette parcelle.

Mes ressources sont très faibles, à peine 800 € par mois et si je dois partir dans un EHPAD, je ne pourrais pas.

C'est pourquoi, je vous serais reconnaissante si vous pouviez m'accorder ce déclassement.

En vous remerciant d'avance, je vous adresse mes sincères salutations. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle EP 318 est éloignée de la zone Urbaine, à une distance d'environ 300 mètres par rapport à la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU de Mont Vert les Hauts).

Hôtel de Ville : 3-09	M. Germain Améry RIGAUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0283	A&N	R1&R2	Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de cette parcelle, étant donné que cette parcelle est au bord de la route, que j'ai une maison construite dessus depuis 1960, pour laquelle je paie des impôts fonciers et la taxe d'habitation et qu'il y a même un poteau électrique sur le bord de la route.

Je vous serais reconnaissant si vous pouviez déclasser cette parcelle.

En vous remerciant. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande irrecevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité) située à environ 200 mètres, les quotas d'extension des TRH sont consommés. La parcelle est trop éloignée de la zone constructible.

Hôtel de Ville : 3-10	Mme Mimose MALET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EM 0262 EM 0416 EM 1008 EM 1009	Up	Néant	Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Étant loueur de meublé à Terre Sainte et habitant également ce coin, mes clients et moi-même sommes confrontés à un problème régulièrement : manque de trottoirs, voitures souvent mal garées empêchant le passage des piétons et surtout des handicapés, vélos venant en sens inverse, sans passage pour le double sens.

Il faudrait règlementer, interdire une certaine hauteur, prévoir un seuil de construction y compris de clôtures.

Nous, avec le tourisme, vendons le secteur pêcheur mais le peu de maisons restantes sont cachées par les hauteurs de bâtiment.

Les constructions devraient diminuer car peu de sorties, beaucoup de conflits de voisinage de par notre espace de plus en plus réduit. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

En ce qui concerne la problématique de l'accessibilité et le stationnement sur le quartier de Terre Sainte, la contribution est pertinente et mérite d'être étudiée sur ce secteur.

Le PLU a pour objectif la mise en place d'un règlement local de l'urbanisme et peut être incitateur dans de nombreux domaines parallèles. Mais il n'a pas vocation à gérer l'ensemble des problèmes de circulation (problème général à La Réunion).

Hôtel de Ville : 3-11	Mme Christine BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0451 IC 0290	Uf	B2&B2U&R1	Bois d'Olives
Documents remis : 1 pétition				

Observations du Contributeur

Madame Christine BENARD a laissé, lors de la permanence à l'Hôtel de ville du 9 mars 2023 matin, un courrier/pétition des personnes concernées par l'aménagement de leur servitude de passage Allée des Camélias, Bois d'Olives, 97 432 Ravine des Cabris :

Personnes ayant signé la pétition :

- BENARD Christine, parcelle IC 451/IC 290 ;
- BENARD Pascal, parcelle IC 449/IC 450 ;
- PAYET Brigitte, née BENARD, parcelle IC 448 ;
- GOMEZ Philippe, parcelle IC 309 ;
- FAUCON Georgette, parcelle IC 311 ;
- FAUCON Yoland, parcelle IC 310.

Emplacements réservés qui impactent la servitude de passage Allée des Camélias, Bois d'Olives, 97 432 Ravine des Cabris :

- ER 64 ;
- ER 74 ;
- ER 77 ;
- ER 78

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 64 sera retiré.

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement.

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

Hôtel de Ville : 3-12	Mme Nicole RIVANRAND			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CY 0043	Us	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis Présidente du Conseil Syndical de la copropriété Résidence Canne à Sucre, 70 Allée des Iris, 97 410 Saint-Pierre.

Nous nous alarmons de la prévision de la future déviation RN2-RN3 : non seulement, l'emprise se situe sur des terres agricoles riches et faciles, mais encore elle impacte sévèrement la résidence où nous habitons : travaux, bruits, pollution, poussières...

Nous pensons que ce projet est néfaste pour Bassin Plat et demandons qu'une autre solution soit envisagée.

Nous nous opposons à cette emprise beaucoup trop proche de notre habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-13	Mme Marie-Christine SANDJIVY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CY 0043	Us	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« J'aimerais que la mairie prenne en compte l'écologie, la planète et l'intérêt à très long terme du bien-être de tous les habitants de Saint-Pierre et de La Réunion, en veillant à préserver les espaces naturels, les terres fertiles et la beauté des paysages, tout en créant de nouveaux parcs et espaces verts pour la population, pour le moment inexistant dans Saint-Pierre. Les gens sont obligés de promener leurs bébés en poussette sur la voie cannière ou de faire leur sport (vélo ou jogging) à côté des voitures et des camions qui roulent à toute allure. Nous n'avons aucun parcours de santé.

D'autre part, nous devons aussi viser à l'auto-suffisance alimentaire, compte tenu du contexte politique et économique actuel et les menaces de guerre et donc, je trouverais déplorable de sacrifier les terres les plus fertiles de Saint-Pierre et de La Réunion qui se trouvent à Bassin Plat, au profit d'une route et des voitures et ce d'autant plus que ce n'est pas ce qui est préconisé par l'Etat et l'UE.

Serait-il aussi possible de modifier le tracé de la future déviation RN2-RN3 pour qu'elle passe à plus de 300 mètres des habitations implantées sur la parcelle CY 0043. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-14	Mme Rosine EMME			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 1242	A & Uf	R2	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint-Pierre, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir faire le déclassement d'une partie de la parcelle EY1242 située à Mont Vert les Hauts, au début de l'Impasse Taraconat.

Cette parcelle se trouve devant 4 maisons nouvellement construites et n'a aucun intérêt agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Bourg de proximité de Mont-Vert les Hauts).

Hôtel de ville ; 3-15	M. Claude IMIZA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CZ 0376 CZ 0378	Acu1 Acu1	R1	Pierrefonds
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. IMIZA Claude a consulté le dossier du PLU à disposition du public et a fait des observations orales relatives à l'exploitation d'une carrière sur les parcelles CZ 0376 et CZ 0378, observations qu'il a indiqué vouloir porter sur le registre en ligne.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Rien à signaler.

Hôtel de Ville : 3-16	M. BEAUDEMOULIN Henri			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EO 0243 EO 0063	A A	B2U	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis le gérant du GFA Domaine de l'Asile sur les parcelles concernées EO 0243 et EO 0063 par le tracé de la déviation Est de Saint-Pierre.

Mon exploitation serait particulièrement impactée par cette route, car elle serait coupée en deux, avec une perte importante de surfaces exploitables.

La viabilité en l'état de mon exploitation agricole serait remise en cause.

D'autre part, l'exploitation serait très impactée par la modification du flux migratoire.

D'autres options permettant de désengager le trafic ont déjà été énoncées par le passé qui seraient moins impactantes pour le monde agricole et pour l'environnement. Il me semble qu'elles sont plus faciles à mettre en œuvre, s'agissant de l'élargissement et du renforcement de voies routières déjà existantes comme la ligne Bassin Plat ou l'axe deux fois deux voies existant entre Grand Bois et le boulevard Bank.

En l'état, je m'oppose à l'emplacement réservé n° 274 qui met en péril mon exploitation agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de ville : 3-17	M. José TERGEMINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0033 DZ 0034	A A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire du terrain agricole cadastré DZ 0033 et DZ 0034.

Le projet de route de la Région est totalement illogique. En effet, le projet coupe mon terrain en deux parties et complètement.

Pourquoi ne pas privilégier le tracé que la Chambre d'agriculture a proposé ?

De plus, je souhaiterais déclasser la totalité du terrain, car parent de dix enfants, mon héritage est complètement bafoué.

Je ne peux pas concevoir une route qui passe en plein milieu de mon terrain, qui est déjà proche d'une zone Uf.

Cette route entraînera des nuisances sonores et visuelles dans le paysage agricole du secteur de Bassin Plat. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-18	Mme Mélissa IDMONT-RICHARDSON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0186	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

Madame Mélissa IDMONT-RICHARDSON est propriétaire de la parcelle EO 0186.

« Nous demandons son déclassement. Elle est de petite dimension (1200 m²), artificialisée et dotée de réseau (eau et électricité).

Le déclassement de cette parcelle ne se traduirait pas par le mitage des surfaces agricoles voisines car elle est attenante à une parcelle construite en zone Uf, ce qui autorise son déclassement. Elle avait d'ailleurs été déclassée dans le précédent PLU. Son déclassement ne remettrait pas en cause l'intérêt général et s'intégrerait à la poche urbaine déjà existante. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation du pôle principal et à proximité d'une zone bâtie classée en zone Uf dans le cadre de la présente procédure de révision.

Cette demande pourra être étudiée dans la limite des quotas dédiés au pôle principal.

Hôtel de Ville : 3-19	Mme Nicole RIVAYRAND			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CY 0043	Us	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

« Je représente les résidents et les copropriétaires de la Résidence Canne à Sucre, 70 Allée des Iris, Bassin Plat, 97 410 Saint-Pierre.

Je joins à la présente observation une lettre du 12 décembre 2023 expliquant les doléances des résidents et copropriétaires de la Résidence Canne à Sucre.

Nous préconisons l'abandon du projet de déviation Est qui va sacrifier des terrains irrigués parmi les plus fertiles de La Réunion.

Nous suggérons de travailler sur les routes déjà existantes. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-20	M. Joseph AVRIL			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0373 DZ 0375	A A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis opposé au projet de la déviation Est pour les raisons suivantes :

- Je perds la moitié de mon exploitation agricole ;
- Il existe des alternatives (voies existantes à développer)
- Il faut absolument garder des terres agricoles.

D'autres tracés existent aussi, entre autres celui proposé par la Chambre d'agriculture.

La reprise de mon exploitation agricole par mes enfants est entravée car il sera impossible d'agrandir et développer leurs projets de jardinerie et de serres de production.

Pour moi, le projet tel qu'il est présenté, est inacceptable. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-21	M. HOARAU Augustin Ginot			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DZ 0006	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis opposé au tracé de la déviation Est qui coupe ma parcelle en deux, ledit tracé envisagé étant très proche de mon habitation.

Il existe d'autres alternatives dont une agréée par la Chambre d'agriculture, permettant d'éviter d'impacter des terrains agricoles.

De surcroît, la valeur de ma parcelle diminuerait considérablement du fait de la réalisation du tracé de la déviation Est, de même que celle de l'héritage de mes enfants. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Hôtel de Ville : 3-22	M. Jean Arnaud NATIVEL			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CD 0604	A	Néant	Mahavel
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CD 0604 pour la construction d'une maison d'habitation.

Il y a la route, l'électricité et l'eau potable à proximité de cette parcelle. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est proche de la zone urbanisée du Tampon mais très éloignée de la zone urbaine de Saint-Pierre (environ à 1500 mètres).

Hôtel de Ville : 3-23	Mme Marie Jeanne GRONDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CW 0385	A	Néant	Condé
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CW 0385 pour la construction de maisons d'habitation pour mes 2 enfants.

Cette parcelle se trouve dans une zone desservie en eau et électricité et reliée au tout à l'égout. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Hôtel de Ville : 3-24	M. HOARAU Gaston-SCI Boulevard			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CZ 1359	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CZ 1359 pour la construction d'une maison d'habitation ainsi que d'un établissement pour personnes âgées et de tourisme, mon terrain étant déjà préparé pour recevoir ce type d'établissement.

Compte tenu de mon âge (82 ans), je souhaite que ce déclassement intervienne au plus vite. Gaston HOARAU, Promoteur immobilier. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 1359 est située à une distance d'environ 100 mètres par rapport à la zone Urbaine actuelle.

Une extension de l'urbanisation est programmée sur ce secteur mais s'arrête au niveau du Chemin La Salette. La voie constitue une limite physique pour marquer la fin d'une zone constructible.

Hôtel de Ville : 3-25	Mme Marie Jessie PRAYA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0194	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HO 0194, située au Chemin Bardeau, à la Ravine des Cabris, afin d'y construire une habitation pour moi et ma famille.

Mon terrain est déjà desservi en eau et en électricité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 300 mètres.

Hôtel de Ville : 3-26	Mme Felixia PRAYA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0191	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle H O0191, située au Chemin Bardeau, à la Ravine des Cabris.

Je souhaite pouvoir faire la division parcellaire du terrain entre ma mère, ma sœur et moi-même.

Je précise qu'il y a déjà l'électricité, l'eau et le téléphone. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 200 mètres.

Hôtel de Ville : 3-27	M. Joe Dany GRANULANT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0812	A	R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaite déclasser mon terrain, parcelle HO 0812, afin de construire une maison.

Il y a déjà l'eau courante sur la parcelle et l'électricité et le téléphone sont à proximité, sur la parcelle voisine qui jouxte mon terrain. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 450 mètres.

Hôtel de Ville : 3-28	M. Emmanuel GRANULANT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0813	A	R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaite déclasser mon terrain, parcelle HO 0813, afin de construire une maison. Il y a déjà l'eau courante sur la parcelle et l'électricité et le téléphone sont à proximité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 400 mètres.

Hôtel de Ville : 3-29	M. Gérard PRAYA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0193	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HO 0193 pour la construction de maisons.

Je précise qu'il y a déjà l'eau potable sur la parcelle ainsi que l'électricité et le téléphone à proximité.

Mes enfants souhaitent construire sur cette parcelle car ils payent actuellement des loyers. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine, à environ 300 mètres.

Hôtel de Ville : 3-30	Mme Angélique BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CY 0655	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je m'oppose à ce que la déviation Est passe sur ma parcelle CY 0655. »

Voir observation registre Bois d'Olives N°3-18

Réponses du Maître d'Ouvrage

La parcelle n'est pas concernée par le projet de déviation Est inscrit au projet PLU.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Grand Bois

Grand Bois : 1-01	Mme Marcella SARNON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1255	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En consultant les plans, Mme SARNON constate que son terrain se situe en zone UF. Elle est heureuse de pouvoir enfin construire sa maison principale.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Rien à signaler.

Grand Bois : 1-02	Mme Chantale FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1305	A	Néant	Grand- Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle dispose d'une parcelle de 7000 m2 environ située en zone agricole actuellement cultivée en fruits de saisons.

Sur cette parcelle est construite un hangar, elle souhaite réaliser un projet touristique en lien avec son activité agricole. Elle demande que ce secteur reste en A.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone A du PLU permet les constructions à usage agricole, toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Le règlement de la zone A ne permet pas les constructions à usage touristique.

Grand-Bois :1-03	Mme Aurore CLOES			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1299 EV 1732	A Uf	Néant	Grand- Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En complément de son précédent commentaires du 20/11/2023 à l'Hôtel de Ville (Registre de Huby Bertrand).

La partie déclassée de la parcelle ET 1299 intègre le droit de passage agricole au-dessus, ce qui réduit considérablement la surface constructible. Elle demande de reconsidérer la zone constructible vers la droite jusqu'à la limite de la parcelle ET 1732 qui fait 60 m2, dont elle est propriétaire, ceci afin d'avoir un potentiel constructible adapté à la parcelle.

Elle souhaite rattacher la zone A à la zone Uf ou de déplacer la limite Uf de la parcelle ET 1732 afin de désenclaver la parcelle ET 1732.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Une partie de la parcelle EV 1299 doit déjà évoluer en zone Uf dans le projet de PLU.
La prise en compte de la totalité de la parcelle ou d'une portion supplémentaire pourrait être étudiée pour éviter la création d'une dent creuse.

Cette demande pourra être étudiée dans la limite des quotas dédiés aux villes relais.

Grand-Bois : 1-04	M. Yann Pounussamy CHIMMON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	ES 1779	A	Néant	Terre Rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. CHIMON demande de revoir le zonage de sa parcelle classée au projet de PLU en A. La parcelle jouxte le zonage Uf. Par conséquent il demande le déclassement en Uf afin de construire sa maison d'habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Grand-Bois : 1-05	M. Danaraj CHIMMON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	ES 1778	A	Néant	Terre Rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. CHIMON demande de revoir le zonage de sa parcelle classée au projet de PLU en A. La parcelle jouxte le zonage Uf. Par conséquent il demande le déclassement en Uf.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Grand-Bois :1-06	M. Jules IMIZA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0765	A	Néant	Boissy
Documents remis : Un courrier adressé à M. le Maire, lui demandant le déclassement de sa parcelle.				

Observations du Contributeur

M. IMIZA souhaite dans le cadre du projet de la révision du PLU, le déclassement de sa parcelle afin de construire sa maison d'habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Grand-Bois :1-07	M. Dany IMIZA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 764	Uf & A	Néant	Boissy
Documents remis : Un courrier adressé à M. le Maire, lui demandant le déclassement de sa parcelle.				

Observations du Contributeur

M. IMIZA souhaite dans le cadre du projet de la révision du PLU, le déclassement total de sa parcelle EP 764 afin de construire sa maison d'habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

La parcelle est déjà bâtie. Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Grand-Bois : 1-08	Mme Marie Solange CYRILLE ép. /POUSSIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ES 1542 ES 1543 ES 1518 ES 1520 ES 1517 ES 1519	A	Néant	Mont Vert
Documents remis : Un courrier adressé à M. le Maire, lui demandant le déclassement de ses parcelles.				

Observations du Contributeur

Dans le cadre du projet de la révision du PLU, elle souhaite le déclassement total ou partiel de ses parcelles pour construire des maisons d'habitation pour elle et ses enfants. Elle rappelle que ses parcelles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et voiries.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation :

Demande à étudier pour la parcelle EP 1518 :

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Demande non recevable pour les autres parcelles trop éloignées de la zone urbaine.

Le quota global d'extension dédié aux villes relais est insuffisant et ne permet pas la prise en compte cette demande.

Grand-Bois : 1-09	M. Jude Nicolas ALCEDY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ES 1503	Uf & A	Néant	Boissy
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement adressé à M. le Maire.				

Observations du Contributeur

Il souhaite le déclassement de ce terrain d'une superficie de 3667 m², déjà desservi en eau et électricité. Il souligne qu'il est père de 3 enfants de 14,10 et 8 ans, son vœu serait de construire leur maison.

Réponses du Maître d'Ouvrage

A étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation et en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Grand-Bois : 1-10	Mme Sandra SALEM/Mme Kelly SALEM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1545 EV 1544 EV 1735 EV 1734	Uf & A Uf & A Uf Uf		Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. SALEM est satisfait du classement de ses 2 parcelles EV 1734 et 1735 en Uf.

Cette demande porte sur le déclassement total en Uf des parcelles EV 1544 et EV 1545 (une partie se trouve déjà en Uf), ceci afin de réaliser un projet touristique.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Le déclassement des parcelles EV 1734 et 1735 situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (ainsi que les parcelles limitrophes) a été proposé avec les justifications apportées en page 89 du livret 4 du rapport de présentation. Il s'agit d'une dent creuse sans réelle vocation agricole.

Les parcelles EV 1544 et 1545 ne sont pas déclassées en totalité, car situées (en partie) dans le périmètre d'inconstructibilité « Loi Barnier » le long de la voie rapide.

Grand- Bois : 1-11	M. Emmanuel TAILAME			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EI 0456	A & N	R1/ R2/ B3	Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il souhaite qu'une partie de sa parcelle soit déclassée en UD afin de pouvoir construire sa maison d'habitation. Agriculteur, il projette de faire un bâtiment d'élevage à court moyen terme.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier pour le déclasserement d'une partie de la parcelle :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation du pôle principal et à proximité d'une zone classée en zone Ud dans le cadre de la présente procédure de révision.

Il pourrait être envisagé le déclasserement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Grand-Bois : 1-12	M. Christian LAURET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1051	A	R2	Grand-Bois les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. LAURET a obtenu un Permis de Construire tacite en 2012 N° PC : 009741611A772

Permis de Construire obtenu en 2021 pour régulariser la situation PC : 9741621AO103

Parcelle située en zone agricole, il demande le déclassement, afin de régulariser sa situation. Une demande a été faite en décembre 2020 au Service Urbanisme.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine (environ à 500 mètres).

Grand-Bois : 1-13	Mme Marie Laurence DOURGUIA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1334 CV 2092	A	Néant	Condé
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande le déclassement d'une des 2 parcelles pour pouvoir y résider, car actuellement elle se trouve dans une maison de location.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elles sont éloignées de la zone urbaine (environ à 100 mètres).

Grand-Bois : 1-14	M. Axel TAILAME			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0061	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il s'oppose fermement à l'Emplacement Réservé N°274 (Déviation Est). Il a signé la pétition du 4/01/2024 à l'Hôtel de Ville de Saint-Pierre, avec l'association représenté par M. Erick GOVINDAMA (Devion pas n'import Komen)

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Grand-Bois : 1-15	Mme Marie Laurence DOURGUIA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EH 1346 EH 1348	AU03 & A A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande un déclassement partiel de la parcelle EH 1346 afin de pouvoir s'installer avec son fils.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Une partie du terrain a été classé en zone AU0, il s'agit d'une zone à urbaniser (fermée) qui pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble et après procédure de modification du PLU. C'est dans ce cadre que le propriétaire pourra envisager les différentes modalités de construction sur sa parcelle.

Grand-Bois : 2-01		M. Pierre Anthony PAYET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ER 0201 ER 0205	A A	Néant	
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

Le chemin Mezino n'apparaît pas sur le plan cadastral. Les terrains cadastrés ER 0201 et ER 0205 ont été acquis en 1995. Actuellement ces terrains sont dans une zone agricole qui semble être, d'après leurs dires, urbanisée. Sur ses terrains, le propriétaire souhaite construire son propre cabinet médical et une maison d'habitation.

Il semble que les terrains aux alentours, classés en A possèdent des constructions d'habitation récentes à usage non-agricoles. Il est demandé une modification du PLU pour leur permettre de réaliser ces constructions.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle ER 201 est proche d'une zone urbaine et la parcelle ER 205 est située à plus de 100 mètres de cette zone constructible. Elles sont toutes les deux situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Grand-Bois : 2-02		M. Jean Fred CATINEVEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ET 0016	Ud & AUFG (en partie)	B2U en partie	
Documents remis : Sursis à statuer N° 419/URB				

Observations du Contributeur

M. CATINIVEL souhaite que conformément au livret de présentation de l'OAP Grand Bois N° 1 annexée au PLU sa parcelle ET 0016 ne soit pas incluse dans cette OAP et que son permis d'aménager, déposé le 19/09/2022, soit accordé.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable pour la mise en cohérence entre le périmètre de l'OAP grand Bois 1 et le zonage. La parcelle ET 16 sera sortie du périmètre d'OAP en revanche la partie de la parcelle classée AUfGB sera reclassée en zone Uf. Cela impactera le zonage de la parcelle limitrophe ET 17 dont la partie basse sera rattachée à la zone Uf.

La demande pour l'octroi du permis d'aménager devra se faire dans le cadre d'une autre démarche auprès du service urbanisme.

Grand-Bois : 2-03		M. Prabhakar VELOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ET 0663	Ug	Néant	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite que l'ER 335 soit transformé en voie routière car il souhaite diviser sa parcelle en deux et accéder avec un véhiculé par le Chemin de la Cure

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

La réalisation de ce cheminement est compatible avec le programme **de venelles piétonnes de la Zac Cap austral**. Néanmoins, cette liaison douce permettra à terme la connexion du quartier historique et de la cure de Grand Bois avec les infrastructures publiques créées dans la ZAC. La venelle existante **est classée dans le domaine privé de la collectivité**.

La création de cette liaison non routière nécessitera à terme une acquisition auprès de l'évêché de la réunion, propriétaire de la parcelle ET873 actuel pour finaliser cette liaison non routière.

Grand Bois : 2-04		M. Pierric MOUTAYE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ES 0180	Ug & N	R2	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite que l'ER321 n'empiète pas sur sa propriété. La parcelle ES 0180 a été divisée en quatre parcelles (ES 2063, ES 2064, ES2065, ES2066) et la parcelle sur laquelle se situe sa maison est nouvellement cadastrée ES 2066.

Remarques : Un conflit existe avec le propriétaire de la parcelle ES0281 qui :

- a construit une partie de sa maison sur la parcelle ES 2066
- fait un accès direct sur la parcelle ES 2066 sans autorisation et ne souhaite pas le boucher malgré des demandes amiables car il loue la maison ES 0281 en hébergement touristique
- posé des barbelés pour « privatiser » l'accès au bord de mer ce qui rend impossible la création de l'ER 321.

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Demande non recevable concernant le retrait de l'emplacement réservé.](#)

Grand-Bois : 2-05		Mme Virginie TAILAME		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0916	A	R1 & B2U & N	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement pour édifier un bâtiment à usage industriel (fabrication et mise en peinture de pièces en composite carbone) ainsi qu'un bâtiment à usage de restauration (snack). Parcelle située en bordure de la ZI4 déjà industrialisée

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les quotas dédiés à l'extension des zones économiques sont déjà consommés.
La parcelle est en partie concernée par une coupure d'urbanisation.

Grand-Bois : 2-06	M. et Mme James TANTALE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1574 EV 0234 EV 1041	At	R1 & B2U & N	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement pour permettre aux enfants de construire sur le reste des parcelles une maison d'habitation. Ex Zone ATO il s'interroge sur cette possibilité

Remarque du CE : La Résidence hôtelière construite légalement sur la parcelle EV 1574 ne figure pas sur les plans cadastraux

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les différentes parcelles sont classées en zone At, pour permettre les constructions à vocation touristique, cependant dans son avis sur le projet de PLU, l'Etat s'oppose à la création de la zone At. La prise en compte de cet avis entrainerait le reclassement de ce secteur en zone Agricole A.

Un déclassement des parcelles en zone Urbaine n'est pas possible, car elles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et à une distance d'environ 350 mètres par rapport à la zone Urbaine la plus proche.

Grand-Bois : 3-01		Mme Marie-Claire CHAN ASHING		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0256	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande à faire un déclassement de ma parcelle CZ 256 à la Ligne des Bambous, pour pouvoir construire un logement décent pour moi ainsi que ma famille, ainsi que faire une donation à celle-ci, ainsi que passer ma retraite au calme. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d’une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d’urbanisation.

Grand-Bois : 3-02		Mme Marie Claude Reine ZETTOR		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0255	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande de déclassement d'un terrain agricole

« Monsieur, je sollicite le déclassement de ma parcelle CZ 0255 à la Ligne des Bambous. Je suis en retraite et je vis dans un logement au-dessus de mes moyens. Je demande le déclassement afin de profiter de ma retraite pour construire un logement décent ainsi que faire une donation de ce bien à ma fille. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Grand-Bois : 3-03		Mme Gaby Henri CHAN ASHING		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0258	A	R1 et B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande de déclassement d'un terrain agricole

« Je demande à déclasser ma parcelle afin de pouvoir construire et laisser un bien à ma fille. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est proche d'une zone urbaine (60m) mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Grand-Bois : 3-04		Mme Denise ZETTOR		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0258	A	R1 et B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

*« Demande de déclassement de ma parcelle CZ 0258 à la Ligne des Bambous.
Je demande à déclasser ma parcelle afin de pouvoir construire un logement pour moi. »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est proche d'une zone urbaine (60m) mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Grand-Bois : 3-05		Mme Ludivine SOUEVAMANIEN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 0003	A	Néant	Boissy
Documents remis : Un plan annoté				

Observations du Contributeur

« Demande de déclassement de ma parcelle EW 0003.

Depuis 2019, j'entreprends des démarches pour le déclassement de la parcelle que j'ai hérité de mon père en 2022 (EW 0003, Bassin Plat, Chemin Boissy), certifié depuis 2022 sous l'adresse suivante : 264 Chemin Boissy, 97 410 Saint-Pierre.

Le terrain est un bien familial auquel je tiens énormément ? C'est la transmission de l'héritage de mon grand-père que je souhaite faire évoluer, évolution qui vise avant tout un logement principal pour moi et également visant un projet touristique.

Je suis situé près de la voie urbaine et j'ai accès à ma parcelle grâce à un droit de passage fait devant notaire, ce qui est fortement bénéfique.

Mon terrain fait 2050 m² et par rapport à la localisation et ma profession, je ne peux pas l'exploiter en tant qu'agricultrice.

En espérant avoir une réponse favorable afin que mon projet aboutisse. »

Remarque : Fait l'objet des fiches N°0-05 et N°0-06 du registre dématérialisé

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Grand-Bois : 3-06		M. Thierry VELIA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ES 0179	Ug &N	R2 en partie	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je ne suis pas d'accord sur le tracé de la zone naturelle ainsi que sur le tracé du sentier littoral.

Je demande un recul de ces tracés, ayant un projet touristique (gites et restaurant).

Je vous prie de prendre en considération ma demande. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable sur la re-délimitation de la zone naturelle pour la repousser jusqu'en limite d'emprise de l'emplacement réservé 321.

Avis défavorable sur la suppression de l'ER « sentier littoral », car il permet la mise en œuvre d'un accès piéton au domaine public maritime. La partie Sud du terrain se trouve dans la zone des 50 pas géométriques.

Grand-Bois : 3-07		M. Cédric SUMAC		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ET 1179	Ug & N	R1&R2	Grand Bois
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le tracé de la limite de la zone naturelle N prévue par le projet du nouveau PLU nous semble incohérente vers le Sud/côté mer-rivage.

Notre parcelle est impactée de moitié. Cependant, à la limite de notre propriété, la limite de la zone naturelle remonte vers l'Est/côté ravine, ce qui n'est pas logique.

De plus, le propriétaire de la parcelle ET 0129 nous demande actuellement une servitude de passage pour l'implantation d'une construction de 40 m² sur sa parcelle alors que cette servitude impactera 6 propriétés, est plus proche de la ravine et plus au Sud (mer-rivage), est inondable en totalité et située dans la zone des 50 pas géométriques.

Il nous semble plus logique que la limite de la zone naturelle N soit déplacée pour englober toute la parcelle ET 0129, ce qui serait plus équitable pour les propriétaires des 6 parcelles voisines. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

La limite de la zone constructible n'a pas changé sur la parcelle ET 1179 par rapport au PLU en vigueur. La parcelle ET 129 est déjà constructible dans le PLU actuel avec les contraintes de la zone bleue du PPR Littoral et de la zone R2 du PPRN Multirisques.

Le PLU ne gère pas la demande de servitude de passage faite par le propriétaire de la parcelle ET 129, qui relève du droit privé. Aussi, la demande pour le classement de la parcelle ET 129 en zone N est irrecevable.

Grand Bois : 3-08		Mme Martine ANAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1046 EV 1050	A A	R2 R2	Grand Bois les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles EV 1046 et EV 1050 pour la construction d'une maison d'habitation.

La zone classée en R2 au PPR ne reflète pas la réalité car ces deux parcelles n'ont jamais été inondées depuis au minimum une certaine d'années : le terrain étant en pente modérée, l'eau ne peut pas stagner. A chaque forte pluie, l'eau s'écoule dans toute la largeur du chemin. On pourrait d'ailleurs à ce propos construire des caniveaux de chaque côté de ce chemin, pour l'écoulement des eaux de pluie, comme cela a été fait sur le Chemin Grand Père, à Mont Vert les Bas.

A défaut de pouvoir obtenir le déclassement de mes parcelles EV 1046 et EV 1050 en zone constructible, je demande leur reclassement en zone AT, pour me permettre de construire des gites, sachant que lesdites parcelles jouxtent déjà une zone AT. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Dans son avis l'Etat s'est opposé à la création des zones At permettant la diversification touristique en zone agricole.

Un déclassement des parcelles en zone Urbaine pour des constructions à usage d'habitation n'est pas possible, car elles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et à une distance d'environ 300 mètres par rapport à la zone Urbaine la plus proche.

La modification du PPRN relève de la compétence du Préfet, le PLU ne fait que reporter le zonage réglementaire.

Grand Bois : 3-09		M. Jean-Jacques ATIAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EN 0700 EN 0703	A A	Néant Néant	Bassin Plat Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Actuellement, j'ai vu dans ces deux parcelles l'avenir pour mes enfants car leur problème de logement s'accroît.

Je suis fortement opposé à la construction de l'échangeur RN2/RN3 qui impacte trop mes parcelles, mais j'attends d'être reçu afin de voir ce que les décideurs me proposeront, comme par exemple un échange entre mes parcelles et un terrain où mes enfants pourraient construire. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Bois d'Olives

Bois d'Olives : 1-01	Mme Gillette Sabine LARAVINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0779	A	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Terrain déjà divisé entre plusieurs héritiers, elle souhaite le déclassement en zone constructible.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CO 779 est éloignée de la zone Urbaine, à une distance d'environ 150 mètres. Elle est également située en dehors de la Zone Préférentielle d'urbanisation du SCOT (Ville relais de Bois d'Olives).

Bois d'Olives : 1-02	M. Marc Dominique HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DE 1681	A	R1 & B2U	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande de déclassement partiel de ce terrain qui est séparé par l'Allée Rico Carpaye. Le réseau d'eaux usées traverse sa parcelle qui est également concernée par l'ER 195. Sa parcelle se situe dans le prolongement du zonage Ug.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle DE 1681 jouxte la zone urbaine de Ligne Paradis, mais se trouve en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Il s'agit d'une entité agricole importante d'une surface d'environ 3,6 ha cultivée et préservée de l'urbanisation. Un déclassement partiel entrainerait le mitage du terrain.

Bois d'Olives : 1-03	M. Ludovic HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DE 1675 DE 1676 DE 1677 DE 1678 DE 1679 DE 1680	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Mail de 03 pages qui retracent en détail ses demandes				

Observations du Contributeur

M. HOARAU souhaite le déclassement des parcelles DE 1679 et DE 1680. Il demande également, de rattacher les parcelles cadastrées DE 1675- 1676- 1677- 1679 au zonage Ug qui jouxte ces dites parcelles. Parcelles déjà construites.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont déjà bâties (sauf la DE 1679). Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

La parcelle DE 1679 est en limite d'une zone urbaine, mais se trouve en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Il s'agit d'une parcelle d'environ 5000 m² cultivée et préservée de toute urbanisation. Un déclassement partiel entrainerait le mitage du terrain.

Bois d'Olives :1-04	Mme Colette BABORD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IB 0059	AUdma		Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Observations faites hors permanence

Propriétaire de la parcelle IB 0059 (d'une superficie de 498 m2) ;

Elle a adressé un courrier à l'EPFR signifiant que sa parcelle n'est pas à vendre dans le cadre de la ZAC Mairie Annexe NPNRU de Bois d'Olives.

Lors de ces entretiens avec le Chargé de Mission en charge du NPNRU, elle a précisé son opposition à ce que la parcelle soit intégrée dans la ZAC.

Elle a aussi fait ses observations dans les registres de concertation mis à disposition.

Elle s'oppose à la réalisation de l'ER 139.

Elle souhaite conserver la totalité de sa parcelle IB 59 en zone U2. Elle demande que le droit de préemption ne soit pas exercé et que ses enfants puissent construire leur maison.

Elle sollicite une visite de la commission sur les lieux afin de bien comprendre la situation.

S'oppose à l'intégration de sa parcelle dans la ZAC.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'emplacement réservé n° 139 est nécessaire à la création d'une voie d'accès à la ZAC.

La parcelle sera maintenue dans le périmètre de la ZAC car la modification du périmètre entraînerait la modification du dossier de création de ZAC.

Bois d'Olives : 1-05		M. Thierry PEIGNE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0372	Uf	B2	Bois d'Olives
Documents remis : Courrier d'une page sur l'ER 78				

Observations du Contributeur

Il s'oppose au projet d'élargissement du Chemin Sabrap entre l'Allée Bois Noir et Bancoule. Il demande la suppression de l'ER 78, mes voisins et moi-même ne souhaitent pas de changement. Ce projet impacte sa parcelle.

L'information faite aux riverains lui semble insuffisante. Demande le retrait du projet qui n'apporte rien au projet du NPNRU initial, ceci vient dégrader leur cadre de vie.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

Bois d'Olives : 1-06	Mme Valérie PEIGNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0484 IC 0371	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Courrier d'une page daté du 28/11/2023 sur l'ER 78 et l'ER 77 et l'ER 74, signé de la Présidente de la commission.				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose au projet d'élargissement du chemin Sabrap (ER 78) entre l'Allée Bois Noir et Bancoule. Sa parcelle IC 371 est impactée sur toute la largeur, ne pouvant plus ouvrir ces fenêtres.

ER 77 : elle est contre également, sa parcelle IC 484 de 550 m² soit amputée de plus du quart de sa surface pour desservir 6 voisins qui n'ont rien demandé et que l'accès actuel leur convient très bien.

ER 74 : Sa parcelle IC 484 est impactée du dixième par l'élargissement du chemin privé Mamosa.

L'information faite aux riverains lui semble insuffisante. Demande le retrait de ces projets qui n'apportent rien au projet du NPNRU initial, ceci vient dégrader leur cadre de vie.

Nous demandons une visite de terrain de la Présidente de la commission.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

ER 78 : L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement.

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

Bois d'Olives : 1-07	M. Jocelyn PALMA/ Mme Iris HOAREAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 1392 IA 1393	Uf Uf	B2 B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ils s'opposent fermement au projet d'élargissement de cette voie (ER 64). L'ER 64 touche nos 2 parcelles. Je demande le retrait de cet ER.

Nous demandons une visite de terrain de la Présidente de la commission.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 1-08	Mme Gladys PEIGNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0485	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande le retrait de l'ER 74 correspondant à l'élargissement de la voie.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

Bois d'Olives : 1-09	M. Yoland FAUCON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0310	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Courrier 1 page remis et signé par la Présidente de la commission.				

Observations du Contributeur

Ce projet d'élargissement de 6 m (ER 77) ne présente aucun intérêt pour les 6 propriétaires concernés. Cette emprise diminuerait la superficie de sa parcelle qui est déjà petite.

Il serait possible d'aboutir au même résultat en utilisant le chemin de servitude coté chemin Sabrap ou coté chemin Mamosa, les résidents les utilisent déjà pour se rendre chez eux.

Les riverains sont prêts à déposer leurs poubelles et prendre leur courrier en bordure du chemin Sabrap ou du chemin Mamosa.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 1-10	Mme Marie Georgette FAUCON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0311	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Courrier 1 page remis et signé par la Présidente de la commission.				

Observations du Contributeur

Ce projet d'élargissement de 6 m (ER 77) ne présente aucun intérêt pour les 6 propriétaires concernés. Cette emprise diminuerait la superficie de sa parcelle qui est déjà petite.

Il serait possible d'aboutir au même résultat en utilisant le chemin de servitude coté chemin Sabrap ou coté chemin Mamosa, les résidents les utilisent déjà pour se rendre chez eux.

Les riverains sont prêts à déposer leurs poubelles et prendre leur courrier en bordure du chemin Sabrap ou du chemin Mamosa.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 1-11	M. Christophe BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0017 IA 1583 IA 1584	N Uf Uf & N	B2U & R1 B2 B2U & B2 & R1	Bois d'Olives
Documents remis : Copie du PLU en vigueur concernant ces parcelles.				

Observations du Contributeur

- 1- Il demande de supprimer l'ER 85 qui impacte un chemin privé ou aucun habitant n'est **d'accord avec cet ER 85. Sa parcelle est impactée fortement et il n'est pas d'accord.**
- 2- La parcelle IA 1583 est aussi impactée par le projet d'élargissement de la voie (ER 85). Un permis de construire a été déposé en Mairie, en septembre 2023. Sa question : que prévoit la Mairie sur ce terrain ?
- 3- La parcelle IA 17 au PLU en vigueur est constructible, et une partie se trouve en R1 B2u, B2. Et au projet de PLU, sa parcelle serait inconstructible en totalité et classée en N. Il habite sur cette parcelle avec sa mère malade et âgée de 80 ans.
- 4- Habitant l'Allée Léonce Boyer, il emprunte le chemin Sabrap afin d'accéder à son domicile. Pour M. Boyer, il serait intéressant de ne pas agrandir la voie (ER 78) mais de le mettre en sens unique en se concertant avec les habitants du quartier.
- 5- Concernant la ravine et sa voie, il serait judicieux d'après M. Boyer de revoir le passage de la voie au niveau des parcelles IA 1392, IA 1393, ce projet (ER 64) impacte toute une famille (famille Palma).
- 6- Il regrette le manque d'information, juste une annonce affichée pour la réunion publique afin de présenter le projet du NPNRU à un mois ou deux d'une DUP pour l'aménagement de la ravine Trois Mares. DUP non déposé à ce jour.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'ER 85 sera supprimé.

Bois d'Olives : 1-12	Mme Christine BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0451 IC 0290	Uf	B2 & B2U & R1	Bois d'Olives
Documents remis : Un courrier de 2 pages concernant la suppression des ER 64,74,78,77.				

Observations du Contributeur

Actuellement au niveau du règlement graphique prévu dans le projet de PLU, l'ER 64 figure sur sa parcelle IC 0290. D'après Mme BENARD les aménagements prévus par le NPNRU de Bois d'Olives ne figurent pas sur les plans. Selon ses dires, des aménagements seront réalisés sur sa parcelle IC 0290.

De plus, un ER 77 existant et un ER 74 projeté se situant respectivement au droit de la servitude de passage l'Allée des Camélias et au droit du chemin privé « Lotissement Mamosa » impactent sa parcelle de part en part.

Elle demande donc la suppression des 2 ER projetés (ER 74 et ER 64).

Courrier signé par M. Pascal BENARD (IC 449-450) - Mme Georgette FAUCON (IC 311) - M. Yoland FAUCON (IC 310) - M. Philippe GOMES (IC 309) - Mme Christine BENARD (IC 451-290) - Mme Brigitte PAYET (IC 448).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 1-13	M. Jean-Claude ZEZIQUEL			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0081	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. ZEZIQUEL est étonné, il n'est pas au courant du projet d'élargissement de la voie (ER 71). Il est contre ce projet, il demande la suppression de cet ER.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 71 (Chemin Dumas) est à maintenir, il s'agit d'une voie structurante du quartier de Bois d'Olives.

Bois d'Olives : 1-14	Mme Valérie PEIGNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0371	A	Néant	
Documents remis : Pétition signée de 8 personnes remise en main- propre lors de la permanence. Un courrier d'une page signé de M. Hervé CANTAGREL				

Observations du Contributeur

Elle complète son observation N°106, et dépose une pétition signée par 8 personnes qui s'opposent à l'ER 78.

Dans son courrier M. CANTAGREL s'oppose à l'élargissement de la route concernée par l'ER 78. Le flux de circulation provoquerait des nuisances aux riverains.

Nom/ Prénoms	Adresses
Mme Céline RIVIERE	74, chemin de la Sabrap Bois d'Olives
M. Charles RIVIERE	74, chemin de la Sabrap Bois d'Olives
M. Thierry PEIGNE	2, Allée des Camélias Bois d'Olives
Mme Valérie PEIGNE M. Hervé CANTAGREL	83, chemin de la Sabrap Bois d'Olives
M. Jocelyn PALMA	64, chemin de la Sabrap Bois d'Olives
Mme Inès HOAREAU	64, chemin de la Sabrap Bois d'Olives
M. Joseph BOYER	66- 68 chemin de la Sabrap, le propriétaire de ses 2 logements n'est pas d'accord avec le projet.
M. Ulysse HOAREAU	2, Allée Léone Boyer

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

Bois d'Olives : 1-15	M. Gabriel Gilles PADRE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IE 0618	Ug	Néant	Bois d'Olives
<ul style="list-style-type: none"> • Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> – Un plan de division, – « Un courrier » de la CAUE, – Un plan de surélévation de la maison existante, – Un écrit de M. Padre retraçant ses discussions avec le chef de projet du NPNRU de Bois d'Olives. 				

Observations du Contributeur

Propriétaire de ladite parcelle de 402 m², il a un projet de construction à partir du bien existant, il a consulté l'architecte du CAUE pour connaître la faisabilité de son projet. L'architecte était favorable à leur projet.

Suite à une réunion consultative le 28 juin 2023 concernant les aménagements de Bois d'Olives, il a appris que son projet était remis en question, il est propriétaire de cette parcelle située à l'angle de la Ligne Paradis et du chemin de la Volière avec un Emplacement Réservé (ER 118). Sa parcelle possède une longueur de 30,83 m² donnant sur la Ligne Paradis et une largeur de 13,10 donnant sur le chemin de la Volière. Ce projet d'élargissement de voie amputerait sa parcelle de 136 m².

La superficie de son terrain serait après projet de 8,60m sur 13,10 m ce qui revient qu'aucun projet de construction ne peut être réalisé.

Des options lui ont été proposées : échange avec une parcelle équivalente (il est favorable à cette proposition), rachat de la parcelle par l'EPFR (à discuter), découpage impossible car la parcelle restante ne peut être exploitée pour une construction.

Il souhaite une visite sur sa parcelle.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 118 sera maintenu. La RD « Ligne Paradis » est une voie structurante du Quartier de Bois d'Olives support du projet TCSP.

Bois d'Olives : 1-16	Mme Gilette Jeanine SAOUDIN / Alfred			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0025	Uf & N	R1 & B2u & B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ils sont contre l'ER 103, et l'ER 89.

Ils ne comprennent pas le classement constaté sur les plans du projet de PLU, leur parcelle se situe en zone N, or à cette date elle est constructible et une partie se trouve sans aléa (PPR).

Ils sont contre le projet d'endiguement de la ravine sur leur parcelle. Ils regrettent également le manque d'information, ils sont âgés et M. est handicapé.

Ils demandent de revoir le projet, et souhaitent une visite de la commission d'enquête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'ER 103 sera maintenu.

L'ER 89 sera supprimé.

Le zonage N sera maintenu en raison de la présence de la Ravine Trois Mares.

Bois d'Olives : 1-17	Mme Joëlle et M. Yvan LACANAL M. Guy FONTAINE M. Joseph PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0025	Ug	B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ils s'opposent fortement aux Emplacements Réservés ER 74 - ER 77- ER 64. Ils n'ont pas été informé du projet. Ce chemin est privé et ne dessert que le lotissement.

Ils souhaitent une visite d'un membre de la commission (Présidente) sur le secteur.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 1-18		Mme Céline RIVIERE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0722 IA 0718 IA 0719 IA 0720 IA 0721	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle parle aux noms de sa famille :

- IA 718 : Mme Céline RIVIERE,
- IA 722 : M. Charles RIVIERE,
- IA 719 : Mme Lysiane RIVIERE,
- IA 720 : Mme Françoise RIVIERE,
- IA 721 : M. Pierre RIVIERE.

Ils sont concernés par les ER 55 – 78 – 85, ils s'opposent aux divers projets d'élargissement des voies. L'ER 85 concerne une voie privée et donc aucune nécessité de l'élargir.

Ils proposent que le chemin Sabrap entre l'Allée des Bois Noirs et le chemin Bancoul soit en sens unique.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 55 sera maintenu, son emprise de 10 mètres impacte peu les parcelles limitrophes.

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

L'ER 85 sera supprimé.

Bois d'Olives : 1-19	M. Jean Michel BEAUMARCHAIS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0072	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Un document de partage du terrain				

Observations du Contributeur

Terrain familiale divisé en 4, demande le déclassement de la parcelle HO 0922 et HO 0924 longeant le chemin Marcel Patate et qui fait partie de la HO 0072.

L'objectif est de pouvoir construire une maison pour son fils qui souhaite reprendre l'activité agricole et surtout faire de l'élevage. Sur la parcelle est édifié un bâtiment d'élevage (ancienne porcherie). Tout autour c'est construit.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité) au SAR, les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Bois d'Olives : 1-20		Mme Catherine Perrine GARNIER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0006	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle conteste les projets d'élargissement des voies ER 55 et 85 (Allée des Bois Noirs et Allée Léone Boyer). Une piscine a été construite à 1m de la clôture, coté Allée Boyer. Secteur tranquille, l'élargissement de la voie engendrerait des nuisances sonores. Ils contestent le projet concernant les ER 55 et 85.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 55 sera maintenu, son emprise de 10 mètres impacte peu les parcelles limitrophes.

L'ER 85 sera supprimé.

Bois d'Olives : 1-21	Mme Isabelle CALPETARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 570	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Propriétaire de la parcelle IA 570, une piscine est construite à environ 1,50 m de la clôture. Elle souhaite que sa construction ne soit pas impactée par l'ER 140.

Le devant de son habitation et la piscine reposent sur un mur de soutènement sur une hauteur d'environ de 2 m de haut.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 140 sera maintenu. Cet ER existe déjà dans le PLU en vigueur (ER 157), son maintien est nécessaire pour assurer la desserte du quartier en développement.

Bois d'Olives : 1-22	M. Jonathan PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0476	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. PAYET est propriétaire de cette parcelle depuis peu, il a une piscine déclarée qui se situe en plein sur le projet d'élargissement de la voie l'ER 103.

Il s'y oppose fortement à cet ER.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 1-23	Mme Mailys DOUMAGUIA QUESSARY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0711	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose fermement à cet ER 103.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 1-24	M. Jean Michel SAOUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0020	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il conteste le projet d'ER 103 qui impacte sa parcelle des deux côtés. Secteur tranquille desservi par toutes commodités (poubelle, facteur...)

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 1-25	M. Jean René SAOUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0661	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. SAOUDIN s'oppose au projet d'élargissement de la voie, par conséquent il contre l'ER 103. L'ER touche une partie de sa maison, et il ne pourra plus se garer sur le parking.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 1-26		M. Joseph PAYET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0478 IC 0025	Ug Ug	Néant B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il est contre les ER 74 et 78. Il a signé la pétition déposée par Mme Valérie PEIGNE (obs. 14).

Pour la parcelle IC 25, (voir obs. 17 de Mme LACANAL Joëlle).

Ils s'opposent fortement aux Emplacements Réservés ER 74 - ER 77- ER 64. Ils n'ont pas été informé du projet. Ce chemin est privé et ne dessert que le lotissement.

Ils souhaitent une visite d'un membre de la commission (Présidente) sur le secteur.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 1-27	M. Fabrice GRONDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0778 CO 0782	A	Néant	Pierrefonds
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaite faire un projet touristique, voire un centre équestre éventuellement. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont éloignées de la zone Urbaine, à une distance d'environ 150 mètres. Elles sont également situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT (Ville relais de Bois d'Olives).

Bois d'Olives : 1-28	Mme Francinette AGATHE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1017 CV 1020	A	R1 & B2u	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette riveraine a hérité d'un terrain agricole donc non constructible. Agée de 70ans, elle est hébergée chez sa sœur. Elle a une fille ayant 2 enfants à charge qui vit dans une location avec de faibles revenus.

Elle souhaite le déclassement des parcelles CV 1017 et CV 1020 afin que sa fille puisse y construire une petite maison pour y habiter avec sa famille.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation et séparées de la zone urbaine de par une ravine.

Bois d'Olives : 1-29	M. Cédric HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	HZ 0008 HZ 0009 HZ 0010	UdBO	Néant	Bois d'Olives
<p>Documents remis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 courrier de contestation concernant le passage en UdBO de leurs parcelles pour la création de la route sur ER 157 signé par les 3 propriétaires concernés (Hoarau Pascal, Glenac Alexis, Garaños Carole) ; - 1 facture de 730€ ayant pour désignation la location d'une tractopelle pour terrassement de terrain en vue de futurs projets de construction ; - 1 courrier de contestation de M. et Mme. Hoarau Pascal concernant le passage en UdBO de leur parcelle HZ0010 pour le projet de création de route ER 157 ; - 1 pétition de contestation signée par les 10 personnes concernées par le projet de passage de l'Impasse Legrand en rue piétonne ; - 1 facture de 1953€ d'un géomètre désigné pour effectuer la division de parcelles et projet de construction. 				

Observations du Contributeur

« Nous avons pris connaissance du projet n°157 et du projet UdBO. Dans ce dernier, il est prévu de gélifier certaines parcelles de terrain pour la création d'une route.

Par la présente, nous contestons ces projets pour les raisons suivantes : il y a plusieurs projets de construction en cours pour lesquels des frais ont déjà été engagés. »

« Nous contestons le projet ER 144.

Il s'agit d'une impasse totalement privée. Elle sert actuellement à desservir les parcelles bâties de cette impasse. Nous ne souhaitons pas rendre cette impasse piétonne ni pour nous ni pour d'autres usagers. Une pétition signée de 9 personnes a été déposée ce jour.

Je vous demande de prendre en compte mes remarques. »

Remarques : les courriers et sa contribution montrent la contestation des riverains concernant le passage de leurs parcelles en UdBO, la création d'une route ER 157 et du passage de l'impasse Legrand en rue piétonne ER 144.

Les factures justifient leurs démarches administratives et physiques sur leurs parcelles (division, projets de construction, terrassement...) qui seront impactées par les projets ER 157 et ER 144.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable pour la suppression de l'ER 144:

L'emplacement réservé sera maintenu. Il s'agit d'un point d'entrée sur la ZAC, cette voie permettra uniquement un accès piéton à la ZAC.

Les parcelles et habitations (hors ZAC) déjà desservies par cette voie seront toujours accessibles aux véhicules.

Avis favorable pour la suppression du périmètre de gel ou « PAPAG » dans le prolongement de l'ER n°157. Cette suppression entrainera une modification du zonage Udbo qui pourrait être remplacé par une zone Ug. Le zonage Udbo se justifiait par un objectif de densification autour du projet de TCSP le long du Chemin Ligne d'Equerre.

Bois d'Olives : 2-01	Mme France May HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0126 HM 0127	A & Uf		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement total des deux parcelles déclassées partiellement en vue de réaliser 2 maisons d'habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Une partie du terrain est déjà déclassée dans le cadre de la présente procédure de révision.

Bois d'Olives : 2-02	M. Philippe GOMES			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IC 0309	Uf		Ravine des Cabris
Documents remis : 1 lettre				

Observations du Contributeur

M. Gomes souhaite la suppression de l'ER 77 qui va amputer sa parcelle et qui n'apporte aucune plus-value en termes de circulation.

Il déplore le manque d'information et de concertation de la mairie au sujet de l'expropriation de la surface de sa parcelle (objet du courrier remis) pour réaliser cet ER.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 2-03	Mme Françoise COURTET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0340	Ug	B2 & B2U	Bois d'olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme Courtet souhaite connaître les modalités d'endiguement de la Ravine car l'accès à sa parcelle se fait actuellement par une servitude la Ravine qui dessert aussi la parcelle IC 0341.

Si l'accès devait se faire de l'autre côté par l'ER 94, elle précise verbalement que les travaux nécessaires à la démolition du mur mitoyen entre parcelles IC 0340 et IC 0341, la démolition du mur, la création du nouveau portail déplacement de son abri voiture soient pris en compte dans la réalisation de l'endiguement car elle ne peut assumer financièrement ces coûts.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les modalités de traitement des abords de la ravine n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique du PLU.

L'ER 94 sera maintenu.

Bois d'Olives : 2-04	Mme Dolly OGNARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0341	Ug	B2 & B2U	Bois d'olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme OGNARD souhaite connaître les modalités d'endiguement de la Ravine car l'accès à sa parcelle se fait actuellement par une servitude la Ravine qui dessert aussi la parcelle IC 0340.

Si l'accès devait se faire de l'autre côté par l'ER 94, elle précise verbalement que les travaux nécessaires à la démolition du mur mitoyen entre parcelles IC 0340 et IC 0341, la démolition du mur, la création du nouveau portail déplacement de son abri voiture soient pris en compte dans les coûts de réalisation de l'endiguement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les modalités de traitement des abords de la ravine n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique du PLU.

L'ER 94 sera maintenu.

Bois d'Olives : 2-05		M. & Mme Ulysse HOAREAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0477	Uf		Bois d'olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M HOAREAU s'oppose à la création de ER 85 sur l'emplacement d'un actuel chemin privé qui dessert 4/5 maisons. Pourquoi élargir à 3 m une impasse ? Il souhaite que ce chemin reste privé.

De même, il s'oppose à la réalisation de l'ER 78 qui provoquera des nuisances (augmentation de trafic, bruits,) et pourrait nuire à la sécurité des riverains. Les services de propreté assurent la collecte des OM et la distribution du courrier est assurée par la poste.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 85 sera supprimé.

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

Bois d'Olives : 2-06	M. André MICHALINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0738	Uf		Bois d'olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M MICHALINA s'oppose à la création de ER 85 sur l'emplacement d'un actuel chemin privé qui dessert 4/5 maisons. Pourquoi élargir à 3 m une impasse ? Il souhaite que ce chemin reste privé sachant que la ravine sera desservie par l'ER 64

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'ER 85 sera supprimé.

Bois d'Olives : 2-07		Mme Colette RIFOSTA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 0065	Uf		Bois d'olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme RIFOSTA conteste la création de l'ER 119 (voie de 10 m) qui passerait sur sa parcelle sachant que les parcelles susceptibles d'être enclavées (IE 0076 et IE 1373) sont actuellement desservies par le chemin DAMBREVILLE (ex voie cannière)

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 119 sera modifié, son emprise passera à 6 mètres au lieu de 10 mètres, il sera par contre prolongé jusqu'à l'avenue Laurent Verges, en passant par les parcelles IE1373 (EPFR) et IE 1832 (SEMADER) pour permettre une bonne desserte des opérations futures.

Bois d'Olives : 2-08	Mme Claudette RIFOSTA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0014 IA 0015	Uf	B2 B2U R1	Bois d'olives
Documents remis : 1 lettre				

Observations du Contributeur

M RIFOSTA conteste la création de l'ER 85 (voie de 10 m) qui passerait sur sa parcelle sachant que l'actuel chemin privé d'une largeur de 3,5 m permet le ramassage des OM et des déchets verts et des services postaux. Il souhaite que le chemin reste privé.

Il s'oppose aussi à l'ER 64 qui ne figure pas sur le dossier ANRU mis à la disposition du public.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

L'ER 85 sera supprimé.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 2-09	Mme Colette BABORD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IB 0059	AUdma		Bois d'olives
Documents remis : 1 lettre et 4 annexes				

Observations du Contributeur

Mme BABORD dépose un courrier et précise que sa parcelle n'est pas à vendre et qu'elle s'oppose à la création d'une voie d'accès sur sa parcelle sachant qu'un autre accès est prévu à environ 250m. Elle compte donner ce terrain à ses enfants (2) pour qu'ils construisent leur maison à usage d'habitation principale.

Voir observation N°1-04.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'emplacement réservé n° 139 est nécessaire à la création d'une voie d'accès à la ZAC.

Bois d'Olives: 2-10	Mme Dolaine PALAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0051	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : 1 courrier pour Monsieur Le Maire				

Observations du Contributeur

Je m'oppose à la réalisation de l'ER 86 qui couperait ma parcelle entre mes deux maisons pour faire une voie de 6 m alors qu'il n'y a que 3 m entre celles-ci

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

Bois d'Olives : 2-11		M. Pierre VITRY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IB 0035 IB 0036 IB 0031			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose à la création de l'ER 144 (largeur prévue 10 m) pour accès à la parcelle IB 0035 car cela diminuerait les parcelles IB 0036 et IB 0031 qui sont occupées par des maisons d'habitations.

Compléments du CE : Pourquoi une voie de 10m au lieu de 3,5m actuellement sur un ER qui va déboucher sur un chemin piétonnier. Mr Vitry serait prêt à vendre la parcelle IB 0035. Quel est le statut de la voie Legrand ? (Voie privée, servitude, voie communale,) ?

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER sera maintenu. Il s'agit d'un point d'entrée sur la ZAC, cette voie permettra uniquement un accès piéton à la ZAC. La desserte des habitations existantes sera maintenue (accès aux véhicules).

Bois d'Olives : 2-12	Mme Joselyne RIFOSTA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0711	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite que le chemin BANCOULE soit doté du tout à l'égout et que le revêtement de la chaussée soit refait. Fait remarquer que certaines clôtures semblent être construites à l'extérieur des propriétés de riverains, ce qui de fait diminue et gêne le passage.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande hors champ de l'enquête publique du PLU :

La compétence eau assainissement appartient à la CIVIS.

Travaux sur la chaussée (les informations sont à prendre auprès de services techniques de la ville).

Bois d'Olives : 2-13	Mme Natacha MARIANIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0455	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

- S'oppose à la création de l'ER 115 car le permis de construire de ce morceau de terrain, déposé et accepté depuis deux ans, précisait une venelle de 1 m dont 0,5 m sur sa propriété. La Mairie n'a toujours pas fait, malgré ses courriers, de proposition d'achat de cette bande de terrain.
- Propose le déplacement de cet ER sur le chemin des Songes qui va vers l'allée Bois Noirs.
- S'oppose à la création de l'ER 103 (6m) car il manque de place entre les maisons situées entre les parcelles IA 0661 et IA 0455 (3m environ)
- Déploire le manque d'information des riverains.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 115 sera modifié afin de le positionner à cheval sur les parcelles IA 454 et IA 455. (1 mètre de part et d'autre).

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 2-14		Mme Marie Louise MAMOSA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0024	Ug	B2U & B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

- S'oppose à la création de l'ER 86 sur le chemin privé sachant qu'il empiète sur son terrain.
- Déplore le manque d'information sur l'ER 64 et le manque de concertation sur ce projet.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 2-15		Mme Marie Gladys THEREZO		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0021 IC 0022	N Ug & N	R1 R1 & B2U & B2	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

- S'oppose à la création de l'ER 86 sur son chemin privé car il empiète sur son terrain.
- Déploie le manque d'information sur l'ER 64 et le manque de concertation sur ce projet

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 2-16	M. Alfred CARPY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0837	A	B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'étonne de voir sa parcelle classée en B2U au PPR validé en 2016 dans la stricte limite de sa propriété. D'après ses dires, il semble qu'il a créé un mur après la remise en état de cette zone carrière exploitée jusqu'en 2018. La remise en état (apport de terre remblaiement est terminée depuis 2021 et cette parcelle est actuellement exploitée en zone agricole. Il souhaite pouvoir créer une activité de commercialisation de sa production ainsi qu'une extension de son activité station-service, située sur la parcelle contiguë CO 0836, par la création d'un garage de petites réparations. Le classement B2U freine ses projets.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La modification du PPRN relève du Préfet.

La parcelle est proche d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Bois d'Olives : 2-17		M. Philippe GEHIN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0021 IC 0022	Ug	R1 & B2 & B2U	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose à l'ER 86 sachant que sa parcelle se situe dans un lotissement que cet ER empiète sur son terrain. Il revendique sa « tranquillité » et s'inquiète :

- Du désagrément provoqué par des travaux de déplacements des énergies,
- De la disparition des manguiers sur le bord de cet ER.

Il ne comprend pas l'utilité de cet ER sachant que les ER 78 et 93 amélioreront les conditions de circulation dans ce quartier.

S'oppose à la création de venelles sur les bords de la ravine (ER 64) mais ne s'oppose pas à un aménagement de cette dernière.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

L'ER 64 sera retiré.

Bois d'Olives : 2-18	M. William CHEVALIER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0175	A	B2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle en U. La promesse de déclassement aurait été faite verbalement par des élus (2009 et 2018), sachant que la zone a perdu son caractère agricole (habitats sur les parcelles voisines, ...) desservies par les réseaux d'eau potable et électriques.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) éloignée de la zone urbaine. La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Bois d'Olives : 2-19		M. William CHEVALIER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1419	A	B2	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle en U ou défaut la possibilité de construire une miellerie pour exploiter et transformer au plus près les produits de ses ruches qu'il exploite sur cette parcelle.

La promesse de déclassement aurait été faite verbalement par des élus (2009 et 2018).

La zone est desservie par les réseaux d'eau potable et électriques, et M CHEVALIER possède le statut d'exploitant agricole au regard des surfaces qu'il exploite sur la commune limitrophe de ST LOUIS.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone A du PLU permet les constructions à usage agricole, toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Demande non recevable pour le déclassement :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité avec la zone constructible (distance d'environ 250 m).

Bois d'Olives : 2-20		Mme Marie Noëlla HECALE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1967 CV 1968	A A	R1 & B2 (partiels)	La Châtoire
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - 1 lettre - 1 planche photo 				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle ou défaut la possibilité de construire sa maison d'habitation principale en complément du bungalow (20m2) pour poursuivre l'exploitation de sa parcelle agricole (permaculture) et résider au plus près de son élevage. La fonction élevage est actuellement interrompue car elle aurait subi des vols d'animaux.

Il semble que les parcelles contiguës, classées en zone agricole, possèdent des maisons à usage d'habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le règlement de la zone A du PLU permet les constructions à usage agricole, toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Demande non recevable pour le déclassement :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité avec la zone constructible.

Bois d'Olives : 2-21	Mme Barbara KEZDIA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Remet en cause le PLU de St Pierre à l'heure :

- Des expropriations sont à venir alors que beaucoup de Réunionnais n'ont pas de logement,
- Des états généraux sur la mobilité se tiennent pourquoi vouloir agrandir les rues, et ne pas favoriser et développer les modes de transport existants

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande imprécise concernant les expropriations.

Le PLU prend en compte le plan de mobilité de la CIVIS.

Bois d'Olives : 2-22	Mme Nathalie DURAND			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0818	Ug		Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose aux emplacements réservés ER 78 et ER 93 afin d'éviter les nuisances liées à un accroissement du flux de circulation

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

Bois d'Olives : 2-23	M. Frederic PERSEE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0709 CO 0707	A A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite :

- Que le CD 26 ne s'élargisse pas plus sur sa parcelle déjà amputée deux fois pour la route,
- Pouvoir construire un hangar agricole adaptée pour le stockage de produits phytosanitaires,
- Pouvoir construire un hangar de rinçage et de stockage de matériels
- Pouvoir construire une maison d'habitation principale pour surveiller son exploitation

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable pour la diminution de l'emprise de l'ER 24 (proposition de le réduire à 20m d'emprise).

Le règlement de la zone A du PLU permet les constructions à usage agricole, toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Bois d'Olives : 2-24	M. Jean François PADRE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 0135 IE 0136	Ug Ug		
Documents remis : Copie de la lettre/mail à l'attention de Mr GUILLY relative aux espèces arboricoles rares et protégées qui seront impactées par l'ER 118				

Observations du Contributeur

S'oppose à l'ER 118 du fait de l'amputation de son terrain et de la destruction des espèces rares et protégées qui s'y trouvent (voir liste et conditions sur courrier).

Souligne que :

- L'amputation de la parcelle IE 0136 du fait de la déclivité actuelle et encore plus future ne permettra plus d'y accéder en voiture (pente > 45°)
- Le stationnement devant la parcelle IE 0135 ne sera plus possible

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 118 sera maintenu. La RD « Ligne Paradis » est une voie structurante du Quartier de Bois d'Olives support du projet TCSP.

Bois d'Olives : 3-01	Mme Brigitte PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0448	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le projet à venir impacte ma parcelle sur 3 côtés.

Mon inquiétude concerne ma fosse septique et la zone d'épandage existante. En effet, ma parcelle sera alors réduite et ses équipements pourraient être touchés par les emplacements réservés prévus.

Actuellement, l'accès à la parcelle IC 0448 se fait par le chemin SABRAP, puis allée des Camélias. Cet accès dessert 6 parcelles IC 0311, IC 0310, IC 0309, IC 0290, IC 0290-0451, IC 0449-0450 et IC 0448.

Le nouveau projet de route prévoit une voie de 6 m plus large que la voie actuelle qui est une servitude de 4 m. Cette servitude suffit amplement en l'état actuel. Nous ne comprenons pas l'objectif de création d'une voie de 6 m pour desservir le même nombre de parcelles.

Par ailleurs, je précise que la servitude actuelle de 4 m dispose d'une zone de retournement sur la parcelle IC 0290, pour desservir le même nombre de parcelle. Si la municipalité souhaite officialiser cette zone de retournement, le propriétaire de cette parcelle IC 0290, Mme BENARD Christine, s'engage à acter cette opération.

Concernant le passage du facteur et le ramassage des poubelles, ils se font actuellement sans encombre. Si toutefois la municipalité le jugeait nécessaire, nous nous engageons à déplacer nos boîtes aux lettres et à les regrouper. Idem pour nos poubelles que nous pourrions regrouper en un seul lieu.

Il s'agit ici d'un ensemble de propositions afin de maintenir l'accès actuel en l'état.

Problématique liée à la sécurité : actuellement la servitude de 4 m qui dessert les 6 parcelles représente une voie essentiellement empruntée par les riverains. La création de la nouvelle voie de 6 m permettrait le passage à un public plus large avec tous les problématiques d'insécurité, d'incivilités et de violence.

En effet, cette nouvelle voie emprunterait une voie actuellement privée (chemin Mamopas) pour rejoindre la servitude de passage existante. Cet ensemble de voies représente un cadre de vie non négligeable en termes de quiétude pour le secteur. La commune a en charge la sécurité sur son territoire. Cette sécurité, actuellement en vigueur dans le quartier semble compromise au vu du projet en cours.

En conclusion, je m'oppose (nous nous opposons) au projet de création de chemin sur ma parcelle IC 0448.

Je demande que la présidente de la commission de Bois d'Olives se rende sur les lieux afin de faire un constat de situation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 3-02	M. Pascal BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0449 IC 0450	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« En vue du projet actuel, il prévoit d'élargir le chemin privé (Lotissement MAMOSA, parcelles IC 520, IC 027, IC 026...) et ensuite de prendre une certaine largeur de terrain dans les parcelles (IC 0448, IC 0449, IC 0450, IC 0451, IC 0309 et IC 0310) pour élargir le chemin qui dessert ces parcelles.

En l'état actuel, notre chemin, Allée des Camélias) dessert 6 familles (sœur, frère, cousin, cousine) grâce à une servitude de passage actée par chaque propriétaire (4m de large) et finit en voie sans issue.

De plus, toutes les parcelles de ce chemin sont construites, donc à l'avenir, pas de nouvelles constructions, donc pas d'augmentation de passages, ce qui me laisse penser qu'il n'y a pas lieu d'élargir le passage actuel.

De plus, les véhicules d'ordures ménagères et enlèvements d'encombrants accèdent sans encombre à ces parcelles et, à ma connaissance, sans aucune remontée du personnel à leur hiérarchie, concernant l'accomplissement de leurs tâches.

Il existe aussi une aire de retournement pour ces véhicules ainsi que les secours au niveau de la parcelle IC 0290.

Je ne vois pas non plus l'intérêt d'inverser un chemin existant avec une voie dans l'autre sens et toujours sans issue.

En ce qui me concerne personnellement, si on me préempte une certaine surface de mon terrain, ce serait en partie sur la fosse septique, ce qui poserait un problème et j'aurai une surface moindre ce qui pourrait impacter les places de stationnement pour les résidents.

En outre, je m'oppose à ce projet de chemin sur ma servitude de passage ER77.

Je demande à ce que la Présidente de la commission se rende sur les lieux afin de faire un constat de la situation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 3-03	Mme Christine BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0451 IC 0290	Uf	B2&B2U&R1	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En vue du projet actuel d'élargir le chemin privé Allée des Camélias, de servitude de 4m, sans issue : cette servitude de passage de 4m, actée par les 6 propriétaires appartenant à la famille (sœur, frère, cousin, cousine et ami), est actuellement sans issue dans le sens du chemin Sabrap en amont, avec une zone de retournement pour les secours et le ramassage des ordures ménagères, plus 4 places de parking

« Ma demande : quel intérêt de remettre cette servitude de 4 m existante, sans issue, dans le sens inverse et passant par un chemin privé nommé chemin Mimosas, traversant une parcelle nue IC 0284 et impactant les parcelles IC 0448, IC 0449, IC 0450, IC 0451, IC 0290, IC 0309, IC 0310 et IC 0311.

Actuellement, le ramassage des ordures ménagères se fait, sans remontées négatives de ce service et la livraison du courrier par les services postaux se fait également sans remontées négatives.

Moi, propriétaire de la parcelle IC 0290, Mme BENARD Christine, je suis prête à acter au bénéfice des propriétaires des parcelles IC 0448, IC 0449, IC 0450, IC 0309, IC 0310 et IC 0311, cette zone de retournement des services des ordures ménagères et des services postaux. Ce projet impacterait mes parcelles IC 0451 et IC 0290 sur toute la longueur du côté du chemin privé Mamosa et du côté de notre servitude de passage chemin Allée des Camélias : de 4 m elle passerait à 6 m.

En outre, je m'oppose à ce projet de chemin sur ma servitude de passage Allée des Camélias ER 77.

Je demande par ailleurs la présence de la Présidente de la Commission sur la zone concernée pour un constat. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

Bois d'Olives : 3-04	M. Philippe GUILLET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0602	Ug		Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observation du Contributeur

« J'ai pris quelques informations orales.

Je consulterai en ligne pour faire d'éventuelles observations. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Rien à signaler.

Bois d'Olives : 3-05, 3-06 et 3-07	Mme Julianne AGATHE, M. Julien IMARE, et M. Éric IMARE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 0066 IE 0840 IE 0841	UdBO	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations des Contributeurs

« Nous tenons à exprimer nos préoccupations concernant le projet de construction sur la parcelle IE 66, suite à l'amputation de la moitié du terrain, soit environ 18m², pour créer un passage public.

Après avoir examiné les plans et évalué la situation actuelle, il est évident que cette amputation rendrait impossible la réalisation de tout projet de construction sur la parcelle restante.

Nous tenons également à exprimer nos préoccupations concernant le projet de construction sur la parcelle IE 0840, suite à l'amputation d'une partie du terrain, soit 13 mètres sur toute la longueur du terrain. Après avoir examiné les plans et évalué la situation actuelle, il est évident que cette amputation rendrait impossible la réalisation de tout projet de construction sur la parcelle restante

Nous demandons donc une réévaluation de la situation et une recherche de solutions alternatives qui soit équitable pour toutes les parties concernées, pour préserver l'intégrité de cette parcelle.

Vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande.

NB : Le propriétaire de la parcelle IE 0841 impactée par l'ER 102, IMARE Éric, viendra faire lui-même ses revendications ultérieurement. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 119 qui impacte la parcelle IE 66 sera modifié, son emprise passera à 6 mètres au lieu de 10 mètres, il sera par contre prolongé jusqu'à l'avenue Laurent Verges, en passant par les parcelles IE1373 (EPFR) et IE 1832 (SEMADER) pour permettre une bonne desserte des opérations futures.

Bois d'Olives : 3-08	M. Bernard ERUDEL			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0026	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je prends acte qu'il n'y a aucune modification en ce qui concerne ma propriété au lotissement Mamosa. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Rien à signaler.

Bois d'Olives : 3-09		M. Jean-Yves CHANE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0027	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Propriétaire de la parcelle IC 0027, je ne suis pas favorable à l'emplacement réservé n° 74, pour les raisons suivantes :

- Absence de finalité de l'élargissement de la voie privée ;
- Impact environnemental important : augmentation du flux de circulation automobile et autres déplacements doux, sécurité des usagers, jonction avec l'allée Bois Noirs, augmentation des embouteillages ;
- Emprise projetée impacte ma parcelle du fait de l'élargissement de la voie. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

Bois d'Olives : 3-10	Mme MOULLAN Karine			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0022	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je ne suis pas favorable à l'agrandissement de l'impasse du chemin Saoudin parce que c'est un chemin privé.

Je ne suis pas favorable à ce que l'on prenne un morceau de mon terrain familial.

Je souhaite garder la tranquillité de notre impasse. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 3-11	Mme Jacqueline SAOUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0021	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Propriétaire de la parcelle IA 0021, je ne suis pas favorable pour l'aménagement de la voie pour les raisons suivantes :

- Empiètement important sur mon terrain privé ;*
- Nuisances sonores dues à l'augmentation du flux de circulation dans la zone, bruits et insécurité ;*

Jusqu'à présent, l'endroit est tranquille, c'est pourquoi je ne suis pas d'accord avec le projet que vous préconisez.

C'est un bien familial que je compte garder et transmettre plus tard.

D'autres voies situées un peu plus haut, comme l'allée des Sangres auraient peut-être dues être prises en compte. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 3-12	M. Patrice AGATHE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IA 0023	Ug	B2U	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Actuellement, il y a un chemin de 3 mètres de large qui permet de desservir les habitations sans gêne pour tout type de véhicule (urgence, pompiers et service de voirie).

Je ne suis pas d'accord avec le projet d'élargissement du chemin Saoudin.

De plus, il s'agit d'un chemin privé et j'ai donné une partie plus que suffisante pour avoir un passage de servitude.

Un chemin de 6 mètres de large représenterait qu'une énorme aberration.

Et enfin, je terminerai par le fait qu'un élargissement sur ma parcelle me ferait perdre une grande partie d'arbres qui ont mis des années à pousser et qui sont d'une valeur personnelle inestimable.

Il est à noter qu'en fin de cette impasse, il y a une aire de retournement pour le véhicule d'urgence et camions de grande capacité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Bois d'Olives : 3-13	M. Rodrigues PADRE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	IE 0137	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Propriétaire de la parcelle IE 0137, nous ne sommes pas opposés à ce projet car il apportera un surcroît de qualité de vie.

Nous sommes toutefois vigilants sur l'emprise de la route sur notre parcelle. En effet, des arbres remarquables obligent à faire passer le trottoir sur notre terrain et nous voudrions savoir à quel prix sera racheté le morceau impacté.

Notre mur qui nous protège du bruit de la circulation sera rasé.

Nous voudrions que ce mur soit fait de telle sorte que nous conservions notre qualité de vie.

Nous avons 2 personnes âgées dans cette maison. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Vu.

Les demandes relatives à la prise en charge des travaux devront être soumises au maître d'ouvrage du projet.

Bois d'Olives : 3-14	Mme Géraldine FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IA 0123	Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je ne suis pas opposé à l'agrandissement du chemin, mais je demande que l'agrandissement se fasse du côté opposé, sur la parcelle n° IO 124 qui appartient à M. Hoareau Jean Lino. Je précise que j'ai donné personnellement l'emprise du chemin actuel pour faciliter l'accès à la parcelle des voisins. Je ne comprends pourquoi un poteau a été mis contre ma clôture et maintenant ils veulent faire un chemin. Nous avons des personnes âgées et un handicapé chez nous. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 140 sera maintenu. Cet ER existe déjà dans le PLU en vigueur (ER 157), son maintien est nécessaire pour assurer la desserte du quartier en développement.

Bois d'Olives : 3-15	M. Roland PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IC 0520	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - 1 lettre - 1 plan 				

Observations du Contributeur

« Ma parcelle IC 0520 est concernée par les emplacements réservés portant les numéros 77, 74 et 86

- 1- **Emplacement réservé n° 77** : considérant qu'une voie de 10m d'emprise est prévue à l'emplacement n° 78 reliant le chemin Bancoule au CD 27 et que les parcelles concernées sont déjà reliées à cette voie par un chemin privé d'une largeur suffisante ; que ce projet ne fait pas l'objet d'une demande des riverains, il n'est pas d'une grande utilité.
- 2- **Emplacement réservé n°74** : considérant que le lotissement Mamosa est déjà desservi par un chemin privé d'une largeur suffisante pour les 8 parcelles, il n'est donc pas d'une grande utilité.
- 3- **Emplacement réservé n° 74** : considérant que la sortie sur le CD 27 du lotissement Mamosa est dans une courbe et n'offre pas une bonne visibilité des 2 côtés, il n'est pas souhaitable d'augmenter le trafic en ce sens.
- 4- **Emplacement réservé n° 86** : même observation que ci-dessus pour l'emplacement réservé n° 86 : il serait préférable que la sortie se fasse comme actuellement sur le chemin Bancoule. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement.

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

Bois d'Olives : 3-16	Mme PAYET Evelyne-Marie			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IC 0519	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - 1 lettre - 1 plan 				

Observations du Contributeur

- 1- *« Considérant qu'une voie de 10m d'emprise est prévue à l'emplacement n° 78 reliant le chemin Bancoule au CD 27 et que les parcelles concernées sont déjà reliées à cette voie par un chemin privé d'une largeur suffisante ; que ce projet ne fait pas l'objet d'une demande des riverains, il n'est pas d'une grande utilité.*
- 2- *Considérant que le lotissement Mamosa est déjà desservi par un chemin privé d'une largeur suffisante pour les 8 parcelles, il n'est donc pas d'une grande utilité.*
- 3- *Considérant que la sortie sur le CD 27 du lotissement Mamosa est dans une courbe et n'offre pas une grande visibilité des 2 côtés et que de nombreux accidents ont déjà eu lieu, il n'est pas souhaitable d'augmenter le trafic en ce sens.*
- 4- *Même observation que ci-dessus pour l'emplacement réservé n° 86 : il serait préférable que la sortie se fasse comme actuellement sur le chemin Bancoule.*
- 5- *Le chemin privé du lotissement Mamosa est déjà desservi par les riverains et le fait d'élargir ce terrain privé, il y aura un impact sur nos parcelles, d'où l'impossibilité de stationner dans le peu de jardin qu'il pourrait nous rester.*
- 6- *Tous les jours, nous rencontrons un trafic immense sur l'allée des Bois Noirs, avec un bruit infernal sur cette route et rajouter une voie plus large (6m) (ER 74) serait inacceptable pour le confort des riverains. »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.

La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

Bois d'Olives : 3-17	M. René VIERY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0365 CS 0362	A Acu	Néant	Mon Repos
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles CS 0365 et CS 362–pour construire une habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées à proximité d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Plusieurs constructions sont déjà présentes sur le terrain.

Bois d'Olives : 3-18	Mme Angélique BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CY 0045 CY 0050 CY 0650 CY 0662 CY 0170 CY 0172 CY 0645 CY 0644 CY 0646 CY 0171 CY 0661 CY 0647 CY 0643 CY 0648 CY 0649 CY 0651 CY 0652 CY 0653 CY 0654 CY 0660 CY 0659 CY 0657 CY 0658 CY 0656 CY 0663	A & N	R1 & R2	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« En l'état actuel du projet du PLU, je ne m'oppose pas à l'emprise prévue par l'Emplacement Réserve N°274 pour la réalisation de la déviation EST qui impacte ma parcelle CY 0045.

Je demande par contre, en cas d'étude d'un nouveau tracé pour la déviation Est, que ne soient pas impactées les parcelles suivantes qui m'appartiennent ainsi qu'aux aux membres de ma famille : CY 0045, CY 0050, CY 0650, CY 0662, CY 0170, CY 0172, CY 0645, CY 0644, CY 0646, CY 0171, CY 0661, CY 0647, CY 0643, CY 0648, CY 0649, CY 0651, CY 0652, CY 0653, CY 0654, CY 0660, CY 0659, CY 0657, CY 0658, CY 0656 et CY 0663.

Je demande en outre que mes parcelles CY 0170 et CY 0650, actuellement classées en zone A, soient reclassées en zone AT ou ATH. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable concernant le classement des parcelles CY 170 et CY 650 en zone At ou Ath. Les parcelles ne sont pas situées en continuité avec l'urbanisation existante. Ce classement serait incompatible avec la loi littoral.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Bois d'Olives : 3-19	M. Jérémy DAFFON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1359	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CZ 1359 aux fins de construire un bien sur cette dernière.

En outre, je m'oppose à l'emplacement réservé N°246 qui prévoit l'aménagement du Chemin de la Salette d'une emprise de 13 mètres. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable pour le déclassement de la parcelle CZ 1359 qui est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité avec la zone Urbaine actuelle

Demande non recevable concernant la suppression de l'emplacement réservé 246.

Bois d'Olives : 3-20		Mme Jacqueline MALET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 0133	Ug	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je m'oppose à l'emplacement réservé 118 qui prévoit l'aménagement de la rue Hippolyte Piot d'une emprise de 16 mètres parce que ma maison se retrouverait au bord de la route, ce qui serait très gênant pour moi car je ne pourrais plus entrer sur ma parcelle IE 0133 avec ma voiture alors que ma fille est handicapée. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 118 sera maintenu. La RD « Ligne Paradis » est une voie structurante du Quartier de Bois d'Olives support du projet TCSP.

En aucun cas, l'aménagement de la rue Hippolyte Piot ne viendra enclaver les parcelles riveraines, car la loi l'interdit.

Ligne des Bambous

Ligne des Bambous : 1-01	M. Pascal BRET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 0795	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier de demande de déclassement partiel de son terrain, - Une esquisse de sa demande. 				

Observations du Contributeur

M. BRET souhaite un déclassement partiel de son terrain d'environ 2000 m2. Ce serait la partie basse du terrain en cause, accolée au Temple Tamoul. Son terrain est desservi par tous les réseaux (tout à l'égout, réseau électrique, eau potable et la fibre). Le zonage UF jouxte sa parcelle. Les 2000 m2 souhaité, se situe dans le même alignement que la CV 1269.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite de la zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais Ligne des Bambous).

Ligne des Bambous : 1-02	M. Prosper MOUTIEN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CT 0715	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. MOUTIEN précise que sa parcelle est desservie par toutes commodités. Il souhaite réaliser un projet de village de vacances. Il a été convenu avec la Mairie que sa parcelle soit classée en Ug.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle soit située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais Bois d'Olives/ Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine.

Les quotas ne permettent pas la prise en compte de cette parcelle d'une superficie d'environ 6 800 mètres carrés.

Ligne des Bambous : 1-03	M. Jérôme MOUTIEN CANABADY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 2100	A	Néant	Chemin Diagonale
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Sa demande porte sur un déclassement partiel de la parcelle CV 2100.

Le chemin Diagonale connaît un développement par un accroissement de la population, d'où l'élargissement de la route (ER 200). Il propose sur la partie basse des parcelles un projet de création de zone d'activités commerciale et de loisirs sportif. Il souhaite se projeter sur une offre de service à la population de type commerce de proximité, épicerie, coiffeur, salle de sport. Ce projet contribuera à la création d'emplois.

Réponses du Maître d'Ouvrage

A étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation, dans la continuité de la zone urbaine existante.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ligne des Bambous : 1-04		Mme Marie Renée BORDIER/ CERISETTE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1207	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande le déclassement de son terrain, afin de construire une maison. Superficie insuffisante pour une activité agricole.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CV 1207 est éloignée de la zone Urbaine, à une distance d'environ 300 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche (Ligne des Bambous).

Ligne des Bambous :1-05	Mme Marie Ghislaine PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1173	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement.				

Observations du Contributeur

Elle sollicite un déclassement de sa parcelle située à la Ligne des Bambous, Chemin Parfait pour construire sa maison. Tout autour c'est construit.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CV 1173 est éloignée de la zone Urbaine, à une distance d'environ 300 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche (Ligne des Bambous).

Ligne des Bambous : 1-06	Mme Marie Laure FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 0915	A & Uazi & Acul	Néant	Zone Industrielle N° 3
Documents remis :				
– Un plan de situation				

Observations du Contributeur

Mme FONTAINE souhaite une extension de la parcelle CS 915 pour un projet commercial.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Une partie de la parcelle a déjà bénéficié d'un déclassement en zone Uazi (environ 900m²). Les quotas d'extension dédiés aux zones industrielles ne permettent pas d'étendre d'avantage la zone proposée.

Ligne des Bambous : 1-07	M. Jean Sébastien LAURET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1682 CV 1679 CV 1673	A	Néant	Chemin Canal
Documents remis : Un courrier adressé à M. le Maire pour une demande de déclassement de terrain agricole touristique en terrain constructible.				

Observations du Contributeur

Il sollicite le déclassement des terrains cités ci-dessus.

Ces parcelles sont desservies par tous les réseaux et le ramassage des ordures.

Sa femme a une micro-crèche à la Ligne des Bambous avec 8 employés. Elle souhaite développer son activité en ouvrant une deuxième crèche, en s'installant sur la parcelle CV 1673 qui jouxte le zonage Uf.

Ils constatent que tout autour des villas sont construites. Ils souhaitent un déclassement pour pouvoir s'installer et étendre leur activité de micro-crèche. Cette nouvelle activité créera de nouveaux emplois.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Ligne des Bambous : 1-08	M. Serge RANGAMA PERIASSAMY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 0519	A	R1 & R2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il réitère sa demande faite lors de la permanence de la Ravine des Cabris, concernant le déclassement partiel de sa parcelle. La zone constructible au projet de PLU se trouve à proximité. Cette parcelle est desservie par tous les réseaux (eau, EDF, et le tout à l'égout...)

Remarque : Observation faite sur registre Hôtel de Ville N°1-02

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ligne des Bambous : 1-09		M. Georges Marie LEBON		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0320	A	Néant	Les Quatre Cents
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Etant donné que la zone industrielle du Tampon est à proximité de sa parcelle, il demande le déclassement de cette parcelle de 2380 m2 desservie par les réseaux, afin de construire un hangar industriel.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d’une zone urbaine du Tampon, mais en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation (ZPU).

Ligne des Bambous : 1-10	M Ludwig BELLO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 0257	A	B3	Chemin Diagonal
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier d'une page adressé à la Commission d'enquête - Un courrier de la Mairie suite à sa demande de déclassement - Un certificat médical attestant sa maladie - Le permis de construire de sa maison, délivré en juin 1991, et un extrait cadastral. 				

Observations du Contributeur

M. BELLO souhaite le déclassement partiel de son terrain, uniquement la partie qui est construite avec un permis délivré par la Mairie. C'est un agriculteur qui malheureusement ne peut plus exercer vu sa maladie (voir certificat médical joint). Il décide de louer l'ensemble des terrains agricoles à un jeune couple diplômé (via un bail qui sera établi chez un notaire). Pour ce faire, il lui faut un détachement de parcelle pour la partie cannière. Son souhait est de garder la partie construite pour y habiter.

D'ailleurs en 2018, sa demande a été prise en considération, mais le projet de PLU a été annulé. Il conclut en demandant de déclasser que la partie construite, le secteur est déjà très bien desservi.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement partiel de la partie bâtie au même titre que les parcelles contiguës (vers le Sud Est) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ligne des Bambous : 1-11	M. Jean David NASSIBOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CS 0295	Uep & A	Néant	Chemin Badamier
Documents remis : Un courrier d'une page adressé à la Présidente de la commission d'enquête.				

Observations du Contributeur

Propriétaire de la parcelle CS 0295 classée en partie en Uep. Le zonage proposé ne correspond pas à son projet, il demande que la totalité de la parcelle ou une partie soit rattachée à la zone à vocation touristique AUt1.

Remarque : Observation faite sur registre Hôtel de Ville N°1-13

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable avec les conditions suivantes :

Afin de respecter le quota d'extension prévu pour le pôle principal (60 ha), il est proposé de classer en zone AUt1 la partie du terrain concernée par la zone Uep. En effet, dans les espaces proches du rivage situés en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation seules sont autorisées les extensions à vocation touristique non prévisibles à la date d'approbation du SAR/SMVM.

Ligne des Bambous : 1-12	M. Raoul Jannick PITOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CT 0994	A	Néant	Chemin Diagonale
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il demande le déclassement de sa parcelle afin de construire pour ses enfants (6). Le zonage Ug jouxte sa propriété. Il ne peut pas cultiver sur cette parcelle étant donné que le voisinage ne souhaite pas qu'il utilise des produits phytosanitaires.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable:

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Les quotas d'extension dédiés aux villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette demande.

Ligne des Bambous : 1-13	M. & Mme Nelly GUENARD & Fabrice			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 0603	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Un courrier d'une page concernant la demande de déclassement				

Observations du Contributeur

Ils complètent leurs arguments :

Terrain agricole inexploité depuis au moins 20 ans, pas de risques PPR, demande de déclassement fait par leurs parents depuis 2013, terrain en limite immédiate de la zone Uf, et bordé par des constructions, voirie de 3,50 m déjà existante.

Le projet de PLU arrêté en 2018 prévoyait un déclassement en zone Uf.

D'après leurs dires, l'argument d'éviter le mitage urbain en zone constructible est contestable puisque depuis 2006, les constructions légales ou pas, sont déjà achevées. Ceux qui n'ont pas respecté la loi ne seront pas inquiétés. Par contre, nous restons avec une demande de déclassement en souffrance depuis 10 ans et au bout rien, cela vous paraît-il juste ?

Ils sollicitent un déclassement afin de réaliser leur projet : construire leur maison.

Remarque : Observation faite sous le N° 1-08 dans le registre Ravine des Cabris.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ligne des Bambous :1-14	M. William ATCHAMA SOURAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ET 1417	Auf & Np	B2u	Grand Bois
Documents remis : Un courrier d'une page sur la révision du PLU - Esquisse du Permis d'Aménager fait par M. Christophe COSSON Architecte.				

Observations du Contributeur

Une partie de sa parcelle au zonage AU31 au PLU en vigueur, se retrouve en AUf au projet de PLU (OAP Grand Bois 2), et l'autre partie classée en NTO au PLU en vigueur se retrouve en Np au projet de PLU.

Il souhaite que cette partie soit reclassée en NTO comme le PLU en vigueur.

Un projet a été instruit en 2022 pour la partie classée en AUf. Ce projet est toujours d'actualité. Projet d'installation de lodges Éco Responsable dans un quartier en plein développement avec une volonté affirmée du respect : topographie avec implantation sur pilotis. Exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, apport de plantes endémiques...)

Il a constaté également qu'une bande de recul traverse la partie Np. Il explique que son terrain se situe en contrebas de la déviation et non exposé au regard de la réglementation de la loi Barnier.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable concernant la remise en place de la zone Nto :

La zone Nto n'existe plus, elle est remplacée par la zone Np qui autorise désormais : les constructions, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espace de nature (sentes, jardins partagés, cabane de jardin, kiosques en bois,...) et le développement d'équipements sportifs ou récréatifs (aires de jeux, aires de pique-nique...).

La limitation aux constructions et aménagements légers est également liée à la situation topographique du terrain très accidenté.

L'emprise au sol autorisée est limitée à 50 m² par hectare et 150m² pour les équipements publics. La zone Np est en partie concernée par une bande d'inconstructibilité liée à la présence de la voie rapide (déviation de Grand Bois) dite protection « Loi BARNIER ».

Ligne des Bambous : 1-15	M. Lucien LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0285	A & Ath	R1	Ravine des Cabris
Documents remis : 3 exemplaires du Dossier de présentation du Verger de MAHAVEL				

Observations du Contributeur

L'exploitant agricole du verger pédagogique de Mahavel souhaite que la surface proposée en Ath passe en zone Ug. Il demande également à ce que la surface prise par l'ER 230 dans la zone Ath soit récupérée en aval afin de conserver les 5200m² pour préserver l'activité existante et d'y construire un écolodge et restauration qui génèreraient de l'emploi.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Le projet a été traité en amont en concertation avec le pétitionnaire, qui correspond à un projet touristique de sa ferme pédagogique et qui permet la construction d'Eco-lodges et de restauration inscrite en Ath. Suite aux retours des services de l'Etat concernant la remise en cause du zonage Ath, il est proposé d'inscrire ce secteur en zone U à vocation touristique. Il est proposé d'étudier cette proposition dans la limite de l'enveloppe des quotas disponibles.

Ligne des Bambous : 1-16	M. Olivier NAYAGOM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 0362	A		Condé Concession
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> – Un courrier de demande de reclassement – Une attestation d'un acte notarié de donation 				

Observations du Contributeur

Le propriétaire demande le reclassement de sa parcelle située en zone agricole afin d'y construire des habitations pour ses enfants.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine (environ à 80 mètres). De plus, ce terrain est séparé de la zone constructible par une zone impactée par le PPRN et inscrite en N.

Ligne des Bambous : 1-17		Mme. Marina ADIGADOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 0281 (Parcelle mère) CV 2043 CV 2044 CV 2045	A	R1 & B2u	Condé Concession Flamboyant
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande le déclassement de ces parcelles afin que ses enfants puissent construire leurs maisons.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d’urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous) et sans continuité directe avec la zone Urbaine

Ligne des Bambous : 1-18	M. Gregory WEINGAERTNER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1881	A	Néant	Chemin Diagonale
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ce propriétaire demande le déclassement de sa parcelle (CV 1881).

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement partiel de la partie bâtie au même titre que les parcelles contiguës (vers le Sud Est) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ligne des Bambous : 1-19	Mme Sandrine DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CD 0573	A		Mahavel les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette riveraine demande le déclassement de sa parcelle afin que ses enfants puissent y construire leurs maisons. Elle mentionne que son terrain est desservi par tous les réseaux et que la numérotation postale est déjà acquise.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite de la zone urbanisée du Tampon, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) côté Saint-Pierre.

Ligne des Bambous : 1-20	Mme. Nathalie NICOLE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CD 0572	A	Néant	Mahavel les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette riveraine demande le déclassement de sa parcelle afin que ses enfants puissent y construire leurs maisons. Elle mentionne que son terrain est desservi par tous les réseaux et que la numérotation postale est déjà acquise.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite de la zone urbanisée du Tampon, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) côté Saint-Pierre.

Ligne des Bambous : 1-21	M. Léon DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1406 CZ 1392	Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ce riverain est contre le projet de l'ER 250. Aussi, il souhaite que la route existante soit mise en enrobé et transformée en sens unique afin de ressortir sur le Chemin Belhomme.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 1-22	M. Jean Sylvain ABMON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1530 CV 1531	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ce propriétaire demande le déclassement de ses parcelles déjà habitées depuis plus d'une trentaine d'années.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation et séparées de la zone urbaine de par une ravine.

Ligne des Bambous : 2-01		Mme Laurence CLAIN représentant ADOM immobilier		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CZ 1963	Uf	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme Clain représentant ADOM immobilier et agissant au profit de clients acquéreurs, situés sur la parcelle CZ 1790, souhaite que la parcelle CZ 1963, contiguë de l'ALEFPA, conserve son statut de zone A et ne soit pas intégrée à la zone Uf. Cette parcelle serait actuellement exploitée pour la production de letchis.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ligne des Bambous) éloignée de la zone urbaine.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Un déclassement de 4 hectares représente environ un tiers du quota alloué aux villes relais.

Ligne des Bambous : 2-02		Mme Julie TERGEMINA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0187	A	R1	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Déplore le manque d'information sur l'ER 278 (ouvrage de rétention/régulation des eaux). A été convoquée par le service technique qui lui aurait annoncé que l'ouvrage devrait se faire plus haut.

Remarque du CE : Serait d'accord pour laisser passer une conduite souterraine, voire d'échanger sa parcelle par une parcelle plus petite pour permettre à ses 4 enfants de construire leurs maisons individuelles

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cet emplacement réservé ER 278 a pour objet la maîtrise du foncier nécessaire à l'établissement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La réalisation de cet ouvrage est nécessaire à la gestion communale des eaux pluviales. A ce titre les services techniques doivent se rapprocher prochainement des propriétaires pour procéder à la négociation foncière.

Ligne des Bambous : 2-03		Mme Christine HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IC 0004 IC 0013 IA 0838	Uf Uf Uf	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

ER 78 : souhaite que cet ER 78 soit positionné sur la limite matérialisée par l'axe médian de la canalisation SAPHIR

ER 55 : souhaite que cet ER 55 soit positionné sur axe médian

ER 77 : considère que cet 77 est inutile et qu'il a manqué de concertation

ER 85 : considère aucun intérêt à avoir une largeur de 6 m

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

L'ER 55 sera maintenu, son emprise de 10 mètres impacte peu les parcelles limitrophes.

L'ER 77 sera supprimé en contrepartie, il est proposé de modifier l'ER 74 en le prolongeant sur la parcelle IC 290 avec la création d'une aire de retournement

L'emprise des ER 78 et 93 sera réduite à 6 mètres au lieu de 10 mètres. Dans le cadre des études NPNRU de Bois d'Olives il est envisagé une circulation à sens unique et la mise en place d'une voie partagée.

L'ER 85 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 2-04		M. Jean Maurice HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0807 HO 0112	A A	B2 U R1 & B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle pour une vente car il est agriculteur en retraite. La parcelle est alimentée en eau et électricité. La parcelle HO 0112 restera à vocation agricole

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont proches d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Ligne des Bambous : 2-05		M. Jean Maurice HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0497 HO 0780 HO 0782	Uf A A	B2 B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Est satisfait que la parcelle HO 0497 soit déclassée.

Souhaite le déclassement des parcelles HO 0780 et HO 0782

Remarque : les terrains sont actuellement loués à des agriculteurs

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont en limite d'une zone urbaine, en grande partie à l'extérieur de la zone préférentielle d'urbanisation.

Le demandeur est déjà bénéficiaire d'un déclassement de 3100 m².

Les parcelles HO 780 et 782 sont encore biens préservées de l'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Ligne des Bambous : 2-06		M. Jean Baptiste GOBALOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CZ 1903	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement de la parcelle CZ 1903 (1000 m²) en vue d'un éventuel projet touristique. Parcelle non viabilisée mais à proximité d'une zone Uf. Il y a des constructions sur des parcelles voisines.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous) et sans continuité avec la zone constructible du PLU en vigueur (distance d'environ 170m).

Ligne des Bambous : 2-07		M. Maximin VOULAY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CZ 2183 CZ 1394	Uf A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite confirmer le déclassement en zone Uf de la parcelle CZ 2183. Cette parcelle a fait l'objet, le 30/08/2021, d'une division parcellaire en 5 lots (CZ 2280-CZ 2281-CZ 2282-CZ 2283- CZ 2284).

Souhaite le déclassement de la parcelle CZ 1394 exploitée par sa fille agricultrice, en vue de créer une activité touristique agricole (gîtes ou camping à la ferme) sur cette parcelle.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Le demandeur est déjà bénéficiaire d'un déclassement de 3100 m².

La parcelle CZ 1394 qui est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité directe avec la zone Urbaine du PLU en vigueur.

Ligne des Bambous : 2-08		M. Brice LAURET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1674 CV 1678	A A	Néant	Chemin châtaignier
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite construire un bungalow de 20m² par parcelle tout en gardant, sur ces parcelles, son activité agricole. Demande un déclassement qui lui permettra de réaliser ce projet.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Ligne des Bambous) et sans continuité directe avec la zone Urbaine.

Ligne des Bambous : 2-09		Mme Maica TERGEMINA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0187	A	R1	
Documents remis : Lettre reçue en Mairie expliquant le refus de l'ER 278, demande de déclassement et proposition de vendre				

Observations du Contributeur

Déplore le manque d'information sur :

- L'ER 278 et souhaite que celui-ci soit situé plus en amont pour protéger les habitations
- L'enquête d'utilité publique par des affichages en zones de passage

Elle souhaite un droit de passage pour accéder à la parcelle

Dans le courrier il est précisé

- Qu'elle souhaite construire une maison d'habitation car elle est actuellement locataire et donc demande un déclassé, et donc demande un déclassé,
- Qu'elle peut vendre le terrain à la Mairie au prix fixé par les héritiers.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cet emplacement réservé ER 278 a pour objet la maîtrise du foncier nécessaire à l'établissement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La réalisation de cet ouvrage est nécessaire à la gestion communale des eaux pluviales. A ce titre les services techniques se doivent se rapprocher prochainement des propriétaires pour procéder à la négociation foncière.

Ligne des Bambous : 2-10		M. Gregory WEINGAERTNER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1881	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement de sa parcelle, « *comme ses voisins* » pour pouvoir agrandir la maison existante et construire une piscine. Ses voisins ont construit des maisons sur les parcelles voisines depuis moins de 7 ans alors qu'elles se situent dans un zonage A. La maison sur sa parcelle a plus de 15 ans d'âge.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement partiel de la partie bâtie au même titre que les parcelles contiguës (vers le Sud Est) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ligne des Bambous : 2-11		M. Bertrand BOISGONTIER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1948	Uf		
Documents remis : Pétition de 2021 contre l'ER 250 (ex ER62) et élargissement de la chaussée en bout chemin Belhomme				

Observations du Contributeur

S'oppose à la création des ER 250 et 249 pour :

- Tranquillité et sécurité des riverains
- Ne pas vendre un morceau de parcelle pour ces deux ER
- N'est pas convaincu de l'utilité (« *Ne sert à rien* »)

Propose de passer sur la parcelle CZ 0005 en friche si l'ER 249 était mis en œuvre.

Fait remarquer l'absence d'information concernant cette révision du PLU car le quartier n'est jamais destinataire du bulletin municipal.

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Avis favorable pour l'ER 250 qui sera supprimé.](#)

[Avis défavorable pour la suppression de l'ER 249.](#)

Ligne des Bambous : 2-12		M. Yves RANGAMA PERIESSAMY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2181 CZ 2180 CZ 2179 CZ 2178	Uf Uf Uf Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ne s'oppose pas à l'ER 250 mais demande une négociation pour la cession du terrain.

Souhaite :

- Que les différents réseaux (EP, EU, Électricité, Tout à l'égout ...) soient intégrés à cet ER,
- Que son terrain entre la parcelle CZ 1216 soit rémunérée
- Être associé au tracé définitif
- Que le chemin débouche d'un bout à l'autre

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 2-13		Mme Marie Jocelyne RANGAMA PERIESSAMY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1640	Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ne s'oppose pas à l'ER 250 mais demande une négociation et une indemnisation pour la cession du terrain.

Souhaite :

- Que les différents réseaux (EP, EU, Électricité, Tout à l'égout ...) soient intégrés à cet ER,
- Être associée au tracé définitif,
- Que le chemin débouche d'un bout à l'autre

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 2-14		Mme Venise RANGAMA PERIESSAMY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1216	Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ne s'oppose pas à l'ER 250 mais demande une négociation et une indemnisation pour la cession du terrain.

Souhaite, compte tenu de son projet de construire, une maison pour ses enfants :

- Que les différents réseaux (EP, EU, Électricité, Tout à l'égout ...) soient intégrés à cet ER,
- Être associée au tracé définitif,

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 2-15		Mme Laure DEMIOL-FLAVARD		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1146	Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose à l'ER 250 pour les raisons suivantes :

- Augmentation de la pollution sonore et visuelle,
- Destructions des arbres, installations existantes et des murs de clôture,
- Limitation de la porosité des sols avec augmentation des ruissellements des eaux de pluie,
- Sécurité avec des repérages de maison plus facile,
- Baisse de la valeur immobilière des biens

« Je suis d'accord de monter mes poubelles chemin BELHOMME si cela évite ces travaux ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

.

Ligne des Bambous : 3-01		M. David LEBON		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 1101 EW 1102	A A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« **Parcelle EW1101** : Je demande un déclassement de terrain pour un usage d'habitation. Ledit terrain est entièrement plat et desservi par une entrée existante facile à raccorder.

Parcelle EW1102 : Je demande le déclassement du terrain pour un usage d'habitation. Ledit terrain est entièrement plat et desservi par une entrée existante. Il y a des constructions existantes tout autour du terrain : le raccordement aux divers réseaux serait simple à réaliser. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ligne des Bambous : 3-02		M. Jean Gaël MOUTOUSSAMY ANDA SITA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1183 CZ 1181	Uf & A A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« J'ai formulé une demande de déclassement de mes parcelles en avril 2014 qui sont situées en zone agricole. Il n'y a aucune réponse de l'Urbanisme.

Etant désormais agriculteur, je réitère ma demande de déclassement afin de pouvoir construire un logement mixte habitation et agricole.

Il s'avère en effet qu'en aval et en amont de mes parcelles, ont été construites depuis quelques années, de nombreuses villas d'habitation dotées pour certaines d'entre elles de piscines. Ces villas, qui sont aisément identifiables grâce à une vue aérienne (google), sont situées en zone agricole.

Dans l'attente d'une réponse favorable, recevez mes salutations respectueuses. »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CZ 1181 est située en limite d'une zone urbaine, mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Il s'agit d'une parcelle agricole d'environ 2,2ha qui accueille un centre équestre.

Ligne des Bambous : 3-03		M. RAMAYE Louis Gilbert		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 0731	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CV 0731 pour la construction d'une maison.

Le réseau électrique est très proche de ma parcelle.

La fibre optique passe sur la route qui jouxte ma parcelle.

La limite de ma parcelle touche la zone Uf déjà urbanisée. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Ligne des Bambous : 3-04		M. SOUMIRA Serge		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0036	A & N	R1 & R2	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je ne voudrais pas que la déviation Est (ER 274) passe sur ma parcelle DZ 0036 sauf s'il y a négociation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

La parcelle n'est pas impactée par l'ER 274.

Ligne des Bambous : 3-05		Mme LEBON Colette		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DH 1598	Uf	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Les riverains ont signé 2 pétitions pour demander la suppression de l'emplacement réservé ER 250 qui prévoit une emprise de 5 mètres pour la construction d'une voie à sens unique.

Pour ma part, ce qui était prévu en cas de réduction de l'emprise, c'était de la ramener à 4 mètres, ce que j'estime suffisant pour une voie de circulation et compte tenu de la configuration actuelle.

Par ailleurs, je pense que le tracé prévu avantage certains propriétaires au détriment d'autres. Pour ma part, ma parcelle se trouve entamée au-delà de la moitié de la voie prévue avec un décrochage de la ligne centrale, en ma défaveur, alors que la logique et l'ancien tracé prévoyait un tracé central entre les deux parcelles concernées. J'aimerais connaître les raisons de ce décrochage.

Ma demande est que la réservation soit ramenée à 4 mètres avec un tracé central entre les deux parcelles concernées. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-06		Mme Colette LEBON		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DH 1885	Ug	R1	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaiterais que ma parcelle DH 1885 soit reclassée en zone B2 ou B3 lors de l'adoption du prochain PPR. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Le Maire n'est pas compétent en matière de PPRN, cette compétence appartient au Préfet de La Réunion.

Ligne des Bambous : 3-07		Mme Marlène VOLIA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HR 0116 HR 0107	A A	R1 & R2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaite que mes parcelles restent en zone agricole et que le règlement du PLU permettent un changement de destination des bâtiments existants en vocation touristique répertorié par des étoiles sur la planche n° 2 du PLU. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

A étudier :

Dans son avis sur le PLU, l’Etat s’est opposé à la possibilité d’un changement de destination de ces bâtiments.

Une analyse juridique est en cours pour vérifier la possibilité de conserver cette disposition dans le PLU.

Ligne des Bambous : 3-08		Mme Isabelle TOUTON		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1221	A	B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Au vu de la configuration actuelle et dans l'intérêt des riverains, nous souhaitons la suppression de l'emplacement réservé n° 250 ou au pire, une réserve de seulement 4m. Tous les terrains alentours étant lotis, nous ne voyons pas l'intérêt de cet emplacement réservé. De plus, ayant construit un mur en moellons, je souhaite qu'il soit préservé (autorisation de travaux DT 974 416 07 E124).

Le chemin ayant été détourné en 2001, il serait souhaitable qu'il revienne à son tracé initial qui impacte la parcelle CZ 1220.

S'il devait y avoir un élargissement de la route, je demande qu'il se fasse sur la parcelle CZ 1220 afin que je puisse continuer à pouvoir garer ma voiture dans mon garage. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-09		M. Arnaud CHAPLEAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1966	A	B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis surpris d'apprendre la publication de cette enquête publique puisque nous nous étions déjà déplacés il y a moins d'un an et que le responsable de l'urbanisme nous avait certifié que ce projet ne serait plus d'actualité...

En l'occurrence, je suis personnellement contre la construction de ce chemin car il passera sur ma parcelle où je gare mes deux véhicules.

Je suis propriétaire depuis 3 ans et les anciens propriétaires m'avaient garanti que cet espace resterait intact.

A l'heure actuelle, aucun riverain de cette zone ne souhaite la construction de cette route.

Cordialement »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-10		M. Fabien GRAC		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1967	Uf	R1 & B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« J'ai acquis cette villa en octobre 2022. Je m'étais alors inquiété concernant cet emplacement réservé sur la parcelle. Le service de l'urbanisme de la commune de Saint-Pierre m'avait assuré que cet emplacement réservé qui datait de plus de 20 ans n'était plus à l'ordre du jour. Rassuré, j'ai donc validé cette acquisition.

Je ne comprends donc pas pourquoi ça revient aujourd'hui, d'autant que chaque riverain a ses accès propres.

Je m'oppose donc formellement à ce projet qui n'apportera que nuisances sonores, sans garantie d'une meilleure circulation des véhicules, ni renforcement de la sécurité.

Les camions poubelles et les pompiers arrivent très bien à accéder aux parcelles (feu récent sur la parcelle CZ1227 où les pompiers sont intervenus), soit par l'Impasse Claude, soit par mon accès en servitude privée. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-11		M. Simon COMBY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1636	Uf	Néant	Ligne des Bambous
	CZ 1638	Uf	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je m'oppose au projet de voie publique sur l'emplacement réservé 250 (réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5m).

En effet, il apparaît que cet emplacement réservé empiète sur mon mur de clôture en moellons et ma plage de piscine, déjà existants lors de l'achat de cette villa.

A l'achat de ma villa en 2011, ni le notaire, ni le vendeur ne m'ont fait part de cet emplacement réservé.

De plus, ce lotissement est très calme et ce projet serait nuisible pour cette tranquillité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-12		Mme Marie-Lise FONTAINE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1228	Uf	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Au vu du projet de voie publique sur l'Emplacement Réservé N°250, je suis opposé à ce projet, pour être solidaire avec mes voisins : premièrement pour notre tranquillité, deuxièmement par solidarité de par leur construction qui déborde pour certains. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-13		M. Jean Gilles Serge CADET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HI 0773 HI 0774	A A	B2U B2U	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement des deux parcelles HI 0773 et HI 0774 pour permettre à mes enfants de construire leurs habitations, sachant qu'il y a l'eau et l'électricité à côté de ces deux parcelles. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elles sont éloignées de la zone urbaine. De plus, les parcelles en question sont impactées par le PPRN, notamment justifié par une topographie accidentée.

Ligne des Bambous : 3-14		M. Jean Gilles Serge CADET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HI 0264 HI 0298	A A	Néant R2	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement des deux parcelles HI0264 et HI0298 pour permettre à mes enfants de construire leurs habitations, sachant qu'il y a l'eau et l'électricité à côté de ces deux parcelles. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés. Le réseau routier pour l'accès aux parcelles est sous dimensionné, le déclassement des parcelles impose un raccordement aux différents réseaux insuffisants à proximité.

Ligne des Bambous : 3-15		Mme Fanny LOBJOY et M. Gilles HUBERTY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1220	Uf	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

*« Nous sommes opposés fermement à l'Emplacement Réservé n°250 qui prévoit la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres.
Cette zone est actuellement une impasse et la création de cette voie entrainerait une circulation se traduisant par des nuisances sonores et une augmentation de l'insécurité (vols).*

*Actuellement, les véhicules techniques passent.
De plus, toutes les maisons sont desservies par des venelles qui n'apparaissent pas sur le plan du cadastre et qui suffisent pour l'accès aux propriétés.*

Enfin, l'empiètement sur notre terrain lors de la création projetée de la route, impacterait notre fosse septique qui est très difficilement déplaçable du fait du terrain en pente et en terrasses et entrainerait la destruction d'un pied de letchi ainsi que celle de notre mur de clôture et de notre portail. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Ligne des Bambous : 3-16		M. Pascal GANSMANDEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1225	Uf	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis opposé au projet d'Emplacement Réservé 250 qui prévoit la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres pour ce qui concerne ma parcelle CZ 1225, en ce qu'il pourrait imposer la destruction d'un mur en pierres de taille finies à la main m'appartenant.

Ma solution est de bitumer le chemin existant, de le mettre en sens unique et de récupérer les 5 mètres nécessaires en taillant les roches en saillie sur la parcelle de mon voisin n° CZ 1236, ce qui éviterait de casser mon mur et serait moins dispendieux pour les finances communales. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Mont Vert les Bas

Mont Vert les Bas : 1-01	M. Bruno PICARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0195	A	B3	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. PICARD souhaite un déclassement de sa parcelle qui donne sur l'Allée des Hortensias.

Ce déclassement lui permettra de construire des logements pour les étudiants ou faire un projet d'éco-tourisme pour le développement de Saint-Pierre, il a déjà pris contact avec une entreprise pour la construction de chalet. Le zonage Uf jouxte sa parcelle.

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Demande non recevable :

La parcelle est située à proximité d'un bâtiment d'élevage porcin. Le règlement sanitaire départemental (RSD) impose le recul des constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation (la règle de réciprocité s'applique). Par ailleurs dans son avis du 09 octobre 2023, l'Etat demande une meilleure prise en compte du RSD dans le règlement du PLU en identifiant notamment dans les documents graphiques les bâtiments d'élevage.

Mont Vert les Bas : 1-02	Mme Marie-Christine LAURET ép. PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0721	A	Néant	Ravine Des Cafres
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> – Un courrier de demande de déclassement adressé à M. le Maire, – Un relevé de propriété, – Un extrait cadastral daté de 2022. 				

Observations du Contributeur

Elle souhaite le déclassement de sa parcelle classée en zone Agricole au projet de PLU. Elle voudrait construire sa maison. Une modification du zonage lui permettrait de se loger convenablement.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d’extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 1-03	Mme Marie Frédérique LAURET ép. LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0720	A	Néant	Ravine Des Cafres
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle souhaite le déclassement de sa parcelle classée en zone Agricole au projet de PLU. Elle voudrait construire sa maison. Une modification du zonage lui permettrait de se loger convenablement.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d’extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 1-04	Mme Brigitte LAURET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0719	A	R1	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Comme ses sœurs citées précédemment, elle souhaite le déclassement de sa parcelle classée en zone Agricole au projet de PLU afin de construire sa maison.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 1-05	Mme Dalila LAURET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0722	A	Néant	Ravine Des Cafres
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle souhaite le déclassement de sa parcelle classée en zone Agricole au projet de PLU. Situation précaire pour cette famille de 2 enfants.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d’extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 1-06	Mme Marie Sophie GRONDIN ép. COSTABELLO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0 429	A	R2 - Néant	Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Terrain situé en zone R2, Mme GRONDIN se rapprochera de la DEAL lors de la révision du PPR de Saint-Pierre.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle EP 429 est en grande partie située en zone R2 au Plan de prévention des Risques, où s’applique un principe d’inconstructibilité.

Le Maire n’est pas compétent pour mettre en révision le PPRN, cette compétence appartient au Préfet de la Réunion.

Mont Vert les Bas : 1- 07	Mme Marie Danielle GRONDIN ép. RIGAUDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0646 EP 0647	A A	Néant R1 & R2	Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme GRONDIN souhaite le déclassement de ces parcelles citées ci-dessus.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont éloignées de la zone constructible, à une distance d’environ 100 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche (le quartier de Boissy).

La parcelle EP 647 est en plus impactée par les zones « R1 et R2 en partie » du PPRN inondation mouvement de terrain. (Principe d’inconstructibilité).

Mont Vert les Bas : 1-08	M. Nicolas VIGNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EI 1273 EI 1276	UF UF	B3 B3	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En consultant les plans, il constate que ces deux parcelles sont impactées par 2 ER (ER 272-ER 279). Vu la superficie de ces terrains, il est soucieux pour la construction de son habitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Avis favorable pour la réduction de l'emprise de l'ER 272 à 5 mètres sur une portion du tracé.

En parallèle et afin de faciliter l'accessibilité de ce secteur, il pourrait être nécessaire d'élargir à 6 mètres l'ER 273 situé plus au Sud pour compenser cette modification.

Mont Vert les Bas : 1-09	M. Jean Dany BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0445	A	Néant	Terre Rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il souhaite le déclassement de sa parcelle en zone constructible, afin que ses enfants puissent en bénéficier.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation.

La parcelle est éloignée de la zone constructible, la zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance de 500 mètres environ au Nord.

Mont Vert les Bas : 1-10	Mme Carole Anna GROSSET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EZ 0629	A & Us	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En consultant les plans du projet de PLU, elle constate qu'une partie de sa parcelle est classée en Us et l'autre partie en A (la plus grande partie).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 1-11		M. Éric SMITH		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EX 1224	A & N	R1 & R2	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Le zonage Uf étant à proximité de sa parcelle, il demande le déclassement de sa parcelle en zone constructible afin de construire sa maison.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Bourg de Mont-Vert les Hauts). La partie du terrain non impactée par une zone à risques est éloignée de la zone constructible (environ 50 mètres).

Mont Vert les Bas : 1-12	Mme Carole Anna GROSSET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EZ 0629	A & Us	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle constate qu'une partie de sa parcelle est déclassée en Us, cependant sur cette parcelle il y a une construction (transformateur EDF) depuis environ 5 ans.

Par conséquent, vu la superficie déclassée il reste très peu pour édifier une construction. Elle demande un déclassement dans le prolongement du zonage Us afin de pouvoir construire sa maison principale.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), elle n'a pas vocation à s'étendre de manière significative. Une partie du terrain est déjà déclassée (environ 600m²)

Mont Vert les Bas : 1-13	Mme Emmanuelle ROBERT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0738 EP 0739 EP 0740 EP 0741	A		Chemin Boissy
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cela fait plus de 20 ans que sa famille a demandé le déclassement des parcelles. Ils ont vu M. le Maire qui devait régulariser la situation sur tout le secteur déjà fortement urbanisé.

Elle constate également qu'un ER N° 335 empiète sa parcelle EP 738.

Sa question : pourquoi élargir la voirie d'une emprise de 10 mètres s'il n'y a pas de déclassement possible ?

Elle demande à M. le Maire de prendre en considération sa demande de déclassement en Uf, afin de construire leur maison.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont à une distance d'environ 500 mètres d'un TRH (Territoire Rural Habité). Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation. Elles sont séparées de Mont Vert les Bas par la ravine des Cafres, ne permettant pas une continuité urbaine avec cette ville relais.

Mont Vert les Bas : 1-14	M. Henri Walter FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350	Uf		Mont Vert les Bas
Documents remis : Un courrier de 09 pages remis en main -propre le 18 décembre 2023 lors de la permanence.				

Observations du Contributeur

Le projet de PLU prévoit le déclassement de la parcelle EV 1350 actuellement en « agriculture protection forte » (APF) en parcelle urbaine Uf. Ce projet va à l'encontre du SCOT qui préconise la préservation du foncier agricole et des espaces forestiers.

De plus, la parcelle EV1350 est intégrée dans le périmètre d'extension de la zone irriguée, récemment mise en œuvre et financée par l'Europe et le Département pour un coût global de 14 M€, avec la finalité de promouvoir l'autonomie alimentaire et l'augmentation de la production végétale. Déclasser une parcelle dans ce nouveau périmètre va à l'encontre de ce gros investissement structurant pour la filière agricole.

Par ailleurs, le PADD fait état de l'objectif de prioriser le bâti dans les zones urbaines, combler les dents creuses et éviter l'étalement urbain. Le déclassement de la parcelle EV1350, qui permet une extension de zone urbaine, ne respecte pas l'objectif annoncé.

Cette parcelle, qui appartient à l'exploitation cannière contiguë, est actuellement en bananes. Sa suppression va à l'encontre de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 qui fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols.

Par ailleurs, la parcelle EV1350 se trouve au bout d'une impasse où il n'y a pas de capacité de retournement pour les véhicules de gros gabarit. De plus, une forte pente rend les manœuvres très difficiles. Il y a donc risque que les véhicules de secours et d'incendie rencontrent des difficultés d'accès.

Enfin, une nouvelle construction entrainera des nuisances pour les riverains et des risques supplémentaires sur cette voie privée.

Je demande que le projet soit revu afin que la parcelle EV1350 reste agricole et ne soit pas déclassée en zone Uf, pour rester en cohérence avec le SCOT Grand Sud et le PADD.

Voir registres Mont Vert les Bas : Observations N°3-07, N°3-08, N°3-09, N°2-07

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Demande non recevable.](#)

[L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.](#)

Mont Vert les Bas : 1-15	M. Henry Claude IMIZA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EZ 0539	A & N	R1 & R2	Piton Mont Vert
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. IMIZA a consulté les plans et après discussion reviendrai déposer ses doléances concernant son projet à la permanence de l'Hôtel de Ville le 11/01/2024.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Rien à signaler.

Mont Vert les Bas : 1-16		Mme Mimose SOREL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EX 1525 EX 1526 EX 1527 EX 1528 EX 1529 EX 1530 EX 1531 EX 1532 EX 1535 EX 1536 EX 1537 EX 1538 EX 1539 EX 1540 EX 1541	A	Néant	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Un courrier de 2 pages remis à la Présidente de la Commission				

Observations du Contributeur

Elle sollicite le déclassement en zone constructible des parcelles citées ci-dessus qui sont en zone agricole. Ces parcelles réparties le long du Chemin Motais et cernés au Nord au Sud à l'Ouest par des maisons individuelles à usage d'habitation, constituent une sorte d'enclave.

Cette enclave est alimentée en eau, électricité, desservie par les services de ramassage des ordures ménagères.

« Au regard de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, il est difficile de légitimer le classement en zone A des parcelles dont je demande le déclassement au motif qu'elles feraient partie intégrante d'une terre agricole à protéger, en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Si c'était le cas, la mairie devrait alors m'expliquer pourquoi des permis de construire ont été accordés récemment pour permettre l'édification en zone A, à proximité immédiate de mes parcelles, de maisons en dur, qui ne sont pas des annexes à des bâtiments agricoles préexistants, mais des maisons individuelles destinées à la location et qui sont actuellement louées.

Il s'agit d'une situation de fait incohérente, incompréhensible et illogique.

Je souhaite qu'une réponse positive, totale ou partielle, soit apportée à ma requête. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Les parcelles sont éloignées de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (Bour de proximité de Mont Vert les Hauts), située à une distance d'environ 270 mètres.

Mont Vert les Bas : 1-17	Mme Corinne ATIAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EN 0702 EN 0703 EN 0701 EN 0700 EN 0699	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Parcelle EN 0700 : M. Jacky ATIAMA

Parcelle EN 0699 : Mme Chantale ATIAMA

Agriculteurs, ils sont contre l'Emplacement Réservé 274 qui traverse leurs parcelles. Il faut garder ses terres de bonne qualité pour de l'agriculture.

Ils souhaitent qu'on étudie d'autres propositions

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Mont Vert les Bas : 2-01		M. Philippe PICARD		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0196 ER 0197	A A	B3 & R1	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. Picard souhaite pouvoir construire une maison sur chacune des parcelles pour ses enfants et souhaite un déclassement en U des parties situées en dehors de la zone R1 du PPR.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable

La parcelle est située à proximité d'un bâtiment d'élevage porcin. Le règlement sanitaire départemental (RSD) impose le recul des constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation (la règle de réciprocité s'applique). Par ailleurs dans son avis du 09 octobre 2023, l'Etat demande une meilleure prise en compte du RSD dans le règlement du PLU en identifiant notamment dans les documents graphiques les bâtiments d'élevage.

Mont Vert les Bas : 2-02		M. Charles ROCHEVILLE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0597	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. Rocheville souhaite un déclassement de 500 à 1000m² de la parcelle EP 0597 située sur le bord de la prolongation de l'allée Bananiers (alimentée en eau et électricité pour desservir les parcelles EX 0366, EX 0959, EX 0362) en vue de construire une maison d'habitation pour son usage personnel au lieu d'être locataire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Demande à étudier.](#)

[La parcelle EP 597 est située en limite d'une zone urbaine il pourrait être envisagé de déclasser une portion de 400 à 500 mètres carrés en zone Uf, cela nécessiterait le déclassement de la petite parcelle EP 1022 limitrophe.](#)

Mont Vert les Bas : 2-03	Mme Reine May FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 0608 EY 0609 EY 0611 EY 0612	A & N A & N A & N A & N	R1 & R2(partiel) sur 3 des 4 parcelles	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme Fontaine, représentant ses frères et sœurs, souhaite le déclassement des parcelles EY 608-609-611-612 qui sont en indivision familiale en vue de construire 4 maisons pour chacun d'eux en prenant en compte que sur les parcelles avoisinantes (classées en zone A), il existe déjà des maisons individuelles. Aucune des parcelles concernées ne sont actuellement exploitées.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Ces parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation et très éloignées de la zone constructible (Distance supérieure à 200mètres). Les parcelles se trouvent dans une poche d'urbanisation diffuse qui n'a pas vocation à s'étendre.

Mont Vert les Bas : 2-04		M. Josian PAYET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1311 EV 1312 EV 1313 EV 1314	A A A A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. PAYET souhaite le déclassement des parcelles EV 1311-EV 1312-EV 1313 et EV 1314 afin de pouvoir construire une maison d'habitation sur les parcelles actuellement exploitées par son père qui va prochainement arrêter son activité de cannier.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Ces parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et éloignées de la zone constructible (environ 80 mètres). L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbaines. La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), elle n'a pas vocation à s'étendre de manière significative. De plus la parcelle EV 1311 est impactée par la zone rouge du PPRN.

Mont Vert les Bas : 2-05		M. Jean Marie Boyer		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0446	A		Terre rouge
Documents remis : Néant				

Observations du contributeur

Souhaite le déclassement de sa parcelle pour rénover son habitation principale qu'il occupe depuis plus de 30 ans.

Remarque du CE : Vérifier si ER 248 réalisé (depuis un an d'après le contributeur). Dans l'affirmative vérifier l'opportunité de le supprimer

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est éloignée de la zone constructible, à une distance d'environ 500 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Mont Vert les Bas : 2-06		M. et Mme Jean Laurent POTHIN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EX 1084 EX 1081	Uf Uf	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Sont venus consulter le PLU et savoir ce qui allait se faire au titre de l'OAP 11. Souhaite connaître avec précision le bornage définitif et précis de l'ER 353 afin qu'il n'entrave pas (sursis pour obtention de permis de construire, refus) la possibilité de construire, pour leurs enfants, rapidement sur la parcelle EX 1081.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La création des ER 350 et 353 doit justement permettre de garantir les bonnes conditions de desserte (emprise de 6 mètres) des parcelles EX1081 et 1084.

Il appartient au propriétaire de demander le bornage de son terrain. Le géomètre pourra y faire figurer précisément l'ER sur ses plans.

Mont Vert les Bas : 2-07		M. Patrick MEZINO		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350	Uf	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : 1 Lettre				

Observations du Contributeur

Souhaite que la parcelle EV 1350, dont il n'est pas propriétaire conserve sa vocation agricole car elle a fait l'objet d'investissements importants pour son irrigation par les services de l'État, de l'Europe et de la Région.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Mont Vert les Bas : 2-08		Mme Lynda MUSSARD		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1605 EV 1340 EV 1220 EV 0482	A	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement des parcelles EV 1220 et EV 482 pour créer un projet touristique à vocation agricole.

S'est vue refuser un permis de construire un hangar de 40 m2 pour transformer les produits de l'exploitation agricole de la parcelle EV 1220.

Exerce une activité d'agricultrice régulièrement déclarée et disposerait sur le terrain d'alimentations en eau et en électricité.

Souhaite le déclassement d'une des parcelles EV 1605 ou EV 1340 afin de construire sur son exploitation une maison d'habitation principale en vue de surveiller en permanence ses parcelles qui subissent des vols réguliers de production.

Actuellement locataire sur la commune de Saint Joseph.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité avec la zone constructible).

Mont Vert les Bas: 2-09	M. Alfred ABLANCOURT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 1101	A	R1 & B2U & N	Ravine des Cabris
Documents remis : Lettre de demande de classement assortie d'un dossier comprenant plans cadastraux et photos				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement pour permettre la construction de sa maison d'habitation. Parcelle située dans une zone urbanisée.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Mont Vert les Bas: 2-10	M. David RIVIERE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EY 0899 EY 0902	A A	R2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement compte tenu que la parcelle ne peut être exploitée en agricole du fait de la proximité immédiate d'une zone urbanisée.

Remarque du CE : La parcelle fait état d'un ER 357. Est-il réalisé ? N'existe-t-il pas un périmètre réglementaire de protection à mettre en place ?

Réponses du Maitre d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation.

Mont Vert les Bas : 3-01		M. Olivier PICARD		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EO 0198	A	R1 & B3	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement partiel de mon terrain afin de construire une maison. La parcelle EO 198 est desservie par l'ensemble des commodités eau, EDF, voirie. Peut-on revoir la limite de la zone constructible et l'étendre pour permettre ce projet ? Un déplacement de cette limite de 50 mètres serait le bienvenu. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite de zone urbaine, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'urbanisation. Il s'agit d'un secteur agricole préservé de l'urbanisation à proximité d'un bâtiment d'élevage porcin. Le règlement sanitaire départemental (RSD) impose le recul des constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation (la règle de réciprocité s'applique). Par ailleurs dans son avis du 09 octobre 2023, l'Etat demande une meilleure prise en compte du RSD dans le règlement du PLU en identifiant notamment dans les documents graphiques les bâtiments d'élevage.

Mont Vert les Bas : 3-02		M. Jean-Paul SORRES		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HI 0052	A	Néant	Mont Vert les Hauts Les chênes
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je sollicite votre attention sur une demande de déclassement faite depuis 2014 sur la parcelle située à 8 route du site Mont Vert les Hauts.

En effet, sur cette parcelle j'ai une surface où se situe ma maison. A cet endroit, l'agriculture n'est pas possible car des voisins proches habitent autour du terrain. De plus, le service EDF, le réseau téléphonique et eau Véolia qui desservent une partie des habitants passent entièrement sur cette parcelle concernée. De plus, j'ai 4 enfants qui sont dans le besoin d'une petite maison.

Je me permets donc de demander le déclassement de cette parcelle afin que mes enfants n'habitent plus dans des loyers.

En comptant sur votre compréhension, je vous prie de bien vouloir accepter, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. »

Pièces annexées : 2 photos

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

La parcelle HI 52 est déjà bâtie.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Mont Vert les Bas : 3-03		M. Yves PAYET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
6	HI 0904	A	R1&R2	Mont Vert les Hauts
	HI 0903	A	R1&R2	
	HI 0905	A	Néant	
	HI 0906	A	Néant	
	HI 0907	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Bonjour, je souhaite votre attention pour une demande de déclassement sur la parcelle HI 503, étant donné que cette parcelle est déjà occupée légalement par des bâtiments d'élevage depuis 1986. Merci de votre attention.

Bonjour, je suis propriétaire de la parcelle HI 0905 et je vous sollicite pour obtenir un déclassement total ou partiel pour pouvoir construire mon habitation familiale et laisser un héritage à mes enfants. Merci pour votre attention.

Bonjour, j'occupe la parcelle **parcelle HI 506 ??** en tant que propriétaire du terrain sur lequel je fais quelques plantations. J'aimerais édifier ma maison d'habitation car j'habite loin de mon terrain, sachant que sur ce terrain, il y a déjà une ancienne grange construite avant l'achat du terrain par mon père, en 1986. Merci de votre attention.

Bonjour, je suis propriétaire de la parcelle HI 0907 et je vous sollicite pour obtenir son déclassement pour pouvoir édifier ma maison d'habitation avec ma famille. Je compte sur votre professionnalisme pour m'aider. Merci »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Ces parcelles sont à une distance comprise entre 20 et 100 mètres de la zone Us.

Mont Vert les Bas : 3-04		M. Giovanni GOVINDAMAL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1524	A	Néant	Mont Vert les Bas
	EV 1525	A		
	EV 1526	A		
	EV 1606	A		
	EV 1527	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle EV1524 pour faire une habitation.
 Je demande le déclassement de la parcelle EV1525 pour faire une habitation.
 Je demande le déclassement de la parcelle EV1526 pour faire une habitation.
 Je demande le déclassement de la parcelle EV1527 pour faire une habitation.
 Je demande le déclassement de la parcelle EV1606 car il y a dessus une maison qui n'a pas de valeur aujourd'hui. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (Ville Relais de Mont Vert les Bas) et sans continuité avec la zone constructible (distance d'environ 20m, 70 m par rapport à EV 1526 et 90 m par rapport à la parcelle EV 1527).

Mont Vert les Bas : 3-05	M. Jean Lito BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0336	A	Néant	Terre Rouge
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle EP 336 pour donner à mes enfants pour qu'ils puissent construire, car mes enfants payent un loyer. Ma fille a 3 enfants et mon fils ne travaille plus depuis son accident de travail. Ils sont tous les deux dans un loyer et les loyers sont chers.

On a déjà sur la parcelle de l'eau potable, de l'électricité et la fibre : la parcelle est déjà urbanisée. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation

La parcelle est éloignée de la zone constructible, la zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance de 500 mètres environ au Nord.

Mont Vert les Bas : 3-06	Mme Elisabeth HEW KIAN CHONG 1603 Mont Vert les Hauts, 97 410 Saint-Pierre			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
6	HL 0164	A et Us	B2U	Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HL 0164 pour pouvoir construire une habitation comme l'ont fait mes voisins sur les parcelles voisines qui appartenaient à un seul propriétaire, le défunt, M. PICARD, qui a partagé le lot de parcelles entre ses enfants. Mes voisins ont décaissé le terrain à leur avantage pour bâtir, dans la zone non constructible, des maisons qu'ils ont vendues et louées aussi. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable:

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Mont Vert les Bas : 3-07	Mme Marianne BEAUVAIS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350	Uf	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

« Je m'oppose au déclassement de la parcelle EV 1350 car elle est illogique à plusieurs niveaux

- elle faisait jusqu'à présent partie d'une zone agricole FORTE ;
- un système d'irrigation des parcelles agricoles a été construit sur fonds européens, donc sur nos impôts, afin de favoriser la production agricole. Or, sur cette zone même est prévue la construction de logements, ce qui constitue une absence de logique et des dépenses inutiles si ce terrain passe en zone constructible ;
- le Préfet revendique et encourage « la souveraineté alimentaire de La Réunion ». Or, il s'agit du déclassement d'un champ de bananes ;
- mise en danger, à terme, des sols liée à une mise sous ciment des terres avec un problème de ruissellement des eaux : bétonisation de terres agricole allant à l'encontre des besoins de la planète ;
- cette parcelle permettrait la construction d'une maison. Si le déclassement a pour but de favoriser le logement de la population, il existe à 50 mètres une maison construite il y a quelques années et toujours vacante. Au 37 et 41 chemin Rolland Garros, à 1 km de la parcelle, ces deux adresses ont, pour l'une une habitation quasiment terminée, mais restée vacante et l'autre (maison dont la construction a débuté il y a plus de 5 ans) n'est même pas finalisée. Sur la zone de Basse Terre (à 4 km), un lotissement de 10 « maisons individuelles » a vu le jour : 3 sont terminées et habitées, les autres ne sont même pas terminées... Il y a donc de la place pour loger les personnes dans ce secteur ;
- la gestion de la voirie de l'impasse ne permet pas le croisement de 2 véhicules légers : rajouter une maison, soit au minimum 2 véhicules, va encore complexifier les entrées et sorties des véhicules. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Mont Vert les Bas : 3-08	M. Jean-Yves GONTHIER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350	Uf	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

« Le projet de PLU prévoit le déclassement de la parcelle EV 1350 actuellement en « agriculture protection forte » (APF) en parcelle urbaine Uf. Ce projet va à l'encontre du SCOT qui préconise la préservation du foncier agricole et des espaces forestiers.

De plus, la parcelle EV1350 est intégrée dans le périmètre d'extension de la zone irriguée, récemment mise en œuvre et financée par l'Europe et le Département pour un coût global de 14 M€, avec la finalité de promouvoir l'autonomie alimentaire et l'augmentation de la production végétale. Déclasser une parcelle dans ce nouveau périmètre va à l'encontre de ce gros investissement structurant pour la filière agricole.

Par ailleurs, le PADD fait état de l'objectif de prioriser le bâti dans les zones urbaines, combler les dents creuses et éviter l'étalement urbain. Le déclassement de la parcelle EV1350, qui permet une extension de zone urbaine, ne respecte pas l'objectif annoncé.

Cette parcelle, qui appartient à l'exploitation cannière contiguë, est actuellement en bananes. Sa suppression va à l'encontre de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 qui fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols.

Par ailleurs, la parcelle EV1350 se trouve au bout d'une impasse où il n'y a pas de capacité de retournement pour les véhicules de gros gabarit. De plus, une forte pente rend les manœuvres très difficiles. Il y a donc risque que les véhicules de secours et d'incendie rencontrent des difficultés d'accès.

Enfin, une nouvelle construction entrainera des nuisances pour les riverains et des risques supplémentaires sur cette voie privée.

Je demande que le projet soit revu afin que la parcelle EV1350 reste agricole et ne soit pas déclassée en zone Uf, pour rester en cohérence avec le SCOT Grand Sud et le PADD.

En complément, je constate que la parcelle EV 1578 sera aussi concernée par ce déclassement car il y a une extension de la parcelle EV1350 pour agrandir cette parcelle, ce qui rend encore plus incompréhensible la logique de cette affaire. Les parcelles concernées (1350 et 1578) étant en bananes et en cannes, c'est un grignotage de la surface cannière alors que les objectifs de AGRIPéi 2030 demande la préservation d'une surface cannière permettant la survie de la filière. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Mont Vert les Bas : 3-09	M. CAROUPIN Mathieu			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350 EV 1578	Uf	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

« Je m'oppose au déclassement des parcelles EV 1350 et EV 1578, comme expliqué par mes voisins, Mme Marianne BEAUVAIS et M. Jean-Yves GONTHIER. Mes doléances sont les mêmes. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Mont Vert les Bas : 3-10	M. Jules André GOVINDASSAMY-POULLE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1825	A	B2	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le reclassement de la parcelle CV 1825 en zone At pour permettre l'installation de gîtes de tourisme.

Je demande également le déclassement d'une partie de cette parcelle CV 1825 pour construire une maison d'habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine existante (environ à 270 mètres).

Mont Vert les Bas : 3-11	M. Jules André GOVINDASSAMY-POULLE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CY 0266 CY 0267	Uf & N N	B2U B2U, R1, R2	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Procédant actuellement à la division parcellaire des deux parcelles CY 0266 et CY 0267, je demande l'autorisation de construire deux habitations sur ces deux parcelles. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone Urbaine de la parcelle CY266 devenue (CY836/837) devra faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

Par contre toute demande d'autorisation d'urbanisme (division, PC...) située en zone naturelle dans le PLU actuel et futur sera traité défavorablement.

Mont Vert les Bas : 3-12	M. Karl Henri LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 1102	A	Néant	Bassin Plat
Documents remis : Une lettre de demande de déclassement de la parcelle EW 1102				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle EW 1102 dans le cadre de la révision du PLU de la ville de Saint-Pierre. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d’une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d’une partie du terrain dans la limite des possibilités d’extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris

Ravine des Cabris : 1-01	Mme Marie Manuella THESEE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0668 HO 0667 HO 0666	A A A	Néant	Chemin Stéphane
Documents remis : Un courrier de demande de déclassement daté de Juin 2013.				

Observations du Contributeur

HO 0668 appartient à Marie Manuella THESEE

HO 0667 appartient à Marie Gisèle THESEE

HO 0666 appartient à Expédite Betty THESEE.

Elles demandent le déclassement de ces parcelles, le zonage Uf borne leurs parcelles. Plusieurs demandes ont été faites au service urbanisme. Familles vivant actuellement dans un loyer avec des revenus modestes.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d’extension des TRH consommés.

Ravine des Cabris : 1-02	M. Serge RANGAMA PERIESSAMY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 0519	A & N	R1 & R2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. RANGAMA demande le déclassement d'environ 2500 m² pour construire sa maison d'habitation. Il a fait une demande en 2020 pour les mêmes raisons.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (entre 500 et 1000 m² environ pour rester compatible avec la limite de la ZPU).

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 1-03	Mme Marie Mimose FONTAINE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 1124 HX1122 HX 1123 HX 1125 HX 1126	A	B2U B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Au nom de ces frères et sœurs et elle-même, ils souhaitent le déclassement de ces parcelles afin de les transmettre aux enfants pour construire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable.

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Ravine des Cabris : 1-04	M. Jacob David SAMBRENON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	C0 0842 C0 0789	A	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. SAMBRENON demande le déclassement partiel de ces 2 parcelles pour construire son habitation afin de surveiller son exploitation. Il a subi plusieurs vols de ces cultures et animaux. Terrains desservis par les réseaux et un certificat d'adressage lui a été accordé N° 219 Chemin Trois-Mares.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable.

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (Villes relais de Bois d'Olives).

L'emprise du Canal Saint-Etienne marque une rupture « historique » entre la zone agricole et la zone urbaine, il conviendrait de ne pas favoriser l'étalement urbain sur ce secteur afin de préserver le caractère agricole de cette zone de Pierrefonds.

Les parcelles se trouvent également dans la limite du SMVM.

Ravine des Cabris :1-05	M. Johnny PAJANIAYE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1471	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il demande le déclassement de sa parcelle desservi par tous les réseaux, il possède certificat d'adressage également. Tout autour c'est construit maison avec piscine.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle se situe dans une zone d'urbanisation diffuse en secteur agricole. La zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance d'environ 230 mètres (villes relais de Ligne des Bambous).

Ravine des Cabris : 1-06	M. Guy AMOUNY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1469	A	Néant	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande le déclassement de sa parcelle desservie par tous les réseaux, et il a un certificat d'adressage. Tout autour c'est construit.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle se situe dans une zone d'urbanisation diffuse en secteur agricole. La zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance d'environ 200 mètres (villes relais de ligne des Bambous).

Ravine des Cabris : 1-07	Mme Suzie BRET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0046 HX 0047 HX 0048	A A A	B2 & B2u B2u	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme BRET souhaite le déclassement de ces parcelles afin que ces enfants puissent vendre, construire. Terrains desservis par l'Allée des Béliers et Allée Joseph Avril. Tout autour c'est construit.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie des parcelles dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 1-08	Mme Nelly GUENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 0 603	A	Néant	Terre Rouge Chemin Boissy
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un mail de la Mairie- un récépissé de demande de déclassement - Un extrait du plan cadastral. 				

Observations du Contributeur

Mme GUENARD réitère sa demande de déclassement pour sa parcelle qui jouxte le zonage Uf. Cette parcelle devait être classé en Uf en 2019. Parcelle desservie par tous les réseaux.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 1-09	M. Sosthène Michel THERMEA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0493	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il souhaite le déclassement de sa parcelle pour construire sa maison principale. Sa première demande date de 19 ans.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) éloignée de la zone urbaine.

La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d’urbanisation existante en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 1-10	Mme Carole GARIOS-Mme Marie-Hélène GONTHIER M. Ludovic DIJOUX-Mme Iris ROBERT-Mme Myrose GLENAC			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IB 0324 IB 0325 IB 0326 IB 0327 IB 0328	UdBO	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ils sont contre l'Emplacement Réservé N° 144. Leurs parcelles déjà construites seront impactées par cet ER. Le propriétaire de la parcelle non construite IB 327 s'est renseigné auprès des services de la Mairie pour une éventuelle construction.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'emplacement réservé sera maintenu. Il s'agit d'un point d'entrée sur la ZAC, cette voie permettra uniquement un accès piéton à la ZAC.

Les parcelles et habitations (hors ZAC) déjà desservies par cette voie seront toujours accessibles aux véhicules.

Ravine des Cabris : 1-11	M. Alfred GARIOS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DE 0852	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Terrain desservi par les réseaux tout l'égout, eau potable etc...

Terrain également desservi par les chemins Périassamy et Nassibou, il demande le déclassement pour que ces enfants puissent construire leurs maisons. Plusieurs demandes ont été faites à la Mairie sans aucune réponse.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et à une distance d'environ 260 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

Ravine des Cabris : 1-12	Mme Marie-Françoise NAYAGOM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0746	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Plusieurs demandes ont été faites au service urbanisme de la Ville, Mme NAYAGOM réitère sa demande de déclassement afin que ses enfants puissent construire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation et à une distance d'environ 60 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

Ravine des Cabris : 1-13	Mme Véronique CANABADY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CW 0376	A	Néant	Ligne des Bambous
<ul style="list-style-type: none"> • Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> – Un courrier adressé à la Présidente de la commission – Un extrait du plan cadastral – Un relevé de propriété – Une photo du site concerné – Une convention de mise à disposition d'un terrain pour poste de transformation de distribution public signé entre M. le Maire et M. Gilbert CANABADY le 05/06/2007 – Un récépissé de demande d'information concernant le terrain – Une demande de déclassement adressé à M. le Maire daté du 08/10/2013 – Une réponse de la demande – Un plan local d'urbanisme. 				

Observations du Contributeur

Mme CANABADY demande le classement en zone constructible du terrain cadastré CW 376 d'une superficie d'environ de 1,12 hectare et qui est en zone A au PLU en vigueur.

Terre inculte non irriguée, la parcelle est actuellement en friche, mais à proximité d'une urbanisation existante. Terre peu fertile, un aménagement foncier est envisageable.

Elle demande un classement en zone constructible, contiguïté avec l'urbanisation existante, Zone U3 à proximité. La parcelle est un axe de circulation qui est l'ancienne RN 3. Terrain viabilisé (Eau potable, EDF).

Pour conclure, elle précise que ce terrain se trouve dans une zone préférentielle d'urbanisation et qui pourrait répondre au besoin d'accroissement de la surface urbaine de la Ville de Saint-Pierre. Elle souhaite développer un programme immobilier de logement en concertations avec les besoins de la Collectivité (ex : Résidences étudiantes ...).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Le terrain très rocheux présente une faible valeur agronomique et n'est pas propice à une activité agricole.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 1-14	Mme Marie Fréde TECHER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0471 HM 0470 HM 0472 HM 0473	A	R1 & B2	Chemin Stéphane
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

- HM 470 : Etienne Dominique TECHER,
- HM 472 : Mme Mylène MARIE,
- HM 473 : Mme Marie Lys TECHER,
- HM 471 : Mme Marie Fréde TECHER.

Sa première demande de déclassement date de 2021, mais à ce jour sa situation n'a pas évolué. Elle renouvelle sa demande, en signalant que de nombreuses constructions se trouvent à proximité. Les zonages Uf et Us se situent à proximité de ces parcelles. Ils souhaitent être rattachés à l'une des deux zones.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Cependant, les parcelles se trouvent entre trois zones constructibles au PLU vigueur. L'activité agricole n'est plus tout à fait viable compte tenu de la faible superficie des parcelles.

Ravine des Cabris : 1-15	M. Christophe BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Bois d'Olives
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> – Une pétition signée de 09 personnes concernant l'Emplacement Réservé ER 85 – Pétition remise en main- propre à la Présidente de la commission suivie d'une signature de celle-ci 				

Observations du Contributeur

M.. BOYER me remet en main propre cette pétition qui stipule le refus du projet de l'ER 85 sur l'Allée Léone BOYER. Tous les propriétaires de ce chemin privé ont signé la pétition.

Nom	Prénom	Réf cadastrale	Adresse
Mme RIVIERE	Françoise	IA 0720	Chemin Sabrap
Mme RIVIERE	Lisiane	IA 0719	72, Chemin Sabrap
Mme GARNIER	Perrine	IA 0006	7, Allée Leone Boyer
M. HOAREAU	Ulysse	IA 0477	2 & 4 Allée Léone Boyer
M. RIFOSTA	Herman	IA 0014	1, Impasse les Cytises
Mme & M. HOAREAU	Christine & Serge	IA 0838	11,5Allée Léone Boyer
M. MICHALINA	André	IA 0738	15, Allée Léone Boyer
M. BOYER	Christophe	IA 0017 – IA 1584	8, Allée Léone Boyer
SCI BOYDOS		IA 1583	8, Allée Léone Boyer

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

L'ER 85 sera supprimé.

Ravine des Cabris : 1-16	M. Christophe BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Bois d'Olives
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une pétition signée de 10 personnes concernant les Emplacements Réservés ER 74 & ER 86. - Pétition remise en main- propre à la Présidente de la commission suivie d'une signature de celle-ci 				

Observations du Contributeur

M. BOYER me remet en main propre cette pétition qui stipule le refus du projet des Emplacements Réservés ER 86 et ER 74 sur la voie privée Lotissement Mamosa. Tous les propriétaires concernés ont signé la pétition avec un refus catégorique.

Nom	Prénoms	Réf cadastrale	Adresse
Mme & M. LACANAL	Joëlle & Yvan	IC 0025	10, C Lotissement Mamosa
M. FONTAINE	Guy	IC 0025	10, D Lotissement Mamosa
Mme THERESO M. GEHIN	Gladys Philippe	IC 0021 IC 0022	14, Lotissement Mamosa
Mme MAMOSA	Marie - Louise	IC 0024	12, Lotissement Mamosa
Mme MARIE	Aurélie		12, Lotissement Mamosa
Mme & M. CHANE	Corinne & Jean Yves	IC 0027	6, Lotissement Mamosa
Mme PAYET	Evelyne	IC 0519	2, A Lotissement Mamosa
M. PAYET	Roland	IC 0520	2, Lotissement Mamosa
Mme & M. ERUDEL	Yvette & Bernard	IC 0026	8, Lotissement Mamosa
Mme PALAMA	Dolaine	IC 0051	25, Chemin Bancoul

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Une partie de l'ER 74 existait déjà dans le PLU en vigueur (ER 32) avec une emprise de 8 mètres. Le nouvel ER est moins impactant que l'ER existant (6 mètres d'emprise).

Cet ER sera maintenu, mais modifié avec la création d'une aire de retournement sur la parcelle IC 290.

L'ER 86 sera modifié la partie impactant la parcelle IC 51 sera supprimée.
La partie qui concerne la parcelle IC 19 sera remplacée par une aire de retournement.

Ravine des Cabris : 1-17	M. David Bertrand RIVIERE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HY 0734	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

M. RIVIERE souhaite le déclassement de sa parcelle afin de construire sa maison principale, bien que située en zone agricole A, tout autour c'est urbanisé. Terrain desservi par les réseaux (eau, EDF, téléphone, OM, poste).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine (environ 200 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'environ 4 hectares. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation

Ravine des Cabris : 1-18		M. Jonathan ABOUKIR		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HY 0667 HY 1583 HY 1584 HY 1585 HY 1586	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

- M. Christian ABOUKIR
- M. Marie Dama ABOUKIR
- M. Jean Guillaume ABOUKIR
- M. Jonathan ABOUKIR.

Terrain morcelé, plusieurs héritiers, ils demandent le déclassement des parcelles afin de construire leur maison principale. Tout autour c'est construit.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignées de la zone urbaine (environ 100 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'environ 4 hectares. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation

Ravine des Cabris : 1-19	M. Jimmy ABLANCOURT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0776	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Le zonage Ug étant constructible, il demande le déclassement de sa parcelle qui est en A, se trouvant à la limite de ce zonage. Son terrain est desservi par les réseaux (eau, EDF). Un transformateur d'EDF se trouve sur sa parcelle sans son accord (soit après division des lots). Un courrier Recommandé a été envoyé à la Mairie soulignant son mécontentement, et pas de réponse jusqu'à ce jour.

La zone A étant proche de la zone Ug, il demande le déclassement de cette parcelle en zone constructible.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine (environ 50 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'environ 4 hectares. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation

Ravine des Cabris : 1-20	M. Jean Hugues ABLANCOURT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0786 HY 0172	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Il a été convenu d'un déclassement de la parcelle HY 7086 et celle également de la HY 0172. Il constate que la promesse faite n'a pas été tenu.

Il réitère donc sa demande de déclassement pour les deux parcelles. Terrains desservis par les réseaux. Le zonage Ug jouxte les parcelles.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Les parcelles sont dans la zone préférentielle d'urbanisation (villes relais de Bois d'Olives) et en limite d'une zone constructible. Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie de la parcelle HY786, dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 1-21	Mme Floriane ABLANCOURT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1449	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme ABLANCOURT souhaite un déclassement de sa parcelle qui jouxte le zonage Ug. Terrain de 625 m2 il est desservi par tous les réseaux.

Plusieurs demandes ont été faites à la Mairie.

Elle est veuve depuis 2022, ce déclassement lui permettrait de vivre avec ses 3 enfants âgés de 12,7 et 4 ans, car actuellement ils habitent chez les beaux-parents.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 1-22	Mme Marie Nadia ABLANCOURT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0775	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle demande le déclassement de sa parcelle pour améliorer sa condition de vie. Sa case actuelle est en bois sous tôle depuis plus de 30 ans.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine et dans la zone préférentielle d'urbanisation.

Cependant, la parcelle est déjà bâtie. Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Ravine des Cabris : 1-23	M. Tarik Emmanuel ROUIMI représentant : la famille DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 1122 HX 1123 HX 1124 HX 1125 HX 1126 HX 1127	A	Néant	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ces parcelles se situent entre 2 zonages Us, ils demandent de les réunir afin de former une seule zone Us. Ils estiment que le zonage est une erreur manifeste d'appréciation. Ces parcelles sont trop petites pour produire une activité agricole ou animalière. Toutes les commodités (eau, électricité ...) sont déjà présentes.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Ravine des Cabris : 1-24	Mme Sylvaine LORION			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HZ 0861	Ug	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle est contre l'Emplacement Réservé N° 142, car cela nuit à la sécurité de ses enfants et à leur tranquillité. Cette servitude de passage actuel sert uniquement les héritiers. Elle ne voit pas l'utilité de cet élargissement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Un ER existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Ravine des Cabris : 1-25	Mme Marie Jeanine CLAIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HZ 0864	Ug	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose à l'Emplacement Réservé N° 142. Sécurité et tranquillité misent en cause. Plusieurs chemins permettent le passage vers d'autres rues. Ils ont déjà donné gratuitement 100 m2.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Un ER existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Ravine des Cabris : 1-26	Famille RINDIOU : Hélyette-Jean-Claude-Christine- Suzette-Rose-May			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0495 HY 0491 HY 0496 HY 0490 HY 0492 HY 0497 HY 0493	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Hélyette : HY 0495

Jean-Claude : HY 0491

Christine : HY 0496

Suzette : HY 0490- 0492

Rose-May : HY 0497

M. Sosthène THERMEA : HY 0493

Ils demandent tous le déclassement de leur parcelles (petites), afin de construire leurs maisons d'habitation. Le zonage Uf jouxte leurs parcelles. Parcelles desservies par tous les réseaux.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine. La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une surface d'environ 1 ha. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 1-27	Ms. Roger/Sully/Philippe/François PAJINADON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0760 HY 0761 HY 0758 HY 0759	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ils souhaitent que leurs parcelles soient déclassées, afin de construire pour leurs enfants qui sont des adultes et qui vivent encore chez leurs parents.

Terrains de petites superficies, desservis par tous les réseaux,

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris), elles sont très éloignées de la zone urbaine (environ 150mètres).

Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 1-28		Mme Roseline MAUVIEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CD 0382 CD 0693 CD 0694 CD 0383 CD 0384	A	Néant	Mahavel
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Mme Roseline MAUVIEL : CD 0382

M. Roland FIRMINY : CD 0693 – CD 0694

Mme Berte FIRMINY : CD 0383

M. Charles FIRMINY : CD 0384

Mme MAUVIEL écrit au nom de sa famille. Elle demande le déclassement de sa parcelle et celles de sa famille, afin de faire construire pour les enfants. Elle a fait plusieurs demandes de déclassement à la Mairie. Terrains nus.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Ces parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation et très éloignées de la zone constructible. (à environ 350 mètres de la zone Urbaine la plus proche).

Ravine des Cabris : 1-29	M. Guy Noël PALMAS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1332	A	B2	Ch. Diagonale
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ce riverain demande le déclassement de sa parcelle, desservi par tous les réseaux, dans la zone Uf qui se situe à proximité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ravine des Cabris : 1-30	Mme Roseline BOYER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 2060 CZ 2061	A	R1 & B2u	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette riveraine demande le déclassement de ses parcelles afin que ses enfants puissent construire leurs maisons.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation, elles sont éloignées de la zone urbaine (environ à 130 mètres). De plus ces parcelles sont impactées en partie par une zone rouge du PPRN.

Ravine des Cabris : 1-31	Mme. Marina HOARAU Ep. GRELARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0568	A	Néant	Chemin des Dragonniers
Documents remis : 2 courriers adressés à la Présidente de la commission d'enquête pour une demande de déclassement (totale ou partielle) de la parcelle HO 0568				

Observations du Contributeur

La propriétaire demande le déclassement de la totalité ou d'une partie de sa parcelle pour y réaliser une construction (maison familiale). Elle mentionne que sa famille a rétrocédé gracieusement de la surface pour la création et la viabilisation du chemin des Dragonniers. Elle évoque aussi le fait que sa parcelle se situe en limite de zone Uf et que les parcelles limitrophes sont déjà bâties.

Remarques : les contributions N°0-31, N°0-32 et N°0-33 émanent de la même famille sur les parcelles HO 0567, HO 0568 et HO 0569. Les 3 courriers rattachés traitent les mêmes demandes de déclassement partielle ou totale de ces dites parcelles.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation. Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain, dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

(Une bande de l'ordre de 25 ou 30 mètres le long du chemin Dragonniers-Chemin Aimé Praya).

Ravine des Cabris : 1-32	Mme Anne-Gaëlle HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0569	A	Néant	Chemin des Dragonniers
Documents remis : 2 courriers adressés à la Présidente de la commission d'enquête et signés par les 3 propriétaires pour une demande de déclassement (totale ou partielle) de la parcelle HO 0569				

Observations du Contributeur

Les propriétaires demandent le déclassement de la totalité ou d'une partie de sa parcelle pour y réaliser une construction. Ils mentionnent que leur famille a rétrocédé gracieusement de la surface pour la création et la viabilisation du chemin des Dragonniers. Ils évoquent aussi le fait que leur parcelle se situe en limite de zone Uf et que les parcelles limitrophes sont déjà bâties.

Remarques : les contributions N°0-31, N°0-32 et N°0-33 émanent de la même famille sur les parcelles HO 0567, HO 0568 et HO 0569. Les 3 courriers rattachés traitent les mêmes demandes de déclassement partielle ou totale de ces dites parcelles.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation. Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain, dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

(Une bande de l'ordre de 25 ou 30 mètres le long du chemin Dragonniers-Chemin Aimé Praya).

Ravine des Cabris :1-33	M. Éric HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0567	A	R1 & B2u	Chemin des Dragonniers
Documents remis : 2 courriers adressés à la Présidente de la commission d'enquête pour une demande de déclassement (totale ou partielle) de la parcelle HO 0567				

Observations du Contributeur

Le propriétaire demande le déclassement de la totalité ou d'une partie de sa parcelle pour y réaliser une construction (maison familiale). Il mentionne que sa famille a rétrocédé gracieusement de la surface pour la création et la viabilisation du chemin des Dragonniers. Il évoque aussi le fait que sa parcelle se situe en limite de zone Uf et que les parcelles limitrophes sont déjà bâties.

Remarques : les contributions N°0-31, N°0-32 et N°0-33 émanent de la même famille sur les parcelles HO 0567, HO 0568 et HO 0569. Les 3 courriers rattachés traitent les mêmes demandes de déclassement partielle ou totale de ces dites parcelles.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation. Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain, dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

(Une bande de l'ordre de 25 ou 30 mètres le long du chemin Dragonniers-Chemin Aimé Praya).

Ravine des Cabris :1-34	M. Louis Antoine CADET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1966	A	R1 & B2u	Ligne des 400
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Le propriétaire demande le déclassement de sa parcelle pour y réaliser une construction (maison familiale). Le terrain est desservi par tous les réseaux et les parcelles limitrophes sont déjà bâties.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation, elle est proche de la zone urbanisée du Tampon, mais très éloignée de la zone urbaine de Saint-Pierre (plusieurs centaines de mètres).

De plus la parcelle est impactée partiellement par un Espace Boisé Classé et une zone à risques au PPRN.

Ravine des Cabris : 1-35	Mme. Marie Thérèse GENCE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0684 HO 0685	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

La propriétaire demande le déclassement de ses deux parcelles pour y réaliser une construction (maison principale).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation et éloignées de la zone urbaine à une distance d'environ 70 mètres. Les parcelles sont impactées par une zone à risques B2 au PPRN.

Ravine des Cabris : 1-36	M. Georges Michel BAGMANIA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0300	A	B2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

La propriétaire demande le déclassement de sa parcelle.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation et éloignée de la zone urbaine à une distance d’environ 70 mètres. La parcelle est impactée par une zone à risques B2 au PPRN.

Ravine des Cabris : 1-37	Mme. Jeanine CLAIN pour les riverains de l'Impasse Marcel Gonthier			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2		A		
<p>Documents remis : 2 courriers + une pétition signée par 19 personnes, remise en main propre, de tous les riverains de l'Impasse Marcel Gonthier. Nota : Courriers remis au Maître d'Ouvrage</p>				

Observations du Contributeur

Les riverains de l'Impasse Marcel Gonthier ont remis deux courriers et une pétition signée par 19 personnes mentionnant leur refus à la réalisation du projet ER 142 et ER 150 (élargissement de l'emprise de l'Impasse à 6 mètres pour rejoindre le chemin de ligne d'Equerre) pour des raisons de sécurité, de confort, d'augmentation du trafic et d'empiètement sur parcelles déjà bâties. Ils évoquent que l'Impasse Gonthier est une servitude de passage privé et qu'ils existent plusieurs alternatives et itinéraires à ces projets. Enfin cette impasse bénéficie, gracieusement de la part des riverains, d'une aire de retournement pour les secours.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

L'ER 142 existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Ravine des Cabris : 1-38	M. Daniel PAYET / Mme Yolaine PAYET / M. Alain BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	HY 1145 HY 1147	A	Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Courrier adressé à la Présidente de la commission d'enquête et une annexe de 2 pages au courrier.				

Observations du Contributeur

Ces propriétaires demandent de revoir le classement de leurs parcelles citées ci-dessus, initialement classées en N puis en APF. Actuellement au projet de PLU elles sont classées en A avec un passage au milieu des parcelles ER 161(route de plus de 20 m de large).

Ils demandent un classement plus favorable. Un projet de lotissement respectant les normes éco du PLU avait été proposé à la Mairie qui leur avait demandé de patienter et d'attendre la révision du PLU.

Remarque : Courrier arrivé également en Démat, recommandé (avocats ROBIN)

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le terrain est accessible par le Sud projet par la parcelle HY 1205. Une partie de cette dernière est concernée par le projet d'une voirie appelée Croix du Sud en cours de réflexion sans maîtriser le délai de réalisation. Aussi, à la lumière de cet argument, on ne peut réserver une suite favorable au déclassement des parcelles HY 1145 et HY 1147. Bien que les réseaux soient à proximité de ces parcelles, ils demeurent insuffisants et sous dimensionnés pour desservir une surface d'environ 2,5 ha comme demandé. De plus, la vocation agricole de ces parcelles doit être maintenue afin d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Il est rappelé:

Qu'en vertu du Code de l'urbanisme, le caractère agricole ou naturel s'apprécie au regard, d'une part, du **potentiel** agronomique/biologique/économique ou des **nécessités de protection/préservation** du **secteur en cause** (et **non** de la parcelle), et d'autre part, de la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du PLU (Art. L. 151-5, R.151-22, R.151-24 C.urb)

Il est rappelé:

Qu'en vertu du PADD du projet de PLU arrêté, **de façon générale (AXE 1)**, il convient de favoriser le développement de parcs/espaces perméables et **dans les espaces bâtis (AXE 4)** des espaces de respiration.

Avis défavorable concernant le reclassement des zones U existantes en zone A ou N.

Proposition de modification des ER:

L'emplacement réservé de la croix du Sud sera repositionné sur le tracé inscrit au PLU en vigueur : Les ER 161 et 171 seront modifiés en conséquence.

Les ER 170 et 157 seront supprimés. En effet, la portion comprise entre les parcelles HY 313 et HY 356 est maîtrisée. La Région s'oppose à la traversée du lycée de Bois d'Olives par l'ER 157, pour des raisons de sécurité liées au dispositif « Vigipirate ».

Ravine des Cabris : 1-39	Mme Reine Claude PROMI			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	HO 0036 HO 0403	Uf	Néant	Chemin Stéphane
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

La propriétaire est contre le projet de l'ER 245. Elle souhaite également que sa parcelle HO 0036 ne soit pas impactée par l'ER 232.

Nota : L'ER 245 va être supprimé d'après le courrier du Maire que la commission d'enquête a reçu lors de l'enquête publique.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable pour la suppression des Emplacements Réservés 232 et 245.

Ravine des Cabris : 1-40	M. Freddy MAMOSA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HS 0529	Ug		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Le propriétaire est contre le projet de l'ER 197. Il demande que cet ER soit retiré du projet de PLU. Il mentionne qu'une pétition, en ce sens, a été déposée en Mairie en 2005.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER existe déjà dans le PLU en vigueur (portant le N° 105), la largeur a été modifiée elle passe de 6 mètres à 5 mètres dans le projet en cours, cet emplacement réservé se justifie par la volonté de boucler cette voie car il n'existe pas d'aire de retournement.

Ravine des Cabris : 2-01	M. Rosaire CHARLEVILLE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0640	A		Ravine des Cabris
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre - Une planche de deux photos 				

Observations du Contributeur

Demande déclassement de la parcelle HO 0640 car la surface de celle-ci (1158 m²) n'est pas compatible d'une activité d'agriculteur dont il est fraîchement diplômé. Il semble rencontrer des difficultés pour trouver des parcelles agricoles (>4000 m²) en vue de construire sa résidence principale

La viabilisation de la parcelle (eau et électricité) semble être faite (voir courrier et photos joints).

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande irrecevable :

Cette parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elle est très éloignée de la zone constructible (environ 140 mètres). L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées.

Ravine des Cabris : 2-02	M. Jérôme BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0942	A & N		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite pouvoir rénover à l'identique un hangar de stockage présent sur la parcelle. La demande de permis de construire a été déposée et en attente de réponse.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Hors champ de l'enquête publique.

La réponse à la demande d'autorisation d'urbanisme en cours n'a pas de lien direct avec la procédure de révision du document d'urbanisme.

Ravine des Cabris : 2-03	M. Jérôme BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0898	A		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite pouvoir réaliser un bungalow léger sur cette parcelle pour un usage d'habitation principale sur son exploitation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 2-04	M. Philippe CHARLEVILLE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0639 HO 0641 HO 0642	A A A	R1 R1 R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite construire une maison à usage d'habitation principale pour lui et ses enfants sur chaque parcelle et demande donc un déclassement. Il a pris lors de l'entretien, connaissance de l'ER 256.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande irrecevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elles sont très éloignées de la zone constructible (environ 150 mètres). L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des zones urbanisées.

Ravine des Cabris : 2-05	Mme Suzie BRET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HV 0311	Ug		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite pouvoir disposer du tout à l'égout sur le chemin Archambaud classé en zone Ug.

En outre demande que des trottoirs soient réalisés sur les routes parallèles de la commune car « *les piétons sont en danger* ». Demande qu'un plan de circulation soit établi sur Bois d'Olives.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La compétence eau et assainissement a été transférée à l'intercommunalité CIVIS. La commune ne peut pas répondre directement à cette demande.

Concernant la sécurisation des voies sur Bois d'Olives, des études sont en cours pour l'aménagement du quartier dans le cadre du projet NPNRU.

Ravine des Cabris : 2-06	M. Bruno Dany HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0607	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : 1 Courrier				

Observations du Contributeur

Souhaite pouvoir construire une maison d'habitation et des gites sur sa parcelle et souhaite que soit pris en compte le déclassement prévus des parcelles voisines.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cabris) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Ravine des Cabris : 2-07	M. Jean Marc Augustin PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HX 1216	Uf(partiel) & A	Néant	Chemin recherchant
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Lettre M. Payet du 18/6/2013 - Courrier Mairie N°1143/DAD/URB/SDA-11 du 29/08/2013 				

Observations du Contributeur

Souhaite confirmer que le morceau de parcelle où est implantée sa maison d'habitation est bien classée en zone constructible.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La demande est bien prise en compte.

Ravine des Cabris : 2-08	M. Jean Marc Augustin PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1189	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite régulariser la construction de sa maison d'habitation principale située sur sa parcelle agricole qu'il exploite sous forme de plantation d'arbres fruitiers.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle CV 1189 est éloignée de la zone Urbaine, à une distance d'environ 110 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Ravine des Cabris : 2-09	M. Renaldo DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1351	A	Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaiterai construire une maison d'habitation sur sa parcelle pour éviter de payer un loyer. Cette parcelle est issue d'une donation-partage de son vivant de son père entre les six (6) enfants. Un poteau électrique desservant plusieurs habitations est situé sur la parcelle contiguë (HY 1352) et le branchement pour les eaux usés semble passer à proximité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est déjà bâtie. Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Ravine des Cabris : 2-10	Mme Marie Josée PAYET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 1202	A & N & Uf	R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaiterai que la parcelle HX 1202 soit déclassé sur 1800 m2 pour que les enfants puissent hériter et construire et voire elle-même préparer sa retraite.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine au PLU en vigueur, mais en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

Le projet de PLU intègre déjà le déclassement d'une partie de la parcelle (930 m²)

Le quota global d'extension dédié aux villes relais est insuffisant et ne permet pas la prise en compte cette demande.

Ravine des Cabris : 2-11	M.-Gentil BRET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1995	A	R1 & B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement de sa parcelle pour construire sa maison d'habitation. Habite actuellement chez ses enfants. Il existe une construction sur cette parcelle qui n'est pas alimentée en eau et en électricité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est éloignée de la zone constructible, à une distance d'environ 600 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Ravine des Cabris : 2-12	M. Christophe (CV2002) et M. Jean François BRET (CV 2001)			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 2001 CV 2002	A A	Néant R1 & B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaitent le déclassement de leurs parcelles afin que leurs enfants, actuellement locataires, puissent construire leur maison d'habitation principale. Ces parcelles sont desservies en eau et en électricité

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est éloignée de la zone constructible, à une distance d'environ 600 mètres par rapport à la zone urbaine la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Ravine des Cabris : 2-13	Mme Diana NAYAGOM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HN 0223	A		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

La parcelle HN 0223 a été partagée en 2 parcelles par donation faite par acte notarié en date du 27/09/2021 qui lui donne jouissance de la parcelle HN00630 non référencée sur le plan cadastral. La donation fait aussi état de la création d'une parcelle nomenclaturée HN 0226 pour l'autre moitié. Elle souhaite donc le déclassement de la parcelle HN 00630 en vue de construire sa maison à usage d'habitation principale car elle est actuellement locataire. Aux alentours la totalité des parcelles sont construites.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est proche de la zone constructible du Tampon mais à une distance d'environ 340 mètres par rapport à la zone urbaine de Saint-Pierre la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Ravine des Cabris : 2-14	M. Gerald LAMOLY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0704	A		Ravine des Cabris
Documents remis : 1 Lettre				

Observations du Contributeur

Conformément aux termes de ma lettre je souhaite pouvoir construire une maison en dur en lieu et place d'une maison Bois/tôle existante. Je demande donc le déclassement de mon terrain.

L'installation de l'électricité (800€) a été faite à mes frais car auparavant l'éclairage était assuré par des bougies et a provoqué un début d'incendie). L'accès au réseau d'eau potable est possible grâce aux travaux effectués par le Département suite aux intempéries

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

La parcelle est déjà bâtie. Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et aurait une incidence négative sur l'objectif de production de logements affiché dans le PLU.

Ravine des Cabris : 2-15	Mme Cécile CLOTAGATIDE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IA 1311	Uf		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Ne souhaite pas que l'ER 123 empiète sur son terrain car à l'endroit prévu il y a l'installation électrique et la fosse septique et l'accès à la propriété se fait par un portail électrifié.

S'inquiète de l'impact de cet ER sur sa tranquillité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 123 permet de garantir un principe une desserte suffisant dans un secteur qui doit encore se densifier. Au droit de sa parcelle l'emplacement réservé correspond à la voirie existante.

Ravine des Cabris : 2-16	M. Ulric PALMAS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1535	A	B3	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement de sa parcelle située à proximité de la zone Uf (continuité avec la parcelle CV 1537) en vue de pouvoir une nouvelle maison d'habitation principale, car nouvellement retraité et n'ayant plus de charges familiales, ma maison actuelle n'est plus adaptée à mon besoin (trop grande !). La parcelle est raccordée au réseau de distribution eau et électricité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës (vers l'Ouest) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ravine des Cabris : 2-17	M. Julien PALMAS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1536	A	B3	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite le déclassement de sa parcelle pour construire ma maison à usage d'habitation principale. La parcelle est attenante à la zone Uf et l'eau et l'électricité sont à proximité immédiate. La parcelle dispose d'un accès direct au Chemin Diagonale.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës (vers l'Ouest) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Ravine des Cabris : 2-18	Famille PICARDO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0323 HM 0324 HM 0325	A A A	Néant Néant B3	Chemin Stéphane
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Déplore le manque d'information concernant l'ER 269. Informe qu'il serait prévu de faire passer une canalisation sur la parcelle HM 0325. Doit venir déposer les deux courriers reçus avec A/R sur ce sujet pour complément d'information de la commission.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'emplacement réservé n° 269 d'une emprise de 10 mètres sera supprimé.

Ravine des Cabris : 2-19	M. Jacky ATIAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EN 0699	A		Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose à l'ER 274 et préconise :

- Une amélioration de l'existant
- Un décalage des horaires d'embauche des entreprises
- La mise en place de transport en commun
- La protection des domaines agricoles

Actuellement en formation d'agriculteur (BPREA obtention Mai 2024), il a investi 6500 € pour cette formation et a investi sur des plantations sur sa parcelle en vue d'exercer le métier d'agriculteur. « *Qui va le dédommager de ses investissements ?* ». De plus cet ER l'empêche de développer des activités d'apiculteur car tout projet est actuellement bloqué sur la parcelle.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Ravine des Cabris : 2-20	M. Jeremy RINDIOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	HY 0579	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement pour construire sa maison d'habitation principale. La parcelle est irriguée SAPHIR et l'électricité passe à proximité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une surface d'environ 1 ha. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Ravine des Cabris : 2-21	Mme Annabelle HECALE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	HY 0578	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement pour construire sa maison d'habitation principale. La parcelle est irriguée SAPHIR et l'électricité passe à proximité. Les parcelles attenantes sont construites.

Réponses du Maitre d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une surface d'environ 1 ha. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Ravine des Cabris : 2-22	Mme Marie Elise SIDAMBAROM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0489	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement car la parcelle est viabilisée et la maison est construite depuis environ 40 ans.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d’urbanisation existante en secteur agricole d’une surface d’environ 1 ha. Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Le classement d’un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d’extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Ravine des Cabris : 2-23	M. Emmanuel RINDIOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0576	A		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement car la parcelle est viabilisée et la maison est construite depuis plusieurs dizaine d'années.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une surface d'environ 3 ha. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Ravine des Cabris : 2-24	Mme Aurelie JANIO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1577	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement car la parcelle est viabilisée et la maison est construite depuis plusieurs dizaine d'années.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une surface d'environ 3 ha. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entrainerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Ravine des Cabris : 2-25	M. Jean LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 0783	A		Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement total ou partiel de la parcelle pour construire plusieurs maisons.
« Il est à noter que les alentours sont mités par des constructions de plus de 70 ans »

Remarque du commissaire enquêteur :

- Pas d'alimentation en eau et électricité
- Parcelle irriguée SAPHIR

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine (plus de 300 mètres). La parcelle d'une superficie d'environ un hectare non morcelée et non bâtie doit être préservée de l'urbanisation.

Ravine des Cabris : 2-26	M. François Serge DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0514	A	R1 & B2 & B2U & N	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Souhaite un déclassement de la parcelle qui est construite légalement.

Demande que les eaux de ruissellement soient évacuées directement dans la Ravine par la création d'un caniveau.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est séparée de de la zone urbaine par une ravine à une distance d'environ à 50 mètres. De plus la parcelle est impactée en partie par une zone B2 du PPRN.

Ravine des Cabris : 2-27	M. Roland BASSOURANAÏK			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HR 0380	A	R1 & B2U & N	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

En cours de préparation du diplôme agricole pour des cultures fruitières, souhaite pouvoir construire sa maison d'habitation sur la parcelle et demande donc le déclassement.

Demande la révision du PPR car la Ravine a été déviée par un riverain en amont (affaire actuellement en litige avec la DEAL). Vu les travaux réalisés par la Mairie en amont, il affirme que le risque R1 n'existe plus et demande donc, à ce titre, la révision du PPR et le déclassement total de la parcelle.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Une petite partie de la parcelle HR 380 a été déclassée dans la continuité de la zone urbaine existante au PLU en vigueur. L'autre partie de la parcelle restée agricole est séparée de la zone urbaine par une zone rouge du PPRN.

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Le Maire n'est pas compétent pour la mise en révision du PPRN. Cette compétence appartient au Préfet.

Ravine des Cabris : 2-28	Mme Anaïs DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1352	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Confirme sa demande de déclassement faite régulièrement depuis 2014. Souhaite ainsi construire sa maison d'habitation principale pour exercer, à son domicile, le métier d'assistante maternelle. Actuellement locataire dans un logement à caractère social.

Actuellement le poteau électrique desservant les habitations à proximité est implanté sur son terrain et le tout à l'égout est disponible à proximité.

Souligne lors de sa déposition le manque d'information sur l'enquête d'utilité publique.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette demande.

Ravine des Cabris : 2-29	M. Henri RICHAUVET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0329 HX 1127 HX 0330	N A & N	R1 & B2U R1 & B2U	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Parcelle HX 0329 non retrouvée

Demande le déclassement des parcelles HX 1127 et HX 0330 en vue de construire ou vendre.
Dispose sur la parcelle du réseau SAPHIR

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés. De plus, la parcelle HX 1127 est située entièrement en zone rouge au PPRN et en espace boisé classé, la parcelle HX 330 est en partie concernée par le PPRN et un espace boisé classé.

Ravine des Cabris : 2-30	Mme Marie Louise BEAUPAGE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 1474	AUdma		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

A constaté que non impactée par le projet ANRU.

Souhaite pouvoir disposer du tout à l'égout pour raccorder son logement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La compétence eau et assainissement a été transférée à l'intercommunalité CIVIS.

La commune ne peut pas répondre directement à cette demande.

Ravine des Cabris : 2-31	Mme Jeanine LOUISO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	IE 1473	AUdma		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

A constaté que non impactée par le projet ANRU.

Souhaite pouvoir disposer du tout à l'égout pour raccorder son logement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La compétence eau et assainissement a été transférée à l'intercommunalité CIVIS.

La commune ne peut pas répondre directement à cette demande.

Ravine des Cabris : 2-32	Mme Jocelyne OTELLO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HR 0301 HR 0302 HR 0303 HR 0304	A	B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Demande un déclassement de terrain pour que les enfants (5) construisent leurs habitations.
A défaut demande le droit de construire sa maison pour surveiller son élevage.

Nota : Éleveur non diplômée.

Actuellement parcelles cultivées en fermage avec présence réseau SAPHIR

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable pour le déclassement :

Les parcelles sont proches d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette demande.

Le règlement de la zone A du PLU permet les constructions à usage agricole, toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Ravine des Cabris : 2-33	Mme Virginie OVA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HY 0698	A		
Documents remis : Copie de l'avis favorable de la commission départementale de l'aménagement foncier				

Observations du Contributeur

Parcelle ayant fait l'objet d'une division parcellaire suite à donation chez notaire le 25/06/2021. Les parcelles sont nouvellement cadastrées HY 1647 et HY 1648. A obtenu un avis favorable de la commission départementale de l'aménagement foncier et il est précisé dans l'acte notarié que la SAFER, contactée par lettre A/R n'a pas donné de suite à une éventuelle préemption, compte tenu de la faible possibilité agricole de la parcelle.

La zone est urbanisée sur les parcelles contiguës. A noter que la maison semble régulièrement édifiée depuis plusieurs dizaines d'année. Elle souhaite pouvoir faire un étage sur la maison existante.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de règlement de la zone agricole permet une extension limitée des constructions existantes régulièrement édifiées. Toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

En l'état il n'est pas envisagé le déclassement de la parcelle :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (environ 150 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 2-34	Mme Natacha DELANNOY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 1637 CZ 1639	Uf Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Cette riveraine s'oppose à la création de l'ER 250 pour des raisons de tranquillité et de sécurité.

Toutefois, si cet ER se réalise, elle souhaiterait être indemnisée. Aussi, elle s'interroge sur le tracé de l'ER 250.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

L'ER 250 sera supprimé.

Ravine des Cabris : 3-01	M. Lilian BASOURANAÏK			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0957	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Ma parcelle HO 0957 se situe à la frontière d'une zone constructible. Par ailleurs, ma résidence principale est à cheval sur les 2 zones.

Ne serait-ce pas possible d'étendre la zone urbaine ? »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), la parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Ravine des Cabris : 3-02	M. Jean-Paul POMMIEZ			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1108	A	B2U	Ligne des Bambous
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle CV 1108 pour pouvoir construire, comme il y a déjà des maisons autour de ma parcelle. Merci »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation (et sans continuité avec la zone constructible (distance d'environ 130m).

Ravine des Cabris : 3-03	M. Gilles RAMET			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Toutes les planche du PLU		Ug	Néant	Tous les secteurs du PLU
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Par rapport au nouveau plan d'urbanisme, ne serait-il pas possible d'augmenter la hauteur au tout à l'égout à 8 mètres dans les zones Ug, compte tenu de l'étroitesse du territoire et de l'augmentation exponentielle de la population ?

On gagnerait des constructions en hauteur, dans la mesure du raisonnable. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Dans le cadre de la procédure de révision de PLU un travail prospectif a été réalisé concernant les capacités de densification du territoire. Le projet arrêté présente la solution proposée en proposant une densification plus importante des zones urbaines raccordées aux différents réseaux (trame viaire EP, EU ...) notamment dans l'hyper centre de Saint-Pierre.

Comme le précise le règlement, la zone Ug est une zone urbaine mixte générale. *Cette zone a vocation à être occupée plus largement, sans pour autant qu'une forte densification soit attendue.* En effet, le territoire couvert par cette réglementation est trop hétérogène en terme de desserte aux différents réseaux, ce qui ne permet pas de proposer une augmentation de hauteur.

Ravine des Cabris : 3-04	M. Jacques NAYAGOM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0074	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me tourne vers vous aujourd'hui concernant mon bien familial, parcelle HO 0074, qui se situe à la limite de la zone constructible.

Après plusieurs démarches effectuées, celles-ci se sont retrouvées très négatives :

- pas le droit à l'eau agricole, car pas d'accès ;
- 1600 m² insuffisants pour exploiter un domaine agricole ;
- terre agricole stérile, donc dans l'incapacité d'une quelconque plantation du fait des rochers.

Mais nous avons le droit à l'eau potable (compteur actuellement installé) et à une accession au réseau électrique.

Les terrains voisins sont construits et habités tout autour.

Nous avons effectué une démarche avec un géomètre auprès de la SAFER qui nous a refusé l'autorisation de toucher au terrain.

A l'heure d'aujourd'hui, mes enfants souhaitent construire leurs foyers à la limite de la zone constructible mais sans aucune utilité car l'exploitation n'est pas possible. Mais nous avons droit à l'eau potable et à un réseau EDF, tout en sachant qu'autour, les autres ont déjà construit. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), la parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Ravine des Cabris : 3-05	Mme Augustine SOUBADOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0161	A	R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement en zone constructible de la parcelle HO 0161 appartenant aux 9 héritiers de M. Maxime, Joseph Ablancourt, décédé. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est éloignée de la zone préférentielle d'urbanisation et sans continuité avec la zone constructible (distance d'environ 470 m).

Le rattachement à la zone urbaine existante ne peut être envisagé.

Ravine des Cabris : 3-06	M. Denis Christian GRONDIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0568 HM 0569 HM 0571 HM 0573	A A A A	B2&B3	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

*« Je demande le déclassement des parcelles HM 0568 et HM 0569.
Je voudrais construire une maison pour mon exploitation agricole.
J'ai déjà l'eau potable sur le terrain depuis 20 ans et le réseau EDF est à 55 mètres de mes parcelles.
Il y a d'autres habitations construites autour de mes parcelles. »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle se situe en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. La zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance d'environ 500 mètres. Le rattachement à la zone urbaine existante ne peut être envisagé. De plus la parcelle est concernée par les zones B2 et B3 du PPRN.

Ravine des Cabris : 3-07	M. Gino NAYAGOM			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0069	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« 14 278 m² actuellement inexploités...

Les héritiers (6) espèrent une solution...d'urgence, étant donné l'ancienneté du problème...

Que compte faire la Mairie ? On demande des explications.

Nous, on voudrait faire le partage de ce terrain entre les 6 héritiers (2 parents et 4 enfants).

Le notaire attend la décision de la Mairie (constructible ou pas) afin de procéder au partage.

Je précise bien que les 6 héritiers attendent depuis longtemps le déclassement : 6 héritiers NAYAGOM qui ne peuvent pas construire dans le chemin NAYAGOM....

Avec mes remerciements. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), la parcelle est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Ravine des Cabris : 3-08	Mme Virginie BOULO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HZ 0709	Ug	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Contestation du projet d'agrandissement de l'impasse Marcel Gonthier 97 432 Ravine des Cabris.

Mon mari et moi-même, propriétaires d'un bien au 9 impasse Marcel Gonthier, 97 432 Ravine des Cabris (parcelle HZ 0709 du plan cadastral de la ville de Saint-Pierre), marquons opposition au zonage que vous souhaitez mettre en place dans notre impasse et qui impactera une partie de notre terrain.

Nous contestons en effet le tracé que vous souhaitez mettre en place en réalisant une voie de liaison entre le chemin du Stade et la Ligne d'équerre d'une emprise de 6 mètres.

Les chemins des Assises, Bœuf et Clain sont des axes qui ont été aménagés et qui pourront très bien être utilisés pour desservir la ZAC que vous souhaitez mettre en place, sans impacter des riverains qui ont fait le choix de vivre dans une impasse pour sa tranquillité.

Si toutefois le passage des camions poubelles et de la Poste dans l'impasse était un souci, nous sommes disposés à installer, au bout de l'impasse, notre boîte aux lettres et le dépôt de nos poubelles.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération notre demande. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

L'ER 142 existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Ravine des Cabris : 3-09	M. Georges Marie LEBON			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1706 CV 1707	A A	R1 & B2U	Rue des Flamboyants
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle CV 1706 et de la parcelle CV 1707 pour construire des logements pour mes enfants.

Je signale que le terrain a déjà l'électricité et l'eau potable sur la parcelle CV 1707. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle se situe en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation, elle est proche de la zone urbanisée du Tampon, mais se trouve à une distance d'environ 500 mètres de la zone Urbaine de Saint-Pierre.

Ravine des Cabris : 3-10	Mme Marie-Thérèse PICARDO			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0181	A	R1	Chemin Stéphane
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle HM 0181 pour construire des logements pour mes enfants.

La route du Chemin Stéphane passe juste devant ma parcelle. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Ravine des Cabris : 3-11	M. Gilbert RIVIERE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0115	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaiterais déclasser la parcelle HY 0115 pour les projets de construction de nos enfants et éventuellement pour des logements pour personnes âgées et autres sachant que notre terrain a déjà le tout-à-l'égout, l'eau potable et l'électricité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (environ 100 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-12	M. Gilbert RIVIERE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0157	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaiterais déclasser la parcelle HY 0157 pour permettre à mes enfants de réaliser leurs projets. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

La parcelle est située en partie dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (environ 300 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole d'une superficie d'environ 4 hectares. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-13	M. GUIBERT LEGROS-ROCH			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1997	A	R1&B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaiterais déclasser la parcelle CV 1997 pour permettre la construction d'une habitation pour moi et mon épouse.

Nous avons déjà l'eau et l'électricité sur la parcelle CV 1997. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine de Saint-Pierre (environ 600 mètres).

Ravine des Cabris : 3-14	M. Patrick Maurice PALAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0498	A	B2U&B2	Néant
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« M. PALAMA Patrick Maurice a demandé oralement des renseignements sur les possibilités de reclassement de sa parcelle de A en ATO mais n'a pas laissé d'observation écrite. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle se situe en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. La zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance d'environ 400 mètres.

Ravine des Cabris : 3-15	M. Jean Rital AMONY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0689	A	B2	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle HY 0689 pour la régularisation de ma résidence principale et aussi pour assurer un avenir à mes enfants avec la construction de logements. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (à environ 130 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-16	Mme Marie Reine HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0687	A	B2	Ligne Paradis
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle HY 0687 pour la régularisation de ma résidence principale et aussi pour assurer une continuité pour mes enfants. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (environ 130 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-17	M. Jean-Philippe RINDIOU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 0577	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de la parcelle HY 0577. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (à environ 50 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 1 hectare). Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-18	Mme Marie-Hélène BARDEUR			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0489	A	Néant	Ravine des Cabris Mahavel
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Monsieur, je demande le déclassement de la parcelle HM 0489 pour la construction d'un logement pour mes enfants. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Ravine des Cabris : 3-19	M. Herland DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1357 HY 1358	A A	B2 B2	Ravine des Cabris Mahavel
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement des parcelles HY 1357 et HY 1358. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

La parcelle est située dans la zone préférentielle d’urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (à environ 140 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (environ 4 hectares). Les quotas d’extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-20	M. Thierry PERSEE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0706 CO 0711	A A	Néant Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement des parcelles CO 0706 et CO 0711 pour la construction d'un hangar, de gîtes et d'un bâtiment d'élevage. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable pour les gîtes

Dans son avis l'Etat s'est opposé à la création des zones At permettant la diversification touristique en zone agricole.

Concernant la construction de hangar et de bâtiments d'élevage :

Le règlement de la zone A du PLU autorise la construction de hangars agricoles et de bâtiments d'élevage (ces derniers peuvent être soumis à d'autres obligations réglementaires, celles relatives aux ICPE et au règlement sanitaire). Toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Ravine des Cabris : 3-21	M. Teddy PERSEE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CO 0708 CO 0710	A A	Néant Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement des parcelles CO 0708 et CO 0710 pour la continuité de mon activité agricole par des constructions de gîtes et d'un hangar agricole.

Je ne suis pas d'accord avec l'emplacement réservé de la route RD 26 qui impacte un bâtiment pour lequel j'ai obtenu un permis de construire.

Je souligne que chaque emplacement réservé dans cette zone impacte systématiquement mes parcelles et que cela va toujours dans le même sens. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable pour les gîtes

Dans son avis l'Etat s'est opposé à la création des zones At permettant la diversification touristique en zone agricole.

Concernant la construction de hangar et de bâtiments d'élevage :

Le règlement de la zone A du PLU autorise la construction de hangars agricoles et de bâtiments d'élevage (ces derniers peuvent être soumis à d'autres obligations réglementaires, celles relatives aux ICPE et au règlement sanitaire). Toute demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

Concernant l'emplacement réservé n°24 il est proposé une réduction d'emprise de l'ER avec une emprise de 20 mètres au lieu de 30 mètres.

Ravine des Cabris : 3-22	Mme Marie Marthe LATCHOUMANIN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EX 0708	A	Néant	Mont Vert les Bas
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle EX 0708 pour la construction d'habitations.

En cas de refus, je demande le reclassement de ma parcelle EX 0708 en zone At pour pouvoir construire des gîtes touristiques dessus. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est éloignée de la zone urbaine (environ à 100 mètres). Le secteur où se situe cette parcelle est un secteur agricole où une activité agricole de serres perdure. En ce sens cette parcelle doit conserver son caractère agricole.

Ravine des Cabris : 3-23	Mme Alice DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0758	A	B2U & R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HO0758 afin de permettre à mes enfants de construire un logement.

En effet, ma fille habitant actuellement chez moi avec son mari et ses deux enfants, cela devient compliqué dans la vie de tous les jours. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation et séparée de la zone urbaine située à environ 100 mètres.

Ravine des Cabris : 3-24	Mme Dominique DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HO 0757 HO 0646	A A	B2U & R1 B2U & R1	Ravine des Cabris Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HO 0757 et HO 0646 afin de permettre à mon enfant de construire une habitation. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d’Urbanisation et séparées de la zone urbaine située entre 40 et 50 mètres.

Ravine des Cabris : 3-25	Mme Marie-Claude DIJOUX			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1467 HY 1468	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HY 1467 et HY 1468 afin de construire des maisons d'habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignées de la zone urbaine existante (à environ 100 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (d'une superficie d'environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-26	M. Mickael Julien HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1465	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HY 1467 et HY 1468 afin de construire ma maison d'habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignées de la zone urbaine existante (à environ 100 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (d'une superficie d'environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-27	M. Jean Frédéric Quentin HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1466	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HY 1466 afin de construire ma maison d'habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (à environ 80 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (d'une superficie d'environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-28	M. Guillaume HOARAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY 1464	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HY1464 afin de construire ma maison d'habitation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine existante (à environ 100 mètres). La prise en compte de cette demande nécessiterait le déclassement de toute une poche bâtie en secteur agricole (d'une superficie d'environ 4 hectares). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-29	M. Jino HOAREAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 0428 HX 0427	A A	R1 & B2U R1 & B2U	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HX 0427 et HX 0428 afin de construire une maison d'habitation, ces parcelles étant limitrophes de la zone déjà urbanisée Ug. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation. Le déclassement entrainerait le mitage d'une exploitation agricole d'environ 2,5 ha préservée de toute construction.

Ravine des Cabris : 3-30	M. Jino HOAREAU			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY0152 HX0305	A A & N	Néant R1	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HX 0152 et HY 0305 afin de construire une maison d'habitation :

- la parcelle HY 0152 touche une zone urbanisée équipée en eau, électricité et téléphone et une voie d'accès goudronnée desservant cette parcelle.
- la parcelle HX 0305 touche une zone Us, donc entièrement équipée en route, eau, électricité et téléphone. Je précise que la limite actuelle naturelle est le Bras Douanes. Si le déclassement devient effectif, je ne construirais que hors ravine ; »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité), les quotas d'extension des TRH sont consommés. Une partie de la parcelle HX 305 est impactée par la zone à risques du PPRN, elle est également concernée par un espace boisé classé.

Ravine des Cabris : 3-31	Mme Claudie PALAMA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HY0688	A	B2	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de ma parcelle HY0688 pour la construction d'une habitation.

Nous constatons sur le plan cadastral qu'il existe déjà des habitations dans le secteur.

La zone est desservie par les services d'eau potable, d'électricité, de ramassage des déchets et de réseaux de télécommunication.

La construction de cette habitation me permettrait d'avoir un bien propre et de quitter une location dont le loyer est considérable. Ce budget pourrait être redirigé vers le montant à régler pour une construction. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) mais éloignée de la zone urbaine située à environ 120 mètres.

La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole d'une superficie d'environ 4 hectares. Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas cette de prendre en compte cette situation.

Ravine des Cabris : 3-32	M. Pascal NARSAMAN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CD 0593	A	B2U & B3	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le reclassement de ma parcelle CD 0593 en AT pour pouvoir, en continuité de mon activité d'exploitante agricole, réaliser des projets de tourisme agricole tels que la construction de gîtes ruraux, l'accueil rural, la restauration et des formations dans le secteur agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

En effet, dans son avis l'Etat s'est opposé à la création des zones At permettant la diversification touristique en zone agricole

De plus, la parcelle se situe en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation. La zone Urbaine la plus proche se trouve à une distance d'environ 100 mètres. Le rattachement à la zone urbaine existante ne peut être envisagé.

Ravine des Cabris : 3-33	Mme Marie Jeanne Eliette MARGUERITE, née GONTHIER			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HN 0233 HN 0234 HN 0235	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le déclassement de mes parcelles HN 0233, HN 0234 et HN 0235 pour la construction de maisons d'habitation. Je précise que ces terrains que j'ai acquis depuis plus de 40 ans étaient constructibles lors de l'achat et faisaient l'objet d'un projet de construction familiale qui ne s'est malheureusement pas réalisé.

Ces terrains, qui sont desservis par les divers réseaux publics et un chemin existant, sont entourés par des habitations dont les propriétaires ont progressivement empiété sur mes parcelles.

Agée de 74 ans aujourd'hui, je souhaiterais enfin pouvoir vivre sur les terrains dont je suis propriétaire, sachant que leur surface est trop faible pour un usage agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est proche de la zone urbanisée du Tampon mais à une distance d'environ 350 mètres par rapport à la zone urbaine de Saint-Pierre la plus proche.

La parcelle est localisée dans un secteur d'urbanisation diffuse, l'urbanisation n'a donc pas vocation à s'étendre.

Ravine des Cabris : 3-34	Mme Marie-Thérèse PICARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	CV 1309 CV 1493	A	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Ma parcelle CV 1309 devant être empiétée par le Département (Emplacement Réserve N°286), je demande en compensation le déclassement de mes parcelles CV 1309 et CV 1493 pour la construction d'habitations. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est proche de la zone urbanisée du Tampon mais à une distance d'environ 600 mètres par rapport à la zone urbaine de Saint-Pierre la plus proche.

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation.

Ravine des Cabris : 3-35	M. Henri DESJARDINS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	DL 0248	Np	PPRL zone rouge	Ravine Blanche
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je demande le reclassement de ma parcelle DL 0248 en zone UD pour pouvoir améliorer mon habitation existante construite dessus et construire des gîtes touristiques. Je précise que la zone UD n'est qu'à 15 mètres de ma parcelle DL 0248. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Ce secteur est identifié pour recevoir des aménagements légers en relation avec le sentier littoral et les aménagements de loisirs du secteur de la Pointe du Diable.

Ravine des Cabris : 3-36	Mme Patricia TIRPEDIAN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HX 1345	Uf	Néant	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je souhaite savoir en quoi consistera précisément l'équipement faisant l'objet de l'Emplacement Réservé N°216 où est prévu la création d'une voie et d'un réseau eaux pluviales et quels travaux doivent y être menés.

Je suis opposé à tout empiètement sur ma parcelle HX 1345 sans que l'on me demande mon avis. Je souhaite savoir s'il est prévu des négociations avec les propriétaires des parcelles impactées par les travaux à effectuer sur l'emprise de l'Emplacement Réservé N° 216. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

S'agissant de l'objet de l'emplacement réservé, il consiste à aménager un ouvrage hydraulique reliant la partie amont du lotissement Vacoas à la partie aval.

Concernant l'empiètement, l'ER n°216 s'établi uniquement sur la voirie existante et ne devrait pas concerner la parcelle cadastrée HX 1345.

Registre Dématérialisé

Registre Dématérialisé : 01- 02		Mme Guylène Marina CHON SEN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CV 0560	A	Néant	
Documents remis : lettre d'une page de demande de déclassement adressé à Mme la Présidente de la commission d'enquête.				

Observations du Contributeur

Mme CHO SEN demande le déclassement de la parcelle familiale CV 560 de APF vers A afin d'entreprendre sur cette parcelle familiale des cultures d'arbres fruitiers subtropicaux et maraichages plein champ dans le cadre d'une activité d'agricole.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Rien à signaler.

La parcelle a été classée en zone Agricole (A).

Registre Dématérialisé :03		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
			Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le chemin de Bassin Plat allant de la CD 29 à la balance RN3 est maintenant un axe majeur de circulation. Il n'est plus adapté aux conditions actuelles, eu égard au nombre de voitures l'empruntant chaque jour (pas de trottoir sur la plupart du trajet, croisement des véhicules PL ou bus difficile, dangerosité pour les cyclistes etc.). Le classement réglementaire du projet de PLU prend-t-il en compte un futur élargissement de cette voie, rendu inéluctable dans les années qui viennent si la mairie veut éviter un congestionnement aggravé non seulement du chemin mais des voies autres de "délestage" (RN, centre-ville par exemple) ? »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le PLU prévoit déjà un élargissement de cette voie avec la mise en place d'un emplacement réservé de 14 mètres d'emprise. Cette largeur permettra la réalisation d'aménagements mieux sécurisés pour les différents usagers.

Registre Dématérialisé : 04		M. & Mme TERGEMINA (José et Marie-Paule)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 33 DZ 34	A & ER 274	Néant	
Documents remis : Courrier d'une page de demande de déclassement adressé à M. le Maire de Saint-Pierre et un extrait du plan cadastral.				

Observations du Contributeur

Souhaitent un déclassement pour que leurs enfants puissent construire sur les parcelles DZ 33 et 34 situées en zone A. Cette démarche devient nécessaire, leurs enfants ont un réel besoin de s'installer. Ils sollicitent auprès de M. le Maire une attention particulière à leur demande.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable concernant le déclassement :

La parcelle est située en limite d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 05- 06		Mme Ludivine SOUEVAMANIEN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EW 003	A	Néant	Terre Rouge
Documents remis : Une lettre adressée à la commission d'enquête concernant la demande de déclassement.				

Observations du Contributeur

« Depuis 2019, je suis derrière l'urbanisme pour le déclassement de la parcelle que j'ai hérité de mon papa en 2022 (EW3 -BASSIN PLAT, Terre rouge), certifier depuis 2022 sous l'adresse suivante : 264 Chemin Boissy, 97410 Saint-Pierre

Ce terrain, est un bien familial que j'y tiens énormément. C'est la transmission d'héritage de mon grand-père que je souhaite faire évoluer.

Une évolution qui vise avant tout un logement principal pour moi, et autour d'un projet touristique. Je suis situé près de la voie urbaine, et j'ai accès à mon terrain grâce à un droit au passage fait devant le notaire. Ce qui est fortement bénéfique. Mon terrain fait 2050 m², et par rapport à sa localisation et ma profession je ne peux l'exploiter en tant qu'agricultrice.

Vous trouverez ci-joint une preuve d'une demande écrite dans le registre que mon père et moi avons fait en 2022. En espérant avoir une réponse favorable à cette demande et que mes projets aboutissent ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Registre Dématérialisé: 07		Mme Catherine MYLLE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Un courrier et le guide pratique de l'éclairage public intelligent-Référentiel Technique et Juridique.				

Observations du Contributeur

Ci-dessous les observations de Mme Catherine MYLLE

« Je souhaite soulever un point qui me préoccupe sur l'éclairage public, puisque à ce jour, nous sommes les habitants du Patio dans la Ville de Saint Pierre, sans éclairage public depuis de nombreuses années.

Et comme je me suis documentée sur le sujet, je souhaite que vous puissiez vous positionner sur l'éclairage public intelligent, qui se trouve au cœur de la transition énergétique et de la maîtrise des dépenses publiques.

Il est de fait que l'éclairage public représente le fer poste de la consommation d'électricité d'une commune, et l'éclairage intelligent permet de régler l'intensité lumineuse en fonction des besoins d'activer le luminaire quand l'espace qu'il éclaire est occupé.

Pour étayer mes propos je me permets de vous transmettre en pièce jointe :

Le guide pratique de l'éclairage public intelligent -Référentiel Technique et Juridique-

J'espère que ce message pourra vous "éclairer" sur un poste qui nous est particulièrement sensible, nous habitants d'un quartier de ravine blanche qui se trouve chaque soir dans le noir complet et donc dans une totale insécurité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Le PLU intègre un schéma directeur d'Aménagement lumière (SDAL) réalisé par les services techniques. Ce document sera annexé en intégralité dans le PLU à la demande de l'Etat. L'intervention sur l'éclairage public relève des services techniques de la ville.

Registre Dématérialisé: 08		Mme Laurence MAILLOT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HY 1268			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me permets de vous adresser à nouveau une demande de déclassement de ma parcelle HY 1268.

C'est un bien familial de 1400 m² scindé en 2 parties par le chemin Emmanuel Hoarau. Cette zone est très urbanisée : plus de 70% des parcelles de ce chemin sont construites. Je souhaiterais avant tout y construire ma résidence principale et en parallèle me lancer dans un projet touristique. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine (environ à 200 mètres).

Registre Dématérialisé : 09		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1			Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis contre le projet ER 103 à Bois d'olives. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 103 sera maintenu.

Registre Dématérialisé: 10		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1			Néant	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me permets par la présente de formuler une demande de refus de la création d'un emplacement réservé numéroté ER71, référencé sous le nom "Aménagement et prolongement du chemin Calogine vers la Ligne d'Equerre d'une emprise de 6 mètres" .je note une erreur concernant cette ER appelé "Chemin Calogine", qui est en fin de compte placé sur le Chemin Dumas.

Après avoir pris connaissance du projet, je souhaite exprimer ma préoccupation quant à la réalisation de cet aménagement, notamment en raison de l'emprise de 6 mètres prévue pour l'élargissement de la voie. La voie actuelle mesure environ 3 mètres de large, et l'augmentation de l'emprise aurait des conséquences significatives sur les places de stationnement devant les habitations.

En tenant compte de ces arguments, je sollicite respectueusement le refus de l'emplacement réservé pour l'aménagement et prolongement du chemin Calogine (ER71) avec une emprise de 6 mètres. »

Réponses du Maître d'ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 71 (Chemin Dumas) est à maintenir, il s'agit d'une voie structurante du quartier de Bois d'Olives.

Registre Dématérialisé : 11		R & R Pierre ROBIN – Anne ROBIN – Ivana MIKRUT 48, rue Galande 75005 Paris- Palais C 62		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1			Néant	OAP Chemin la Volière
<p>Documents remis : 1 courrier 4 pages + 18 pages (note d’observations) adressé à la Présidente de la commission d’enquête.</p> <p>N. réf. :231640 – PAYET – BENARD/ Commune de Saint-Pierre- PR/I.M</p>				

Observations du Contributeur (ci-après)



Avocats à la Cour d'appel de PARIS

Hôtel de Ville de Saint-Pierre
Madame la Présidente de la commission
d'enquête
BP 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

Paris, le 4 décembre 2023

Annoncé par email + lettre recommandée avec avis de réception n°1A19680141057
Enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr

N. réf. : 231640 - PAYET - BENARD / Commune de SAINT PIERRE - PR/I.M

Objet : Contestation du projet de PLU adopté le 26 juin 2023 (4 pages + 18 pages note d'observations jointe)

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil de Madame Yolène PAYET et de Monsieur Alain BENARD.

Mes clients marquent opposition au zonage affecté à leurs parcelles dans le projet de PLU adopté le 26 juin 2023 en conseil municipal.

Ils contestent le nouveau tracé de l'emplacement réservé N°161 destiné à l'aménagement d'une voie primaire de liaison entre la ligne PARADIS et le TAMPON décalé sur l'emprise des parcelles HY 1145/1147.

Il n'y a aucune cohérence à remettre en cause le tracé initial de la transversale SAINT-PIERRE / LE TAMPON du PLU en vigueur. Mes clients sont disposés à discuter de l'emprise de l'emplacement réservé N°141 tel qu'elle a été inscrite dans le zonage du PLU en vigueur ci-dessous reproduit et, par suite, à vendre à l'amiable à la collectivité le foncier nécessaire.

En revanche, ils sont opposés au tracé de l'ER 161 tel qu'il est inscrit au projet de PLU.

Par conséquent, ils refuseront toute vente à l'amiable du foncier nécessaire à la réalisation de la voie de liaison SAINT-PIERRE / Le TAMPON.

Ils entendent que les choix de zonage affectés à leurs parcelles soient revus en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur situation dans un environnement particulièrement adapté à poursuivre un développement urbain raisonné.

R & R

Pierre ROBIN - Anne ROBIN - Ivana MIKRUT
48 rue Galande - 75005 PARIS - Palais C 622
Téléphone : 01 56 95 08 90 - Télécopie : 01 56 95 08 14
Email : api@avocatgalande.fr - Site internet : www.robin-avocats.fr
Selarl au capital de 10.000 € - RCS 809 763 162

Mes clients demandent que soient revues les différentes décisions de zonage synthétisées au sein du tableau qui suit et plus amplement détaillées dans la note d'observations annexée à la présente. En effet, nombre de ces décisions relèvent soit d'erreurs matérielles soit d'erreurs manifestes d'appréciation.

Le descriptif des incohérences affectant ces choix de zonage se trouve dans la note d'observations en annexe.

CONTESTATION ZONAGE	PARCELLES – REALITE DES CARACTERISTIQUES PROPRES	SUPERFICIE	PROPOSITION DE MODIFICATION DE ZONAGE DU PROJET DE PLU
ZONE Ug	HY 353 Parcelle sur le chemin APAYA, réseau viaire sous équipé. <u>Parcelle identifiée en activité agricole (verger) au RPG 2021.</u>	9.600 m ²	Agricole
ZONE Ug	HY 351/536/1046/664/665/666 Parcelles sur le chemin BELIER, <u>Réseau viaire sous équipé. Inaccessible aux services incendie et secours par endroits.</u>	7.400 m ²	Naturelle Ou AUst en attente de la réalisation des équipements propres à la zone.
ZONE Ug	HY 349 <u>Jardin d'insertion encadré en partenariat avec les institutions publiques.</u>	4.400 m ²	Nj Naturelle jardin
Total de zone Ug		21.400 m²	
ZONE AUg	HY 313/348/356 <u>Emprise voie de liaison vers le lycée qui ne permettra aucune construction telle que prévue en zone AUg.</u>	11.220 m ²	AUe Ou AUep Equipements publics d'infrastructures avec une dimension environnementale, liaison douce, et paysagère, proximité des jardins d'insertion.
Total de zone AUg		11.220 m²	

La note d'observations en annexe démontre très clairement que ces zonages sont incohérents et consomment inutilement des quotas de surface constructible sur tout le secteur environnant des parcelles de mes clients.

Dans ce contexte, mes clients demandent expressément que ces décisions de zonage soient remises en question.

J'ajoute quelques observations :

- La desserte des parcelles HY 1145/1147 est idéale en ce qu'elle comprend un accès direct d'une largeur future de 20 mètres d'emprise sur la rue des PRUNIERIS qui rejoint immédiatement la route départementale LIGNE PARADIS ;
- Les parcelles HY 1145/1147 sont parfaitement desservies par les réseaux publics à proximité immédiate conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme autorisant le classement en zone urbaine, et R 151-20 autorisant le classement en zone à urbaniser ;
- Les parcelles HY 1145/1147 disposent d'une situation et d'un environnement particulièrement adaptés à une densification à vocation de zone mixte eu égard à leur excellente desserte et proximité immédiate du projet de développement de voie structurante ;
- Les parcelles HY 1145/1147 n'ont plus de vocation agricole eu égard à l'abandon de l'activité compte tenu de leurs faibles superficies et leur enclavement au sein d'un espace urbanisé.

Par conséquent, mes clients sollicitent que les parcelles HY 1145/1147 soient classées en zone constructible à vocation mixte (AUg/Ug).



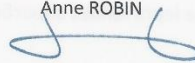
Un approfondissement de la faisabilité opérationnelle et les superficies respectives des différentes zones peut vous être proposé dans le cadre d'un plan d'architecte plus précis. La densification en logements se projette en continuité du front bâti tel que préconisé dans le projet de PLU. Le tracé de la voie de liaison SAINT-PIERRE-Le TAMPON figure en zone AUe. La zone AUg limitrophe permet de prévoir un plan cohérent de gestion de ses abords en cohérence avec tout projet complémentaire à vocation mixte à élaborer en concertation avec la collectivité.

Mes clients sont déterminés à défendre leurs droits dans le cadre de toute procédure précontentieuse ou contentieuse ultérieure mais ils tiennent avant toutes choses à privilégier la concertation et les solutions amiables satisfaisant tant les intérêts de la commune de SAINT-PIERRE que leurs propres intérêts.

Ils se tiennent à votre disposition dans le cadre d'une concertation étroite à établir avec le service urbanisme et aménagement. Je joins à la présente une note plus complète reprenant les différents moyens qui précèdent en les développant.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, en l'assurance de mes sincères sentiments.

Anne ROBIN



PJ : Note d'observations détaillées

Réponses du Maître d’Ouvrage

Le terrain est accessible par le Sud projet par la parcelle HY 1205. Une partie de cette dernière est concernée par le projet d’une voirie appelée Croix du Sud en cours de réflexion sans maîtriser le délai de réalisation. Aussi, à la lumière de cet argument, on ne peut réserver une suite favorable au déclassement des parcelles HY 1145 et HY 1147. Bien que les réseaux soient à proximité de ces parcelles, ils demeurent insuffisants et sous dimensionnés pour desservir une surface d’environ 2,5 ha comme demandé. De plus, la vocation agricole de ces parcelles doit être maintenue afin d’assurer un développement maîtrisé de l’urbanisation.

Il est rappelé:

Qu’en vertu du Code de l’urbanisme, le caractère agricole ou naturel s’apprécie au regard, d’une part, du **potentiel** agronomique/biologique/économique ou des **nécessités de protection/préservation** du **secteur en cause** (et **non** de la parcelle), et d’autre part, de la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du PLU (Art. L. 151-5, R.151-22, R.151-24 C.urb)

Il est rappelé:

Qu’en vertu du PADD du projet de PLU arrêté, **de façon générale (AXE 1)**, il convient de favoriser le développement de parcs/espaces perméables et **dans les espaces bâtis (AXE 4)** des espaces de respiration.

Avis défavorable concernant le reclassement des zones U existantes en zone A ou N.

Proposition de modification des ER:

L’emplacement réservé de la croix du Sud sera repositionné sur le tracé inscrit au PLU en vigueur : Les ER 161 et 171 seront modifiés en conséquence.

Les ER 170 et 157 seront supprimés. En effet, la portion comprise entre les parcelles HY 313 et HY 356 est maîtrisée. La Région s’oppose à la traversée du lycée de Bois d’Olives par l’ER 157, pour des raisons de sécurité liées au dispositif « Vigipirate ».

Registre Dématérialisé : 12		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Propriétaire dans l'impasse Legrand à la Ravine des Cabris, on a eu connaissance du Projet de ZAC à Bois d'Olives.

Dans ce projet de ZAC, l'impasse Legrand, qui est privée, serait utilisée en voie piétonne mais aussi en voie routière pour les habitants de la future ZAC.

Nous ne souhaitons pas voir notre impasse privée utilisée par les habitants de la ZAC.

Les autres voies actuelles (chemin bœuf, toby les hauts, chemin sabrap) doivent servir aux futurs habitants de la ZAC. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'emplacement réservé sera maintenu. Il s'agit d'un point d'entrée sur la ZAC, cette voie permettra uniquement un accès piéton à la ZAC.

Les parcelles et habitations (hors ZAC) déjà desservies par cette voie seront toujours accessibles aux véhicules.

Registre Dématérialisé : 13		M. Pierre VITRY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	IB 0035 IB 0036 IB 0031	AUdma		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

S'oppose à la création de l'ER 144 (largeur prévue 10 m) pour accès à la parcelle IB 0035 car cela diminuerait les parcelles IB 0036 et IB 0031 qui sont occupées par des maisons d'habitations.

Compléments du CE : Observation déjà déposée sur registre commissaire enquêteur Bois d'Olives N°2-11

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'emplacement réservé sera maintenu. Il s'agit d'un point d'entrée sur la ZAC, cette voie permettra uniquement un accès piéton à la ZAC.

Les parcelles et habitations (hors ZAC) déjà desservies par cette voie seront toujours accessibles aux véhicules.

Registre Dématérialisé : 14		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« La suppression de nombreux parkings est une calamité et un arrêt de mort pour le centre-ville.

Le parking gratuit du front de mer a maintenant une partie payante 25€ pour 3 heures !!! Pensez-vous que les gens vont avoir envie d'aller à la plage à ce prix. Vous parlez d'aménager des parkings en périphérie, mais qui va y aller ? Lorsque vous organisez des manifestations, c'est sur le parking du marché forain alors que vous prônez le fait d'aller se garer sur le parking de Pierrefonds. Si c'était aussi simple, pourquoi n'organisez-vous pas vos manifestations là-bas ?

En tant que commerçant, les gens nous disent qu'ils ne viennent plus à Saint Pierre car c'est trop dur de trouver une place. Sortez de votre hôtel de ville et voyez la baisse drastique de fréquentation ! C'est d'autant plus scandaleux que vous avez l'expérience de ce qui s'est produit en métropole. Alors quelles sont vos motivations ?

Vous faites tout ce qu'il faut pour écrire la mort de votre centre-ville !!! »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le manque de place de parking est souvent évoqué par les usagers du centre-ville de Saint-Pierre et les commerçants. Certains projets en cours ont entraînés la suppression de places de stationnement. Cela concerne des terrains qui n'avaient pas vocation à rester des parkings mais bien de recevoir des constructions.

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme délivrées pour ces projets de nouvelles places de stationnement sont à créer pour les besoins de l'opération.

La ville ne pourra pas offrir une place de parking « voiture » pour chaque visiteur dans l'hyper centre. D'où la mise en place d'une politique de gestion du stationnement payant. A la lumière d'une étude récente sur la problématique du stationnement et de l'accessibilité, il a été proposé et validé une organisation spatiale par zone de stationnement avec une politique tarifaire modulé en fonction de la centralité. Cette politique permet aussi de réduire le stationnement de véhicules tampons, ne permettant pas la rotation du stationnement en centre-ville. La mobilisation de terrains pour la création de parkings n'est pas chose aisée dans le centre-ville en raison du prix élevé du foncier. Le centre-ville attire des flux de personne provenant de tout le bassin sud et au-delà. Développer de nouvelles places de stationnement c'est aussi créer un appel d'air pour les véhicules individuels pouvant générer une saturation du réseau et plus de pollution pour les usagers du centre-ville.

Le développement d'une mobilité alternative à la voiture est nécessaire (Transports en commun, vélo électrique, marche à pied...). Le PLU prévoit des parkings relais en périphérie du centre et le développement du TCSP. Un pôle d'échange est en création sur Pierrefonds.

L'utilisateur devra ainsi adapter ses habitudes.

L'action publique doit accompagner ce changement pour rendre plus attractif et efficace les modes de déplacement alternatifs.

Ces mesures relèvent de la CIVIS mais la réflexion doit aussi porter à l'échelle du bassin Sud avec les deux intercommunalités CIVIS/CASUD, sans oublier la Région.

Registre Dématérialisé : 15		Mme Céline LAFRANCESCHINA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je voulais savoir s'il serait possible de faire installer des poubelles rue Amiral Lacaze. Nous tenons un commerce et les clients se plaignent. Il y a environ 2 ans on nous avait dit que ça allait être fait mais depuis plus rien ne bouge ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Hors champ de l'enquête publique.

Cette demande sera transmise aux services de la CIVIS.

Registre Dématérialisé : 16		M. Stéphane HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Cette modification de plu de st pierre pour 2024 est une très mauvaise idée pour nous agriculteur des hauts de bassin plat, nous allons perdre près de 300hct de terrain pour fluidifier un trafic très dense.

Cela engendrera des pollutions atmosphérique et sonore lors des travaux et circulation surtout qu'une voie d'insertion se fera juste devant mon entrée.

Comment nous riverain allons-nous sortir de notre quartier?

Nous allons perdre de la valeur sur nos terrains constructible, à cause d'une 2X 2 vois et sans compter l'arrivée de promoteur immobilier qui vont dénaturer notre tranquillité de quartier.

Je suis contre cette route, d'autre possibilité sont ouvertes, comme l'extension du chemin principale de bassin martin. Interdire l'accès au non riverain dans le chemin des aubépines.

Nous devons trouver d'autres solutions. Améliorer le système du transport en commun. (On attend un bus 2h pour se rendre sur St pierre en partant de bassin plat, des lignes de vélo sécurisé, parking de covoiturage ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 17		Famille BAZIN Rémy, Ghislaine, Dan, Tony		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
2	HM 0445 HM 0446 HM 0448 HM 0467 HM 0468 HM 0502 HM 0503	A A A A A Us & A Us & A		
Documents remis : Un courrier de 2 pages adressé à la Présidente de la commission, un extrait du plan cadastral daté de mars 2023, un relevé de propriété, un plan de situation, un courrier de la DAF, un courrier de Véolia, un courrier du certificat de permis tacite ,1 plan retraçant le zonage US du projet de PLU, une vue aérienne du secteur de Tampon et Saint-Pierre déjà urbanisé.				

Observations du Contributeur

S'opposent à la demande des services de l'État de reclasser les parcelles HM 502 et HM 503 en totalité en zone A

Souhaitent que les parcelles HM 0445et HM 0448 soit intégrées à la zone Us car les deux frères ont fait bâtir une maison d'habitation sur ces parcelles avec des permis régulièrement délivrés et que l'ensemble des services (eau, électricité, fibre, OM, poste...) sont disponibles dans la zone

Considèrent que l'ensemble des parcelles ne peuvent pas être irriguées et n'ont plus de vocation agricole compte tenu de la proximité urbaine (zone Us et Ville du Tampon)

Souhaitent un classement Uf au lieu de Us dans la perspective d'un développement économique de la Ville de St Pierre.

Voir observation 1.11 Hôtel de Ville

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La zone urbaine la plus proche est un TRH au SCOT.

Il est possible d'étendre les TRH de façon modérée dans la limite des quotas prévus.

La modification du SCOT en cours pourrait avoir comme conséquence de faire évoluer ce TRH en SDU, ce qui rendrait impossible son extension. Dans le cadre de la procédure de modification du SCOT, si le TRH ainsi que la zone Urbaine du Chemin Stéphane sont inscrits comme village, l'extension pourra être envisagée mais uniquement sur les parcelles HM502p et 503 p. comme

prévu au projet de PLU arrêté. Si l'Etat impose de reclasser les zones Us en A ou N dans ce PLU, aucune évolution de la zone Urbaine ne pourra se faire sur le secteur.

Registre Dématérialisé : 18		Mme France Madeleine VELETCHY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	IA 1378	Uf		Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle IA 1378, Mme VELETCHY France Madeleine, située "allée Véletchy" à Bois d'olives ».

« Je souhaiterais recevoir les documents relatifs à l'enquête publique en cours ».

« Dans l'attente de votre réponse, »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le demandeur a été renseigné par le service urbanisme (courriel envoyé le 14 décembre 2023).

Registre Dématérialisé : 19		Mme Nathalie DALEAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0380 DZ 0381	A A	Néant B2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Bonjour Monsieur;

« On réside actuellement en métropole, on a plusieurs parcelles sur bassin plat dont la DZ 380 ET 381. Ces parcelles sont en zone agricole, on voudrait avoir le déclassement de celles-ci afin que nos enfants puissent construire. Sachant qu'on a fils qui porte un implant et la ligne haute tension qui longeait nos parcelles, n'a pas été reconnu service utilité public à l'époque, on a mis en demeure EDF à l'époque afin de trouver une solution, mais malheureusement on était déçu du dédommagement, on était obligé de vendre les parcelles à pertes.

Par conséquent, si demain on veut construire sur nos parcelles impossibles car zone agricole La population démographique de la Réunion est en augmentation, il faudra bien trouver du foncier pour pouvoir loger nos enfants demain.

Je demande qu'une partie des parcelles puissent être en zone constructible afin de préserver la partie du fond en zone agricole. Cordialement »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle la plus proche de la zone urbaine est déjà bâtie (DZ 380).

La parcelle DZ 381 est située en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR (Pôle principal de Saint-Pierre).

Registre Dématérialisé: 20		Mme Marie Nathalie DALEAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis :				

Observations du Contributeur

« *Monsieur Les Elus*

Le projet de la déviation de grand bois est une très bonne idée. Par contre oui à condition de faire les travaux sur les routes existantes .

1) Sur le secteur bassin plat la grande surface pose problème , il y a la possibilité de faire des routes surélevées .sur le rond points Balance , une qui partirait vers le LECLERC et l'autre vers Boulevard Bank

2) une route juste derrière la balance à canne , avec une route surélevée qui partirait sur ligne paradis et une de dessous direction Tampon .

Puis reprendre LA RN Ravine des cafres / Boulevard Bank une 2X2. (Il y avait une réserve pour agrandir cette route ...)

Sur le plan économique, cela coûterait moins chère à l'état et la Région et, tout le monde trouverait son compte. On préservera le foncier agricole

Enfin, on a une population démographique qui s'accroît de jour en jour; je me pose la question comment les loger demain ... ».

Voir observation précédente N°19

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 21		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me permets par la présente de formuler une demande de refus de la création des emplacements réservés : ER 272 et ER 279.

Après avoir pris connaissance du projet, je souhaite exprimer ma préoccupation quant à la réalisation de ces aménagements, notamment en raison de l'emprise de 6 mètres pour l'ER 272 et de 5 mètres pour l'ER 279 prévue pour l'élargissement des voies.

La voie actuelle mesure environ 3,50 mètres et l'augmentation des emprises aurait des conséquences significatives sur les habitations existantes qui bornent celle-ci.

En effet, l'ER 272 et l'ER 279 empiètent sur des parcelles qui sont occupées par des maisons d'habitations, dont la mienne en fait partie.

En tenant compte de ces arguments, je sollicite donc le refus des emplacements réservés : ER 272 et ER 279. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Avis favorable pour la réduction de l'emprise de l'ER 272 à 5 mètres sur une portion du tracé.

En parallèle et afin de faciliter l'accessibilité de ce secteur, il pourrait être nécessaire d'élargir à 6 mètres l'ER 273 situé plus au Sud pour compenser cette modification.

Registre Dématérialisé: 22		M. Georges HOAREAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
1	CS 1106 CS 0778 CS 0776	A A A	Néant	Pierrefonds
Documents remis : 2 documents Géoportail				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire des parcelles suivantes situées en zone agricole : 000 CS 1106 de 1 482 mètres carrés, 000 CS 778 de 1957 mètres carrés et 000 CS 776 de 2358 mètres carrés. Depuis 30 ans, j'y ai implémenté mon auto-école, le Centre de formation de permis de conduire Georges Hoareau, SARL immatriculée au RCS de Saint-Pierre sous le n°410 505 630. Afin de pouvoir exercer légalement mon activité : - J'ai obtenu de la DEAL l'homologation des pistes et parcours d'examen se trouvant à l'adresse susmentionnée. - La DEETS m'a délivré les agréments me permettant d'organiser des sessions d'examens pour la délivrance de titres professionnels. Depuis plusieurs années, j'échange avec l'administration afin de légaliser l'exercice de mon activité auto-école sur ces parcelles. Malgré les nombreux échanges que j'ai pu avoir, je ne suis toujours pas parvenu à trouver une solution permettant de régulariser la situation. Toujours dans une démarche de légalisation de la situation de mon auto-école, j'ai rencontré en date du 20 juillet 2023 Madame Nathalie INFANTE, Secrétaire générale pour les affaires régionales de la Réunion auprès du préfet, ainsi que Monsieur Emmanuel BRAUN, Directeur Adjoint, chef de pôle risque et milieu à la DEAL. Ils ont confirmé qu'il était nécessaire de régulariser ma situation et de m'adresser à vous dans le cadre d'un projet de déclassement de mes parcelles. Comme je l'ai indiqué précédemment, j'occupe ces parcelles depuis 30 ans, aucune activité agricole n'y a été exercée, et aucune activité agricole n'est exercée dans la quasi-totalité des parcelles avoisinantes, pourtant également situées en zone agricole (cf Plan Géo Saint Pierre et Plan Géo urba en PJ). Toujours contrairement aux parcelles avoisinantes, je n'ai pu obtenir aucun permis de construire ou encore aucun raccordement à l'électricité. Pour autant, les parcelles suivantes sont à la fois raccordées à l'eau potable et à l'électricité : par exemple CS 1107, CS 781 et CS 1019. La parcelle CS 0367 dont la DEAL est propriétaire est en cours de raccordement à l'eau potable. Nous avons d'ailleurs profité de cette demande de la DEAL pour effectuer également une demande. Afin d'endommager à minima les sols, contrairement à nouveau aux parcelles avoisinantes, nous avons fait poser des modulaires. Ces modulaires sont écologiques et en totale cohérence avec l'évolution du PLU de Saint-Pierre en Eco-PLU qui est actuellement en cours. En effet, les modulaires :

- Limitent les besoins en énergie ;
- Sont fabriqués en matériaux éco responsables en usine, puis transportés après conception sur chantier. Cela évite par conséquent les risques de pollution atmosphérique, ainsi que les dégradations de sols et les émissions de carbone ;
- Sont posés sur plots et non via des fondations ;

- *Sont des bâtiments recyclables, fabriqués en matériaux recyclés et posés directement au sol, ce qui limite la production de déchets sous toutes ses formes et permet leur réutilisation à d'autres fins.*

Au vu de ce qui précède, je vous serais grée d'accéder à ma demande de déclassement afin de rendre mes terrains constructibles, au même titre que les parcelles avoisinantes et pérenniser l'avenir et la survie de mon auto-école. Je reste à votre disposition pour convenir d'un éventuel rendez-vous afin d'exposer plus en détail notre projet. Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont situées dans les espaces proches du rivage et en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SCOT.

L'activité est localisée dans une poche d'urbanisation diffuse qui n'a pas vocation à s'étendre, au titre du SAR/SMVM.

Avis défavorable émis par l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 16 décembre 2018, qui prévoyait l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.

Registre Dématérialisé: 23		M. Christian BOITEUX		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3				
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - 3 Pages du PLU concernée, - Photographie satellite de la zone concernée, proposition de révision résumant la situation, les motifs d'inquiétudes (nuisances) ainsi qu'une proposition de modification qui leur paraît cohérente. 				

Observations du Contributeur

« Au nom des résidents des lotissements comprenant les 16 lots adressés du 457 au 487 allée des Béliers, 97432 Ravine des Cabris, je vous soumetts ici notre demande de révision du futur PLU qui, dans sa version actuelle, soulève nos plus vives inquiétudes.

PROJET ACTUEL :

La réserve présente dans le projet d'ECOPLU actuel (en rouge) suit le chemin Baillif puis se divise en deux, une partie en direction de Bois-d'Olives et une autre en direction du Tampon (rouge hachuré), celle-ci venant assez curieusement longer les zones d'habitation. **Cette partie du tracé pose plusieurs problèmes =**

1 – Sa cohérence : pourquoi ce zig-zag se dirigeant droit sur les lotissements résidentiels alors qu'il semble d'évidence plus simple de suivre la ligne droite déjà existante avec le Chemin Baillif ?

2 – Son émiettement dommageable des parcelles agricoles : on voit mal comment exploiter la partie résiduelle triangle entre les deux axes qui suit la division entre les deux directions (Bois d'O. et Tampon).

3 – Sa proximité immédiate avec les zones résidentielles et notamment les deux lotissements vers lesquels la réserve vient curieusement se coller en limite immédiate avec les risques de nuisance sonores et bien-sûr la perte de valeur induite etc.

PROJET PROPOSE :

La réserve proposée (en vert) se substitue à celle allant en direction du Tampon (rouge hachuré) et suit le chemin Baillif jusqu'à son terme, en ligne droite : **cette proposition de révision apporte donc une solution aux trois problèmes que pose le projet de réserve actuel et particulièrement celui des nuisances sonores avec en plus l'économie de dispositifs de protection contre ces nuisances que suppose le projet actuel. Il paraît de plus mieux répondre aux exigences de l'ECOPLU puisqu'il préserve davantage les parcelles agricoles et protège les habitations de la pollution sonore. »**

Réponses du Maître d’Ouvrage :

Avis défavorable :

Demande non recevable suite aux observations déposées par M. Alain BENARD
Mme Yolène PAYET et leur Avocat (Registre Dématérialisé : 0-11) + Avis de la Région sur l’ER
157 qui traverse le Lycée de Bois d’Olives. Il est proposé de garder l’ER 171 positionné le long
de la zone urbaine pour éviter le morcèlement de la zone agricole.

Registre Dématérialisé: 24		M. Guillaume PAYET		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Considérant que le terme d'ECO-PLU reflète l'ambition majeure de la commune de Saint-Pierre de réviser son PLU en octroyant à l'environnement une place prépondérante, j'estime que certains projets d'aménagements et de changement de classe de terrain sont en incohérence total avec le but supposément affiché.

En premier lieu, je souhaite que la réserve foncière dévolue au projet autoroutier de déviation Est de Saint-Pierre soit annulée. En effet, au-delà des risques sanitaires liés au bruit et à la pollution de l'air et de la destruction paysagère et de ressources agricoles ; le projet de déviation et la réserve foncière associée ne répond pas aux enjeux de développement durable actuels. Des études ont montré que la création de plus de routes signifie plus de circulation et à termes plus d'embouteillages, le problème initial n'est donc pas résolu.

En deuxième lieu, je suis contre les projets d'aménagement d'envergure d'espaces commerciaux comme par exemple l'extension de la zone Canabady, cela est à l'encontre des nécessités de résilience pour faire face aux changements climatiques. Ces espaces pourraient servir à créer des logements et espaces de vie arborés et des potagers afin de renouer le lien entre l'homme, la nature et l'alimentation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Concernant le projet de déviation Est :

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Concernant la zone commerciale Canabady :

La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.

Registre Dématérialisé: 25		M. François MIZRAHI		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Aménager le quartier au tour du collège de Bois d'Olives est une excellente chose car il n'y a aucun trottoir pour le déplacement des élèves.

Cependant, l'élargissement de l'impasse Marcel Gonthier et sa transformation en rue est-il nécessaire ? Actuellement, il y a peu de circulation - uniquement les riverains- ; l'impasse est tranquille, les nombreux petits enfants qui y habitent n'y courent aucun danger. Pourquoi ouvrir l'impasse et créer une nouvelle rue alors qu'il existe déjà beaucoup de rues parallèles ? »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Demande à étudier :

L'ER 142 existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Registre Dématérialisé: 26		M. François MIZRAHI		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Aménager le quartier au tour du collège de Bois d'Olives est une excellente chose car il n'y a aucun trottoir pour le déplacement des élèves.

Cependant, l'élargissement de l'impasse Marcel Gonthier et sa transformation en rue est-il nécessaire ? Actuellement, il y a peu de circulation - uniquement les riverains- ; l'impasse est tranquille, les nombreux petits enfants qui y habitent n'y courent aucun danger. Pourquoi ouvrir l'impasse et créer une nouvelle rue alors qu'il existe déjà beaucoup de rues parallèles ? »

Contribution identique à la fiche 0-25

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

L'ER 142 existe déjà au PLU en vigueur, il porte le numéro (33).

La demande sera étudiée avec les services techniques de la ville.

Registre Dématérialisé: 27		M. Olivier PALMAS		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
		CV 1534 CV 1535 CV 1536	B2U	Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle CV1534 et ma sœur possède la parcelle CV1537. Or le nouveau PLU prévoit d'autoriser la construction sur la moitié de son terrain. Autour de nous il y a déjà de nombreuses constructions. L'eau et l'électricité sont raccordés à notre secteur. Résidant en métropole pour le moment, je prévois de revenir m'installer à la Réunion et cela m'aiderait beaucoup de pouvoir le faire sur mon terrain. Je voudrais donc savoir s'il est possible d'inclure dans le futur PLU les parcelles voisines du CV1537, c'est à dire le CV1534, CV1535 et CV1536 »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Registre Dématérialisé: 28		M. Christophe RÉVILLION		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis très inquiet de la localisation annoncée du futur contournement au Nord de Saint-Pierre sur cette révision du PLU. J'habite dans le quartier Bassin-Martin et le contournement passerait 50 mètres derrière chez moi, en outre une bretelle d'accès sera juste devant mon entrée. La dégradation du cadre de vie pour ma famille et moi sera considérable avec une augmentation du trafic conséquent impliquant pollution sonore, atmosphérique et visuelle. Sans compter les années de travaux qui seront nécessaire à la mise en place de ce projet. J'espère de tout cœur que ce projet n'aboutira pas, pour ma famille, mon quartier et les agriculteurs du voisinage. Plus largement je me pose la question de l'utilité de cette nouvelle route qui ne résoudra pas les problèmes de circulation à Saint-Pierre. Un investissement sur la mobilité douce et les transports en commun me semble être une meilleure orientation pour l'avenir des Saint-Pierrois et des Saint-Pierroises. »

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 29		Mme Nicole RIVAYRAND		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	CY 0043	Us	Néant	
Documents remis : Une lettre				

Observations du Contributeur

S'oppose à la création de l'ER 274 car :

- *«Plus il y a de routes, plus il y a de voitures. On ne règlera pas durablement le problème de la circulation dans l'île de cette manière*

- nos élus préconisent la solution la plus archaïque pour le contournement de la ville de Saint-Pierre: tracer une 2x2 voies sur les terres agricoles irriguées les plus fertiles de La Réunion et à proximité des habitations : la destruction pure et simple de l'avenir agricole de Bassin-Plat et de son environnement. Est-ce ainsi qu'on pense aller vers la souveraineté alimentaire ?

On ne prend pas assez en compte l'impact IRREVERSIBLE d'une telle déviation sur les ressources agricoles, le paysage, le bruit, la qualité de l'air, la qualité de vie et l'activité touristique de Bassin Plat.

et demande :

- *qu'on réalise une liaison TCSP entre Le Tampon et Terre-Sainte,*
- *qu'on remette à l'étude un tracé utilisant les routes déjà existantes,*
- *qu'on double le boulevard Banks par un tunnel.*

et que, si ce projet catastrophique de déviation-Est de St-Pierre devait voir le jour par la folie des élus :

- *la priorité soit la préservation des ressources des agriculteurs et du patrimoine des riverains ;*
- *on réalise une tranchée couverte au niveau du PK3, pour préserver les habitants des multiples nuisances. (Les études précédentes intégraient une carte de la nuisance sonore, extrêmement défavorable au PK3 (zone limite orange-rouge pour la résidence Canne à Sucre). Cette carte a disparu de l'étude de 2016.) »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 30		M. Philippe BROSSIER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CV 1575	A	B2U	
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre de demande de déclassement de la parcelle CV 1575 ; - Un extrait GEOPORTAIL 				

Observations du Contributeur

« Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre, je me permets de vous adresser cette demande concernant la parcelle cadastrée CV 1575, située au 2 E chemin Tranquille, Ligne Paradis, 97410 Saint-Pierre, d'environ 687 m². Mon objectif est de construire ma résidence principale sur ce terrain.

Le classement actuel en zone agricole de ce terrain est un obstacle à ce projet. Sa superficie limitée à 687 m² rend peu réaliste toute perspective d'exploitation agricole viable, surtout au vu des contraintes actuelles de l'agriculture à la Réunion.

De plus, sa localisation proche d'autres habitations le rend nettement plus adapté à un usage résidentiel. Je sollicite donc le déclassement de ce terrain en zone constructible, une démarche en accord avec les orientations d'urbanisme de la commune et qui répondrait à mon besoin de logement ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës (vers l'Ouest) dans le prolongement de la zone urbaine existante.

Registre Dématérialisé: 31		M. Idriss PENOMBRE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EI 1158	Uf	B2U	
	EI 1159		Néant	
	EI 1160		Néant	
	EI 1161		Néant	
	EI 1162		B2U	
	EI 1163		Néant	
	EI 1164		Néant	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire des parcelles EI1158 à EI1164 à Bassin plat.
La surface au sol qui a permis de créer la voie d'accès entre l'allée des Aubépines et l'allée des Muguets a été entièrement prise sur mon terrain jusqu'à la borne de celui-ci, sachant qu'il n'y a aucune servitude.
Cette voie est privée et mène à son issue à l'allée des Muguets (superposée à l'ER272).
Aussi, je m'oppose à tout élargissement proposé pour l'ER279 sur ma parcelle, j'estime avoir, plus que suffisamment, contribué à la circulation des riverains, avec plus de 200 m2 sur lesquels je paie toujours les taxes foncières.
Cette voie privée permet le passage des riverains résidents sur des terrains à l'arrière de ma parcelle ainsi que celui des secours au besoin. Elle n'a pas vocation à être emprunté par des véhicules d'un gabarit supérieur en lien avec une activité professionnelle commerciale, industrielle ou de BTP. Cette zone est résidentielle et non une ZI ou ZAC.
À l'angle, je porte à votre connaissance que ma parcelle a aussi contribué au passage de l'allée des Aubépines. Je m'oppose à tout élargissement pour l'ER275 qui entraînerait une nouvelle réduction de ma parcelle ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

Proposition :

Il est possible de diminuer l'emprise de cet ER à 5 mètres au lieu de 6 mètres.

En parallèle et afin de faciliter l'accessibilité de ce secteur, il pourrait être nécessaire d'élargir à 6 mètres l'ER 273 situé plus au Sud pour compenser cette modification.

Registre Dématérialisé : 32		M. Prabhakar VELOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	ET 0663	Ug	Néant	Grand Bois
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - Un courrier en date du 21/12/2023 ; - Un plan explicatif 				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée ET 663 à Grand Bois, et je borne le cimetière de grand Bois ainsi que l'opération Cap Austral. Ma parcelle est concernée par l'ER 335 qui prévoit la création d'une voirie piétonne avec une emprise de 4 mètres entre le cimetière et l'arrière de ma parcelle sur le chemin existant menant à la Cure de l'Eglise. Souhaitant faire une division parcellaire à l'arrière de mon terrain, je vous sollicite pour transformer cette voirie piétonne de l'ER 335 en une voirie de circulation routière afin d'obtenir un accès à la nouvelle parcelle par cet emplacement réservé vers la ZAC Cap Austral. »

Le courrier confirme la demande faite sur registre Grand Bois par fiche N°2-03

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable :

La réalisation de ce cheminement est compatible avec le programme **de venelles piétonnes de la Zac Cap austral**. Néanmoins, cette liaison douce permettra à terme la connexion du quartier historique et de la cure de Grand Bois avec les infrastructures publiques créées dans la ZAC. La venelle existante **est classée dans le domaine privé de la collectivité**.

La création de cette liaison non routière nécessitera à terme une acquisition auprès de l'évêché de la réunion, propriétaire de la parcelle ET873 actuel pour finaliser cette liaison non routière.

Registre Dématérialisé : 33	M. Nicolas VIGNE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EI 1273 EI 1276	UF UF	B3 B3	Bassin Plat
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Pour faire suite à mes précédentes demandes de refus de la création des emplacements réservés : ER 272 et ER 279, Je souhaite par la présente revenir sur ma décision de refus de ces emplacements réservés et proposer un rétrécissement des voies de ceux-ci à 4 mètres de large voir 5 mètres au maximum pour l'ER 272.

L'ER 272 et L'ER 279 empiétant sur mes parcelles (EI 1276 ET EI 1273), leurs rétrécissements permettraient la construction de ma future habitation. »

Voir remarques initiales sur fiche Mont Vert les Bas N° 1-08

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Proposition :

Avis favorable pour la réduction de l'emprise de l'ER 272 à 5 mètres sur une portion du tracé.

En parallèle et afin de faciliter l'accessibilité de ce secteur, il pourrait être nécessaire d'élargir à 6 mètres l'ER 273 situé plus au Sud pour compenser cette modification.

Registre Dématérialisé : 34		ALEFPA (Association Laïque pour l'Education, la Formation, la Prévention et l'Autonomie)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CZ 0518	A & N	R1 & B2U	
Documents remis : Un courrier de 02 pages concernant un déclassement partiel en partie haute du site (3 à 4 hectares).				

Observations du Contributeur

L'Association Laïque pour l'Education, la Formation, la Prévention et l'Autonomie (ALEFPA) a été créée en 1959 et est reconnu d'utilité publique depuis 1973.

« Dans le cadre de la révision globale du Plan local d'Urbanisme, il nous paraît ainsi indispensable et opportun d'y intégrer le déclassement de la parcelle CZ 0518. Le déclassement partiel en partie haute de notre site (3 à 4 hectares) s'avère prioritaire pour nous permettre d'engager les travaux portant sur nos établissements médicosociaux et notamment pour l'Institut Médico-Professionnel avec son internat qui est situé, nous l'avons appris récemment, en zone à risque d'inondation. La majorité de la parcelle conserverait son classement en zone agricole et nous continuerons à y déployer nos activités dans une logique d'économie circulaire « de la terre à la terre » grâce à nos espaces de production, de transformation, de consommation, de vente et de compostage. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ligne des Bambous) éloignée de la zone urbaine.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entraînerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Un déclassement de 4 hectares représente environ un tiers du quota alloué aux villes relais.

Registre Dématérialisé: 35		Mme Laurence CAPENDU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350 EV 1578	Uf Uf partiel & A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre et documents demandant que les parcelles EV 1350 & EV 1578 restent en zone agricole ; - Un état de situation. 				

Observations du Contributeur

« Les parcelles EV 1350 et EV 1578 en zone APF au PLU actuel sont en zone rurale et exploitées par des agriculteurs : elles doivent être préservées de l'extension de l'urbanisation et du mitage des terres agricoles.

Je demande donc que le projet d'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 et EV 1578, soit supprimé, et que la destination Agricole (initialement en APF) des parcelles cadastrales EV 1350 et EV1578 soient conservées. »

Doublon avec observation registre dématérialisé N° 0-36

Remarque : Contribution identique aux contributions registre dématérialisée N°0-38, N°0-36, N°0-37, N°0-40 et au registre Mont Vert les Bas N°2-07, N°3-07, N°3-08, N°3-09

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Registre Dématérialisé: 36		M. Nicolas CAPENDU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350 EV 1578	Uf Uf partiel & A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre et documents, demandant que l'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 & EV 1578 soit supprimée au profit de la zone agricole - Un état de situation 				

Observations du Contributeur

« Je demande donc que le projet d'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 et EV 1578, soit supprimé, et que la destination Agricole (initialement en APF) des parcelles cadastrales EV 1350 et EV 1578 soient conservées. »

Remarque : Contribution identique aux contributions registre électronique N°0-35 N°0-37, N° 0-38, N° 0-40 et au registre Mont Vert les Bas N°2-07, N°3-07, N°3-08, N°3-09

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Registre Dématérialisé: 37		M. Gautier CAPENDU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EV 1350 EV 1578	Uf Uf partiel & A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre et documents, demandant que l'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 & EV 1578 soit supprimée au profit de la zone agricole ; - Un état de situation 				

Observations du Contributeur

« Les parcelles EV 1350 et EV 1578 en zone APF au PLU actuel sont en zone rurale et exploitées par des agriculteurs : elles doivent être préservées de l'extension de l'urbanisation et du mitage des terres agricoles.

Je demande donc que le projet d'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 et EV 1578, soit supprimé, et que la destination Agricole (initialement en APF) des parcelles cadastrales EV 1350 et EV 1578 soient conservées. »

Remarque : Contribution identique aux contributions registre électronique N°0-35 N°0-36, N° 0-38, N° 0-40 et au registre Mont Vert les Bas N°2-07, N°3-07, N°3-08, N°3-09

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Registre Dématérialisé: 38		Mme Laurence CAPENDU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EV 1350 EV 1578	Uf Uf partiel & A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une lettre et documents, demandant que l'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 & EV 1578 soit supprimée au profit de la zone agricole ; - Un état de situation 				

Observations du Contributeur

« Les parcelles EV 1350 et EV 1578 en zone APF au PLU actuel sont en zone rurale et exploitées par des agriculteurs : elles doivent être préservées de l'extension de l'urbanisation et du mitage des terres agricoles.

Je demande donc que le projet d'extension de la zone urbaine qui concerne les parcelles EV 1350 et EV 1578, soit supprimé, et que la destination Agricole (initialement en APF) des parcelles cadastrales EV 1350 et EV 1578 soient conservées. »

Remarque : Contribution identique aux contributions registre électronique N°0-35 N°0-36, N° 0-37, N° 0-41 et au registre Mont Vert les Bas N°2-07, N°3-07, N°3-08, N°3-09

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Registre Dématérialisé: 39		M. Axel TAILAME		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EO 0061	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le tracé de la déviation Est de St Pierre impacte ma parcelle cadastre section EO n°0061. Je tiens à faire part de mon désaccord quant à ce tracé. En tant qu'agriculteur je suis impactée sur presque 1/5 de ma superficie totale. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l’impact négatif du projet sur la consommation d’espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d’étudier d’autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l’étude de nouvelles propositions avec moins d’impacts pour la zone agricole. En conséquence l’emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 40		Mme Bernadette MEZINO		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HI 0534	A		
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - Une copie de l'acte de propriété ; - Un extrait du plan cadastral 				

Observations du Contributeur

« Nous sommes propriétaires en indivision familiale d'un terrain situé à Mont Vert cadastré HI 0534 d'une surface de 31a 10ca, ce terrain fait partie d'un héritage plus important de la famille Mezino d'un terrain divisé en 8 parts de 31a.

Cela fait maintenant plus de 30 ans que nous demandons son déclassement, de tous les terrains 6 ont été déclassés entièrement, 2 partiellement et notre terrain n'a pas été déclassé. Or ce terrain est classé ATO mais il est trop petit pour une exploitation agricole ou une activité touristique rentable.

Par ailleurs ce terrain est mitoyen à une zone constructible et construite, il est facilement accessible par un chemin existant et facile à viabiliser avec l'accès à l'eau l'EDF et le téléphone.

De plus il a été déclaré zone à risques nuls.

Je vous prie de prendre en considération les éléments évoqués ci-dessus.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame, mes sentiments distingués.

Ci-joint l'acte de propriété contenant le plan cadastral. »

Remarque : Observation identique à la contribution registre dématérialisé N°0-42

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité) au SAR. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Registre Dématérialisé: 41		Mme Armelle LEVAVASSEUR		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EV 1350	Uf Uf partiel & A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Courrier et documents, demandant que le projet d'extension qui concerne les parcelles EV 1350 et EV 1578 soient supprimées et conserver ainsi la destination agricole ; - Un état de situation. 				

Observations du Contributeur

« Je demande donc que l'extension concernée entourée en rouge sur les extraits cartographiques présentés dans les documents joints soit supprimé du projet, et que la destination agricole (initialement en APF) de la parcelle cadastrale EV 1350 soit conservée. »

Remarque : Contribution identique aux contributions registre électronique N°0-35 N°0-36, N° 0-37, N° 0-41 et au registre Mont Vert les Bas N°2-07, N°3-07, N°3-08, N°3-09

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'impact sur l'exploitation agricole est mesuré. Le déclassement représente 750 m² sur une parcelle agricole de 1,6 ha.

Registre Dématérialisé: 42		Mme Bernadette MEZINO CRAY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HI 0534	A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un acte de propriété ; - Un plan cadastral 				

Observations du Contributeur

« Nous sommes propriétaires en indivision familiale d'un terrain situé à Mont Vert cadastré HI 0534 d'une surface de 31a 10ca, ce terrain fait partie d'un héritage plus important de la famille Mezino d'un terrain divisé en 8 parts de 31a.

Cela fait maintenant plus de 30 ans que nous demandons son déclassement, de tous les terrains 6 ont été déclassés entièrement, 2 partiellement et notre terrain n'a pas été déclassé. Or ce terrain est classé ATO mais il est trop petit pour une exploitation agricole ou une activité touristique rentable.

Par ailleurs ce terrain est mitoyen à une zone constructible et construite, il est facilement accessible par un chemin existant et facile à viabiliser avec l'accès à l'eau l'EDF et le téléphone.

De plus il a été déclaré zone à risques nuls.

Je vous prie de prendre en considération les éléments évoqués ci-dessus.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame, mes sentiments distingués.

Ci-joint l'acte de propriété contenant le plan cadastral. »

Remarque : Observation identique à la contribution électronique N°0-40

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité) au SAR. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Registre Dématérialisé: 43		Mme Chandra ELLY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre expliquant les solutions proposées pour la déviation de Bassin Plat				

Observations du Contributeur

« Je suis un des héritiers concernés par la déviation de Bassin Plat. En effet, j'adhère complètement à la devise "dévions pas n'importe comment" dans le sens que je suis favorable à une révision de ce projet, du fait que l'ensemble des riverains ne sont pas favorables à ce projet tel qu'il est présenté.

Mon avis personnel serait d'améliorer les routes existantes à savoir : la route de Bassin Plat reliant la balance au rond-point de la Ravine des Cafres, la route de Bassin Martin - Ville Franche voire le rond-point Mont Caprice et la route Boissy - Bérive accédant au TAMPON. Autre possibilité, repenser à un passage souterrain longeant le boulevard Bank dans sa totalité. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 44		Mme Jayalaxmi ELLY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre expliquant les solutions proposées pour la déviation de Bassin Plat				

Observations du Contributeur

« Je m'adresse à vous en tant que St Pierroise et citoyenne profondément attachée au patrimoine agricole et culturel de l'île de La Réunion et soucieuse de sa préservation. Je souhaite exprimer mon désaccord concernant le projet de construction d'une déviation qui pourrait avoir des répercussions majeures sur les terres agricoles, notamment celles dédiées à la culture de la canne à sucre et aux cultures maraîchères.

La canne à sucre occupe une place prépondérante dans notre identité réunionnaise, tant sur le plan économique que culturel. (D'autant plus que TEREOS mène une politique de bonification de terrains agricoles dans le but d'améliorer le tonnage annuel de la canne à sucre). Ces terres agricoles, travaillées avec passion par nos agriculteurs, sont le témoin de notre histoire et de nos traditions et sont le fruit d'un travail acharné des agriculteurs réunionnais, qui ont préservé et développé ces zones pour assurer la pérennité de nos traditions agricoles. De plus, la culture maraîchère représente une composante essentielle de notre sécurité alimentaire locale.

Nous sommes conscients des impératifs de développement urbain, mais nous estimons qu'il est primordial de trouver des solutions alternatives qui minimisent l'impact sur ces terres agricoles. Nous soutenons pleinement nos agriculteurs qui, par leur labeur, contribuent à la richesse de notre patrimoine.

Le tracé envisagé pour la déviation porte fortement atteinte de manière irréversible à ces terres fertiles et à la vie des agriculteurs qui en dépendent. Cependant, nous tenons à souligner notre confiance envers le service d'urbanisme de la mairie de Saint-Pierre, qui, par le passé, a toujours démontré son respect envers les agriculteurs et son engagement en faveur d'un développement urbain responsable. Nous sommes convaincus que le service urbanisme continuera à prendre en compte les préoccupations des agriculteurs et à œuvrer en faveur d'une solution équilibrée.

Nous vous encourageons ainsi à explorer des alternatives de tracés existants préservant ces terres agricoles, tout en respectant les impératifs du projet de déviation. Nous avons confiance en la capacité de la mairie de Saint-Pierre à trouver un compromis qui soutienne le développement tout en protégeant notre précieux patrimoine agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de

Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé: 45		M. Jacky ATIAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	EN 0699	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Par ces lignes, j'exprime mon désaccord, j'estime que certains projets d'aménagements sont en incohérence total avec le but affiché.

Je souhaite que la réserve foncière dévolue au projet autoroutier de déviation Est de Saint-Pierre soit annulée. En effet, au-delà des risques sanitaires liés au bruit et à la pollution de l'air et de la destruction paysagère et de ressources agricoles ; le projet de déviation et la réserve foncière associée ne répond pas aux enjeux de développement durable actuels. Des études ont montré que la création de plus de routes signifie plus de circulation et à termes plus d'embouteillages, le problème initial n'est donc pas résolu.

On ne réglera pas durablement le problème de la circulation dans l'île de cette manière, la route des Tamarins ouverte en 2009, saturée matin et soir après son ouverture, La solution est ailleurs Le monde a évolué, les mentalités et les moyens aussi, alors pourquoi détruire l'avenir agricole de ce secteur et son environnement ?

Est-ce ainsi qu'on pense aller vers la souveraineté alimentaire ? La politique de l'urbanisme en France s'oriente vers une densification du déjà existant, pour préserver les terres agricoles. Cela vaut donc pour le réseau routier de La Réunion, inclus dans le PLU, on entretient et on travaille les routes qui existent déjà, on n'en crée pas de nouvelles

Nous sommes conscients des impératifs de développement urbain, mais nous estimons qu'il est primordial de trouver des solutions alternatives qui minimisent l'impact sur les terres agricoles, je tiens à vous dire encore une fois que le tracé envisagé pour la déviation porte fortement atteinte de manière irréversible aux terres fertiles et à la vie des agriculteurs qui en dépendent. Cependant, je tiens à souligner ma confiance envers le service d'urbanisme de la mairie de Saint-Pierre. Je suis convaincu que le service urbanisme continuera à prendre en compte les préoccupations des agriculteurs et à œuvrer pour la préservation des terres agricoles qui font parties de notre patrimoine. »

Remarque : A déposé une observation sur registre Ravine des Cabris n°2-19

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 46		Mme Marie MAILLOT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HY 1269	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me permets de vous adresser à nouveau une demande de déclassement de terrain situé parcelle HY 1269.

Ce terrain de 900m² situé chemin Emmanuel Hoareau est classé agricole, mais il est trop petit pour une exploitation agricole ou une activité touristique, c'est pourquoi j'aimerais y construire ma résidence principale.

Tout en sachant que cette zone est très urbanisée : plus de 70% des parcelles de ce chemin sont construites. »

Remarque : La famille a déjà fait une remarque identique voir 0-08 pour la parcelle HY 1268

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle est très éloignée de la zone urbaine (environ à 200 mètres).

Registre Dématérialisé : 47		Mme Marie Laurence FONTAINE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0382	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle DZ 0382 chemin Bassin Martin à ma grande surprise j'ai su que vous allez prendre les terrains agricoles pour faire une 4 voies pour désengorger Saint Pierre.

Je ne suis pas d'accord avec ce projet : emplacement réserve N° 274 ; la solution est très simple comme : Aménager la Rivière d'Abord (pont), le rond-point du Leclerc et la voie cannière. Ce ci amènera une fluidification de la circulation vers Le Tampon. Faire des voies de bus, covoiturage en utilisant l'existant »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 48		Mme Anne Marie ATIAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0699 à DZ 0704	A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Parcelles 699 à 704 appartenant à la famille ATIAMA.

Propriétaire de la parcelle 702, je suis totalement opposée à cette réserve pour les raisons suivantes :

1) Les parcelles ont déjà été amputées lors de la construction de la déviation de Saint-Pierre en direction de Saint-Joseph (déviation Nord).

2) Ce terrain a déjà fait l'objet d'une réserve lors du dernier PLU, ce qui a eu pour conséquence de nous limiter de manière drastique toute initiative d'aménagement pour exploiter le terrain. Cette contrainte que la Mairie de Saint-Pierre nous a imposée est d'autant plus intolérable qu'aucun projet a vu le jour. La décision de la Mairie de Saint-Pierre était donc totalement inappropriée, voire inconséquente, dont les conséquences se traduisent par des pertes d'exploitation depuis de nombreuses années. Nous avons déposé un projet d'aménagement en 2013 en cohérence avec le développement du Pôle Santé qui est resté sans réponse de la part de la Mairie, ce qui constitue une faute en regard de l'obligation des collectivités de répondre sous un délai précis.

3) La décision de faire une nouvelle réserve a pour conséquence de nous imposer à nouveau, pour une durée de plus de 10 ans, cette impossibilité d'exploiter notre bien, ce qui constitue, à nouveau une grave atteinte au droit de propriété et un important préjudice.

4) De plus, nous pouvons constater que cette réserve, comme la précédente, n'est en aucun cas justifié par un projet clair et précis vous engageant sur une indemnisation de tous les préjudices.

5) Nous pouvons remarquer que l'esquisse d'un projet de route accroît la volonté manifeste de nuire à nos intérêts, car c'est la pire des solutions que vous pourriez imaginer. Une préemption dans le sens centrale et transversale des parcelles concernées réduit à néant la valeur des parcelles et l'exploitation des surfaces résiduelles fragmentées.

6) De plus, après avoir consulté l'ensemble des documents relatifs à ce nouveau PLU, nous constatons que les initiatives de la mairie de Saint-Pierre ne suivent pas les préconisations de la région, en particulier la volonté de restreindre les réserves.

Par conséquent nous nous opposons vivement à cette réserve sur la totalité des parcelles de la famille ATIAMA qui, depuis de longues années, a dû subir les décisions iniques de la Mairie de Saint-Pierre.

Nous sommes prêts à recourir à tous les moyens administratifs Nationaux et Européens pour s'opposer à cette volonté manifeste de la Maire de Saint-Pierre de nuire aux intérêts de la famille ATIAMA. »

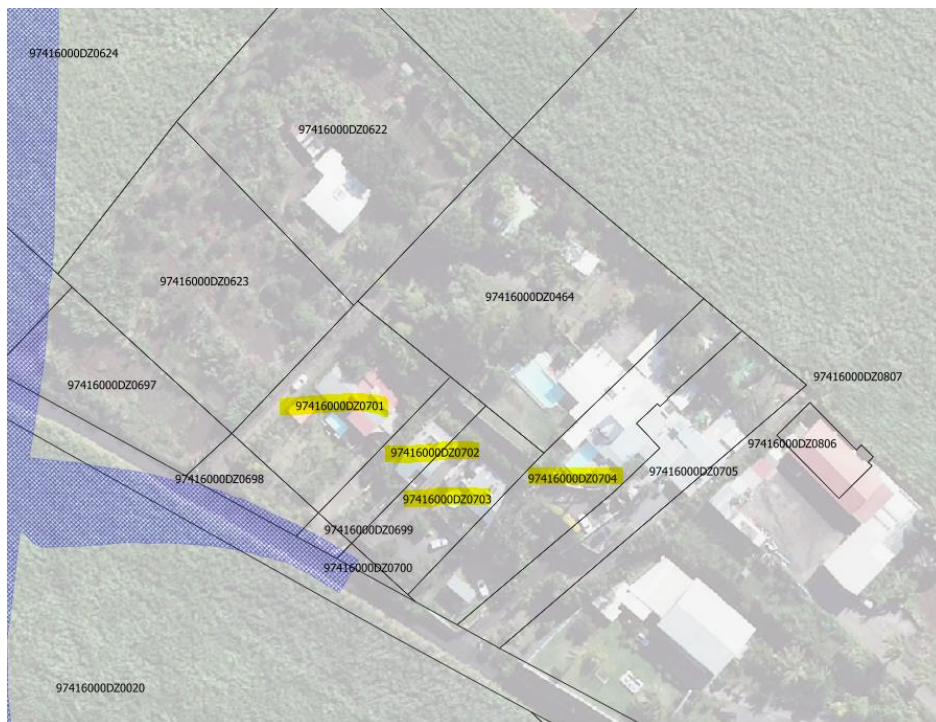
Le propriétaire de la parcelle DZ 0699(famille ATIAMA) a déposé une observation sur registre Ravine des Cabris n°2-19 ainsi que sur le registre électronique 0-45

Réponses du Maître d’Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l’impact négatif du projet sur la consommation d’espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d’étudier d’autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l’étude de nouvelles propositions avec moins d’impacts pour la zone agricole. En conséquence l’emplacement réservé n° 274 sera supprimé.



Registre Dématérialisé : 49		Mme Nadine GUILLEMINOT épouse LEBON		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HI 0800 HI 0801 HI 0802 HI 0803 HI 0804 HI 0805 HI 0806	A A A A Uf Uf Uf		Mont Vert les Hauts
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Par un acte de donation partage reçu par Maître MAREL notaire à Saint-Denis le 22 juillet 2010, notre mère Mme Iolène MEZINO nous a donnés à chacun une parcelle de terrain située à Montvert les Hauts, originellement cadastrée section HI n° 0532 d'une superficie globale de 3033 m2. Cette parcelle a été divisée en six lots : numéros HI 0804, HI 0805 et HI 0806 qui étaient constructibles et ont été vendus depuis. Les parcelles restantes numéros n° HI 0800, HI 0801, HI 0802 et HI 0803 classées en zone ATO avaient alors vocation à devenir "rapidement" constructibles. Je vous précise que ces parcelles non constructibles sont directement entourées de villas et qu'il ne serait raisonnablement pas envisageable en raison des nuisances qu'elles soient à nouveau exploitées en usage agricole. Nous venons d'apprendre avec un grand espoir que l'enquête publique pour le déclassement de ces terrains en zone constructible venait d'être terminée.

Je vous remercie à l'avance de bien vouloir examiner à nouveau notre dossier et vous prie de croire à mes sentiments les plus distingués. »

P.S. : des pièces jointes vous ont été envoyées à l'adresse mail enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr en date du 02/01/2024.

Remarque du CE ; pas de pièces envoyées le 02/01/2024 concernant ces parcelles sur le registre électronique. Une division parcellaire, avec les pièces jointes mais concernant la HI 0534 a bien été retrouvée voir contribution 0-42. S'agit-il de la même affaire ?

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité) au SAR. Les quotas d'extension des TRH ont été consommés.

Registre Dématérialisé : 50		M. Erik GOVINDAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Concernant le tracé Est de la déviation de Saint-Pierre, je suis opposé à ce projet venant de la Région parce qu'il ne résoudra pas le problème du coma circulatoire de la ville. Par contre les meilleures terres agricoles de la Réunion seront sacrifiées. Je suis cette affaire depuis 2010, année de la sortie des premiers tracés.

Toutes nos routes à la Réunion sont mal conçues : rondpoint avec passages protégés obligatoires et étranglement dans les zones sensibles, ce qui crée les embouteillages avec un nombre de véhicules croissants pour bientôt 1 million d'habitant.

La solution pour Saint-Pierre est de fluidifier la circulation en :

- Réalisant la jonction 4 voies entre le boulevard Bank et la 4 voies de Grand Bois
- Réaménageant la zone Balance Casernes avec un rondpoint à plusieurs niveaux
- Restructurant la départementale Bassin Plat très fréquentée et à risque, avec des vrais travaux d'endiguement du radier de la Rivière d'Abord qui reste toujours un danger potentiel pour les riverains (viaduc, élargissement de cette voie)
- Trouver des solutions alternatives à l'île "tout voiture" : transport en commun avec voie réservée, vélos avec piste cyclable

La ville de Saint-Pierre aura besoin de ces terres agricoles en cas de besoin vital, vu le contexte international. Le COVID 19 nous a déjà fait un rappel au bon sens. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 51		Mme Lolita BIGOT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	DZ 0379			Bassin plat
Documents remis : 2 lettres contestant le tracé et la nécessité de l'ER 274				

Observations du Contributeur

Par la présente je conteste le nouveau tracé de l'Emplacement Réservé N° 274 destiné à l'aménagement d'une 2X2 voies de liaison entre St Pierre et le Tampon (déviation Est) qui impacte ma parcelle agricole DZ 379 à Bassin Plat, parce que je suis sous le coup d'une expropriation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 52		CBo Territoria (Mme Huberte NOLOY)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	ZAC Cap Austral			
Documents remis : 1 lettre avec étude acoustique et périmètre d'aménagement de la ZAC Cap Austral				

Observations du Contributeur

Dans le cadre de la révision globale du Plan Local d'Urbanisme, la société CBo a transmis par courrier cité en référence :

- Une étude acoustique concernant le lotissement rouge corail de Grand Bois
- Des observations concernant des propositions de modification de zonage (limites et dénomination)
- Des propositions concernant des modifications au règlement écrit de l'ECO PLU.

L'ensemble du dossier a été transmis au Maître d'Ouvrage pour analyse

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Les demandes de modifications proposées par CBO seront étudiées plus précisément au cas par cas pour une adaptation du règlement.

Registre Dématérialisé : 53		CBo Territoria (M. Olivier PAYET)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	ZAC Cap Austral			
Documents remis : 1 lettre avec étude acoustique et périmètre d'aménagement de la ZAC Cap Austral				

Observations du Contributeur

CBo Territoria est missionné par la Ville de Saint-Pierre pour l'aménagement de la ZAC Cap Austral à Grand-Bois, suivant Convention Publique d'Aménagement contractualisée du 16 avril 2009.

Dans le cadre de la révision globale du Plan local d'urbanisme, la société CBo a transmis par courrier cité en référence :

- Une étude acoustique concernant le lotissement rouge corail de Grand Bois
- Des observations concernant des propositions de modification de zonage (limites et dénomination)
- Des propositions concernant des modifications au règlement écrit de l'ECO PLU.

L'ensemble du dossier a été transmis au Maître d'Ouvrage pour analyse.

Remarque : Observation identique au registre dématérialisé N°0-52

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

Les demandes de modifications proposées par CBO seront étudiées plus précisément au cas par cas pour une adaptation du règlement.

Registre Dématérialisé : 54		M. Karl Henri LEBON SCI Transit		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EW 1102	A		Bassin plat
Documents remis : 1 lettre demandant le déclassement de la parcelle EW 1102 et justification				

Observations du Contributeur

« Je vous informe par le présent courriel avoir rencontré en date du vendredi 05 janvier 2024 un enquêteur de la commission d'enquête public concernant le PLU de la commune de Saint Pierre. Ma demande concerne le déclassement de mon terrain cadastré N° EW 1102 à Bassin Plat compte tenu qu'elle semble inexploitable (proximité d'habitations et faible surface) en parcelle agricole. »

Remarque : Voir observation N° 3-12 du registre Mont Vert les bas

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Registre Dématérialisé : 55		M. Alfred ABLANCOURT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EW 1101	A		Bassin plat
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> • 1 lettre demandant le déclassement de la parcelle EW 1101 et justification 				

Observations du Contributeur

« Je vous informe par le présent courriel avoir rencontré en date du vendredi 05 janvier 2024 un enquêteur de la commission d'enquête public concernant le PLU de la commune de Saint Pierre. Ma demande concerne le déclassement de mon terrain cadastré N° EW 1102 à Bassin Plat compte tenu qu'elle semble inexploitable (proximité d'habitations et faible surface) en parcelle agricole. »

Remarque : Voir observation N° 2.09 Registre Mont Vert les bas

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (Ville relais de Ravine des Cafres) et en limite d'une zone urbaine.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Registre Dématérialisé : 56		Mme Marie Jocelyne RINDIOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Demande de déclassement chemin Lenormand, entouré d'habitation inexploitable au niveau agricole. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles situées le long du chemin Lenormand sont proches d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette demande.

Registre Dématérialisé : 57		Mme Marie Jocelyne RINDIOU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	HR 0304	A	B2u	Ravine des Cabris
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je vous informe par le présent courriel avoir rencontré en date du vendredi 05 janvier 2024 un enquêteur de la commission d'enquête public concernant le PLU de la commune de Saint Pierre. Ma demande concerne le déclassement de mon terrain cadastré N ° HR 304 à la Ravine des Cabris. Plusieurs demandes déposées depuis 14 ans maintenant. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable:

Les parcelles sont proches d'une zone urbaine mais en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette demande.

Registre Dématérialisé : 58		Mme Mélanie		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je trouve que le dossier est difficilement digeste pour un citoyen non averti. Finalement je ne vois pas ce qui change dans mon quartier (Terre Sainte), en Up désormais, modification des hauteurs de construction ? du COS?.. Des constructions se font toujours dans les ruelles, sans parking de prévu. De plus en plus de voitures qui roulent vite et se garent n'importe où, pas de trottoirs, pas de pistes cyclables. Est-il possible de limiter les locations touristiques dans un quartier? elles font monter les loyers, font fuir les habitants: par les nuisances, l'hyperfréquentation, avec difficultés de circulation, et finalement appauvrissent la vie de quartier. Pourquoi n'y a-t-il pas de pistes cyclables sur les nouvelles voies aménagées: ligne paradis (entre Bois d'Olive et ZI 2) , ou sur le haut de la rue Archambaud sens descente (alors qu'une piste a été faite sens montée). Sur cette même rue, pourquoi n'a-t-on pas planté des arbres ? il fait 40°C sur les trottoirs de 10h le matin à 16 l'après-midi. Pas de trottoir sur la nationale entre le rond-point de la caserne et le rond-point de Terre sainte, les piétons marchent sur la BAU !!!! C'est bien de développer les TCSP, mais s'il n'y a pas de trottoirs pour relier les arrêts de bus, on fait comment ? »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Sujet de fond qui s'inscrit dans les objectifs du PADD, et qui trouve traduction dans le règlement du PLU (coefficient de biotope, obligation de réalisation d'espaces verts, maintien des arbres de qualité sur les parcelles...).

En ce qui concerne le quartier de Terre Sainte, la contribution est pertinente et mérite d'être étudiée sur ce secteur.

Le PLU a pour objectif la mise en place d'un règlement local de l'urbanisme et peut être incitateur dans de nombreux domaines parallèles. Mais il n'a pas vocation à gérer l'ensemble des problèmes de circulation (problème général à La Réunion).

Registre Dématérialisé : 59		Mme Eve Marie GARAIOS		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	Pas indiqué			Terre Sainte
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je me permets par la présente de formuler une demande de refus de la création d'emplacement réservé : ER 250.

Après avoir pris connaissance du projet, je souhaite exprimer ma préoccupation quant à la réalisation de cet aménagement, notamment en raison de l'emprise de 5 mètres pour l'ER 250 prévue pour l'élargissement de la voie.

La voie actuelle mesure environ 3,50 mètres et l'augmentation de ce chemin aurait des conséquences significatives sur notre activité agricole.

En effet, l'ER 250 empiète sur ma parcelle, cette création viendrait diminuer mon exploitation.

En tenant compte de ces arguments, je sollicite donc le refus de l'emplacement réservé : ER 250. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 60		Mme Géraude GOVINDAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	EO 0051 EO 0074	A A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Une partie de mon exploitation agricole se situe sur le tracé de la réserve foncière pour le projet de déviation Est (parcelles EO51-74), ce qui va impacter de façon négative mon activité et mon revenu.

Ce sont des parcelles à fort potentiel agronomique et je ne suis pas du tout d'accord pour qu'elles deviennent une route inutile, qui n'aura aucun effet bénéfique sur la circulation. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 61		M. Julien LAMPIRE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : 6 photos				

Observations du Contributeur

« Je me permets de vous donner mon avis vu que vous proposez la parole aux citoyens de St Pierre.

Je suis pour le développement de la ville de St Pierre qui a mon sens a un réel potentiel et qui pourrait devenir la capitale de cœur des Réunionnais tant par sa beauté, son dynamisme, sa situation, ses infrastructures et son potentiel touristique. C'est une ville en grand "chantier" qui je pense améliorera la vie des St Pierrois et de ses visiteurs dans les années à venir. Néanmoins, quelque chose cloche dans cette ville, quelque chose fait "tâche" dans le paysage. Ce sont les déchets et l'insalubrité de la ville ! Partout les poubelles, autant rares soient-elles débordent et dégueulent de détritrus, les déchets jonchent le sol partout et souvent a des endroits inattendus. Je pense au front de mer où il y a une poubelle tous les 200m...pour une population qui vit essentiellement dehors, c'est extrêmement peu ! Les déchets volent et se retrouvent partout : sur les trottoirs, la plage, la mer...c'est honteux à notre époque. C'est pourtant si simple d'installer des poubelles publiques ! Ne parlons pas des quartiers avoisinant où les trottoirs devenus impraticables à cause des encombrants envahissants et jetés a tout va...ne peut-on pas créer des box comme j'ai vu dans certains quartiers pour centraliser les encombrants ? Ça serait quand même plus agréable aux yeux de tous et cela faciliterait également le ramassage des services publics ! Parlons en des agents chargés de nettoyer les rues : Tout à leur honneur d'effectuer chaque matin le nettoyage des rues. Mais je suis triste à les voir recommencer jour après jour le même travail : ramasser les déchets jetés au sol car il n'y a pas de poubelle. Ne serait-ce pas plus simple et plus digne pour eux de vider les poubelles que de courir après les détritrus étalés partout ? J'habite au cap alizé au bout de Terre Sainte. C'est un magnifique endroit avec une balade a couper le souffle avec le paysage et l'océan. La vie y est très agréable et les gens aiment vivre dehors. Malheureusement les plages sont insalubres, les trottoirs pareils, les encombrants à même la falaise...c'est une honte pour ses habitants et nos visiteurs. Bien sûr il y a de l'incivilité, mais encore une fois avec quelques aménagements et l'implantation massives de poubelles la ville serait plus propre et même le makote s'en sentirait mieux! Énormément de gens se plaignent de la saleté de la ville sur les réseaux sociaux, je pense que les habitants sont prêts au changement et attendent que les aménagements soient faits. Je vous laisse quelques photos prises en 20 min de promenade pour illustrer mes propos. Développer la ville est bien, mais la rendre et la garder propre est essentiel et vital. J'espère que ma voix au nom de nombreux St Pierrois se fera entendre. »

Remarque : Vient de la même adresse que la contribution Anonyme Registre Dématérialisé N°0-10

Réponses du Maître d’Ouvrage

Sujet d’actualité qui évoque la question de salubrité et de propreté de la ville, mais surtout au manque de civisme de certaines personnes. Malheureusement le PLU ne peut traiter que modestement cette problématique, notamment en règlementant la mise en place de zones dédiées sur les parcelles privées au ramassage des déchets.

Registre Dématérialisé : 62		M. Julien PRENTOUT/ Mme Dorothée PLEKAN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3				
Documents remis : Un courrier adressé à M. le Maire de Saint-Pierre et à la commission d'enquête sur la déviation Est				

Observations du Contributeur

« Habitants du quartier Les Iris (PK3 / Bassin Plat), nous avons appris par voie de presse, que la mairie appelait à s'exprimer sur le nouveau PLU 2023 de St pierre et je souhaite exprimer un avis sur le projet de déviation EST de Saint Pierre dont le nouveau tracé figure sur les documents soumis à avis à la population ;

Ayant acquis en 2013, notre habitation en connaissance du PLU de 2005 de la ville de Saint Pierre (où ne figurait pas le tracé retenu), nous sommes contre une 2x2 passant à proximité de notre habitation qui dénaturera de manière évidente, notre cadre de vie, notre santé et celle de nos proches, et qui j'en suis sûre n'apportera qu'une réponse éphémère à une politique du tout voiture. Nous sommes aussi propriétaires d'une maison sur le secteur de Bassin Martin concernés par ce projet de déviation.

Particulièrement concernés par la jonction sur la RN3 à la hauteur du quartier des Iris, nous avons plusieurs remarques à formuler :

1) cette 2x2 aura un impact en termes de dévaluation foncière de mon habitation. Outre la pollution aux particules fines après la mise en service, il faudra aussi compter sur cette pollution insidieuse pendant la phase d'exploitation, c'est à dire 3 ans au moins!

2) La pollution sonore est aussi une nuisance source de maladie! En effet, actuellement, le matin on peut relever 25db! Au mieux, avec la route, la loi nous garantit maximum, avec des murs anti bruit 60DB!!! soit l'équivalent d'une machine à laver en mode essorage 24h/24h!!! Quelle compensation pensez-vous offrir à cette perte de tranquillité!!

3) Même si l'objectif est d'homogénéiser le réseau routier et d'assurer un maillage du réseau armature 2x2 voies, il ne peut se faire ni au détriment d'une réflexion sur les entrées de la ville de Saint Pierre (à l'Est et au Nord) ni au détriment du réseau secondaire.

En effet, bien que de la responsabilité de la Région et de la Commune, celui-ci est par ailleurs laissé à l'abandon, sans perspective de rénovation ou d'amélioration des conditions de circulation actuelle.

La Région estime que les entrées de ville sont seulement le « trafic local » Or, il faut requalifier ce trafic, car il est en fait lié à l'activité de la Capitale du Sud et non d'un village qu'il ne faudrait que contourner. Les véhiculent provenant du Tampon, de St Joseph et de St Louis, ne transitent pas par St Pierre, ils s'y rendent !

De plus, cette déviation, ne profitera nullement aux riverains, puisqu'au nom d'une pseudo continuité, il n'y aura aucun d'échangeur à Bassin Plat, et cela n'apportera qu'une réponse éphémère à une politique du tout voiture.

4) Pour le réseau RD, des solutions alternatives, peu coûteuses et rapides existent pour fluidifier le trafic, dès à présent, parmi celles-ci :

* le réaménagement du rond des Casernes (sous l'autorité de la Région), avec une voie

aérienne pour accéder à la départementale RD38 de la Ligne Paradis et une redistribution des voies d'accès sur le rond point évitant les croisements des lignes de véhicules.

Car si des bouchons existent, les études montrent qu'ils ne se produisent que lors des 2 heures de pointes (7h/9h et 16h/18h). En dehors de ces créneaux, le trafic d'entrée et de sortie est fluide.

* une réfection des voies de dessertes secondaires comme le Chemin Bassin Plat qui relève de la commune

*et plus ambitieuse, comme le boulevard Sud de St Denis, ou dans n'importe quelle agglomération importante, la création d'une tranchée couverte sous la portion de la RN2, c'est à dire le Boulevard BANK, avec un aménagement en surface de piste cyclable et voie de bus en TCSP, rendant à l'agglomération sa vocation urbaine et citadine grâce à la circulation douce !

Il est étonnant et regrettable que la Région veuille s'engager sur « grands chantier » alors même que les chantiers de réhabilitation, de rénovation ou seulement d'entretien des RN et RD ne soient pas à l'ordre du jour. Une vision globale ne s'arrête pas aux « grands chantiers » mais aussi à la capacité de développer harmonieusement la totalité d'un maillage routier de qualité et d'assurer aussi le « drainage » du trafic « local »...

5) Pour les ENTRÉES de ville, et notamment l'entrée NORD (tampon/St Pierre) aucun projet de TCSP ou de voie verte !! Alors que les modes de transport doux sont en plein développement et répondent aux besoins de usagers ! Moi même utilisatrice des vélos de la ville ALTERVELO je demande que la ville sécurise les accès des entrées de ville par des voies cyclables comme celle qui vient d'être inaugurée entre BASSIN 18 et l'hôpital.

6) De plus, aucune alternative n'a été réellement étudiée! Notamment l'endiguement de la Rivière D'Abord, la aussi un GRAND CHANTIER, certes mais qui doit garantir, non pas la "fluidité" du trafic, mais la SECURITE des habitants!

7) Les impacts environnementaux et sur la bio diversité sont MAJEURS.

Et particulièrement sur la jonction RN3 ! Quelque soit l'option choisit, la création de l'échangeur implique la suppression, de plus de 50 arbres protégés (Flamboyants...), dans le sens de la montée et de la descente. Nul doute, que d'autres secteurs sur les tracés présenteront aussi des impacts sur l'environnement tout aussi importants et irrémédiables. Seule une jonction sur la RN3, au nord du CIRAD, limiterait ce massacre (il y a des cocotiers, et quelques flamboyants)

8) Un morcellement du territoire agricole, une honte et un non sens écologique. Le tracé retenu, fait disparaître immédiatement environ 47ha de terres agricoles de haute qualité, où des investissements notables ont été effectués (irrigation, de pierrage, maraîchage diversification....) et facilement mécanisables.

En aval du tracé il y a environ 200 ha de terres agricoles ! Or avec la pression de l'extension urbaine, et l'aubaine financière pour certains, ils vont disparaître dans le tout béton.

Pour ces raisons, nous réitérons notre opposition au tracé retenu. Nous souhaitons, qu'avant d'envisager un « grand chantier » de la sorte, la Région prenne en compte toutes les solutions alternatives proposées sur le réseau existant dont elle a la responsabilité, les réalisent et qu'elles atteignent leur maximum, C'est le préalable à tout autre évolution avant le tout 2x2 voies. Nous souhaitons que dans le cadre du PLU de St Pierre, des études sur les modes de déplacements doux soient intégrées en associant les usagers. »

Réponses du Maître d’Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l’impact négatif du projet sur la consommation d’espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d’étudier d’autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l’étude de nouvelles propositions avec moins d’impacts pour la zone agricole. En conséquence l’emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 63		M. Julien BURTEY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3				
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Propriétaire occupant d'une maison dans le quartier PK3 je suis très inquiet de la localisation annoncée de la déviation est de Saint Pierre dont l'emprise est matérialisée sur le PLU en emplacement réservé n°274. Ce tracé jouxte le quartier PK3. Les nuisances qui vont en découler seront très dommageables et ne manqueront pas d'avoir un fort impact négatif sur la qualité de vie et la santé des habitants du quartier : pollution sonore, visuelle, et atmosphérique.

En l'état actuel de nos connaissances, il n'est plus possible de remettre en doute l'impact délétère de la voiture qui n'est jamais amélioré par l'agrandissement du réseau routier. Il est urgent de mettre en place des alternatives à ce moyen de transport inadapté.

J'espère de tout cœur que Saint Pierre saura être innovante et montrer au monde entier que l'urbanisation peut se faire tout en améliorant la qualité de vie de ses citoyens pour le plus grand bonheur de tous. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 64		M. Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CO 0536			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Habitant à Pierrefonds en face de la CIVIS et les Domaines des Pierres, sur un terrain d'environ 1 ha (CO 0536) cela plus de 10 ans que j'ai fait une demande de déclassement de terrain, de plus j'ai été reçu par monsieur le maire pour lui expliquer le problème des terrains qui se trouve en bordure de route et près de habitations ou on ne peut pas utiliser les produits Phytosanitaire pour respecter la ZNT.

Je souhaite vraiment que pour finaliser le PLU que vous preniez en compte ces terrains pour le déclassement. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation et séparée de la zone urbaine par la Route Départementale 26. Ce secteur à l'Est de la route départementale doit conserver sa vocation agricole.

Registre Dématérialisé : 65		M. Yann DABOUL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Nous habitons rue du Cardinal à Terre Sainte et nous déplaçons quasi exclusivement en vélo. L'ensemble des rues du quartier est dans un état lamentable avec de gros nids de poule, des cailloux partout. De plus, le nouveau sens de circulation ramène beaucoup de véhicule dans tout le quartier notamment les matins et les véhicules roulent excessivement vite. Nous avons peur pour nos enfants chaque fois que nous sortons et circulons.

La ville de Saint Pierre dans son ensemble doit être équipé de piste cyclable sécurisée. Il n'y a que comme ça que les habitants pourront enfin laisser leur voiture à la maison et effectuer les petits trajets en vélo.

La gestion des encombrants est plus que problématique avec des habitants qui jettent leurs déchets dans la rue le lendemain du passage des camions. Il faut sanctionner ça car les rues sont des véritables déchèteries. On compte sur vous. Un gros travail à déjà été fait mais il reste encore du chemin »

Réponses du Maître d'Ouvrage

En ce qui concerne la problématique de l'accessibilité et le stationnement sur le quartier de Terre Sainte, la contribution est pertinente et mérite d'être étudiée sur ce secteur.

Le PLU a pour objectif la mise en place d'un règlement local de l'urbanisme et peut être incitateur dans de nombreux domaines parallèles. Mais il n'a pas vocation à gérer l'ensemble des problèmes de circulation (problème général à La Réunion).

En ce qui concerne la gestion des déchets, c'est une question de salubrité et de propreté de la ville, mais surtout au manque de civisme de certaines personnes. Malheureusement le PLU ne peut traiter que modestement cette problématique, notamment en règlementant la mise en place de zones dédiées sur les parcelles privées au ramassage des déchets.

Registre Dématérialisé : 66		Mme Virginie d'EXPORT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HY 1404	A		
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - Une lettre explicitant la demande de déclassement ; - Un plan cadastral ; - Photos Google MAPS ; - Fiche détaillée GEOPORTAIL Urbanisme ; - Arrêté Ministériel du 14/04/2003. 				

Observations du Contributeur

A l'appui d'un extrait cadastral et de photos aériennes, elle conteste le classement en zone agricole de sa parcelle compte tenu des constructions avoisinantes.

Sur la base d'un arrêté du Ministre de l'Agriculture en date du 14/04/2003 (publication JO le 20/05/2003) précise que la surface de la parcelle (680 m²) n'est pas compatible de la surface minimale requise sur l'Ile de la Réunion (de 0, 5 ha à 12,5 ha suivant le type de culture).

En conséquence elle demande le déclassement de sa parcelle afin de faire valoir « *ses droits à construire* »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris) éloignée de la zone urbaine à une distance d'environ 150 mètres. La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole (4 hectares environ). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation

Registre Dématérialisé : 67		M. Fabio MIQUEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : 2 schémas de principe de modification OAP La Salette				

Observations du Contributeur

Je souhaite vous faire part de mes remarques sur cette OAP de la Salette en vous joignant aussi un projet de modification Plus exactement je souhaite la prise en compte de :

- La mise en place d'une zone tampon ou d'une haie paysagère le long de la zone urbaine et la limite de l'OAP.
- La modification de la voie de principe de desserte secondaire comme indiqué sur le schéma ceci Afin d'éviter toutes nuisances : co-visibilité, circulation etc.

Autre remarque :

À quoi correspond la zone rouge : Légende à compléter si c'est bien une zone d'habitat dense.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

L'OAP indique des principes de voies qui verront leurs traductions règlementaires et physiques dans le cadre d'une procédure de modification du PLU concernant ce secteur. Cette remarque sera prise en compte lors du lancement de cette procédure et sera intégrée dans le projet d'OAP.

Registre Dématérialisé : 68		M. Vincent BANDAMA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3				
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Suite à l'information de l'enquête public diffusé par le technicien du pôle canne de Caserne aux planteurs concerné par le projet de la déviation, je suis contre car ayant moi-même en fermage 3 parcelles figurant sur ce tracé depuis mon installation en tant que jeune agriculteur en 2015, cela me privera d'une grande partie de mes ressources pour subvenir au besoin de ma famille et de continuer à honorer mes remboursements bancaires. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 69		M. PORRES		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis contre la déviation proposée dans le PLU. Cette déviation ne va apporter qu'une dégradation des terres agricoles, de l'environnement et de la qualité de vie de la zone de Bassin plat qui reste le dernier poumon vert de la ville de Saint Pierre.

Il vaudrait mieux aménager l'existant notamment le rondpoint des casernes afin de fluidifier la circulation, apporter des pistes cyclables et une vraie organisation des bus (beaucoup plus nombreux, qui dessert toute la ville et avec quasi gratuité) afin de diminuer la quantité de voitures.

Un pont est aussi nécessaire sur la rivière d'abord afin de ne pas être bloqué à chaque pluie ! »

Remarque : Vient de la même adresse IP que les contributions registre dématérialisé N°0-70 et N°0-71

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 70		M. Estéban MEYER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis contre la déviation qui passe par bassin plat qui va avoir un impact sur notre lieu de vie (bruit, pollution, paysage, santé...). Arrêtons de construire à tout va et organisons mieux la ville et les transports en commun pour conserver l'agriculture et l'environnement. Aménager le rond-point des casernes et le chemin bassin plat permettrait déjà de fluidifier la circulation à court terme. »

Remarque : Vient de la même adresse IP que les contributions registre dématérialisé N°0-69 et N°0-71

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 71		M. Alejandro PORRES		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Concernant la déviation dans le secteur de Bassin Plat, je considère que le fait d'utiliser la terre agricole pour faire des déviations qui seront irrémédiablement saturées rapidement n'apportera rien à notre commune. Il me semble que la déviation de Grand Bois avait plus de sens car la plupart des usagers ne faisait que traverser la petite commune. Pour Saint Pierre le contexte est très différent. Un grand nombre d'usagers se rend en ville et les bretelles seront saturées car tout le monde utilisera les mêmes entrées. C'est le cas de Saint Paul. Il me semble plus judicieux "d'irriguer" la circulation et de proposer plus de possibilités en améliorant le réseau existant. Par ailleurs le manque de ponts pour franchir les différentes ravines est un gros handicap pour fluidifier le réseau. Il semble incroyable par exemple qu'il existe seulement deux ponts pour franchir la Rivière D'abord dans la commune. Les radiers ne sont plus adaptés à notre époque. »

Remarque : Vient de la même adresse IP que 0-69 et 0-70

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 72		M. Gérald SEURIN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre du Collectif réunionnais des usagers de la bicyclette (7 pages)				

Observations du Contributeur

« Résident sur la commune de Saint Pierre, membre du Collectif Réunionnais des Usagers de la Bicyclette, je dépose ma contribution comportant 7 pages rédigée en collaboration avec le CRUB que vous trouverez en fichier joint) **PORTANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES MOBILITÉS ACTIVES (Marche et vélo) DANS LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DE L'Eco-PLU DE SAINT-PIERRE.**

je me tiens à votre disposition pour toute question. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'Eco PLU de Saint-Pierre a pris plusieurs dispositions pour favoriser le développement des mobilités alternatives à la voiture notamment dans les pièces réglementaires opposables aux autorisations d'urbanisme.

Dans un premier temps, les articles L.228-2 et 228-3 du code de l'environnement s'appliquent indépendamment des dispositions édictées par l'Eco PLU de Saint-Pierre. Même si le règlement et ou les OAP ne le précisent pas, les dispositions de ces articles s'appliqueront à tout travaux concernant la création d'une voirie nouvelle ou la rénovation d'une voirie existante. Ça sera notamment le cas pour les voiries prévues sous forme d'emplacement réservés dans le cadre de l'Eco PLU.

L'Eco PLU prévoit néanmoins des dispositions spécifiques pour le développement des voies douces sur la commune avec les outils suivants :

- De nombreux emplacements réservés permettant de faciliter l'acquisition du foncier nécessaire à l'élargissement de voies ou la création de voies douces.
- Les OAP prévoient des principes aussi bien écrits que schématiques pour permettre la création de nouvelles liaisons douces en site propre ou liées à des créations de voirie. Dans ce dernier cas, les principes imposent un aménagement soigné et sécurisé des futures infrastructures. Le principe général fixé étant d'assurer des continuités par rapport aux cheminements déjà existants et ainsi mailler les différents quartiers de voies douces.
- Le règlement écrit de l'Eco PLU prévoit, en accord avec la législation en vigueur, la réalisation de place de stationnement pour les 2 roues dans le cadre de constructions nouvelles ou de transformation d'une construction existante.
- Les OAP prévoient également des dispositions concernant la création de nouveaux emplacements de stationnement vélo.

Il est important toutefois de souligner que le PLU ne constitue pas le document de référence pour construire une stratégie de mobilités. Il est le réceptacle de la stratégie et permet de la faciliter à l'aide des outils décrits ci-avant. Pour concrétiser cette thématique des mobilités actives, l'Eco PLU s'est appuyé sur les documents stratégiques existants traitant des mobilités et notamment le plan de mobilité de la CIVIS datant de 2021 et le schéma directeur vélo datant de 2010. Ces documents ont été des guides pour l'Eco PLU avec les orientations qu'ils fixent.

En dehors des outils et du suivi des documents cadres sur les mobilités existants, la commune de Saint-Pierre ne s'interdit pas à l'avenir de faire évoluer l'Eco-PLU, sur le sujet des mobilités, pour intégrer de futures études permettant le développement du maillage des liaisons douces à l'échelle des différents quartiers de la commune, visant une plus grande sécurité et une réduction des ruptures de continuité dans ces cheminements.

Registre Dématérialisé : 73		M. Nathanaël SIMONE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une photo				

Observations du Contributeur

« On n'est pas contre ce projet. Au contraire, ça ouvre pas mal de possibilité. Néanmoins, comme vous pouvez le constater sur l'image en pièce jointe. On se pose certaines questions telle que celle-ci :

- Comment sera effectué l'accès à notre parcelle ?
- Sera-t-il sécurisé ou accessible par n'importe qui, au risque de nous faire voler notre production ?

Pendant les travaux, comment allons-nous pouvoir accéder à notre champ ?

Notre parcelle n'est certes pas touchée par votre projet mais ces questions restent légitimes au vue de la proximité du champs d'action du projet et du fait que ça coupe l'accès à notre parcelle durant les travaux.

Dans l'attente d'une réponse à ces question ».

Réponses du Maître d'Ouvrage

D'après la photo sur le document joint, il s'agit de la parcelle EN 698 impactée par le tracé de l'emplacement réservé n°274.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 74		DEVION PA N'IMPORT KOMEN!		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Deux photos du courrier de la Région				

Observations du Contributeur

« Madame, Monsieur Les commissaires enquêteurs

Nous rappelons que notre but est de défendre l'espace agricole, le cadre de vie des riverains, de préserver notre environnement, nos paysages, l'économie et la biodiversité dans le secteur concerné par le projet de la déviation « EST » de St Pierre.

POUR CES RAISONS, dans le cadre du projet de DÉVIATION « Est » de St Pierre

Nous sommes OPPOSES à un projet de déviation qui :

1) MENACE les espaces agricoles classés en ApF sur l'ancien PLU de Saint Pierre, et requalifiés en A (Agricoles) perdant ainsi leur caractère exceptionnel; Ces espaces sont le véritable grenier du Sud ! Un capital de réserves alimentaires futures ! Avec le tracé retenu c'est plus de 34 exploitations directement impactées, une emprise directe sur la surface agricole de plus de 15 ha directe. On comptabilise plus de 210 ha en aval du tracé, dé-classables à très court terme. En effet l'évolution de la classification APF (zone Agricole Protection Forte) de l'ancien PLU en A (agricole simple) du nouveau PLU soumis à enquête, préfigure une continuité certaine de l'évolution de ces zones en AU (zone à Urbaniser) pour répondre à une future pression démographique. Or il serait préférable de répondre à la pression démographique en densifiant l'habitant sur des zones infertiles rocheuses inexploitable. De plus, on attend qu'il y ait des COUPURES D'URBANISATION, oui certes elles sont réduites à deux bandes (Acu), une à l'extrémité l'EST de Saint pierre, l'autre à OUEST en dessous de Bois d'Olive jusqu'à la Route Nationale avant la zone de Pierrefond. La coupure d'urbanisation à l'EST, se situe après Terre Rouge, et correspond à l'amont au-dessus du tracé de la Déviation EST..... Tout ce qui est donc en aval n'est absolument pas protégé de l'urbanisation future !

2) FREINE le développement de l'ECO et AGRO Tourisme dans la zone de Bassin Plat : plusieurs exploitants se voient depuis plus de 10 ans refuser des permis de construire pour développer une activité porteuse d'emploi ! Des exploitants ne peuvent se développer aussi leur production car ils ne peuvent investir sereinement de crainte de se voir exproprier !

3) IMPACTE la qualité de vie des citoyens : des nuisances pour la santé physique et psychique : >> des nuisances sonores dépassant les seuils en vigueur, passant de 20dcb actuellement à 90 dcb minimum voir à 120dcb au plus près des habitations (secteur Grand Bois, Bassin Plat, PK3! >> des nuisances liées aux particules fines : les vents dominants les véhiculant en direct sur les lieux d'habitations. >> un impact visuel avec une destruction du paysage agricole, >> une dévalorisation du bâti liés aux nuisances sus-citées >> des expropriations des outils de

travail et des exploitations familiales ! >> des drames personnels et humains entraînant des traumatismes : certaines personnes sur Grand Bois ont déjà été expropriées lors de la déviation de Grand Bois et le seront de nouveau pour l'extension du projet à Grand Bois !

4) AFFECTE l'environnement et la bio diversité et favorise le dérèglement climatique. Rien que sur la jonction RN3 ! Quelque soit l'option choisit, la création de l'échangeur implique de facto la suppression, de plus de Page 1 sur 4 50 arbres protégés (Flamboyants...), dans le sens de la montée et de la descente. Nul doute, que d'autres secteurs sur les tracés présenteront aussi des impacts sur l'environnement tout aussi importants et irrémédiables. Sur la portion de Grand Bois, l'emprise du projet concerne plusieurs espèces protégées au titre des articles L 411-1 et suivants du Code de l'Environnement. Notamment, l'ouvrage d'art de la ravine des Cafres abrite une colonie de chauves-souris protégées : le Petit molosse Mormopterus francoismoutoui. La construction d'un ouvrage d'art en amont du pont actuel, soit à proximité de la colonie, impactera la colonie (emprise sur le corridor de vol en sortie de la colonie par exemple). L'absence de colonie sur l'aval du pont, où passe une canalisation en encorbellement, illustre bien l'impact que peut avoir l'installation d'un nouvel ouvrage à proximité des colonies ! La ravine des Cafres, c'est aussi l'aire vitale du Papangue et un couloir déplacement de l'avifaune marine (oiseaux marins). Enfin la ravine des Cafres est classée en EBC (espace boisé classé) en amont du pont de la Cafrine et en ENRL (espaces naturels remarquables) en aval du même pont sur l'ancien PLU de St Pierre. Sur le nouveau PLU 2023, ces espaces sont rétrogradés en juste N « Espaces Naturels » ! La aussi on y voit sans aucun doute une volonté de minimiser les impacts d'une telle déviation sur la biodiversité. Enfin, ces dernières années un profond débat de société alerte sur le dérèglement climatique mondial. Il est irresponsable de penser que celui-ci n'épargne pas la Réunion ! En effet depuis plusieurs années, le ZÉRO ARTIFICIALISATION des sols est devenu une obligation pour les communes notamment ! Ce dérèglement climatique est particulièrement perceptible chez nous, augmentation des intempéries, des différences de températures, augmentation de la température du sol comme de l'eau... A chaque grosse pluie, les eaux de ruissellement qui ne peuvent plus pénétrer les sols, ravinent sur les sols bétons, ou lessivent les sols faiblement plantés, créant des inondations, des débordements, d'énormes bouchons à chaque pluie etc. Une artificialisation d'un espace agricole, constituant en soi une zone « de nature », capable de réguler la température et agissant comme une zone d'absorption de CO2, garantissant l'absorption naturelle de l'eau des pluies, est un acte irresponsable au regard des engagements pris pour le ZÉRO ARTIFICIALISATION ;

5) NE TROUVE PLUS D'APPUI DE LA RÉGION POURTANT PORTEUSE du Projet de déviation EST de St Pierre !!!! En effet, à l'annonce de l'actuelle enquête publique du nouveau PLU de St PIERRE, nous avons organisé le 05/12/2023 une réunion d'information à laquelle ce sont joints le premier adjoint au Maire Monsieur DIJOUX Stéphan et Monsieur MARATCHIA J- Bernard Élu de la Région. Monsieur DIJOUX nous a bien présenté le projet du nouveau PLU de St PIERRE soumis à enquête publique et nous l'avons interrogé sur le tracé retenu pour la déviation EST de St Pierre. Il nous a donc rappelé les obligations de la Mairie de faire figurer ce « tracé » matérialisé par l'ensemble des emplacements réservés à la demande de la Région (sur la liste des emplacements réservés - ER 227, 322, 324 et 330 : figurent l'intitulé « tracé DÉVIATION EST » porté par la RÉGION). Nous sollicitons sur le même sujet, alors Monsieur MARATCHIA élu de la Région présent qui nous confirme que la nouvelle majorité ne porterait plus le projet, que celui-ci n'était plus à l'étude. En effet nous trouvons

confirmation dans les annexes de l'avis de la Région Réunion, rendu dans le cadre de l'enquête publique du PLU 2023, qui précise p9 « La Région confirme que ces emplacements (ER 227, 322, 324 et 330), 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 (Avant Projet) 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. » Nous sollicitons donc une réunion avec la Région pour plus d'explication. Monsieur MARATCHIA se propose de réunir les différents acteurs concernés par ce projet de déviation EST. Le 11/12/2023 dans les locaux de la SAPHIR, Monsieur Jean-Louis GIRAUD, représentant de la Chambre d'Agriculture, nous reçoit avec Monsieur BELLON élu de chambre d'agriculture, Monsieur MARATCHIA élu de la Région, accompagné de Mr CLAUDE ARNAUD chef des services des travaux à la Région en charge du projet de déviation Est de St Pierre, Mr DIJOUX (premier adjoint au maire de St Pierre) accompagné de Messieurs LEBON et HILAIRET chefs du service de l'urbanisme de St Pierre en charge du dossier du PLU 2023 de St Pierre, ainsi que plusieurs représentants des syndicats agricoles, du sucre, des représentants de la chambre d'agriculture (cf feuille d'émargement jointe) ; Monsieur Arnaud Claude, nous confirme que le projet de déviation EST est à l'arrêt depuis 2018. Tous les contrats avec les bureaux d'études ont été résiliés. Il nous informe que le tracé retenu et figurant sur le PLU 2023 de la commune de St Pierre date de 2018 et que cette proposition de tracé a été refusé par la chambre d'agriculture à l'époque. Pour récapituler, la mairie de Saint Pierre fait donc figurer un tracé datant de 2018, présenté et refusé par la chambre d'agriculture en 2018, dans son nouveau PLU qui est soumis à enquête publique en 2023. Nous nous posons donc la question suivante : Pourquoi la Région oblige t'elle la mairie de Saint Pierre à faire figurer un projet de Page 2 sur 4 tracé, alors qu'actuellement La Région ne porte plus ce projet de déviation EST à St Pierre ??? En effet, en maintenant un projet « au cas où », cela crée un important préjudice direct pour ceux qui sont sur le tracé en les privant de leur droit de propriété, empêchant toute exploitation, développement ou investissement sur leur parcelles. De plus cela crée pour beaucoup d'entre eux un impact direct sur leur santé mentale, voyant des terrains familiaux hypothéqués pour un projet qui ne va pas aboutir et qui les fait vivre dans l'angoisse. Des familles entières voient le fruit de générations de travail menacer de se réduire à un prix ridicule ! C'est pourquoi, suite à ces deux réunion avec les élus de la Commune et de la Région, nous demandons solennellement à la Région d'abandonner ce projet de déviation EST de St Pierre, d'en informer la mairie de Saint Pierre afin que les emplacements réservés pour ce projet soient retirés du PLU 2023 de St Pierre. Monsieur MARATCHIA, élu, soutient cette demande et le publie sur son profil officiel. Il s'est engagé à solliciter Madame la Présidente de la Région Madame BELLO à ce sujet. Un courrier de la Région vient d'être envoyé à la Mairie de Saint Pierre et est mis en pj de la contribution. En revanche, nous sommes POUR la poursuite de solutions ALTERNATIVES immédiates, peu coûteuses et rapides pour fluidifier le trafic :

1) le réaménagement du rond point des Casernes (sous l'autorité de la Région et pour une portion du Département en ce qui concerne une partie aval) >> redistribution des voies d'accès sur le rond point évitant les croisements des lignes de véhicules. >> création d'une voie aérienne pour accéder à la départementale RD38 de la Ligne Paradis et d'une voie souterraine sur 300m pour les véhicules arrivant par la bretelle de sortie de la RN3 (direction Tampon / St Pierre). Le flux continu des véhicules fluidifiant l'accès et diminuant de manière significative

les bouchons de sortie de ville. Car si les bouchons existent, les études montrent qu'ils ne se produisent que lors des 2 heures de pointes (7h/9h et 16h/18h) aux entrées et sorties de ville. En dehors de ces créneaux, le trafic d'entrée et de sortie de la ville de Saint Pierre est fluide. De plus, on doit distinguer les bouchons DE LA VILLE (rue Rodier, front de mer, Carrefour Grand Large..) de ceux des ENTRÉES de ville, entrée NORD, OUEST et EST. Ainsi certains d'usagers s'irritent des bouchons « je mets 45 minutes pour aller à St Pierre ! », or il y a confusion avec la circulation de St Pierre, capitale du SUD où plusieurs dizaines de milliers de véhicules se rendent chaque jour ! Il est manifeste que la capitale du SUD est certes un carrefour ou un lieu de transit, (St Joseph / LE TAMPON, St Joseph / Saint Louis, Le Tampon/ St Louis...), mais surtout une destination ! Ou autrement dit, les véhicules se rendent AU CENTRE DE SAINT PIERRE ! Et une déviation ne changera pas ni la destination finale ni m'améliorera la fluidité du trafic intra-urbain.

2) une réfection/réhabilitation des voies de dessertes secondaires existantes >> Comme le Chemin Bassin Plat, et le chemin des aubépines (...) relevant de la propriété de la commune Des espaces réservés sont d'ailleurs apparus sur le nouveau PLU 2023 de St Pierre mais à ce jour, il n'y a pas de projets concrets concernant l'aménagement de ces voies secondaires (ER 266 et 300 / Élargissement du Chemin Bassin Plat d'une emprise de 14 mètres / COMMUNE pour 58 000 m²)

3) la création d'une tranchée couverte sous la portion de la RN2, c'est à dire le Boulevard BANK, comme le boulevard Sud de St Denis, ou dans n'importe quelle agglomération importante, avec un aménagement en surface de piste cyclable et voie de bus en TCSP, rendant à l'agglomération sa vocation urbaine et citadine grâce à la circulation douce !

4) L'endiguement de la rivière d'Abord qui sert l'intérêt général de la communauté et joue un rôle majeur dans la protection de la population des quartiers inondables en aval de Bassin Plat. L'endiguement s'inscrit dans une gestion responsable et un aménagement durable de la commune et du bâti existant. Un ingénieur hydraulique nous a fait part de la faisabilité de cet endiguement et s'étonne par ailleurs que celui-ci suscite autant de réticence !

5) Vers une vraie politique de TRANSPORT EN COMMUN et de circulation douce ! Un tracé de TCSP reliant le Tampon à St Pierre en longeant la RN3 figure sur certains projet ! Or aucun projet de création de TCSP aux entrée NORD et EST de St Pierre ! Aucun projet de voie verte non plus par ailleurs pour l'entrée NORD ! Normalement, ce projet devait prioriser sur cette voie, le transport en commun et intégrer à la réflexion les projets connexes de développement des modes doux (Voie vélo Régionale, Réseau Régional de Transport Guidé,...) conformément au SAR. Qu'en est-il vraiment ? À quel horizon ? Page 3 sur 4 Nous tenons cependant à féliciter la Mairie de St Pierre pour son évolution récente concernant les modes de déplacement doux, par la création du service ALTERVELO notamment qui a vu un développement exponentiel jusqu'à atteindre un parc de plus de 2000 vélos en location longue durée en à peine 3ans et la création de la piste cyclable sécurisée de l'entrée EST de St Pierre au niveau de BASSIN 18 et l'hôpital. A quand d'autres projets de cette nature ? Il est clair que la population a largement investi ce mode de déplacement et il est une vraie révolution des mentalités qui tient compte de l'aspect écologique, environnemental et climatique. Nous ne pouvons que soutenir ces projets.

6) Concertation avec les différents partenaires Suite à la réunion du 11/12/2023 à la SAPHIR, et comme évoqués par tous, nous proposons de continuer de chercher des solutions et de

réfléchir aux alternatives qui permettraient de fluidifier le trafic de la ville Saint pierre, en collaboration avec tous les acteurs, la Région, La Mairie, le Département, la Chambre d'Agriculture, les représentants, les associations etc. CES PROPOSITIONS d'ALTERNATIVES doivent pouvoir faire l'objet d'études sérieuses afin de répondre aux attentes communes des agriculteurs, des riverains, des usagers, des citoyens ! Nous vous prions Madame Monsieur les commissaires Enquêteurs, de recevoir nos salutations distinguées »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 75		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	ER 0081 EO 0036			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Planteur de canne, je suis en fermage sur une partie des parcelles ER 0081 et EO 0036 (9000 m²) entièrement couverte par la réserve foncière pour le projet de déviation Est ; projet que je désapprouve car les conséquences pour moi seront très néfastes (perte de revenu, sans pouvoir retrouver un nouveau terrain), ainsi que pour l'environnement et l'agriculture en général, et sans contrepartie positive pour la circulation »

Remarque : Vient de la même adresse IP que 0-60 et 0-68

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 76		M. Damien HOAREAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« La lecture des pièces graphiques du PLU au niveau du quartier de Bassin Plat soulève de nombreuses interrogations notamment au niveau des emplacements réservés pour le projet de route régionale (contournement de saint-Pierre). Les plans du PLU prévoient un tracé de la contournante ainsi que le positionnement d'échangeurs selon un tracé qui a reçu des avis défavorables lors de l'enquête publique destinée à ce projet. Les conclusions de cette précédente enquête publique n'ont pas été prise en compte. Un seul tracé semble acté puisqu'il est le seul représenté graphiquement dans les documents du projet de PLU de la commune. J'émet un avis défavorable à l'inscription de ces emplacements réservés dans le PLU puisque ceux-ci conditionneront la possibilité de construire ou de produire sur des terres agricoles et exploitées par des agriculteurs. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 77		M. Gilles HUBERTY		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 1220			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire de la parcelle CZ 1220 chemin Belhomme à la ligne des Bambous.

Je m'oppose fermement à l'emplacement réservé 250 qui prévoit la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5 mètres pour les motifs suivants :

- *Empiètement sur notre terrain avec portail et présence de la fosse septique.*
- *Nuisances sonores avec passages fréquents et augmentation de l'insécurité (vols+++)*
- *Voierie actuelle suffisante pour les véhicules de secours. »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 78		M. Marc-Olivier JOUHANNEAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	DO 0663			
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Propriétaires de la parcelle DO 0663, ils s'opposent au projet de déviation pour cause de nuisances sonores, visuelles, olfactives.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Il s'agit de la parcelle DZ 663 et non pas DO 663.

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 79		M. Marie Emeline BEGUE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je ne suis pas pour le projet d'agrandissement de voie concernant le chemin belhomme. Car cela augmente le risque d'accident ++ car plus de passages de voiture et plus de voiture qui voudront rouler vite car la route sera neuve et large. Cela va attirer les jeunes du quartier notamment eux du début de chemin donc augmenter la zone de vols. Actuellement, les camions poubelles circulent correctement et prennent des précautions surtout par rapport aux fils Télécom en hauteur. Augmentation du bruit alors qu'il y a beaucoup de familles nombreuses ou/et avec enfants en bas âge dans le quartier. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis favorable.

L'ER 250 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 80		Consorts TAILAME		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EH 0812 EH 0813 EH 0811 EH 0514 EH 1256 EH 1295	AU03		
Documents remis : Lettre de 7 propriétaires avec schémas et explications				

Observations du Contributeur

Dans le cadre de la présente enquête, nous sollicitons le reclassement des parcelles EH 812, 813, 811, 514, 1256 et 1295 en zone U, ou à défaut en zone AU, urbanisable à court terme et non AU03 comme précisé sur le projet d'ECO PLU.

Ce classement en AU03 est trop lointain au regard des viabilisations présentes

Réponses du Maître d'Ouvrage

Avis défavorable

Les parcelles font partie de l'OAP « La Salette » qui prévoit l'ouverture à l'urbanisation future d'un secteur de 17 hectares. Les parcelles ne peuvent pas être inscrites en zone constructible de type « U » car elles ne sont pas suffisamment desservies par les différents réseaux. Enfin, l'inscription de ce secteur en AU stricte est nécessaire pour programmer l'aménagement d'un secteur vaste de 17 hectares qui nécessitera études et réflexions préalables.

Registre Dématérialisé : 81		GREENPEACE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Lettre de 10 pages du 09/01/2024 motivant les conclusions de l'association				

Observations du Contributeur

Le groupe local Greenpeace La Réunion

Conclusion :

- de manière générale, un déséquilibre notoire entre les différentes parties avec une sous-estimation des conséquences de l'urbanisation sur l'environnement et des effets du changement climatique
- 20ha pour un golf et complexe hôtelier alors que seulement 2,6% d'espace naturel
- Avant de favoriser le tourisme, respecter la gestion des eaux pluviales et usées, la sobriété énergétique et la répartition des terres agricoles selon la pyramide des besoins.
- Incohérence entre le PADD qui dit qu'il faut encourager le développement agro touristique et de durabilité et de préservation des ressources alors que le PLU prévoit. golf !
- Il nous est difficile de comprendre l'intérêt d'une révision accélérée du PLU, dont l'agenda laisse penser qu'il pourrait être validé au plus tôt en septembre 2024 ; alors que le Schéma d'Aménagement Régional connaît lui aussi dans le même temps une révision profonde prévue pour 2026.

Étant donnés les avis de la MRAe et de la CEDEPENAF, et l'organisation récente de la COP régionale, il nous apparaît inopportun de définir le plan d'aménagement urbain vers une évolution de la population présentée comme optimiste, alors que le réel vient contredire les anciennes projections démographiques, et que les alertes climatiques se multiplient sur l'ensemble de la planète.

Un PLU adopté prématurément et sans diagnostic environnemental complet pourrait à minima engendrer de nombreux conflits de normes entre les différents documents maîtres dans l'aménagement du territoire. Il risquerait surtout d'engendrer une situation de vulnérabilité accrue de la population St-Pierroise face aux prochains événements climatiques extrêmes (IPCC_AR6_WGII_SummaryForPolicymakers.pdf)

Aussi, il nous apparaît indispensable d'attendre les conclusions des prochains COP Régionale et révision du SAR, afin d'établir une cartographie mise à jour des besoins fondamentaux de la population dans le contexte climatique actuel et à venir.

Le groupe local Greenpeace à la Réunion

Réponses du Maître d'Ouvrage

Concernant le projet de déviation Est :

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de

Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Concernant le dossier PLU :

Sur la forme, chaque carte a fait l'objet d'une légende renseignée notamment en ce qui concerne le plan de zonage. Une attention particulière pourra être posée sur ce point en vue de l'approbation pour faciliter la lecture, avec éventuellement les noms de certaines rues ou des dégradés de couleurs plus marqués en rapport avec l'avis de l'Etat sur ce sujet. Pour la constitution du dossier en lui-même, le code de l'urbanisme fixe un contenu minimal pour le PLU, détaillant des pièces règlementaires et opposables juridiquement et un contenu explicatif sous la forme d'un rapport de présentation détaillant le recours à telle ou telle dispositions règlementaires. Le nombre conséquent de documents s'explique par le fait que Saint-Pierre est une commune de plus de 80 000 habitants avec un contexte urbain et géographique varié. Ainsi le dossier de l'Eco PLU comprend un nombre conséquent de dispositions permettant de cadrer l'urbanisme et l'aménagement de la commune et juridiquement nécessaire pour assurer sa sécurité. Malgré le volume du dossier, il est important de signaler que l'enquête publique a recueilli plus de 500 contributions et 800 parcelles ont été consultées pour information.

Concernant le fond du dossier l'observation stipule que l'évolution démographique ambitieuse fixée par l'Eco PLU justifierait une forte artificialisation des sols. Ce point n'est pas forcément exact, puisqu'une très grande majorité des logements prévus sur la durée de l'Eco PLU se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine donc sur des terrains déjà artificialisés en reconstruisant la ville sur la ville. De plus au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du PLU, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, comme cela est démontré dans le rapport de présentation. Ainsi, la production de logement sera maintenue sur la période pour répondre à la forte demande existante tout en préservant de manière accrue les espaces agricoles et naturels. Certes la consommation d'espace agricole et naturel est toujours nécessaire mais celle-ci entame une baisse qui conduira à terme au zéro artificialisation nette en 2050.

Le projet de Golf est également mentionné dans l'observation. Les éléments suivants peuvent être apportés en réponse :

- Le projet prévoit le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ». Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser. Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour implanter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatiques et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.

- Compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique » (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.
- Le projet prévoit également l'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air. Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques. Contrairement à ce que craignent certains intervenants, ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques. En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

La révision du PLU de la commune de Saint-Pierre est lancée depuis 2015, celle-ci ayant pour but de mettre à jour un document daté de 10 ans (élaboration approuvée en 2005). Cette révision relancée en 2022 est aujourd'hui plus que nécessaire pour adapter le document aux enjeux intervenus au travers des dernières lois (Grenelle, ALUR, ELAN, climat et résilience) et justifie la nécessité de finaliser rapidement cette procédure. Certes la révision du SAR est en cours, mais il est important de rappeler qu'une fois cette révision menée à son terme, le SCoT Grand Sud devra prendre le relais, puis viendra le tour du PLU qui pourra être modifié ou révisé pour prendre en compte ces documents. En conclusion la finalisation de cette procédure ne remet pas en cause la nécessité future de se mettre en compatibilité avec la révision du SAR en cours.

Enfin, il est important de préciser qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est pour cela que sur plusieurs sujets le PLU peut se faire le réceptacle de stratégie déjà définie par d'autres plans ou programmes (eau, assainissement, stratégie de biodiversité, mobilité, gestion des déchets, ...).

Concernant les autres points soulignés dans l'observation :

- Les EBC font l'objet d'une mise à jour nécessaire dans le cadre de la présente révision, ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale dédiée. Des justifications complémentaires seront apportées en vue de l'approbation.
- Le Piton Mont vert est bien positionné au sein de la zone N avec des EBC. Ce point étant intégré dans la trame verte et bleue de la commune que le PLU définit, contrairement à ce qu'avance la contribution. Celle-ci a été définie dans le diagnostic, des orientations de protection et mise en valeur prises dans le cadre du PADD et des mesures réglementairement édictées dans le règlement, les OAP et l'OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.

- La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte les observations émises. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.
- Conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des évolutions pourront être réalisées sur plusieurs secteurs en lien avec les avis PPA et les observations du public mais à surface constructible globale constante.
- Dans le cadre de la révision, la commune a fait le choix de ne pas effectuer un diagnostic initial des sols, celui-ci n'est pas réglementairement obligatoire. Dans tous les cas, l'artificialisation des sols ne se choisie pas en fonction de la qualité, ce n'est pas l'objectif définie par la loi. Cette réduction doit se faire de manière générale et non en fonction de la typologie des sols non artificialisées. Ainsi ce diagnostic initial n'a pas d'utilité en phase planification.
- Le sujet de la pollution lumineuse n'est pas une des prérogatives de base du PLU. Néanmoins un schéma directeur aménagement lumière a été réalisé par la commune et traduit dans le cadre du PLU avec un passage spécifique dans le règlement écrit. L'ensemble de ce schéma directeur sera annexé au PLU en vue de l'approbation.
- Concernant les récifs coralliens, ceux-ci sont localisés en mer et considérés comme des espaces remarquables du littoral et ainsi protégés strictement dans le cadre du PLU. Pour le reste, le PLU ne peut agir directement sur les différents points cités dans le cadre de ses prérogatives.
- Le tri des déchets ne fait pas partie des prérogatives du PLU, il peut faciliter ce sujet en prévoyant des espaces de collecte. Une nouvelle législation est entrée en vigueur en 2024 et le règlement du PLU pourra être mis en conformité avec cette évolution.
- Le recul du trait de côte est un sujet qui concerne toutes les communes littorales de France. De nouveaux outils règlementaires et juridiques ont été mis en place par le législateur dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Ces outils sont utilisables par les communes volontaires et inscrites dans un décret. Ce n'est pas le cas de la commune de Saint-Pierre pour le moment. A l'avenir ces outils seront pleinement utilisables, une fois les cartes de recul du trait de côte définie (retrait à 30 ans et 100 ans). Il est toutefois important de signaler que la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux qui prend déjà en compte et cartographie le risque recul du trait de côté.
- Sur la question de l'eau, l'Eco PLU a été volontariste en mettant en place plusieurs outils comme le coefficient de biotope par surface permettant de limiter l'imperméabilisation à l'échelle des futures opérations ou en traduisant des documents cadres déjà définies comme le Plan de Prévention des risques naturels inondations et mouvement de terrain et les périmètres de protection de captage. Pour le reste, des

schémas directeurs relatifs à la gestion de l'eau seront annexés au PLU en vue de l'approbation.

- Concernant les mobilités, des éléments sont apportés en réponse à la contribution numéro 72.
- Le PLU n'intègre pas de projets de développement d'énergie renouvelable type parc photovoltaïque au sol dans l'immédiat mais des évolutions seront possibles sur ce sujet si des projets se présentent. Toutefois, le projet au travers des principes des OAP (qualité environnementale et énergétique) et des dispositions du règlement (réglementation thermique, performance énergétique et bioclimatisme) prend pleinement sa part dans la transition écologique.

Registre Dématérialisé : 82		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Un dossier photos du futur emplacement de l'ER N°71				

Observations du Contributeur

« J'ai consulté le PLU, et j'ai constaté que le chemin Dumas est soumis à une réserve pour élargissement de la voie. Je tiens à vous informer que je suis contre cette ER N°71 situé sur le Chemin Dumas, pour différentes raisons :

- La voie dessert suffisamment les riverains du chemin
- Si la voie vient à être élargie (même à partir de 1 mètre) les espaces de parkings des riverains seront perdus. Ce qui ne laisse aucune autres options viables de stationnement pour ces derniers. A savoir que le chemin contient entre 30 et 50 logements soit potentiellement environ 60 à 100 véhicules stationner directement dans la rue, ce qui n'est pas réalisable en connaissance du territoire. Nous ne souhaitons pas devoir stationner nos véhicules à même la voie de manière non sécurisé et inconfortable, comme cela se fait sur le chemin Boeuf par exemple.
- L'élargissement peut aussi impacter directement les constructions des riverains, nous ne pouvons pas adapter, déplacer les constructions présentent depuis plusieurs années pour agrandir une voie qui ne sert aucunement les habitants et crée plus d'ennuis que de bienfait
- Je joins à ma demande un document photos afin d'illustrer la situation du chemin Dumas, en espérant que cela permette de répondre favorablement à ma demande. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

L'ER 71 (Chemin Dumas) est à maintenir, il s'agit d'une voie structurante du quartier de Bois d'Olives.

Registre Dématérialisé : 83		Mme Hélène GERMAIN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« CONCERNANT LA DÉVIATION EST - Sur la jonction RN3, de cette déviation, la suppression d'une cinquantaine d'arbres est une aberration à l'heure de l'urgence climatique. Il faut planter des arbres et non les couper ! - Sur la Portion Grand Bois, un impact néfaste sur les espèces protégés (articles L 411-1 et suivants du Code de l'Environnement). Notamment concernant l'ouvrage au niveau de la Ravine des Cafres qui risque de déranger le petit molosse *Mormopterus francoismoutoui* où il niche et prend son envol. L'effondrement de la biodiversité menace (entre autre) la production des ressources alimentaire. Quand commencera-t-on à prendre en compte ce problème de manière prioritaire ? - La déviation ne règlera pas les problèmes d'embouteillages. Bien au contraire, les études scientifiques montrent une augmentation du trafic avec la création de nouvelles routes. - La déviation artificialisera des sols (60 Hectares) certains connus pour être d'une grande qualité comme ceux du quartier bassin plat. Le projet de déviation et la réserve foncière associée ne répond pas aux enjeux de développement durable actuels. La déviation est en contradiction avec les objectifs d'autonomie alimentaire. - Elle augmentera la pollution sonore et la pollution de l'air et leurs répercussions délétères au niveau sanitaire. - Elle détruira le paysage. - Elle est en contradiction avec le PADD qui demandent d'organiser les transports en commun et la mobilité douce. LE MANQUE D'AMBITION CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES De manière générale, « l'éco » PLU manque d'ambition en matière de développement des mobilités douces : - Il est prévu un tracé de TCSP entre le Tampon et St Pierre mais aucune prévision d'un tel réseau entre le nord et l'est de la ville. - La création du service ALTERVELO est formidable. On connaît l'engouement pour la location des vélos électriques (plus de 2000 vélos et une liste d'attente de plus d'un an). C'est un signal fort des citoyens envoyés aux élus. Mais le rythme de construction des pistes cyclables sécurisés est lent. Le parc de piste cyclables à peu évolué depuis 10 ans. Quelques lignes blanches peintes sur la voie ne sont pas suffisantes et n'empêchent pas les voitures de se garer sur les pistes cyclables. Par ailleurs, la piste cyclable du front de mer comprise entre le trottoir et les places de parking est particulièrement accidentogène. Je tiens cependant à saluer la création de la nouvelle piste cyclable près du CHU. - Au lieu de la déviation est, il serait intéressant d'aménager les voies existantes (chemin Bassin Plat) pour intégrer des modes de transport plus doux (vélo, bus, trottoirs) et végétalisés. Des espaces réservés sont d'ailleurs apparus sur le nouveau PLU 2023 de St Pierre mais à ce jour, il n'y a pas de projets concrets concernant l'aménagement de ces voies secondaires (ER 266 et 300 / Élargissement du Chemin Bassin Plat d'une emprise de 14 mètres / COMMUNE pour 58 000 m²). - Les OAP des différentes zones font l'objet de projets d'aménagement abordent les voies piétonnes, cyclables et le stationnement que les stationnement vélo à l'intérieur de la zone mais ne précisent pas comment ces

aménagements se propagent dans les quartiers limitrophes afin de ne pas créer de discontinuités supplémentaires dans la sécurisation des déplacements à pied ou à vélo. Comme le précise l'avis de l'état, dans son paragraphe « Enjeu de diminution de l'automobile et de développement des transports alternatifs », « 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. Comment l'Eco PLU, compte il suivre les orientations énoncées dans le PADD, à savoir « organiser les déplacements alternatifs à la voiture », en « développant entre autres, la pratique du vélo et en accompagnant les modes actifs » orientations qui ne semblent pas se limiter aux zones d'aménagement concernées ? - Il serait pertinent que les projets d'aménagements des pistes cyclables et des trottoirs de "l'éco" PLU soient intégrés à un plan global (schéma directeur communal des mobilités actives) afin de garantir et planifier la continuité et la sécurité de ces aménagements et que ce schéma directeur soit annexé au PLU.

CONCERNANT ARTIFICIALISATION DES SOLS A DES FINS DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE « L'éco » ne répond pas aux orientations nationales de lutte contre artificialisation des sols. - Le PADD définit des objectifs de 2 120 hectares d'artificialisation, soit une réduction de plus de 50 % d'artificialisation d'ici à 2030 par rapport aux 291 hectares artificialisés entre 2011 et 2021. Toutefois ces 120 hectares n'intègrent pas les zones AU existantes au PLU (soit 74 hectares en plus). En intégrant cette zone AU, la réduction d'artificialisation n'est que d'environ 31 %. Il s'agirait de revoir le calcul des objectifs d'artificialisation des sols et de le mettre en accord avec la loi. - Dans le livret 4 « justification des choix », il est prévu une extension de la ZAC Canabady sur 14 hectares (page 33). Mais l'article 215 de la loi du 21 août 2021, prévoit que l'autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être délivrée pour une implantation ou une extension de surface commerciale qui engendrerait une artificialisation des sols. Or l'extension est envisagée pour diversifier les activités économiques. Est ce légal ? Et en dehors du droit, les citoyens désirent-ils vraiment une nouvelle zone commerciale après la construction du centre commerciale de Casabona.

CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN EAU ET DES FUTURS CONFLITS D'USAGES Dans le PADD, Saint-Pierre « encourage le développement de projets agro-touristiques ». La « valorisation touristique du territoire doit s'inscrire dans une perspective de durabilité et de préservation des ressources ». Or, au niveau de l'entrée ouest de la ville, il est prévu un complexe hôtelier, un centre de congrès et des équipements sportifs organisés autour d'un parcours de golf. Le projet de Golf est une aberration au vu des sécheresses que nous connaissons déjà (en 2023, 7 communes sont en restrictions d'eau) et qui vont s'accroître avec les effets du réchauffement climatique. Ce projet est en contradiction avec le PADD.

CONCERNANT LA PRÉSERVATION DU RÉCIF CORALLIEN St Pierre dispose d'un récif corallien relativement préservé comparé aux endroits à la Réunion. Les pressions exercées sur le récif par l'écoulement des eaux pluviales et usées au niveau de la buse Bora Bora et Petite Sirène ainsi qu'à l'exutoire du canal Sorema ont été avérées par le service technique hydraulique de Saint-Pierre et la CIVIS. Le projet UTOPIAN qui cartographie l'état de santé des coraux a également identifiés l'impact délétère de cette gestion des eaux usées et de pluie sur la santé des coraux. Aucune mention dans « l'éco » PLU, d'ambition marquée de protection du récif corallien. Ceci est incompréhensible car l'aménagement urbain du front de mer de St Pierre repose entièrement sur le récif corallien, véritable barrière physique face à la houle et aux cyclones. Que deviendra le front de mer quand le récif sera mort ? Une meilleure gestion des eaux usées couplée à la réduction drastique des fuites d'eaux des canalisations semble opportune pour protéger le récif et indirectement le front de mer. Par ailleurs, ne serait-

il pas opportun de remplacer le gazon synthétique qui génère de la pollution du récif par les microplastiques par un espace arboré avec les arbres indigènes. De manière générale, pourquoi ne pas ouvrir une réflexion sur le front de mer et la gestion du littoral. L'érosion du littoral mériterait un aménagement avec des espaces naturels, arborés et ombragés, piétons et cyclables. Je vous remercie par avance de l'attention accordé à mon argumentaire. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Concernant le projet de déviation Est :

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Concernant l'artificialisation :

L'observation stipule une forte artificialisation des sols. Ce point n'est pas forcément exact, puisqu'une très grande majorité des logements prévus sur la durée de l'Eco PLU se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine donc sur des terrains déjà artificialisés en reconstruisant la ville sur la ville. De plus au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du PLU, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, comme cela est démontré dans le rapport de présentation. Ainsi, la production de logement sera maintenue sur la période pour répondre à la forte demande existante tout en préservant de manière accrue les espaces agricoles et naturels. Certes la consommation d'espace agricole et naturel est toujours nécessaire mais celle-ci entame une baisse qui conduira à terme au zéro artificialisation nette en 2050.

La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte les observations émises. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.

Conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des évolutions pourront être réalisées sur plusieurs secteurs en lien avec les avis PPA et les observations du public mais à surface constructible globale constante.

Dans le cadre de la révision, la commune a fait le choix de ne pas effectuer un diagnostic initial des sols, celui-ci n'est pas réglementairement obligatoire. Dans tous les cas, l'artificialisation des sols ne se choisie pas en fonction de la qualité, ce n'est pas l'objectif définie par la loi. Cette

réduction doit se faire de manière générale et non en fonction de la typologie des sols non artificialisées. Ainsi ce diagnostic initial n'a pas d'utilité en phase planification.

Concernant le projet touristique et la ressource en eau :

Le projet de Golf est également mentionné dans l'observation. Les éléments suivants peuvent être apportés en réponse :

- Le projet prévoit le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ». Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser. Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour planter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatique et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.
- Compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique » (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.
- Le projet prévoit également l'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air. Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques. Contrairement à ce que craignent certains intervenants, ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques. En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

Concernant les récifs coralliens, ceux-ci sont localisés en mer et considérés comme des espaces remarquables du littoral et ainsi protégés strictement dans le cadre du PLU. Pour le reste, le PLU ne peut agir directement sur les différents points cités dans le cadre de ses prérogatives. (se référer également à la contribution n°84).

Concernant les mobilités douces :

Concernant les mobilités, des éléments sont apportés en réponse à la contribution numéro 72.

La révision du PLU de la commune de Saint-Pierre est lancée depuis 2015, celle-ci ayant pour but de mettre à jour un document daté de 10 ans (élaboration approuvée en 2005). Cette révision relancée en 2022 est aujourd'hui plus que nécessaire pour adapter le document aux enjeux intervenus au travers des dernières lois (Grenelle, ALUR, ELAN, climat et résilience) et justifie la nécessité de finaliser rapidement cette procédure. Certes la révision du SAR est en cours, mais il est important de rappeler qu'une fois cette révision menée à son terme, le SCoT Grand Sud devra prendre le relais, puis viendra le tour du PLU qui pourra être modifié ou révisé pour prendre en compte ces documents. En conclusion la finalisation de cette procédure ne remet pas en cause la nécessité future de se mettre en compatibilité avec la révision du SAR en cours.

Enfin, il est important de préciser qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est pour cela que sur plusieurs sujets le PLU peut se faire le réceptacle de stratégie déjà définie par d'autres plans ou programmes (eau, assainissement, stratégie de biodiversité, mobilité, gestion des déchets, ...).

Registre Dématérialisé : 84		M. Léo BROUDIC		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Lettre de 10 pages reprenant les conclusions de l'association GREENPEACE				

Observations du Contributeur

« En tant que qu'écologue marin, spécialisé sur les récifs coralliens, je suis très étonnant de ne voir aucune considération des récifs coralliens alors que cet écosystème est la protection première qui permet, entre d'autre, notre aménagement. Je rejoins donc l'avis de Greenpeace sur cette question, ainsi que le reste des points abordées. Je vous joins mes avis dans le pdf. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Sur la forme, chaque carte a fait l'objet d'une légende renseignée notamment en ce qui concerne le plan de zonage. Une attention particulière pourra être posée sur ce point en vue de l'approbation pour faciliter la lecture, avec éventuellement les noms de certaines rues ou des dégradés de couleurs plus marqués en rapport avec l'avis de l'Etat sur ce sujet. Pour la constitution du dossier en lui-même, le code de l'urbanisme fixe un contenu minimal pour le PLU, détaillant des pièces règlementaires et opposables juridiquement et un contenu explicatif sous la forme d'un rapport de présentation détaillant le recours à telle ou telle dispositions règlementaires. Le nombre conséquent de documents s'explique par le fait que Saint-Pierre est une commune de plus de 80 000 habitants avec un contexte urbain et géographique varié. Ainsi le dossier de l'Eco PLU comprend un nombre conséquent de dispositions permettant de cadrer l'urbanisme et l'aménagement de la commune et juridiquement nécessaire pour assurer sa sécurité. Malgré le volume du dossier, il est important de signaler que l'enquête publique a recueilli plus de 500 contributions et 800 parcelles ont été consultées pour information.

Concernant le fond du dossier l'observation stipule que l'évolution démographique ambitieuse fixée par l'Eco PLU justifierait une forte artificialisation des sols. Ce point n'est pas forcément exact, puisqu'une très grande majorité des logements prévus sur la durée de l'Eco PLU se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine donc sur des terrains déjà artificialisés en reconstruisant la ville sur la ville. De plus au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du PLU, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, comme cela est démontré dans le rapport de présentation. Ainsi, la production de logement sera maintenue sur la période pour répondre à la forte demande existante tout en préservant de manière accrue les espaces agricoles et naturels. Certes la consommation d'espace agricole et naturel est toujours nécessaire mais celle-ci entame une baisse qui conduira à terme au zéro artificialisation nette en 2050.

Le projet de Golf est également mentionné dans l'observation. Les éléments suivants peuvent être apportés en réponse :

- Le projet prévoit le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le

terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ». Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser. Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour planter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatiques et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.

- Compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique » (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.
- Le projet prévoit également l'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air. Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques. Contrairement à ce que craignent certains intervenants, ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques. En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

La révision du PLU de la commune de Saint-Pierre est lancée depuis 2015, celle-ci ayant pour but de mettre à jour un document daté de 10 ans (élaboration approuvée en 2005). Cette révision relancée en 2022 est aujourd'hui plus que nécessaire pour adapter le document aux enjeux intervenus au travers des dernières lois (Grenelle, ALUR, ELAN, climat et résilience) et justifie la nécessité de finaliser rapidement cette procédure. Certes la révision du SAR est en cours, mais il est important de rappeler qu'une fois cette révision menée à son terme, le SCoT Grand Sud devra prendre le relais, puis viendra le tour du PLU qui pourra être modifié ou révisé pour prendre en compte ces documents. En conclusion la finalisation de cette procédure ne remet pas en cause la nécessité future de se mettre en compatibilité avec la révision du SAR en cours.

Enfin, il est important de préciser qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est pour cela que sur plusieurs sujets le PLU peut se faire le réceptacle de stratégie déjà définie par d'autres plans ou programmes (eau, assainissement, stratégie de biodiversité, mobilité, gestion des déchets, ...).

Concernant les autres points soulignés dans l'observation :

- Les EBC font l'objet d'une mise à jour nécessaire dans le cadre de la présente révision, ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale dédiée. Des justifications complémentaires seront apportées en vue de l'approbation.
- Le Piton Mont vert est bien positionné au sein de la zone N avec des EBC. Ce point étant intégré dans la trame verte et bleue de la commune que le PLU définit, contrairement à ce qu'avance la contribution. Celle-ci a été définie dans le diagnostic, des orientations de protection et mise en valeur prises dans le cadre du PADD et des mesures réglementairement édictées dans le règlement, les OAP et l'OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.
- La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte les observations émises. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.
- Conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des évolutions pourront être réalisées sur plusieurs secteurs en lien avec les avis PPA et les observations du public mais à surface constructible globale constante.
- Dans le cadre de la révision, la commune a fait le choix de ne pas effectuer un diagnostic initial des sols, celui-ci n'est pas réglementairement obligatoire. Dans tous les cas, l'artificialisation des sols ne se choisie pas en fonction de la qualité, ce n'est pas l'objectif définie par la loi. Cette réduction doit se faire de manière générale et non en fonction de la typologie des sols non artificialisées. Ainsi ce diagnostic initial n'a pas d'utilité en phase planification.
- Le sujet de la pollution lumineuse n'est pas une des prérogatives de base du PLU. Néanmoins un schéma directeur aménagement lumière a été réalisé par la commune et traduit dans le cadre du PLU avec un passage spécifique dans le règlement écrit. L'ensemble de ce schéma directeur sera annexé au PLU en vue de l'approbation.
- Concernant les récifs coralliens, ceux-ci sont localisés en mer et considérés comme des espaces remarquables du littoral et ainsi protégés strictement dans le cadre du PLU. Pour le reste, le PLU ne peut agir directement sur les différents points cités dans le cadre de ses prérogatives.
- Le tri des déchets ne fait pas partie des prérogatives du PLU, il peut faciliter ce sujet en prévoyant des espaces de collecte. Une nouvelle législation est entrée en vigueur en 2024 et le règlement du PLU pourra être mis en conformité avec cette évolution.
- Le recul du trait de côte est un sujet qui concerne toutes les communes littorales de France. De nouveaux outils réglementaires et juridiques ont été mis en place par le législateur dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Ces outils sont utilisables par les communes volontaires et inscrites dans un décret. Ce n'est pas le cas de la commune de

Saint-Pierre pour le moment. A l'avenir ces outils seront pleinement utilisables, une fois les cartes de recul du trait de côte définies (retrait à 30 ans et 100 ans). Il est toutefois important de signaler que la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux qui prend déjà en compte et cartographie le risque recul du trait de côté.

- Sur la question de l'eau, l'Eco PLU a été volontariste en mettant en place plusieurs outils comme le coefficient de biotope par surface permettant de limiter l'imperméabilisation à l'échelle des futures opérations ou en traduisant des documents cadres déjà définies comme le Plan de Prévention des risques naturels inondations et mouvement de terrain et les périmètres de protection de captage. Pour le reste, des schémas directeurs relatifs à la gestion de l'eau seront annexés au PLU en vue de l'approbation.
- Concernant les mobilités, des éléments sont apportés en réponse à la contribution numéro 72.
- Le PLU n'intègre pas de projets de développement d'énergie renouvelable type parc photovoltaïque au sol dans l'immédiat mais des évolutions seront possibles sur ce sujet si des projets se présentent. Toutefois, le projet au travers des principes des OAP (qualité environnementale et énergétique) et des dispositions du règlement (règlementation thermique, performance énergétique et bioclimatisme) prend pleinement sa part dans la transition écologique.

Registre Dématérialisé : 85		Mme conseillère agricole		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

Réaction contre le projet de déviation Est

« Je ne vais pas revenir sur tous les impacts négatifs de ce projet, sur le paysage, la biodiversité, la pollution sonore, visuelle, de l'air, l'environnement en général, la vie et les projets des habitants de Bassin Plat et du PK3 ... etc, qui ont été très bien développés par de nombreux contributeurs et que je cautionne totalement, mais je souhaite insister sur l'impact pour les agriculteurs (propriétaires ou fermiers) qui verront leur terrain amputé d'une surface importante qu'ils ne pourront pas compenser vus les difficultés à trouver du foncier agricole, ce qui entraînera une forte diminution de leur revenu, d'autant plus importante que le potentiel agronomique de ces terrains est excellent et qui entraînera également des problèmes pour accéder à l'exploitation, sur les installations d'irrigation ... éventuellement sur la circulation des engins agricoles pendant la campagne ...

J'approuve également les pistes de solutions pour réduire le nombre de voitures sur les routes et les embouteillages récurrents, solutions qui semblent tellement logiques dans le contexte actuel ..., au contraire d'une incitation à continuer avec le tout voiture »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 86		Mme Leenda MAMOSA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Ma famille et moi nous contestons les travaux que la commune envisage dans la zone de Bois d'olives. A l'heure où la France a à cœur de réduire les pollutions, cet axe va encourager et augmenter la circulation dans notre secteur pour en faire un axe important. La population de ce quartier aura donc à subir de manière continue plus grandes nuisances sonores contre lesquelles les habitations ne sont pas équipées. Et certaines maisons appartenant à des gens déjà fragilisés, vont avoir leur pas de porte qui donnent directement sur la route puisque celle-ci avalera le petit bout de jardin qu'ils avaient. J'ai grandi dans ce quartier et ma famille y est depuis le début du 20ème siècle. Je suis d'accord qu'il fallait quitter les charrettes à bœufs mais faire de nos chemins une voie de fortes fréquentations pour les bus et camions est insensé. Ces passages fréquents de véhicules lourds vont fragiliser la structure des maisons qui n'ont pas été construites dans cette perspective. Je conteste qu'il y ait un intérêt public à engager de tels travaux »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Dans le cadre du dispositif NPNRU la ville de Saint-Pierre porte au contraire un projet ambitieux de développement, qui vise à restructurer le quartier. Cette restructuration consiste notamment à réaménager les voies du quartier pour intégrer un projet de TCSP et renforcer les circulations douces (marche, vélo ...).

Voir note sur ce sujet transmise par ailleurs à madame la Présidente de la commission d'enquête.

Registre Dématérialisé : 87		Mme Jocya MAMOSA		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« J'ai pris connaissance des travaux qui vont être engagés dans mon quartier et donc sur le terrain de ma maison de famille. Sa parcelle va être entièrement englobée par votre projet de bétonisation, déplaçant alors le bâti à quelques pas de la chaussée. Cet axe deviendra un axe de grande fréquentation avec des passages fréquents de véhicules lourds. Ces travaux vont non seulement diminuer la valeur du bien immobilier, fragiliser sa structure sous l'effet des passages mais apporter nuisances diverses et variées. Je conteste fermement ces travaux. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Dans le cadre du dispositif NPNRU la ville de Saint-Pierre porte au contraire un projet ambitieux de développement, qui vise à restructurer le quartier. Cette restructuration consiste notamment à réaménager les voies du quartier pour intégrer un projet de TCSP et renforcer les circulations douces (marche, vélo ...).

Voir note sur ce sujet transmise par ailleurs à madame la Présidente de la commission d'enquête.

Registre Dématérialisé : 88		M. Emmanuel DOULOUMA (Président de La Réunion Plus Verte)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Capture d'écran de la zone AU02				

Observations du Contributeur

« Je représente le mouvement Saint-Pierre + Verte et je me permets de vous adresser cette contribution dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre. Nous sommes fermement opposés à l'expansion de la zone commerciale de Canabady (création d'une zone AU02) et demandons à la commission d'enquête d'émettre un avis réservé voir défavorable sur ce projet pour les raisons détaillées ci-après :

Densité Commerciale Disproportionnée : La ville de Saint-Pierre présente une densité commerciale exceptionnelle, avec 91 212 m² de surfaces de vente supérieures à 300 m². Cette mesure dépasse largement celle de villes majeures telles que Saint-Denis (88 726 m²) et Saint-Paul (55 219 m²), selon les chiffres du 1er semestre 2022 de la CCIR. Ces données ne prennent pas en compte les projets en cours d'instruction ni les permis déjà délivrés comme par exemple le centre commercial "Casabona", ce qui signifie que la situation actuelle est potentiellement plus critique qu'elle n'apparaît.

Sacrifice des Terres Agricoles : Le projet envisagé à Canabady vise à transformer 14 hectares de terres cultivées et irriguées en zone commerciale. Cette transformation représente non seulement une perte irréversible de notre patrimoine agricole, mais menace également la sécurité alimentaire et la biodiversité de notre région. Cinq de ces hectares ont déjà été déclassés, accentuant l'urgence de cette situation.

Impacts sur le Réseau Routier : L'expansion des zones commerciales périphériques à Saint-Pierre engendre des congestions routières importantes. Nos routes, conçues initialement pour un trafic moins dense, peinent à gérer ces flux accrus, impactant négativement la qualité de vie et la mobilité tant des résidents que des visiteurs.

Déséquilibre Territorial : L'extension de la zone commerciale de Saint-Pierre risque d'accroître le déséquilibre territorial à La Réunion. Saint-Pierre, accueillant près de la moitié des commerces du Bassin SUD, dispose déjà de plus de surfaces de vente que toute la région EST. Cette centralisation commerciale pourrait porter préjudice aux villes voisines et déséquilibrer l'économie de la région dans son ensemble.

Au vu de ces éléments, nous vous demandons de prendre en compte l'impact global de ce projet sur l'environnement, l'économie locale et la qualité de vie à Saint-Pierre et dans les régions environnantes. Nous demandons à la commission d'émettre un avis défavorable à l'expansion de la zone commerciale de Canabady, afin de préserver les intérêts à long terme de notre commune et de notre île.

Nous vous remercions de votre attention et restons à votre disposition pour toute information complémentaire. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.

Registre Dématérialisé : 89		Mme Pauline COSQUER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4				
Documents remis : Un courrier présentant les demandes et observations formulées dans la contribution				

Observations du Contributeur

« Une importante artificialisation des sols qui accélère le réchauffement climatique, la chute de la biodiversité et entrave notre autonomie alimentaire

L'évolution démographique est estimée à environ 18 000 habitants d'habitants de plus à Saint-Pierre d'ici à 2035. Cependant il existe un infléchissement de la courbe d'augmentation démographique lors des dernières décennies (données INSEE). Le PLU envisage donc une évolution optimiste comme le remarque la MRAe et la Chambre d'Agriculture au regard des données de l'INSEE et de l'évolution démographique constatée ces 10 dernières années. Cette hypothèse d'une forte évolution démographique justifierait une artificialisation des sols naturels et agricoles importante (perte de 177 ha de zone A et une perte estimée à 56 ha de SAU, sans réelles mesures compensatoires pour les zones A selon l'avis de la chambre d'agriculture).

Comme le souligne la chambre d'agriculture, la commune a besoin de s'urbaniser, mais cela ne doit pas se faire au détriment des espaces agricoles et des zones naturelles. Le contexte de crise actuelle devrait au contraire favoriser la protection des terres agricoles pour la sécurité alimentaire de l'île et relancer la création d'emplois en favorisant l'installation des jeunes agriculteurs réunionnais. Ces éléments sont en contradictions avec les axes d'orientation du PADD qui demandent un maintien des zones de productions agricoles pour assurer l'alimentation les citoyens.

Nous proposons de créer une régie agricole communale qui approvisionnerait les cantines scolaires en produit frais et issu de l'agriculture biologique. Aujourd'hui les difficultés d'approvisionnement sont telles que les communes importent la plupart des fruits mangés par les enfants en restauration scolaire. Les légumes ne sont pas toujours "frais" (légumes 2G, 4G et 5G) et particulièrement gaspillés. Aujourd'hui à Saint-Pierre, on estime à plus de 50 % le gaspillage alimentaire dans les cantines de la maternelle au CM2. Les difficultés d'approvisionnement sont telles que la commune a du mal à respecter les objectifs fixé par la loi EGALim : Les 5 % de produits issus de l'agriculture biologique exigés par cette loi ne sont pas respectés. Les enfants ont besoin d'être sensibilisés aux enjeux environnementaux dès à présent. Et comme l'a montré le travail de Bio Consom'Acteur Réunion (en partenariat avec la mairie de Saint-Pierre sur l'accompagnement de la mise en place de la loi EGALim en 2022-2023), les enfants sont des acteurs souvent très engagés (plus que les adultes) pour lutter contre le réchauffement climatique. Les projets pédagogiques que Bio Consom'Acteurs ont proposé pour sensibiliser les enfants à la lutte contre le gaspillage alimentaire et redonner une place particulière aux aliments (qui ne sont pas des biens de consommation comme les autres) et aux agriculteurs ont permis de mettre en évidence une réduction très importante du gaspillage alimentaire dans les assiettes. Les enfants sont donc des acteurs clés pour lutter contre le réchauffement climatique pour un monde vivable demain. La création d'une régie agricole communale pourrait aussi servir de lieu pédagogique pour permettre aux

enfants de renouer avec les pratiques de l'agriculture, de relier la terre aux aliments, de valoriser le métier d'agriculteur et de redonner une place particulière aux aliments

Nous observons également la suppression dans l'eco-PLU de plus de 270 hectares d'Espaces Boisés Classé pour le projet "Ecotone". Mais aucune justification ni description de ce projet ne sont présentées. Nous demandons à ce que cette zone naturelle ne soit pas touchée pour préserver les lieux et leur biodiversité. Le Piton Mont Vert devrait également être maintenu en zone naturelle pour préserver les espèces présentes sur place.

Par ailleurs, au regard de l'extension urbaine, l'eco PLU manque d'ambition par rapport aux orientations nationales de lutte contre l'artificialisation des sols. En effet l'article 215 de la loi du 21 août 2021, prévoit que l'autorisation d'exploitation commerciale ne pourra être délivrée pour une implantation ou une extension de surface commerciale qui engendrerait une artificialisation des sols.

Or l'extension de la ZAC Canbady sur 14 hectares (page 33 livret 4 "justification des choix") est envisagée pour diversifier les activités économiques. Malgré les efforts en matière de végétalisation et de gestion des eaux pluviales, a-t-on vraiment besoin d'une nouvelle zone commerciale? le PLU a-t-il mesuré l'occupation des zones commerciales de Canbady et de Casabona qui justifierait la création de nouvelles activités commerciales alors que les activités commerciales centre-ville fléchissent ?

Toujours sur la loi de réduction de consommation des sols, le PADD définit des objectifs de 120 hectares d'artificialisation, soit une réduction de plus de 50 % d'artificialisation d'ici à 2030 par rapport aux 291 hectares artificialisés entre 2011 et 2021.

Toutefois ces 120 hectares n'intègrent pas les zones AUX existantes au PLU (soit 74 hectares en plus). En intégrant cette zone AU, la réduction d'artificialisation n'est que d'environ 31 %. Nous demandons à la mairie de Saint-Pierre de revoir le calcul des objectifs d'artificialisation des sols.

Nous proposons de développer des jardins partagés et la mise en place de compostage partagé (composteurs au pied d'immeubles ou de quartiers) pour préserver les zones non artificialisées, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Ces projets permettent de respecter les objectifs de la loi AGEC en matière de valorisation des bio-déchets. La gestion sur site des déchets compostables évite les coûts de transport de traitement pour la collectivité. Par ailleurs, les jardins partagés permettent de créer des poumons verts sur la ville et des îlots de fraîcheurs. Ils permettent de limiter les émissions de gaz à effet de serre et l'utilisation d'énergies comme l'eau ou l'électricité, liée à l'incinération ou à une collecte véhiculée. Enfin, le compostage permet de nourrir la terre, agir pour le vivant et d'avoir de l'engrais naturel pour jardiner.

Une absence de diagnostic écologique sur l'état initial des sols et l'état de la biodiversité.

La mairie n'a pas réalisé de diagnostic écologique initial des sols pour expliquer les déclassements des terres non artificialisées.

L'absence de diagnostic écologique pour les surfaces où le déclassement est envisagé nuit à la justification de ces choix. Ainsi,

l'ecoPLU ne répond pas aux objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

Nous regrettons également le manque de prise en compte de la biodiversité sans identification des impacts sur l'effondrement en masse du vivant.

Par exemple les effets de la pollution lumineuse sur les oiseaux marins (pétrels, puffins), il n'y a aucun passage dans l'eco-PLU

qui traite de l'intensité grandissante de la lumière artificielle si néfaste à la biodiversité et à la santé humaine. St Pierre est une des communes où la SEOR constate le plus d'échouages des oiseaux marins à cause de la pollution lumineuse.

Nous réclamons que le sujet soit traité dans l'ecoPLU afin de diminuer l'éclairage public pour réduire la consommation électrique et protéger la biodiversité comme la santé des citoyens. Nous souhaitons également que la commune fasse respecter la loi sur l'extinction des panneaux publicitaires et des enseignes entre 1 h et 6h du matin (plan de Sobriété énergétique du gouvernement d'octobre 2021).

Une absence d'intérêt dans l'ecoPLU pour la préservation des récifs coralliens allant de Saint-Pierre à Grand Bois.

Les livrets 1 à 5 de l'Eco PLU ainsi que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) cumulé dans son ensemble une seule fois le mot « récif » (livret 2 – p.57) et omet toute référence à l'écosystème corallien. Aucun élément de diagnostic ni d'indication d'impact des aménagements sur le récif corallien de Saint-Pierre. Pourtant, la commune de Saint-Pierre dispose d'environ 400 ha de récif corallien, avec l'état de conservation le plus élevé de La Réunion. En effet, le projet UTOPIAN, porté par l'association BESTRUN, a cartographié l'état de santé des récifs coralliens de La Réunion et conclu que Saint-Pierre dispose du récif frangeant le plus conservé de l'île avec une structure du peuplement corallien en très bon état sur 25% du récif de Saint-Pierre – Terre-Sainte et 45% à Grand Bois (une très bonne structure traduit une forte représentation des coraux durs avec des formes et des tailles diverses et variées offrent un écosystème de très bonne qualité). Pour guise de comparaison, le récif de l'Ermitage – La Saline dispose de seulement 6% d'une très bonne structure du peuplement corallien pour 18% en mauvaise structure (une mauvaise structure traduit une quasi-absence de coraux ce qui n'offre plus d'écosystème pour les espèces associées). À travers UTOPIAN, il a été identifié des sources de pressions majeures des eaux pluviales et usées au niveau de la buse Bora Bora et Petite Sirène ainsi qu'à l'exutoire du canal Sorema. Ces constats ont été confirmés par le service technique hydraulique de Saint-Pierre et la CIVIS, qui sont au courant de l'ensemble de ces travaux, ainsi que la DEAL. Face au constat d'un récif corallien encore préservé, mais soumis à des pressions identifiées, l'Eco PLU de Saint-Pierre semble manqué à une des obligations réglementaires suite au décret du 20 décembre 2015 qui pose la question de « comment prendre en compte l'environnement ? » en ne faisant aucune référence à l'état des récifs coralliens de Saint-Pierre et Grand Bois.

D'autant plus que de Ravine Blanche à Petite Ile, tout le milieu marin est considéré comme Zone Naturelle d'Intérêt Écologique

Faunistique et Floristique (ZNIEFF) avec une plus grande proportion de ZNIEFF de type 2 depuis 2017-2018. À cela s'ajoute le plan national pour la protection des récifs coralliens qui vise 100% des récifs coralliens français sous protection d'ici 2025, autrement dit, Saint-Pierre se devra de créer une zone de protection incluant toutes les zones récifales (ou d'intégrer la Réserve Naturelle Marine de La Réunion). En ce sens, des travaux financés par la DEAL ont déjà pu être initiés afin de collecter toutes les données existantes nécessaires pour l'élaboration d'un cadre réglementaire. Enfin, depuis 2000, l'Université de La Réunion, dans le cadre du Global Coral Reef Monitoring Network, un réseau de surveillance mondial sous gouvernance de l'International Coral Reef Initiative suit l'état de santé des récifs coralliens sur 4 stations.

Les informations écologiques semblent amplement suffisantes pour considérer les impacts sur les récifs coralliens de l'Eco PLU et le cadre juridique semble vous rendre responsable de cette considération. D'autant plus qu'il faut garder en tête que tout l'aménagement qui est prévu dans le PLU et d'autres documents cadres dépendent entièrement du rôle de barrière physique face aux fortes houles et cyclones qu'assume un écosystème corallien vivant. La ravine St-Gilles, de par son apport, entre autres, en nitrite et nitrate excessif a conduit à la disparition totale de la barrière récifale à la sortie du port jusqu'aux environs du restaurant les Balançoires, et ce, depuis les 5 dernières années. Les dégâts sur l'aménagement du littoral lors

des prochains épisodes de forte houle devraient, malheureusement, témoigner des effets de cette dégradation du récif corallien.

Propositions alternatives à celle du PLU

Ainsi, pour prendre en compte les récifs coralliens dans l'Eco PLU, nous proposons les points suivants :

- Modéliser la courantologie depuis la côte jusqu'à 50m de fond, allant de Pierrefonds jusqu'à Grand Bois pour, dans un second temps, modéliser la dilution de polluants dans le récif à la sortie de la ravine Blanche, du canal Sorema, de la rivière d'Abord, la ravine des Cafres et la ravine de l'anse. Considérant une liste la plus exhaustive possible, comme le nitrite et nitrate, le phosphate, l'ammonium et le ratio azote/phosphate. Ainsi, une idée claire de la quantité et l'étendue de l'impact des polluants à la sortie des ravines précitées pourraient être établies.

- Après discussion avec le service technique hydraulique de Saint-Pierre, aucune déviation de l'eau pluviale n'est réalisée dans la zone du cimetière, bien qu'un barreau hydraulique ait été mis en place en 2022 en amont de la buse Bora Bora et Petite Sirène.

Certes, les conditions géomorphologiques de la zone sont complexes avec un sol en deçà du niveau marin, toutefois, des propositions peuvent être faites comme un décanteur particulière à la sortie des buses. Ainsi qu'une réparation totale du réseau d'assainissement collectif et non collectif de la zone, car, après discussion avec la CIVIS, la zone serait connue pour avoir des fuites. L'eau pluviale se mélange donc aux eaux usées et finit inévitablement dans le lagon, créant une menace avérée pour le récif corallien en plus d'une menace sanitaire.

- Faire des analyses physico-chimiques d'eau mensuelles à l'embouchure des ravines précitées pour suivre la qualité des eaux à

la sortie des ravines et définir un seuil pour chaque élément mesuré à ne pas dépasser pour garantir une bonne gestion du bassin versant et une absence de pression sur le récif corallien.

- Pour une considération réelle des récifs coralliens qui sont la condition sine qua non de notre manière d'habiter la terre, nous proposons que le réseau d'assainissement collectif et non collectif atteignant un pourcentage de fuite inférieure à 10% avant tout projet d'urbanisation supplémentaire qui implique une gestion des eaux usées.

L'ensemble de ces propositions nous semble prioritaire pour que l'ecoPLU soit dans le cadre réglementaire imposé par le décret du 29 décembre 2015 dont un des trois axes est de prendre en compte l'environnement dans le PLU.

Trames vertes et bleues:

En l'état le PLU ne propose aucune trame verte ou bleue, le document se repose essentiellement sur le Schéma Directeur des Réseaux Verts qui est en cours d'élaboration. Ainsi, nous soulignons plusieurs points à ne pas oublier dans le Schéma Directeur des Réseaux Verts et des éléments à ajouter dès à présent dans l'ecoPLU :

- La trame noire consiste à offrir des corridors écologiques pour la faune nocturne, une fois la nuit tombée. Bien qu'il soit fait mention des trames aériennes dans le réseau écologique de La Réunion, en soulignant la pollution lumineuse, le titre de cette partie devrait dès à présent intégrer les trames noires : Trames vertes, bleues et noires.

- La rivière Saint-Louis mériterait un aménagement tout particulier pour accueillir l'avifaune en migration comme les limicoles. La mort du Flament rose en février 2021 et la fuite des 13 à 17 Ibis falcinelle en juin 2023 montrent bien que le littoral de St-Pierre n'offre pas de zone de repos aux oiseaux migrants. Le projet Vegetali, porté par l'association Agence de Recherche pour la Biodiversité de La Réunion se concentre sur le génie végétal pour un aménagement des berges de ravines végétalisées.

L'ecoPLU pourrait prendre en considération ce projet innovateur et créer des partenariats financiers avec ce projet.

- Le littoral de la ville de Saint-Pierre coupe la connectivité entre le littoral côté Pierrefonds et celui côté Terre-Rouge. Les espèces végétales sont actuellement confrontées à une barrière

physique qui empêche toute connectivité. Il semble essentiel d'aménager le littoral de la ville de Saint-Pierre pour favoriser cette connectivité. Plusieurs pistes de réflexion s'ouvrent à nous, comme remplacer le gazon synthétique qui empêche toute connectivité et qui facilite la pollution en microplastique au sein du lagon, planter des arbres indigènes sur une bande de 10m de large sur tout le littoral de la ville de Saint-Pierre. Saint-Pierre pourrait profiter de ces réflexions pour être exemplaire juridiquement quant à la gestion du littoral, car, l'application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement, des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral en donnant le pouvoir de préemption aux communes concernées. Bien que Saint-Pierre ne figure pas dans la liste, les experts locaux soulignent une très forte érosion du trait de côte (il suffit de voir la place de Ravine Blanche). Ainsi, la commune de Saint-Pierre pourrait être signalée à qui de droit l'érosion alarme de son trait de côte pour être ajoutée à la liste du décret n°2022-750. Ainsi, la ville de Saint-Pierre pourrait se réapproprier son trait de côte en réhabilitant un écosystème de dune végétalisée.

- Le Gecko vert de Manapany, espèce endémique de La Réunion et plus spécifiquement du sud de La Réunion, a été localisé sur les sites de Bassin 18 et du Domaine du Café Grillé (PNA du Gecko vert). Ainsi, le site de bassin 18 mériterait un projet de restauration écologique en plantant des arbres indigènes propices à la zone (vacoa, bois d'éponge, aloé macra, latanier rouge, etc.). Il serait assez évident de s'inspirer du travail de Nature Océan Indien, et même de leur proposer un partenariat, pour cette restauration. - Pour favoriser la connectivité faunistique au sein de la ville de Saint-Pierre, il pourrait être proposé par la commune la donation de 2 à 5 pieds de bois indigène par foyer. Ainsi, les jardins privés pourront favoriser cette connectivité en plus des efforts faits par la commune sur le domaine public.

À partir du 1er janvier 2024, le tri des biodéchets à la source sera obligatoire.

Loi AGEC/Gestion des déchets: absence de plan de valorisation des déchets de cuisine et restes alimentaires (30% de la poubelle en moyenne en France)

- NÉGATIF:

- pas une ligne sur la valorisation des restes de cuisine par des composteurs

La loi de février 2020 contre le gaspillage et pour l'économie circulaire stipule en effet que tous les particuliers disposent d'une solution pratique de tri à la source de leurs biodéchets dès le 1er janvier 2024. Chaque foyer triera donc ses déchets alimentaires dans une poubelle dédiée, un « bio- seau », qui sera collecté par des camions-bennes dédiés aux biodéchets.

Les collectivités devront étudier et identifier les solutions les plus pertinentes pour trier les déchets alimentaires à la source.

Et valoriser des déchets ménagers: loi AGEC, applicable au 1er janvier 2024. PROPOSITION:

- équiper en composteurs les ménages par maison pour bloc de maison ou quartier (composteurs collectifs) ; à côté de ces derniers, un jardin partagé

- fournir une liste de plantes de hautes tiges avec le CBNM ou la pépinière communale ou des pépiniéristes partenaires en mettant en avant la préservation des endémiques et indigènes, ainsi que les plantes comestibles lontan (jaboticaba, sapote...) avec un accompagnement paysager quand à l'implantation de l'individu.

- étendre la mesure précédente à toutes les constructions existantes

Recul du trait de côte et santyé peshèr

Le recul du trait de côte peut se définir comme « un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer ».

Or, comme mentionné dans le dossier parti trames bleues, l'artificialisation du trait de côte est un obstacle majeur pour la ponte des tortues et facilite la pollution terrestre dans le milieu marin.

De plus, il est impossible de marcher au bord de l'eau depuis Petite-Ile à St Louis, contrairement à ce que pourrait nous permettre l'article L5111-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques : nombreuses sont les parcelles de bord de mer privatisées. La construction récente d'un hôtel pieds dans l'eau à la Ravine Blanche montre que la prise de conscience par les services ayant attribué le permis de construire n'est pas efficiente.

Proposition:

- préemption systématique des terrains situés sur le Domaine Public Maritime et y rétablir l'eco- système naturel de bord de mer, accessible au public.

Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 du Code de l'urbanisme, il est institué un droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Ce nouveau droit est créé au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de carte communale (art. 244). Dans les communes exposées au recul du trait de côte, incluses dans la liste établie en application de l'article L. 321-15 du Code de l'environnement, une carte locale d'exposition devra être établie dès lors que ces communes ne sont pas couvertes par un plan de prévention des risques littoraux comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte (art. 242). Par ailleurs, la loi adapte le dispositif d'information des acquéreurs et locataires pour les biens exposés à l'aléa de l'érosion côtière (art. 236).

- formation des fonctionnaires communaux au phénomène de recul du trait de côte et aux actions possibles pour lutter contre, dont la réhabilitation en zone naturelle.

Le modèle touristique appliqué à St Pierre comme à La Réunion, doit avoir l'ambition d'appliquer de manière systématique les recommandations des scientifiques du GIEC ou de La Réunion, afin de préserver nos terres, notre biodiversité et l'habitat dans lequel nous vivons, êtres humains.

Un manque d'ambition pour mieux gérer sécuriser et préserver les ressources en eau.

Malgré les effets du dérèglement climatique déjà visibles en océan Indien, le PLU ne prend pas en compte les conflits d'usages de l'eau qui devraient s'accroître dans les prochaines années en raison des sécheresses dues au réchauffement climatique. Dans le PADD, Saint-Pierre « encourage le développement de projets agro-touristiques ». La « valorisation touristique du territoire doit s'inscrire dans une perspective de durabilité et de préservation des ressources ». Or, au niveau de l'entrée ouest de la ville, il est prévu un complexe hôtelier, un centre de congrès et des équipements sportifs organisés autour d'un parcours de golf. Un golf?

Toute l'eau nécessaire à son entretien est en incohérence totale avec la préservation des ressources en eau. L'accaparement de

l'eau pour entretenir un golf serait une ineptie étant données les prévisions météorologiques sur les sécheresses à venir à La Réunion. Cette année, 7 communes ont été placées en restrictions d'eau. Rappelons que la consommation totale des golfs en eau est évaluée à 36 millions de mètres cubes selon un rapport du Sénat en 2003 et de 29 millions de mètres cubes selon la Fédération française de golf. Le rapport du Sénat sur la gestion durable de l'eau en 2023 notait que les restrictions d'eau en France ont été fortes pour les stations de lavages de voiture et laxistes concernant les golfs. Ce projet de golf est en contradiction totale avec les orientations du PADD et leur caractère durable. L'hypothèse d'une pelouse synthétique sur le golf serait également une ineptie en raison de l'imperméabilisation des sols qui conduit à une mauvaise gestion des eaux de pluie et en raison de la pollution des sols engendrée par de tels matériels synthétiques.

La pression des zones urbanisées entraîne l'imperméabilisation des terres. Conjugée à une plus forte pression des pluies (effets du réchauffement climatique), elle augmente le ruissellement et la saturation des réseaux. Il est à souligner que l'éco-PLU ne fait jamais

référence au document de planification des risques d'inondation (PGRI : PPlan de Gestion du Risque Inondation) alors que la commune est identifiée comme étant à risque important d'inondation. Le PLU n'a pas effectué de bilan de la réalisation des aménagements de réduction des risques mentionnée au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Nous aimerions que l'éco-PLU soit plus ambitieux en matière de préservation des ressources en eau face aux pressions anthropiques.

Nous proposons sur l'emplacement du golf, de planter en agroforesterie pour mettre en avant cette technique à laquelle le PLU fait souvent référence en créant un espace de formation et d'information, restaurer écologiquement l'autre partie en dédiant des espaces de rencontre intergénérationnels (kiosques, jeu pour enfant, banc et tables de domino, surface plane, accès PMR). L'observatoire des services publics de l'eau et d'assainissement a publié un rapport en juin 2023 sur les performances des réseaux. Il montre que quand le rendement "du réseau de distribution est évalué à hauteur de 81,5% en 2021" à l'échelle nationale, il n'est que de 62,5 % à la Réunion. Deux litres sur cinq sont perdus à la Réunion en raison des fuites du réseau, bien au-dessus de la moyenne nationale (un litre sur cinq). Nous souhaitons que la commune répare les fuites d'eau des canalisations.

Les pertes sont conséquentes. Or, le gouvernement impose des seuils à 68% d'efficacité (loi Grenelle), donc d'ici 2026 respecter ce seuil, et d'ici 2028 être en dessous des 5% de fuite.

□ Manque d'ambition dans le PLU sur le développement des transports en commun.

Le trafic sur Saint-Pierre est très embouteillé. Le PLU n'affiche pas une forte aspiration de développement des transports en commun et des mobilités douces alors même que la commune de Saint-Pierre envisage une hausse démographique importante et donc une augmentation prévisible des embouteillages. La CIVIS a lancé une réflexion pour améliorer le problème des embouteillages. Dans ce contexte l'écoPLU prévoit une nouvelle route (déviation est), une future voie "Croix du sud" inscrite dans le SAR, des parkings relais, des voies de transport communes TCSP, des aménagements pour la pratique du vélo et des modes actifs. La traduction dans le PLU se fait avec des emplacements réservés pour la voie "Croix du Sud" et pour la TCSP. Mais aucune disposition n'est prévue dans le PLU pour réaliser le projet du pôle d'échanges et de parkings relais. La mobilité douce est mentionnée dans certaines OAP et dans une prescription du règlement écrit limitée au centre-ville. Le développement des mobilités douces n'est pas assez ambitieux.

Le choix de création de nouvelles routes notamment celle de la déviation EST :

- est en contradiction avec les axes d'orientation du PADD qui demandent d'organiser les transports en commun et la mobilité douce.

- est en contradiction avec la limitation des gaz à effet de serre. La loi énergie-climat (2019) fixent comme objectif de réduire les émissions de GES de 40 % en 2030 par rapport à 1990 (réalisé en 2017 : - 14,7 %) et d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Sachant que le transport est le deuxième secteur émetteur de CO2 (25%).

- ne permet pas de diminuer les embouteillages. Rappelons que la construction de nouvelles routes crée simplement plus de trafic (phénomène du "trafic induit"). Les nouvelles routes encouragent plus de gens à conduire. Des études ont montré au fil des ans (<https://bettertransport.org.uk/wp-content/uploads/legacy-files/trunk-roads-traffic-report.pdf>) que les nouvelles routes ne soulagent pas la congestion, mais l'aggravent, car le trafic « induit » remplit tout le nouvel espace routier et déborde sur le reste du réseau routier. Plus récemment, des recherches sur les projets routiers britanniques de la Campagne pour protéger l'Angleterre rurale (CPRE) ont prouvé que le trafic a augmenté en moyenne de 47 % plus que les niveaux de fond, avec un système qui a plus que doublé le trafic en 20 ans.

- augmente les risques sanitaires liés aux bruits et à la pollution de l'air - détruit 60 Ha de zone agricole

Nous demandons à ce que l'écoPLU développe de manière plus ambitieuse les mobilités douces. Par exemple en répondant plus concrètement à la manière dont sera créé les aires de covoiturages, les pistes cyclables, les trottoirs et sur la réflexion autour du partage de la voirie (bus, piste cyclable avec la route). L'engouement pour la location des vélos de la CIVIS (liste d'attente de plusieurs mois pour réserver un vélo électrique) est un signal fort envoyé aux élus pour créer des transports plus durables.

Absence de projet visant la sobriété et l'autonomie énergétique.

Le passage du charbon aux pellets et du fioul à l'huile de colza s'il diminue l'émission de GES, n'est pas pour autant une source d'énergie vert: la part de transport (au fioul) reste inchangée, voire augmentée (les pellets sont fabriqués plus loin, au Canada, l'huile arrive d'Europe); de plus, dans les deux cas, ces 2 sources d'énergie sont produites dans des forêts à la biodiversité très pauvre pour les pellets et des terres agricoles pour les huiles. C'est un pis-aller.

Recourir à la biomasse locale, c'est planter notre énergie plutôt que planté pou manzé qui pourraient nous assurer une autonomie alimentaire et c'est aussi réduire considérablement l'amendement de nos sols. Nous pouvons mieux faire.

A la lecture du dossier, nous constatons qu'aucun projet de sobriété accompagné d'indicateurs numériques permettant de fixer des objectifs n'est inscrit dans l'écoPLU.

De même aucune action communale vers l'autonomie énergétique de la ville à impact réduit n'existe ou ne semble se profiler. Les fermes photovoltaïques terres agricoles sont un détournement de leur fonction première.

Sur le PADD de manière évasive à travers la méthanisation, l'énergie éolienne, l'énergie solaire et marine). Manque d'ambition par rapport à la diminution d'éclairage public (pas d'objectif chiffré) et pas d'évaluation de l'intensité lumineuse sur l'état de base.

Nous proposons que:

- que l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des maisons, des entrepôts, soit un projet de la commune

- les lois accompagnant le Plan de Sobriété soient appliquées (tout ERP qui climatisé doit fermer les portes de son local: pour St Pierre, cela revient à EQUIPER de portes 90 % des magasins du centre- ville!) avec fermeté et conviction, ou encore éteindre les panneaux publicitaires entre 1h et 6h du matin.

- les enseignes des magasins soient éteintes 1h après fermeture maximum et 1h avant l'ouverture maximum.

- les panneaux publicitaires soient éteints de 21h à 6h du matin.

- les éclairages des stades ne soient en fonctionnement que la nuit tombée, qu'en cas d'entraînement ou de match, que les responsables de site soient sensibilisés à la pollution lumineuse et ses dégâts sur la biodiversité et la santé humaine et autorisés à éteindre

- une remise à niveau de la qualité de l'éclairage urbain plutôt que sur sa quantité. - aucune hélistation ne sera ouverte sur la commune et que le Sobriété énergétique : faire respecter l'interdiction d'avoir la climatisation allumée avec les portes ouvertes. Faire respecter les extinctions des enseignes et panneaux publicitaires entre 1h et 6 h du matin (plan de sobriété d'octobre 2021).

Conclusion:

- de manière générale, un déséquilibre notoire entre les différentes parties avec une sous-estimation des conséquences de l'urbanisation sur l'environnement et des effets du changement climatique

- 20ha pour un golf et complexe hôtelier alors que seulement 2,6% d'espace naturel

- Avant de favoriser le tourisme, respecter la gestion des eaux pluviales et usées, la sobriété énergétique et la bonne répartition des terres agricoles

- Incohérence entre le PADD qui dit qu'il faut encourager le développement agro touristique et de durabilité et de préservation des ressources et le PLU prévoir golf
- Il nous est difficile de comprendre l'intérêt d'une révision accélérée du PLU, dont l'agenda laisse penser qu'il pourrait être validé au plus tôt en septembre 2024; alors que le Schéma d'Aménagement Régional connaît lui aussi dans le même temps une révision profonde prévue pour 2026.

Etant donnés les avis de la MRAe et de la CEDEPENAF, et l'organisation récente de la COP régionale, il nous apparaît inopportun de définir le plan d'aménagement urbain vers une évolution de la population présentée comme optimiste, alors que le réel vient contredire les anciennes projections démographiques, et que les alertes climatiques se multiplient sur l'ensemble de la planète.

Un PLU adopté prématurément et sans diagnostic environnemental complet pourrait a minima engendrer de nombreux conflits de normes entre les différents documents maîtres dans l'aménagement du territoire. Il risquerait surtout d'engendrer une situation de vulnérabilité accrue de la population St- Pierroise face aux prochains événements climatiques extrêmes (IPCC_AR6_WGII_SummaryForPolicymakers.pdf)

Aussi, il nous apparaît indispensable d'attendre les conclusions des prochains COP Régionale et révision du SAR, afin d'établir une cartographie mise à jour des besoins fondamentaux de la population dans le contexte climatique actuel et à venir. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Sur la forme, chaque carte a fait l'objet d'une légende renseignée notamment en ce qui concerne le plan de zonage. Une attention particulière pourra être posée sur ce point en vue de l'approbation pour faciliter la lecture, avec éventuellement les noms de certaines rues ou des dégradés de couleurs plus marqués en rapport avec l'avis de l'Etat sur ce sujet. Pour la constitution du dossier en lui-même, le code de l'urbanisme fixe un contenu minimal pour le PLU, détaillant des pièces réglementaires et opposables juridiquement et un contenu explicatif sous la forme d'un rapport de présentation détaillant le recours à telle ou telle dispositions réglementaires. Le nombre conséquent de documents s'explique par le fait que Saint-Pierre est une commune de plus de 80 000 habitants avec un contexte urbain et géographique varié. Ainsi le dossier de l'Eco PLU comprend un nombre conséquent de dispositions permettant de cadrer l'urbanisme et l'aménagement de la commune et juridiquement nécessaire pour assurer sa sécurité. Malgré le volume du dossier, il est important de signaler que l'enquête publique a recueilli plus de 500 contributions et 800 parcelles ont été consultées pour information.

Concernant le fond du dossier l'observation stipule que l'évolution démographique ambitieuse fixée par l'Eco PLU justifierait une forte artificialisation des sols. Ce point n'est pas forcément exact, puisqu'une très grande majorité des logements prévus sur la durée de l'Eco PLU se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine donc sur des terrains déjà artificialisés en reconstruisant la ville sur la ville. De plus au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du PLU, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, comme cela est démontré dans le rapport de présentation. Ainsi, la production de logement sera maintenue sur la période pour répondre à la forte demande existante tout en préservant de manière accrue les espaces agricoles et naturels. Certes la consommation d'espace agricole et naturel est toujours nécessaire mais celle-ci entame une baisse qui conduira à terme au zéro artificialisation nette en 2050.

Le projet de Golf est également mentionné dans l'observation. Les éléments suivants peuvent être apportés en réponse :

- Le projet prévoit le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ». Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser. Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour planter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatique et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.
- Compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique » (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.
- Le projet prévoit également l'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air. Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques. Contrairement à ce que craignent certains intervenants, ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques. En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

La révision du PLU de la commune de Saint-Pierre est lancée depuis 2015, celle-ci ayant pour but de mettre à jour un document daté de 10 ans (élaboration approuvée en 2005). Cette révision relancée en 2022 est aujourd'hui plus que nécessaire pour adapter le document aux enjeux intervenus au travers des dernières lois (Grenelle, ALUR, ELAN, climat et résilience) et justifie la nécessité de finaliser rapidement cette procédure. Certes la révision du SAR est en cours, mais il est important de rappeler qu'une fois cette révision menée à son terme, le SCoT Grand Sud devra prendre le relais, puis viendra le tour du PLU qui pourra être modifié ou révisé pour prendre en compte ces documents. En conclusion la finalisation de cette procédure ne remet pas en cause la nécessité future de se mettre en compatibilité avec la révision du SAR en cours.

Enfin, il est important de préciser qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est pour cela que sur

plusieurs sujets le PLU peut se faire le réceptacle de stratégie déjà définie par d'autres plans ou programmes (eau, assainissement, stratégie de biodiversité, mobilité, gestion des déchets, ...).

Concernant les autres points soulignés dans l'observation :

- Les EBC font l'objet d'une mise à jour nécessaire dans le cadre de la présente révision, ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale dédiée. Des justifications complémentaires seront apportées en vue de l'approbation.
- Le Piton Mont vert est bien positionné au sein de la zone N avec des EBC. Ce point étant intégré dans la trame verte et bleue de la commune que le PLU définit, contrairement à ce qu'avance la contribution. Celle-ci a été définie dans le diagnostic, des orientations de protection et mise en valeur prises dans le cadre du PADD et des mesures règlementairement édictées dans le règlement, les OAP et l'OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.
- La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte les observations émises. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.
- Conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des évolutions pourront être réalisées sur plusieurs secteurs en lien avec les avis PPA et les observations du public mais à surface constructible globale constante.
- Dans le cadre de la révision, la commune a fait le choix de ne pas effectuer un diagnostic initial des sols, celui-ci n'est pas règlementairement obligatoire. Dans tous les cas, l'artificialisation des sols ne se choisie pas en fonction de la qualité, ce n'est pas l'objectif définie par la loi. Cette réduction doit se faire de manière générale et non en fonction de la typologie des sols non artificialisées. Ainsi ce diagnostic initial n'a pas d'utilité en phase planification.
- Le sujet de la pollution lumineuse n'est pas une des prérogatives de base du PLU. Néanmoins un schéma directeur aménagement lumière a été réalisé par la commune et traduit dans le cadre du PLU avec un passage spécifique dans le règlement écrit. L'ensemble de ce schéma directeur sera annexé au PLU en vue de l'approbation.
- Concernant les récifs coralliens, ceux-ci sont localisés en mer et considérés comme des espaces remarquables du littoral et ainsi protégés strictement dans le cadre du PLU. Pour le reste, le PLU ne peut agir directement sur les différents points cités dans le cadre de ses prérogatives.
- Le tri des déchets ne fait pas partie des prérogatives du PLU, il peut faciliter ce sujet en prévoyant des espaces de collecte. Une nouvelle législation est entrée en vigueur en 2024 et le règlement du PLU pourra être mis en conformité avec cette évolution.

- Le recul du trait de côte est un sujet qui concerne toutes les communes littorales de France. De nouveaux outils règlementaires et juridiques ont été mis en place par le législateur dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Ces outils sont utilisables par les communes volontaires et inscrites dans un décret. Ce n'est pas le cas de la commune de Saint-Pierre pour le moment. A l'avenir ces outils seront pleinement utilisables, une fois les cartes de recul du trait de côte définies (retrait à 30 ans et 100 ans). Il est toutefois important de signaler que la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux qui prend déjà en compte et cartographie le risque recul du trait de côté.
- Sur la question de l'eau, l'Eco PLU a été volontariste en mettant en place plusieurs outils comme le coefficient de biotope par surface permettant de limiter l'imperméabilisation à l'échelle des futures opérations ou en traduisant des documents cadres déjà définies comme le Plan de Prévention des risques naturels inondations et mouvement de terrain et les périmètres de protection de captage. Pour le reste, des schémas directeurs relatifs à la gestion de l'eau seront annexés au PLU en vue de l'approbation.
- Concernant les mobilités, des éléments sont apportés en réponse à la contribution numéro 72.
- Le PLU n'intègre pas de projets de développement d'énergie renouvelable type parc photovoltaïque au sol dans l'immédiat mais des évolutions seront possibles sur ce sujet si des projets se présentent. Toutefois, le projet au travers des principes des OAP (qualité environnementale et énergétique) et des dispositions du règlement (réglementation thermique, performance énergétique et bioclimatisme) prend pleinement sa part dans la transition écologique.

Registre Dématérialisé : 90		Société PREFABLOC AGREGATS (M. Fabrice VALROMEX)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4	CR 0418 CR 0437 CR 0438 CR 0440 CR 0181 CR 0439 CR 0436	Ac Ac Ac Ac Ac		
Documents remis : Un courrier présentant des demandes de précisions sur les ER et les règlements du PLU				

Observations du Contributeur

Se renseigne sur les délais de réalisation :

- De l'ER 26 qui coupe les parcelles les parcelles CR 0437 et CR 0418
- De l'ER 29 qui traverse les parcelles CR 0438, CR 0440 et CR 0181 qui vont faire l'objet de réhabilitation dès cessation d'activité.

Souligne que le règlement écrit du nouveau PLU ne définit pas les emplacements réservés et leur destination soit précisé.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'ER n°26 a pour objet la création d'une ligne TCSP d'une emprise de 22 mètres.

L'ER n°29 correspond à une zone réservée à l'extension de la STEP de Pierrefonds et à ses équipements connexes.

Ces destinations sont précisées dans la liste des emplacements réservés : pièce n°3.3 du « règlement » joint à l'enquête publique.

A ce jour la CIVIS mène les études relatives à l'extension de la STEP située sur la parcelle limitrophe (CR 446). La commune ne dispose pas du délai prévisionnel de réalisation des travaux.

Registre Dématérialisé : 91		M. Mathieu PINAULT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le projet d'ecoPLU de St Pierre, tel que soumis à enquête public, révèle d'importantes avancées en matière de prise en compte de l'environnement dans la stratégie d'aménagement de la commune pour les années à venir. Toutefois, au regard de l'urgence d'agir en faveur des écosystèmes les plus sensibles, déjà soumis aux effets du changement climatique, les actions proposées, notamment en matière de gestion des eaux pluviales de ruissellement et d'imperméabilisation des sols me semblent insuffisantes.

En effet il manque au document une architecture hiérarchique prenant en compte les effets en cascade liés à un aménagement réalisé sans prise en compte de la présence d'écosystèmes situés en aval.

Les récifs coralliens, situés en aval de l'ensemble des activités menées sur le bassin versant agissent comme un déversoir des substances solides et dissoutes, impactant durablement l'écosystème, comme en témoigne le projet UTOPIAN, qui cartographie l'état écologique du récif et met en évidence l'effet des ruissellements urbains sur l'état de santé des communautés. Afin d'agir efficacement contre ce phénomène gravitaire commun à l'ensemble de la côte ouest sud-ouest de l'île, un groupe de travail consultatif pluridisciplinaire pourrait être créé afin de hiérarchiser les actions dont les effets positifs sur l'environnement seront les plus assurés. En prévision de la stratégie nationale pour les aires protégées (SNAP), ce groupe de travail permettrait également de localiser les zones prioritaires de conservation et l'orienter une stratégie d'aménagement concertée et de moindre impact environnemental. A minima, les récifs coralliens devraient apparaître davantage dans le document et faire l'objet de rubriques spécifiques, type trame verte et bleue. En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à ces remarques et proposition. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Il est important de rappeler qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est pour cela que sur plusieurs sujets le PLU peut se faire le réceptacle de stratégie déjà définie par d'autres plans ou programmes (eau, assainissement, stratégie de biodiversité, mobilité, gestion des déchets, ...).

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est important de rappeler que la gestion a été transférée à l'EPCI (la CIVIS) qui réalise actuellement une étude menant à la rédaction d'un schéma directeur des eaux pluviales. De plus en matière de prévention, le PPRN approuvé en 2016 identifie les zones à risques notamment en matière d'inondation. Cette cartographie du risque s'oppose à l'application du droit des sols.

Concernant les récifs coralliens, ceux-ci sont localisés en mer et considérés comme des espaces remarquables du littoral et ainsi protégés strictement dans le cadre du PLU. Pour le reste, le PLU ne peut agir directement sur les différents points cités dans le cadre de ses prérogatives.

Registre Dématérialisé : 92		M. Julien LAMPIRE		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Pourriez-vous réouvrir la piste cyclable Rue amiral Lacaze ? Celle ci a été supprimé récemment et oblige les cyclistes à emprunter l'avenue François Mitterrand qui est littéralement du suicide à vélo, et je ne parle pas des marmailles qui ne peuvent se permettre de rouler sur cette route tant elle est encombrée et dangereuse. Les gens l'ont bien compris et continue d'emprunter la route du front de mer Amiral Lacaze malgré le sens interdit pour aller vers St Pierre. Il faut vraiment recréer la piste cyclable pour la sécurité de tous...les vélos et piétons ont d'ailleurs plus leur place que les autos sur cette route qui n'est même pas limitée à 30km/h.

Merci pour nous cyclistes et nos enfants, »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Effectivement, la piste cyclable a été supprimée pour des raisons de sécurité car la largeur de la voirie ne permet pas le croisement des deux modes de circulation en sens inverse.

Cette question sera étudiée prochainement dans le cadre d'une étude sur les différentes alternatives dans ce secteur extrêmement urbanisé et offrant peu marge de manœuvre en terme de voirie partagée.

Registre Dématérialisé : 93		M. DUMOUTIER Mairie de Saint Pierre		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Les services techniques de la ville mènent actuellement une réflexion sur la création de parkings en silo en hyper centre-ville. Les assiettes foncières disponibles sont de taille limitées, les opportunités sont assez rares et il s'avère que certaines règles qui figurent dans la révision du PLU (réglementation Ucv3) ne sont pas compatibles avec l'implantation d'un parking en ouvrage d'intérêt collectif sur ces fonciers modestes. :

En conséquence, je vous propose d'adapter le projet du règlement de la zone Ucv3 (en rouge) de la manière suivante :

Possibilité de rajouter dans la partie règle générale de l'article Ucv3 (2) Implantation par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour permettre une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historique ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.
- Pour les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêts collectif et services publics

Possibilité de rajouter dans la partie dispositions particulières de l'article Ucv3 (2) Implantation par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour permettre une harmonie d'ensemble des travaux d'extension.
- Pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historique ou bien présentant un caractère patrimonial avéré.
- Pour les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêts collectif et services publics »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Adaptations réglementaires mineures demandées dans le cadre de projets structurants portés par les collectivités territoriales qui seront traitées favorablement.

Registre Dématérialisé : 94		M. Fabio MIQUEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Mêmes documents que contribution électronique N° 0-67				

Observations du Contributeur

« Je souhaite vous faire part de mes remarques sur cette OAP de la Salette en vous joignant aussi un projet de modification Plus exactement je souhaite la prise en compte de :

- La mise en place d'une zone tampon ou d'une haie paysagère le long de la zone urbaine et la limite de l'OAP.
- La modification de la voie de principe de desserte secondaire comme indiqué sur le schéma ceci Afin d'éviter toutes nuisances :co-visibilité, circulation etc

Autre remarque :

À quoi correspond la zone rouge : Légende à compléter si c'est bien une zone d'habitat dense. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

L'OAP indique des principes de voies qui verront leurs traductions règlementaires et physiques dans le cadre d'une procédure de modification du PLU concernant ce secteur. Cette remarque sera prise en compte lors du lancement de cette procédure et sera intégrée dans le projet d'OAP.

Registre Dématérialisé : 95		Mme Olivienne AMOUNY/ Mme France May HOARAU		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	HM 0127 HM 0126	A & Uf A & Uf		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Suite à la révision du Plu, on a constaté que nos terrains seront déclassés qu'à moitié. Le HM 0126 et le HM127. Le problème est que nous souhaitons habiter avec nos enfants et il nous sera difficile de diviser les terrains pour y construire.

Pour ma part par exemple, moi Mme Amouny j'ai 3 enfants et moi-même et nous souhaitons y habiter.

De plus, nous ne sommes pas dans l'agriculture et nous ne voyons pas la nécessité de laisser une partie en zone agricole. Surtout qu'aux alentours des terrains sont déclassé (ancien HM 0125) et il y a même des constructions un peu plus bas. Merci de bien voir prendre en considération nos demandes de déclassement en entier des deux terrains suivants:

- *HM 0127 Amouny Olivienne*
- *HM 0126 Hoarau France May »*

Réponses du Maître d'Ouvrage

La zone urbaine la plus proche est un TRH (Territoire Rural Habité). Les quotas d'extension des TRH sont consommés.

Registre Dématérialisé : 96		M. Emmanuel DOULOUMA (Président de la Réunion Plus Verte Responsable de Saint-Pierre Plus Verte)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
4				Bois d'Olives
Documents remis : Une lettre justifiant la demande de retrait du projet Golf - Capture d'écran de la zone AU02				

Observations du Contributeur

« En tant que représentant(e) d'un mouvement écologique local, je souhaite exprimer notre opposition ferme au projet d'aménagement d'un nouveau terrain de golf à l'entrée ouest de Saint-Pierre (Zone NGe). Il est important de souligner que notre région du Sud dispose déjà d'un parcours de golf à l'Étang-Salé, rendant ce nouveau projet superflu et écologiquement préjudiciable.

Nos préoccupations sont centrées sur les impacts écologiques suivants :

- *Consommation Excessive d'Eau :* Les terrains de golf requièrent d'importantes quantités d'eau pour l'entretien des pelouses, une ressource précieuse dans notre région. Dans un contexte où les ressources hydriques sont déjà sous pression, il serait irresponsable d'augmenter cette demande.
- *Utilisation de Produits Chimiques :* Les terrains de golf nécessitent l'utilisation intensive de pesticides et d'engrais chimiques, posant des risques de contamination du sol et des nappes phréatiques, notamment par rapport aux forages de Pierrefonds. Cette pollution chimique est un danger pour la santé publique et l'équilibre écologique de notre environnement.
- *Conséquences sur le Changement Climatique :* En transformant des espaces naturels en terrains de golf, nous réduisons la capacité de ces terres à absorber le dioxyde de carbone, aggravant ainsi le réchauffement climatique. La préservation des espaces verts est cruciale dans la lutte contre les changements climatiques.

Compte tenu de ces considérations environnementales, et du fait qu'un parcours de golf est déjà présent à l'Étang-Salé, nous demandons à la commission d'enquête de rejeter ce projet d'aménagement à Saint-Pierre. La protection de nos ressources naturelles et la gestion responsable de notre environnement doivent être prioritaires pour assurer un avenir durable à notre région.

Nous vous remercions de votre attention à cette question importante et restons disponibles pour toute discussion complémentaire. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet d'aménagement d'une structure hôtelière et de son parcours de golf sur le secteur de la Saline à l'entrée de ville de Saint-Pierre prévoit :

- Le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ».

Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser.

Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour implanter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatique et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.

- L'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air.

Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques.

Ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques.

En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

Enfin, compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique », comme le demandent certains (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.

A l'inverse, la reconstitution d'une forêt semi-sèche sur quelques hectares ne nécessiterait que très peu d'apport de terre : la plantation de chaque arbre nécessite de réaliser un trou d'environ 50 cm de diamètre et de moins d'un mètre de fond : les arbres endémiques, en effet, développent leur racine en forant en profondeur, ce qui, d'ailleurs, leur permet de résister aux cyclones. La terre nécessaire n'excède pas 500 m³ par millier d'arbres.

En ce qui concerne la concurrence entre ce projet et le golf de l'Etang Salé, il faut noter d'une part que ce dernier est totalement saturé et d'autre part que les deux golfs seront complémentaires :

Le golf de l'Etang Salé est un golf traditionnel, réservé à des personnes ayant déjà un bon niveau de golf (carte verte), membres du club ou invités.

Le projet de golf proposé sera un golf ludique, orienté vers l'apprentissage et ouvert à tous.

Registre Dématérialisé : 97		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
				Bois d'Olives
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis habitant d'une habitation de la route de Bois d'Olive et je suis contre les travaux qui vont s'effectuer sur la voirie et qui vont diminuer mon terrain et la route qui va s'approcher de ma maison cela engendrera un risque de dégradation de la maison. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le caractère anonyme de cette demande ne permet pas de situer précisément le bien en cause.

Il pourrait s'agir d'une demande liée à un projet d'emplacement réservé ou au projet NPNRU de Bois d'Olives. Toute action foncière menée par la collectivité passe par une phase de négociation. Il appartient à cette personne de faire remonter ces doléances au représentant du maître d'ouvrage.

Registre Dématérialisé : 98		M. Jean Bertrand GONTHIER		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
5	EP 0290 EP 0801	A A	N & R1 & R2	
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je suis propriétaire depuis 2010 d'un terrain agricole situé dans le chemin Boissy. Mes parcelles (canne à sucre) EP 0290 et EP 0801 sont entourées de maisons. Pourquoi ne pas déclassé pour permettre aux familles, à mes enfants de construire leur maison... même une petite partie des parcelles et pas la totalité. Le chemin Boissy est en plein développement. Certes je comprends votre volonté de maintenir une production locale... étant moi-même agriculteur... mais il serait bien aussi de permettre à vos agriculteurs de transmettre un bien de valeur à leurs enfants. Ils travaillent dur pour cela. Avec la crise du logement, on aimerait mettre à l'abri nos enfants : avoir des terres et ne pas pouvoir les aider cela est navrant. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

Les parcelles sont à environ 60 mètres d'une zone urbaine et en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation.

Les quotas d'extension du bourg de proximité de Mont Vert les Hauts ne permettent pas de prendre en compte cette demande.

Registre Dématérialisé : 99		Mme Dorothée PLEKAN		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
		A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Le projet de déviation Est de Saint-Pierre ne va pas dans le sens du principe d'Eco PLU de la Ville de Saint-Pierre.

En effet, l'ouverture d'une nouvelle voie rapide de contournement va encourager « le tout voiture » au détriment des transports collectifs.

L'ouverture de cet axe va ainsi augmenter le trafic et provoquer des bouchons sur d'autres axes eux-mêmes déjà saturés sur la commune de Saint-Pierre et ailleurs.

Une solution plus globale doit donc être envisagée en s'appuyant sur des solutions de transport faiblement carbonées et multimodales.

Par ailleurs, le projet de déviation va impacter très fortement des terres agricoles à fortes valeurs agronomiques.

Outre l'emprise directe, il faut également intégrer les pertes potentielles futures en raison des possibles déclassements, engendrés par la ceinture liée au contournement,

À titre d'exemple, le tracé qui passe à proximité des habitations du PK 3 va ainsi enclaver les terres agricoles à fort potentiels situés sur la partie basse.

Sur ce même secteur, la proximité du tracé de la déviation Est avec les habitations du PK3 va générer des nuisances sonores notoires alors même que l'on cherche aujourd'hui à réduire ces nuisances via le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

En raison des impacts en termes d'artificialisation des sols, d'asphyxie du réseau routier, d'empreinte carbone, et de coupure des corridors écologiques, ce projet de déviation Est Saint-Pierre ne converge pas avec les politiques nationales et notamment du Zéro Artificialisation Nette (ZAN, loi climat et résilience du 22 août 2021) et l'objectif de neutralité carbone (Zéro Emission Nette, loi Energie Climat du 30 avril 2019).

De plus, ils seraient essentiels d'intégrer au coût global du projet de déviation, les coûts financiers collatéraux, à court, moyen et long termes, liés aux impacts négatifs sus mentionnés afin d'en analyser la pertinence.

Ainsi, nous sollicitons votre bienveillance, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, pour intégrer dans votre rapport d'enquête, ces observations relatives au projet de déviation Est de Saint-Pierre. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 100		Anonyme		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
		A		
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Je constate avec ce plan qu'il aura une nouvelle déviation et que pour cela des terres agricoles vont disparaître. et nous petits agriculteurs qui demandons depuis des années de déclasser une toute petite partie de nos parcelles pour construire une maison pour nos enfants, nos demandes restent sans réponse.

"maintenir les zones de productions agricoles ..." Pas quand cela vous arrange »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole. En conséquence l'emplacement réservé n° 274 sera supprimé.

Registre Dématérialisé : 101		Mme Virginie d'EXPORT		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HY 1404	A		
Documents remis : Une annexe manuscrite sur des demandes concernant le règlement écrit 3.2				

Observations du Contributeur

« Je souhaiterais ajouter une pièce jointe à ma demande ayant pour référence : "contribution n°66". »

Voir contribution Registre électronique N° 0-66

Réponses du Maître d'Ouvrage

Idem réponse observation 0-66 :

Demande non recevable.

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ravine des Cabris), elle est éloignée de la zone urbaine à une distance d'environ 150 mètres. La prise en compte de cette demande nécessiterait la régularisation de toute une poche d'urbanisation existante en secteur agricole (4 hectares environ). Les quotas d'extension des villes relais ne permettent pas de prendre en compte cette situation

Registre Dématérialisé : 102		TERALTA (Mme Violette FRANCOZ)		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Une note comportant 3 demandes de modification du règlement graphique - Arrêtés Préfectoraux autorisant les activités de carrières de Pierrefonds 2 				

Observations du Contributeur

« Acteur majeur de la construction à la Réunion, TERALTA est implanté sur l'île depuis plus de 50 ans.

Exploitants de carrières, d'installations de traitements de matériaux, de centrales à béton, d'un terminal cimentier et d'une usine de préfabrication, nous couvrons l'ensemble du territoire de l'île grâce à nos implantations, ce qui nous permet de répondre à un marché de proximité.

Nous avons notamment une centrale à béton et une installation de traitement de matériaux sur la commune de St-Louis, alimentées par une carrière autorisée sur le secteur de Pierrefonds et nous avons plusieurs projets en cours sur la Commune de Saint-Pierre. Nous sommes donc concernés par la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre.

Nous vous prions de trouver en pièce-jointe nos trois demandes de modification du règlement graphique, relatives à différents zonages du « PLAN N°1 PIERREFONDS, BOIS D'OLIVES ». Nous sommes à votre entière disposition pour tout renseignement relatif à ces demandes. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

[Demande de modification n°1 relative au règlement des parcelles CR 191 et CR 192 :](#)

Cette demande de modification proposée par TERALTA sera étudiée plus précisément en fonction de l'évolution de la zone AU0c3 limitrophe qui devrait être modifiée suite aux observations des personnes publiques associées.

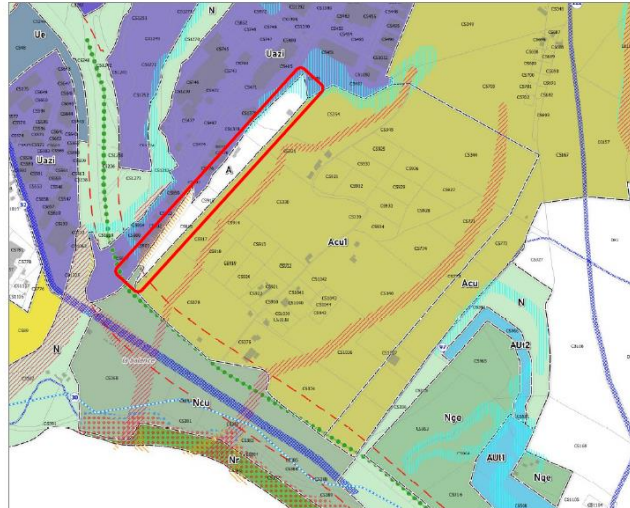


[Demande de modification n°2 relative à l'extension de la zone ACu1 sur le secteur de la Saline :](#)

Avis favorable pour le classement de la bande Agricole (A) restante entre la zone Uazi et la zone Acu1 en zone Acu1.

Avis défavorable pour le classement de tout le secteur en zone Ac1 :

Un projet d'installation de traitement de matériaux sur site est incompatible avec la création d'une zone touristique et le projet de valorisation de l'entrée de ville Ouest de Saint-Pierre.



[Demande de modification n°3 relative à la création d'une nouvelle zone Ac1 sur le secteur de Pierrefonds en amont de la RN1 :](#)

Avis défavorable :

En effet, la commune souhaite préserver la qualité paysagère de son entrée de ville et se prononcera dans le cadre l'élaboration du Schéma Régional des Carrières qui va remplacer l'actuel Schéma Départemental des Carrières.

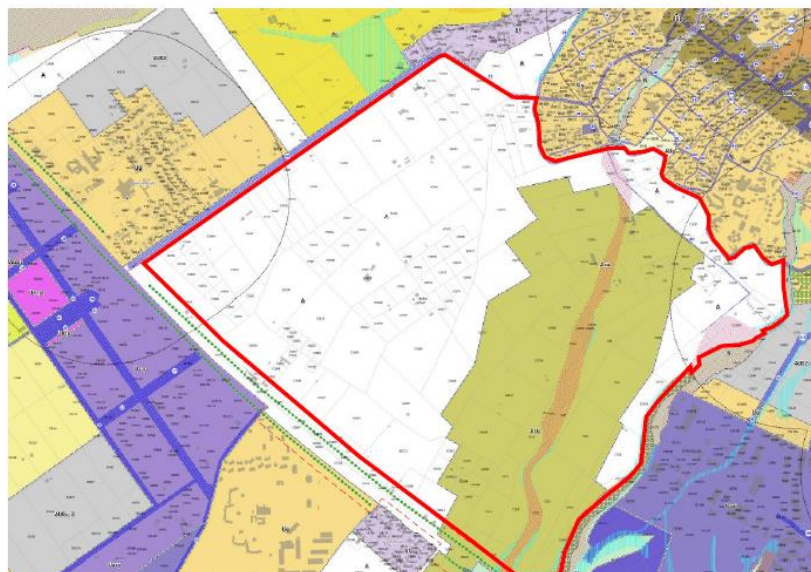


Figure 3: Extrait du règlement graphique – plan n° 1

Registre Dématérialisé : 103		Association Citoyenne de Saint Pierre- Réunion		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une note précisant les observations et les demandes				

Observations du Contributeur

AVIS de l'Association Citoyenne de Saint-Pierre-REUNION, 11 janvier 2024

« *Préalables :*

1/ *La commune de Saint-Pierre nomme son projet de PLU « éco-PLU ».*

Le green-washing ne trompe plus personne.

2/ *Notre analyse n'est évidemment pas exhaustive, chacune, chacun, en analysant la lourdeur du dossier pourra le comprendre, et participera à son échelle.*

Nos remarques et nos demandes :

1/ *Nous partageons l'avis de la MR Ae sur les insuffisances de ce projet de PLU qui ne répond ni aux exigences imposées par le changement climatique, ni aux besoins essentiels de la population en qualité sanitaire de vie (pollutions eau-atmosphère-sonorevisuelle).*

En effet, comme l'indique la MR Ae (document avis-mrae), ce projet de « eco-PLU ne répond pas aux orientations nationales et régionales de lutte contre l'artificialisation des sols. »

2/ *« Plus grave encore « 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'accroître dans les prochaines années. »*

Membre de la CCSPL de la CIVIS, l'Association Citoyenne observe que des progrès ont été faits par la collectivité des communes, mais cet enjeu sécuritaire EAU doit être LA priorité, vu la modification du climat et l'augmentation de population estimée à 18 000 sur Saint-Pierre d'ici 2035.

3/ *« 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. »*

Depuis toujours, l'Association Citoyenne alerte les autorités sur l'impact des eaux pluviales, et particulièrement sur le milieu naturel marin, les lagons de Saint-Pierre.

La sauvegarde de nos coraux est pourtant une question de survie humaine avec la population vivant sur les côtes, en plus d'être une nécessité de maintien d'un éco-système à la fois d'utilité publique pour la biodiversité et l'aspect social de détente.

Ce PLU n'apporte aucune réponse concrète à cette problématique, eaux polluées et déchets divers continuent à se déverser directement dans le lagon par buses d'eaux pluviales ! Eco-PLU ?

4/ *« 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. »*

Là encore, ce PLU n'apporte pas de solution crédible à l'asphyxie circulatoire quotidienne matin et soir, coma déjà actuel aux entrées de la ville de Saint-Pierre en liaison avec Saint-Louis, Le Tampon, et Saint-Joseph.

Comme l'indique aussi la MRAe, 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 ! Ce PLU est à revoir.

5/ En supplément des recommandations de la MRAe page 15 de son avis, en ce qui concerne Pierrefonds, nous demandons que soit inscrite l'exigence d'une évaluation avec un suivi environnemental et sanitaire des différentes installations (incinérateur, usine de traitement de batteries au plomb, usine à bitume ..)

Ainsi, ce PLU n'apporte pas d'éléments sur les émissions actuelles de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire communal, ni leurs évolutions prévisibles lors de la mise en œuvre de l'éco-PLU.

Nous demandons la traduction dans ce projet de PLU des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement de Saint-Pierre en termes d'économie d'énergie et de prise en compte de la santé humaine et de la biodiversité : pollutions atmosphériques, sonore (survols touristiques motorisés pollueurs sur la ville à réguler et réglementer spécifiquement), lumineuse, et visuelle.

6/ Le RLP annexé à ce projet de PLU n'est même pas daté. Ce n'est pas sérieux. On ne sait même pas s'il tient compte des prescriptions du commissaire-enquêteur qui avait donné un avis défavorable suite à l'enquête publique de 2023 (<https://www.saintpierre.re/ma-ville-ma-mairie/les-publications/enquetes-publiques/modification-du-reglement-local-de-publicite>).

Nous avons demandé publiquement au CLSPD l'interdiction de toute publicité pour les boissons alcoolisées.

De plus, ce projet :

- présente une lacune forte : l'absence de diagnostic écologique sur les secteurs pour lesquels un déclassement est envisagé, ce qui est totalement anormal. Ce PLU doit être retravaillé.

Il prévoit ainsi l'extension de la ZAC Canabady sur 8 hectares.

Et la création d'un golf et d'équipements sportifs et événementiels en entrée de ville de Saint-Pierre sur 8,3 hectares !

L'idée même de création de golf gourmand en eau (on nous a indiqué qu'il serait en partie synthétique, vive les microplastiques ... ?) est une hérésie à l'heure du réchauffement climatique et démontre que c'est une vision touristique de l'ancien monde qui sévit encore chez les concepteurs de ce projet de PLU

Au lieu d'un golf pour touristes eco-irresponsables, nous proposons un jardin potager avec espèces locales et/ou jardin botanique avec espèces endémiques, ce qui serait à la fois plus utile et plus enrichissant pour des touristes respectueux de l'île.

- prévoit la suppression de 273,9 hectares d'espace boisé classé (EBC), ce qui est contestable sans diagnostic ni étude d'impact.

Au sujet des zones, CF règlement écrit (Projet)

6/ Zone urbaines :

En observant le document (a0-plan-n04-centre-ville-terre-sainte-basse-terre-terre-rouge), la délimitation de la zone Ucv est étonnante, côté ouest et nord, en ne suivant même pas une rue, mais séparant arbitrairement des parcelles habitées. C'est incompréhensible.

De fait, la zone Ud se retrouve très vaste, donc disparate, avec une zone périphérique de la zone Ucv, bien différente des zones excentrées situées elles aussi ... en zone Ud, et donc soumises à la même réglementation, ce qui est incohérent.

La zone Ud, trop étendue et disparate, devrait être revue et divisée selon l'urbanisation.

Pourquoi ? Vu l'expérience et les plaintes recueillies par l'Association Citoyenne depuis plus de 20 années, ceci a de l'importance car il est inacceptable d'autoriser dans des zones de forte habitation, des activités « artisanales » polluantes et génératrices de nuisances.

Il faut donc exclure (page 76) dans les zones d'habitations, pour des raisons évidentes de santé publique et d'environnement, toutes les activités « artisanales » polluantes et bruyantes, ainsi que pour l'activité d'entrepôt (page 78). Une menuiserie aluminium par exemple, n'a pas sa place au milieu d'habitations !

Tous les habitants comprennent que la notion d'activités « artisanales » au sens du PLU doit être clairement définie et détaillée, en tenant compte des impacts.

Le règlement est paradoxal :

Par exemple page 70, « Les opérations de stationnement de plus de 20 places doivent être intégrées à au moins 50 % aux bâtiments (préférentiellement en sous-sol).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. » !

Par exemple page 87 : « Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si elles sont végétalisées ou aménagées en jardin collectif, sauf sur la partie de la toiture terrasse occupée par des ouvrages et installations techniques nécessaires à la construction (tuyauterie, blocs techniques, ...). Les bâtiments publics ne sont pas soumis à ces règles. »

En clair, ce que la commune impose aux habitants, elle, elle peut ne pas le respecter ! Inacceptable. Les bâtiments publics doivent être exemplaires et respecter la réglementation, sans passe-droits.

Page 89 : « Une attention particulière est à porter à la récupération et à la réutilisation des eaux de pluies notamment. La mise en place de composteurs dans les opérations permet également de limiter le volume de déchets à collecter et traiter. Les initiatives écoresponsables sont accueillies avec bienveillance comme l'utilisation d'équipement à faible consommation énergétique. » Ce PLU n'a rien d'écolo, reste dans le blabla, Saint-Pierre devrait intégrer la loi dans son projet : <https://www.ecologie.gouv.fr/biodechets>

Page 90 : « Pour les parkings, les espaces semi-perméables sont privilégiés (paves au lieu d'enrobé par exemple) pour réduire l'imperméabilisation. »

Là encore, la mairie de Saint-Pierre fait le contraire, exemple tout récent du goudronnage Parking du Conservatoire de musique, devenu aussi payant !

L'aménagement des voies urbaines doit être revu en tenant compte du climat.

Le Plu est là aussi défaillant. Par exemple, du béton sinistre de teinte gris clair réfléchissant la chaleur pour les trottoirs en réfection, cela n'est pas adapté, il faut revoir au moins la teinte.

7/ Zone naturelle N. Cf Page 209 du règlement.

En remarque, le code couleur avec sa palette de verts plus ou moins verts et le manque d'indications détaillées, rend très difficile l'identification des différents types de zones naturelles, et empêche leur analyse fine. (Exemple sur le document suivant : [a0-plann05-montvert-les-bas-montvert-les-hauts-grand-bois-txt.pdf](#))

L'Association Citoyenne affirme ici son opposition à toute construction nouvelle sur le littoral de la commune, en zone naturelle N, y compris dans les coupures d'urbanisation. La seule exception possible doit être une obligation de service public (sécurité, secours).

Nous demandons que le prétendu « éco » Plu de Saint-Pierre soit revu, en particulier page 212, pour la zone Ncu, pour respecter notre demande, qui est en cohérence à la fois avec le rapport du GIEC et la menace de montée du niveau des mers avec le réchauffement climatique d'une part, et d'autre part avec la nécessité, pour la cohésion sociale, de garder des espaces de respiration ouverts et accessibles gratuitement sur le littoral, étant donné la densité croissante de population dans des immeubles. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cette observation mentionne l'avis MRAe et affirme que l'artificialisation prévue ne s'inscrit pas dans le cadre régionale et nationale de réduction. Toutefois, le rapport de présentation

démontre bien la compatibilité de la révision du PLU avec les objectifs fixés par le SAR et le SCoT Grand Sud en vigueur, constituant les documents de référence au niveau régionale et locale. Pour ce qui concerne le contexte national de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, celui-ci n'est pas encore juridiquement applicable au PLU tant que le SAR et le SCoT n'auront pas fixé la trajectoire à suivre. Le PLU s'inscrit d'ores et déjà dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace, néanmoins une fois la trajectoire fixée par les documents supérieurs, une révision ou modification pourra être mise en œuvre pour rendre le PLU compatible avec celle-ci.

Au global, il faut souligner qu'une très grande majorité des logements prévus sur la durée de l'Eco PLU se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine déjà et donc sur des terrains déjà artificialisés en reconstruisant la ville sur la ville. De plus au travers des choix réalisés dans le cadre de la révision du PLU, la commune s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de 2021 en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols comme cela est démontré dans le rapport de présentation. Ainsi, la production de logement sera maintenue sur la période pour répondre à la forte demande existante tout en préservant de manière accrue les espaces agricoles et naturels. Certes la consommation d'espace agricole et naturel est toujours nécessaire mais celle-ci entame une baisse qui conduira à terme au zéro artificialisation nette en 2050.

Sur la question de l'eau, l'Eco PLU a été volontariste en mettant en place plusieurs outils comme le coefficient de biotope par surface permettant de limiter l'imperméabilisation à l'échelle des futures opérations ou en traduisant des stratégies déjà définie comme le Plan de Prévention des risques naturels inondations et mouvement de terrain et les périmètres de protection de captage. Pour le reste, des schéma directeurs relatifs à la gestion de l'eau seront annexés au PLU en vue de l'approbation et s'inscrivant dans la trajectoire démographique envisagée. Pour ce qui concerne la pollution du lagon, le PLU ne peut pas directement agir sur ce point dans le cadre de ses prérogatives.

Les mobilités sont pleinement intégrées dans la réflexion du PLU avec de nombreux emplacements réservés et des dispositions règlementaires concernant le stationnement et le dimensionnement des voiries et accès. D'autre part les OAP prévoit des principes de voirie, accès, cheminement, espace de stationnement, etc. Des parkings relais sont prévus en entrées de ville est et ouest du centre-ville de Saint-Pierre pour favoriser l'intermodalité des déplacements. Des dispositions sont prises dans le règlement et les OAP pour faciliter leur mise en œuvre. Le projet de pôle d'échange est en cours de construction au sein de la ZAC Roland Hoareau de Pierrefonds.

Sur la question des énergies, le PLU n'intègre pas de projet de développement d'énergie renouvelable type parc photovoltaïque au sol dans l'immédiat mais des évolutions seront possibles sur ce sujet si des projets se présentent. Toutefois le projet au travers des principes des OAP (qualité environnementale et énergétique) et des dispositions du règlement (réglementation thermique, performance énergétique et bioclimatisme). A signaler que des mesures sont également mises en œuvre sur la question de l'éclairage (schéma directeur aménagement lumière) et la prise en compte de la biodiversité dans le règlement et les OAP.

Dans le cadre de la révision la commune a fait le choix de ne pas effectuer un diagnostic initial écologique des secteurs faisant l'objet d'un déclassement. Celui-ci n'est pas règlementairement

obligatoire. A noter que sur ces secteurs des études en phase projet seront à réaliser avant opération pour définir les mesures « Eviter-réduire-compenser » nécessaires à la prise en compte éventuelle de paramètres environnementaux et écologiques.

Les EBC font l'objet d'une mise à jour nécessaire dans le cadre de la présente révision, ces modifications ont fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale dédiée. Des justifications complémentaires seront apportées en vue de l'approbation.

Le règlement local de publicité annexé au PLU correspond au document en vigueur sur la commune.

La zone Ud mentionnée correspond aux centralités de quartier comprenant les commodités de proximité et où il sera nécessaire de favoriser une densification douce plus importante que sur le reste des autres espaces urbanisés. Ces espaces disposent d'une desserte par les transports en commun et une plus forte concentration de commerces et services de proximité propice à l'accueil d'une population plus importante. Une distinction des dispositions n'est pas nécessaire l'objectif étant de lever les contraintes à la densification de ces espaces.

Les activités artisanales nuisantes sont exclues des zones urbaines mixtes à dominante résidentielle, le règlement les interdit soit strictement soit sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.

Les zones naturelles sont inconstructibles, il s'agit d'un principe général guidant les zones A et N qui ne peuvent autoriser de nouvelles constructions, hors spécificités strictement encadrées (constructions agricoles pour les zones agricoles et équipement de manière très limitée et nécessaire au déploiement des réseaux).

Concernant les dérogations édictées pour les constructions d'équipement, celles-ci n'ont pas pour objet de réduire le niveau d'exigences mais de répondre à des problématiques techniques propres à ces bâtiments qui ne sont pas des habitations et dont les volumes, implantations peuvent nécessiter ces dérogations (hauteurs, emprise, etc.).

Registre Dématérialisé : 104		M. Antoine VETEAU DANIEL		
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3				
Documents remis : Néant				

Observations du Contributeur

« Comment un projet prévoyant l'extension d'une zone commerciale (ZAC Canabady) et la création d'un golf (Secteurs de l'entrée de ville Ouest (zone touristique et zone industrielle 1) peut-il s'appeler "Éco" PLU ?

Les élus de la Ville de Saint-Pierre et leurs équipes présentent des choix stratégiques d'un autre temps qui ne répondent ni à l'urgence climatique ni aux besoins des Saint-pierroises et des Saint-pierrois.

Nous n'avons pas besoin de plus de centres commerciaux alors que la ville en est déjà saturée. Nous n'avons pas besoin d'un

Golf alors que l'île de la Réunion est fragile et la ressource en eau précieuse.

Nous avons besoin d'un schéma de transport revisité, d'un service de transport en commun performant et de surfaces agricoles étendues pour la cantine de nos enfants. En cela l'avis "sous réserve" de la chambre d'agriculture est tout fait symptomatique. Ce PLU est à côté de la plaque, il doit être rejeté. »

Réponses du Maître d'Ouvrage

Concernant la zone Canabady :

La zone Canabady pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte les observations émises. La première version d'extension de la zone Canabady dans le précédent PLU arrêté prévoyait une extension de 15 ha. La proposition actuelle a permis de réduire de près de 50% ce projet d'extension pour s'établir à 8 hectares. Néanmoins, elle pourra faire l'objet d'évolutions pour prendre en compte l'observation émise, notamment par l'étude d'une diminution de l'extension de la zone commerciale Canabady qui peut effectivement permettre d'affecter les quotas d'extension à d'autres secteurs.

Concernant l'équipement touristique et son golf :

Le projet d'aménagement d'une structure hôtelière et de son parcours de golf sur le secteur de la Saline à l'entrée de ville de Saint-Pierre prévoit :

- Le rétablissement d'une végétation arborée, sur environ un quart du terrain, qui est nécessaire à la restauration des continuités écologiques. En effet, le terrain actuel est une ancienne carrière, dont la terre végétale et la pouzzolane ont été entièrement décapées, ce qui, du point de vue des corridors écologiques, les caractérise comme des « espaces de faible perméabilité ».

Les espaces de faible perméabilité sont les zones où les méthodes utilisées n'ont pas révélé la présence de corridors et où la perméabilité au déplacement de la faune est a priori faible. La restauration de continuités dans ces zones dégradées reste possible au cas par cas via de

nouveaux aménagements. C'est précisément ce que le SAR demande et ce que le projet entend réaliser.

Le projet apportera des terres végétales en quantité suffisante pour implanter des arbres endémiques permettant de reconstituer sur une partie importante du terrain une forêt semi sèches. Ces plantations seront bénéfiques sur le plan climatique et indispensables pour le rétablissement des continuités écologiques.

- L'aménagement, sur environ dix à douze hectares, d'un golf et d'équipements sportifs de plein air.

Les départs et les greens de ce golf seront couverts par un gazon synthétique, les fairways seront en terre stabilisées, de façon à ne nécessiter ni arrosage ni apport de produits chimiques.

Ce gazon ne créera pas de risque de diffusion de microparticules plastiques ou de produits chimiques dans l'environnement. Il respectera en effet les nouvelles normes techniques imposées par le récent règlement européen C (2023) 6419 du 25 septembre 2023 qui impose l'utilisation de matériaux biodégradables lors de la production et de la pose de gazons synthétiques.

En ce qui concerne la consommation d'eau, l'implantation des arbres (et non l'entretien du golf) nécessitera effectivement, au moment de la plantation des apports d'eau, mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé sur le site pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi sèche.

Enfin, compte tenu de l'état du terrain (entièrement décapé par l'exploitation de la carrière), aucune exploitation agricole ne peut être envisagée, sauf à apporter des milliers de m³ de terre pour rétablir une exploitation, même « pédagogique », comme le demandent certains (par exemple, 50 000 m³ pour couvrir 10 hectares de 50 cm de terre agricole). De tels travaux ne seraient ni économiquement envisageables, ni raisonnables, du point de vue de l'environnement.

A l'inverse, la reconstitution d'une forêt semi-sèche sur quelques hectares ne nécessiterait que très peu d'apport de terre : la plantation de chaque arbre nécessite de réaliser un trou d'environ 50 cm de diamètre et de moins d'un mètre de fond : les arbres endémiques, en effet, développent leur racine en forant en profondeur, ce qui, d'ailleurs, leur permet de résister aux cyclones. La terre nécessaire n'excède pas 500 m³ par millier d'arbres.

Le projet de golf proposé sera un golf ludique, orienté vers l'apprentissage et ouvert à tous.

Ainsi cet équipement permettra de compléter l'offre de loisirs de proximité proposée aux saint-pierrois et aux réunionnais, en évitant des déplacements sur des sites plus éloignés (en local ou en dehors du Département).

Concernant la question des mobilités :

Il est important toutefois de souligner que le PLU ne constitue pas le document de référence pour construire une stratégie de mobilités. Il est le réceptacle de la stratégie et permet de la faciliter à l'aide des outils décrits ci-avant. Pour concrétiser cette thématique des mobilités actives, l'Eco PLU s'est appuyé sur les documents stratégiques existants traitant des mobilités et notamment le plan de mobilité de la CIVIS datant de 2021 et le schéma directeur vélo datant de 2010. Ces documents ont été des guides pour l'Eco PLU avec les orientations qu'ils fixent.

En dehors des outils et du suivi des documents cadres sur les mobilités existants, la commune de Saint-Pierre ne s'interdit pas à l'avenir de faire évoluer l'Eco-PLU, sur le sujet des mobilités, pour intégrer de futures études permettant le développement du maillage des liaisons douces à l'échelle des différents quartiers de la commune, visant une plus grande sécurité et une réduction des ruptures de continuité dans ces cheminements.

Courriers reçus au siège de l'enquête

Courrier : 01	Mme Gaëlle PALMAS			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 1537	A & Uf	B3	Chemin Diagonale
Documents remis : Courrier arrivé N° 1 A 196 908 5687 3 le 24/11/2023 au siège de l'enquête				

Observations du contributeur

Une partie du terrain se situe en zone Uf et l'autre en A. Elle demande un déclassement plus large en zone Uf afin de construire sa maison. Sa famille et elle-même habitent actuellement dans un loyer.

Réponses du Maître d'Ouvrage :

[Demande à étudier, pour un déclassement au même titre que les parcelles contiguës dans le prolongement de la zone urbaine existante.](#)

Courrier : 02	Mme Guylène Marina CHON SEN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
3	CV 560	A		
Documents remis : Courrier Recommandé N° 1 A 150 653 2412 1 arrivé le 29/11/2023 au siège de l'enquête				

Observations du contributeur

Mme CHO SEN demande le déclassement de la parcelle familiale CV 560 de APF vers A afin d'entreprendre sur cette parcelle familiale des cultures d'arbres fruitiers subtropicaux et maraichages plein champ dans le cadre d'une activité d'agricole.

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Rien à signaler.

La parcelle a été classée en zone Agricole (A).

Courrier : 03	R & R Pierre ROBIN – Anne ROBIN – Ivana MIKRUT 48, rue Galande 75005 Paris- Palais C 62			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
<p>Documents remis : Courrier arrivé N° 1 A 196 801 4105 7 le 08/12/2023 au siège de l'enquête, complété d'une note d'observations de 18 pages. Le tout adressé à la Présidente de la commission d'enquête.</p> <p>N. réf. :231640 – PAYET – BENARD/ Commune de Saint-Pierre- PR/I.M</p>				

Observations du contributeur (ci-après)



Avocats à la Cour d'appel de PARIS

Hôtel de Ville de Saint-Pierre
Madame la Présidente de la commission
d'enquête
BP 342
97448 SAINT-PIERRE CEDEX

Paris, le 4 décembre 2023

Annoncé par email + lettre recommandée avec avis de réception n°1A19680141057
Enquete-publique-4955@registre-dematerialise.fr

N. réf. : 231640 - PAYET - BENARD / Commune de SAINT PIERRE - PR/I.M

Objet : Contestation du projet de PLU adopté le 26 juin 2023 (4 pages + 18 pages note d'observations jointe)

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Je vous adresse la présente en ma qualité de conseil de Madame Yolène PAYET et de Monsieur Alain BENARD.

Mes clients marquent opposition au zonage affecté à leurs parcelles dans le projet de PLU adopté le 26 juin 2023 en conseil municipal.

Ils contestent le nouveau tracé de l'emplacement réservé N°161 destiné à l'aménagement d'une voie primaire de liaison entre la ligne PARADIS et le TAMPON décalé sur l'emprise des parcelles HY 1145/1147.

Il n'y a aucune cohérence à remettre en cause le tracé initial de la transversale SAINT-PIERRE / LE TAMPON du PLU en vigueur. Mes clients sont disposés à discuter de l'emprise de l'emplacement réservé N°141 tel qu'elle a été inscrite dans le zonage du PLU en vigueur ci-dessous reproduit et, par suite, à vendre à l'amiable à la collectivité le foncier nécessaire.

En revanche, ils sont opposés au tracé de l'ER 161 tel qu'il est inscrit au projet de PLU.

Par conséquent, ils refuseront toute vente à l'amiable du foncier nécessaire à la réalisation de la voie de liaison SAINT-PIERRE / Le TAMPON.

Ils entendent que les choix de zonage affectés à leurs parcelles soient revus en fonction de leurs caractéristiques propres et de leur situation dans un environnement particulièrement adapté à poursuivre un développement urbain raisonné.

R & R

Pierre ROBIN - Anne ROBIN - Ivana MIKRUT
48 rue Galande - 75005 PARIS - Palais C 622
Téléphone : 01 56 95 08 90 - Télécopie : 01 56 95 08 14
Email : api@avocatgalande.fr - Site internet : www.robin-avocats.fr
Selarl au capital de 10.000 € - RCS 809 763 162

Mes clients demandent que soient revues les différentes décisions de zonage synthétisées au sein du tableau qui suit et plus amplement détaillées dans la note d'observations annexée à la présente. En effet, nombre de ces décisions relèvent soit d'erreurs matérielles soit d'erreurs manifestes d'appréciation.

Le descriptif des incohérences affectant ces choix de zonage se trouve dans la note d'observations en annexe.

CONTESTATION ZONAGE	PARCELLES – REALITE DES CARACTERISTIQUES PROPRES	SUPERFICIE	PROPOSITION DE MODIFICATION DE ZONAGE DU PROJET DE PLU
ZONE Ug	HY 353 Parcelle sur le chemin APAYA, réseau viaire sous équipé. <u>Parcelle identifiée en activité agricole (verger) au RPG 2021.</u>	9.600 m ²	Agricole
ZONE Ug	HY 351/536/1046/664/665/666 Parcelles sur le chemin BELIER, <u>Réseau viaire sous équipé. Inaccessible aux services incendie et secours par endroits.</u>	7.400 m ²	Naturelle Ou AUst en attente de la réalisation des équipements propres à la zone.
ZONE Ug	HY 349 <u>Jardin d'insertion encadré en partenariat avec les institutions publiques.</u>	4.400 m ²	Nj Naturelle jardin
Total de zone Ug		21.400 m²	
ZONE AUg	HY 313/348/356 <u>Emprise voie de liaison vers le lycée qui ne permettra aucune construction telle que prévue en zone AUg.</u>	11.220 m ²	AUe Ou AUep Equipements publics d'infrastructures avec une dimension environnementale, liaison douce, et paysagère, proximité des jardins d'insertion.
Total de zone AUg		11.220 m²	

La note d'observations en annexe démontre très clairement que ces zonages sont incohérents et consomment inutilement des quotas de surface constructible sur tout le secteur environnant des parcelles de mes clients.

Dans ce contexte, mes clients demandent expressément que ces décisions de zonage soient remises en question.

J'ajoute quelques observations :

- La desserte des parcelles HY 1145/1147 est idéale en ce qu'elle comprend un accès direct d'une largeur future de 20 mètres d'emprise sur la rue des PRUNIERIS qui rejoint immédiatement la route départementale LIGNE PARADIS ;
- Les parcelles HY 1145/1147 sont parfaitement desservies par les réseaux publics à proximité immédiate conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme autorisant le classement en zone urbaine, et R 151-20 autorisant le classement en zone à urbaniser ;
- Les parcelles HY 1145/1147 disposent d'une situation et d'un environnement particulièrement adaptés à une densification à vocation de zone mixte eu égard à leur excellente desserte et proximité immédiate du projet de développement de voie structurante ;
- Les parcelles HY 1145/1147 n'ont plus de vocation agricole eu égard à l'abandon de l'activité compte tenu de leurs faibles superficies et leur enclavement au sein d'un espace urbanisé.

Par conséquent, mes clients sollicitent que les parcelles HY 1145/1147 soient classées en zone constructible à vocation mixte (AUg/Ug).



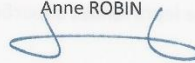
Un approfondissement de la faisabilité opérationnelle et les superficies respectives des différentes zones peut vous être proposé dans le cadre d'un plan d'architecte plus précis. La densification en logements se projette en continuité du front bâti tel que préconisé dans le projet de PLU. Le tracé de la voie de liaison SAINT-PIERRE-Le TAMPON figure en zone AUe. La zone AUg limitrophe permet de prévoir un plan cohérent de gestion de ses abords en cohérence avec tout projet complémentaire à vocation mixte à élaborer en concertation avec la collectivité.

Mes clients sont déterminés à défendre leurs droits dans le cadre de toute procédure précontentieuse ou contentieuse ultérieure mais ils tiennent avant toutes choses à privilégier la concertation et les solutions amiables satisfaisant tant les intérêts de la commune de SAINT-PIERRE que leurs propres intérêts.

Ils se tiennent à votre disposition dans le cadre d'une concertation étroite à établir avec le service urbanisme et aménagement. Je joins à la présente une note plus complète reprenant les différents moyens qui précèdent en les développant.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, en l'assurance de mes sincères sentiments.

Anne ROBIN



PJ : Note d'observations détaillées

Réponses du Maître d’Ouvrage

Le terrain est accessible par le Sud projet par la parcelle HY 1205. Une partie de cette dernière est concernée par le projet d’une voirie appelée Croix du Sud en cours de réflexion sans maîtriser le délai de réalisation. Aussi, à la lumière de cet argument, on ne peut réserver une suite favorable au déclassement des parcelles HY 1145 et HY 1147. Bien que les réseaux soient à proximité de ces parcelles, ils demeurent insuffisants et sous dimensionnés pour desservir une surface d’environ 2,5 ha comme demandé. De plus, la vocation agricole de ces parcelles doit être maintenue afin d’assurer un développement maîtrisé de l’urbanisation.

Il est rappelé:

Qu’en vertu du Code de l’urbanisme, le caractère agricole ou naturel s’apprécie au regard, d’une part, du **potentiel** agronomique/biologique/économique ou des **nécessités de protection/préservation** du secteur en cause (et non de la parcelle), et d’autre part, de la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du PLU (Art. L. 151-5, R.151-22, R.151-24 C.urb)

Il est rappelé :

Qu’en vertu du PADD du projet de PLU arrêté, **de façon générale (AXE 1)**, il convient de favoriser le développement de parcs/espaces perméables et **dans les espaces bâtis (AXE 4)** des espaces de respiration.

Avis défavorable concernant le reclassement des zones U existantes en zone A ou N.

Proposition de modification des ER:

L’emplacement réservé de la croix du Sud sera repositionné sur le tracé inscrit au PLU en vigueur : Les ER 161 et 171 seront modifiés en conséquence.

Les ER 170 et 157 seront supprimés. En effet, la portion comprise entre les parcelles HY 313 et HY 356 est maîtrisée. La Région s’oppose à la traversée du lycée de Bois d’Olives par l’ER 157, pour des raisons de sécurité liées au dispositif « Vigipirate ».

Courrier : 04	M. le Maire de Saint-Pierre			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Courrier N° 23029835 adressé à la Présidente de la Commission d'enquête. Objet : enquête publique- Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre N. Réf.75/ST-DTVEP/2023/SD/SD/AK				

Observations du Contributeur

Madame la Présidente,

Je vous informe que mes services ont constatés plusieurs erreurs matérielles aux documents du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, dont la liste est la suivante :

- L'emplacement réservé n° 245 (création d'un giratoire chemin Stéphane) n'est plus justifié et devrait être supprimé,
- L'Emplacement réservé n° 247 (chemin Stéphane) n'est plus d'actualité et devrait être supprimé,
- L'emplacement réservé n° 91 à l'actuel PLU (aménagement du sentier littoral avenue Daniel Ramin) devrait être maintenu,
- L'emplacement réservé n° 255 (connexion TCSP Ligne Paradis d'une emprise de 10 m) n'est pas justifié et devrait être supprimé.

- Je vous prie, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

La Commission d'enquête prend acte de ces modifications d'ER, et le courrier sera joint à notre rapport dans la rubrique annexe.

[Avis favorable.](#)

Courrier : 05	M. & Mme Yolène PAYET / M. & Mme Alain BENARD			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HY 1145 HY 1147	A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier de 2 pages demandant le déclassement des parcelles citées ci-dessus ; - Un document de 6 pages concernant la contestation du projet de PLU adopté le 26 juin 2023 				

Observations du Contributeur

Ces propriétaires demandent de revoir le classement de leurs parcelles citées ci-dessus, initialement classées en N puis en APF. Actuellement au projet de PLU elles sont classées en A avec un passage au milieu des parcelles ER 161 (route de plus de 20 m de large).

Ils demandent un classement plus favorable. Un projet de lotissement respectant les normes éco du PLU avait été proposé à la Mairie qui leur avait demandé de patienter et d'attendre la révision du PLU.

Remarque : Courrier arrivé également au registre dématérialisé N°0-11, et en lettre recommandée (avocats ROBIN) N°4-03

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le terrain est accessible par le Sud projet par la parcelle HY 1205. Une partie de cette dernière est concernée par le projet d'une voirie appelée Croix du Sud en cours de réflexion sans maîtriser le délai de réalisation. Aussi, à la lumière de cet argument, on ne peut réserver une suite favorable au déclassement des parcelles HY 1145 et HY 1147. Bien que les réseaux soient à proximité de ces parcelles, ils demeurent insuffisants et sous dimensionnés pour desservir une surface d'environ 2,5 ha comme demandé. De plus, la vocation agricole de ces parcelles doit être maintenue afin d'assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Il est rappelé:

Qu'en vertu du Code de l'urbanisme, le caractère agricole ou naturel s'apprécie au regard, d'une part, du **potentiel** agronomique/biologique/économique ou des **nécessités de protection/préservation** du **secteur en cause** (et **non** de la parcelle), et d'autre part, de la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du PLU (Art. L. 151-5, R.151-22, R.151-24 C.urb)

Il est rappelé:

Qu'en vertu du PADD du projet de PLU arrêté, **de façon générale (AXE 1)**, il convient de favoriser le développement de parcs/espaces perméables et **dans les espaces bâtis (AXE 4)** des espaces de respiration.

Avis défavorable concernant le reclassement des zones U existantes en zone A ou N.

Proposition de modification des ER:

L'emplacement réservé de la croix du Sud sera repositionné sur le tracé inscrit au PLU en vigueur : Les ER 161 et 171 seront modifiés en conséquence.

Les ER 170 et 157 seront supprimés. En effet, la portion comprise entre les parcelles HY 313 et HY 356 est maîtrisée. La Région s'oppose à la traversée du lycée de Bois d'Olives par l'ER 157, pour des raisons de sécurité liées au dispositif « Vigipirate ».

Courrier : 06	M. & Mme Jacky DEBAKRE			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	HN 0223	A		
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier N° 1A 205 678 1093 5 d'une page demandant le déclassement de leur parcelle citée ci-dessus. - Un extrait cadastral- un relevé de propriété- le courrier de demande de déclassement- un plan cadastre (Géoportail) 				

Observations du Contributeur

Cette demande porte sur le déclassement du terrain familial, afin de construire leur habitation principale. La parcelle de 600 m² environ est enclavée. La famille réside de part et d'autre de la rue des Flamboyants dans le même quartier. Aussi, ils souhaitent, après avoir vécu plus de 40 ans en métropole, vivre auprès de la famille. Ils nous demandent d'étudier leur demande de déclassement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, elle se trouve à environ 100 mètres de la zone urbanisée du Tampon, mais à plusieurs centaines de mètres de la zone Urbaine de Saint-Pierre la plus proche.

Courrier : 07	ALEFPA (Association Laïque pour l'Education, la Formation, la Prévention et l'Autonomie)			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 0518	A & N		
Documents remis : Un courrier N° 2C 151 912 8177 0, d'une page demandant le déclassement de leur parcelle citée ci-dessus.				

Observations du Contributeur

L'Association Laïque pour l'Education, la Formation, la Prévention et l'Autonomie (ALEFPA) a été créée en 1959 et est reconnu d'utilité publique depuis 1973.

« Dans le cadre de la révision globale du Plan local d'Urbanisme, il nous paraît ainsi indispensable et opportun d'y intégrer le déclassement de la parcelle CZ 0518. Le déclassement partiel en partie haute de notre site (3 à 4 hectares) s'avère prioritaire pour nous permettre d'engager les travaux portant sur nos établissements médicosociaux et notamment pour l'Institut Médico-Professionnel avec son internat qui est situé, nous l'avons appris récemment, en zone à risque d'inondation. La majorité de la parcelle conserverait son classement en zone agricole et nous continuerons à y déployer nos activités dans une logique d'économie circulaire « de la terre à la terre » grâce à nos espaces de production, de transformation, de consommation, de vente et de compostage. »

Remarque : Observation déposée au registre dématérialisé N° 0-34

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande non recevable :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (ville relais de Ligne des Bambous) éloignée de la zone urbaine.

Le classement d'un secteur agricole bâti en zone Urbaine entraînerait une consommation des quotas d'extension et ne contribuerait pas aux objectifs de production de logements affichés dans le PLU.

Un déclassement de 4 hectares représente environ un tiers du quota alloué aux villes relais.

Courrier : 08	Mme Evelyne AUGERAI née TERGEMINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 0187			
Documents remis : Un courrier N° 24000153 d'une page concernant le refus des travaux de bassins hydrauliques- proposition de vente du terrain à la Mairie				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose aux travaux de bassins hydrauliques sur la parcelle. Elle n'a jamais donné son accord pour réaliser ses travaux sur sa propriété. Elle souhaite proposer son bien à la vente, que la Mairie lui fasse une proposition de prix, mais les héritiers fixeront leur prix.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cet emplacement réservé (ER 278) a pour objet la maîtrise du foncier nécessaire à l'établissement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La réalisation de cet ouvrage est nécessaire à la gestion communale des eaux pluviales. A ce titre les services techniques doivent se rapprocher prochainement des propriétaires pour procéder à la négociation foncière.

Courrier : 09	DEVION PA N'IMPORT KOMEN			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : <ul style="list-style-type: none"> - Un courrier N° 24000213 de 7 pages concernant les emplacements réservés du projet - liste des signataires de la pétition en ligne 278 signatures - pétition (59 personnes) contre une 4 voies dans le quartier de Bassin Plat/PK3 ; - Pétition (85 personnes) de défense et protection des riverains et agriculteurs du projet de déviation Est de Saint-Pierre. 				

Observations du Contributeur

Leur but est de défendre l'espace agricole, le cadre de vie des riverains, de préserver l'environnement, les paysages, l'économie et la biodiversité dans le secteur concerné par le projet de la déviation Est de Saint-Pierre.

Pour ces raisons, dans le cadre du projet de déviation Est, ils s'opposent au projet qui :

- Menace les espaces agricoles classés en APF sur le PLU en vigueur et requalifié en A au projet de PLU, perdant ainsi leur caractère exceptionnel. Avec le tracé retenu c'est plus de 34 exploitations directement impactées, une emprise directe sur la surface agricole de plus de 15 ha.
- Freine le développement de l'ECO et AGRO Tourisme dans la zone de Bassin Plat,
- Impacte la qualité de vie des citoyens : des nuisances pour la santé physique et psychique,
- Affecte l'environnement et la biodiversité et favorise le dérèglement climatique,
- Ne trouve plus d'appui de la Région pourtant porteuse du projet de déviation

Ils demandent à la Région d'abandonner le projet de déviation, d'en informer la Mairie de Saint-Pierre afin que les Emplacements Réservés de ce projet soient retirés du PLU.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de déviation Est est porté par la Région Réunion et non pas par la commune. Il avait pour objectif de créer une nouvelle liaison entre les Routes Nationales (RN2 et RN3).

Interpellé par le monde agricole sur l'impact négatif du projet sur la consommation d'espace agricole, la Région a adressé au maire de Saint-Pierre un courrier dans lequel la Présidente de Région propose d'étudier d'autres solutions plus pérennes et moins consommatrice de foncier, notamment agricole.

Le Maire de Saint-Pierre est favorable à l'étude de nouvelles propositions avec moins d'impacts pour la zone agricole.

Courrier : 10	Mme Evelyne AUGERAI née TERGEMINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 0187			
Documents remis : Un courrier N° 24000153 d'une page concernant le refus des travaux de bassins hydrauliques- proposition de vente du terrain à la Mairie				

Observations du Contributeur

Elle s'oppose aux travaux de bassins hydrauliques sur la parcelle. Elle n'a jamais donné son accord pour réaliser ses travaux sur sa propriété. Elle souhaite proposer son bien à la vente, que la Mairie lui fasse une proposition de prix, mais les héritiers fixeront leur prix.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cet emplacement réservé (ER 278) a pour objet la maîtrise du foncier nécessaire à l'établissement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La réalisation de cet ouvrage est nécessaire à la gestion communale des eaux pluviales. A ce titre les services techniques doivent se rapprocher prochainement des propriétaires pour procéder à la négociation foncière.

Courrier : 11	Mme Maica TERGEMINA			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CZ 0187			
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier N° 24000421 d'une page concernant le refus des travaux de bassins hydrauliques ; - Relevé propriété. 				

Observations du Contributeur

Ils sont contre le projet, ils s'y opposent. Il est plus sécurisant de faire le projet en amont d'après eux. Ils souhaitent échanger le terrain agricole de 7900 m2 contre un terrain constructible, ce qui permettrait aux 4 héritiers de construire leur maison. Elle est disponible ainsi que sa sœur Mme AUGERAI pour discuter et trouver une solution.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Cet emplacement réservé (ER 278) a pour objet la maîtrise du foncier nécessaire à l'établissement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La réalisation de cet ouvrage est nécessaire à la gestion communale des eaux pluviales. A ce titre les services techniques doivent se rapprocher prochainement des propriétaires pour procéder à la négociation foncière.

Courrier : 12	SARL HORTICOLE LUSPOT			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CR 0071 CR 0068			Pierrefonds
Documents remis :				
<ul style="list-style-type: none"> - Un courrier d'une page concernant la demande d'extension de la zone At de Pierrefonds à l'ensemble du Domaine du Café Grillé ; - Un plan de l'exploitation. 				

Observations du Contributeur

Le Domaine du Café Grillé occupe environ 3,50 ha (chemin d'exploitation compris). L'ouverture au public du Domaine date d'un peu plus de 12 ans.

Le domaine est classé dans le PLU en vigueur, en zone agricole APF. Le projet de révision de PLU prend partiellement en compte la réalité en classant la parcelle CR 0071 en zone At.

Ils prennent acte avec satisfaction de ce classement, mais pour autant ils observent que le nouveau classement ne couvre pas l'ensemble de la surface que l'activité occupe actuellement et sur laquelle elle va s'étendre à court terme.

Ainsi, l'inclusion dans la zone At de la parcelle CR 0068 qu'ils demandent trouve pleinement sa justification en prenant en compte les aménagements déjà réalisés et authentifiera l'unité du Domaine du Café Grillé que constituent les 2 parcelles CR 0068 et CR 0071. Cette extension de zonage ne fera que valoriser et renforcer s'il en était besoin cet atout.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'Etat s'oppose à la création du zonage At et Ath considéré non conforme à la loi littorale. Cette demande sera analysée juridiquement afin de confirmer le zonage demandé.

Courrier : 13	CBo Territoria (M. Olivier PAYET)			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	ZAC CAP AUSTRAL			Grand- Bois
Documents remis : Une lettre recommandée N° 2C016392847659 adressée à la Présidente de la commission – Note d’analyse de TRAMES – Etude acoustique AD INGENIERIE				

Observations du Contributeur

CBo Territoria est missionné par la Ville de Saint-Pierre pour l’aménagement de la ZAC Cap Austral à Grand-Bois, suivant Convention Publique d’Aménagement contractualisée du 16 avril 2009.

CBo tenait à faire part de ses diverses observations relatives à la compatibilité du projet de PLU actuellement soumis à enquête publique, avec le projet d’aménagement de la Zac Cap Austral.

Une note d’analyse rédigée par leur urbanisme- paysagiste, le bureau d’études TRAMES, accompagnée de l’étude acoustique relative à l’étude d’impact de la RN2, réalisée par AD-INGENIERIE ont été joint au courrier.

L’ensemble du dossier a été transmis au Maître d’Ouvrage pour analyse.

Remarque : Observation sur registre dématérialisé N°0-52 et N°0-53.

Réponses du Maître d’Ouvrage

Demande à étudier :

Les demandes de modifications proposées par CBO seront étudiées plus précisément au cas par cas pour une adaptation du règlement

Courrier : 14	Mme Pierre Louis ELLY			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	EI 444			Bassin Plat
Documents remis : Une lettre N° 24000622 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant une demande de déclassement				

Observations du Contributeur

Elle sollicite une demande de déclassement de sa parcelle située à Bassin Plat. Cette parcelle est destinée à sa fille handicapée qui souhaite construire une petite maison. Etant usufruitière de ce bien, un déclassement partiel lui conviendrait.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans la zone préférentielle d'urbanisation (pôle principal de Saint-Pierre). Elle se trouve en limite d'une zone d'extension urbaine créée dans le cadre de la présente révision du PLU.

Il pourrait être envisagé le déclassement d'une partie du terrain dans la limite des possibilités d'extension urbaine et des possibilités de redéploiement des espaces urbains de référence (Orientations prescriptives n°B.2a et n°B.2d du SCOT).

Courrier : 15	M. le Maire de Saint-Pierre			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre N° 24000746 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant des propositions de rectifications à apporter au projet de PLU en révision				

Observations du Contributeur (ci-après)



*Copie de planification Urbaine
Eco PLU.*

24000746

COURRIER ARRIVÉ
LE 11 JAN. 2024
MAIRIE DE SAINT-PIERRE

Saint-Pierre, le

A

Madame la Présidente de la Commission d'enquête
publique
« Révision du PLU de Saint-Pierre »
Hôtel de Ville
BP 342
97 448 Saint-Pierre CEDEX

Objet : Propositions de rectifications à apporter au projet de PLU en révision.
N/Réf. : 0034/DAPU/URB/PU-01/24/DL/SF

Suivi par : Daniel LEBON

Madame la Présidente,

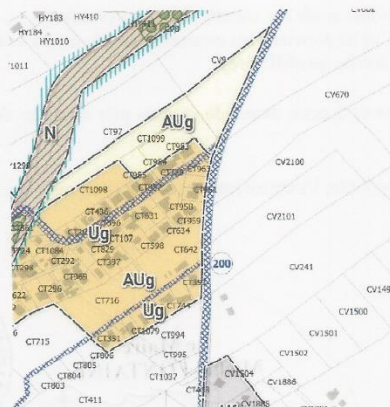
La Direction Urbanisme a constaté des incohérences dans l'écriture du règlement et une erreur matérielle sur la planche graphique n°3 du projet de PLU soumis à enquête publique.

Aussi, nous vous soumettons les propositions de modifications ci-après :

1- Correction d'erreur matérielle

Au niveau de la planche graphique n°3 :

Sur le secteur du chemin Diagonale (parcelles CT 716 et CT 642), le plan indique une zone AUg alors qu'il s'agit d'une zone Ug. La mention « AUg » est erronée et doit être supprimée. La trame orange correspond bien à une zone Ug.



Extrait de la planche graphique.

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.mf

17

2 - Mise en cohérence des dispositions réglementaires

2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ucv

Il est proposé de compléter la rédaction de l'article Ucv3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Article Ucv3 - 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

« Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement ».

Proposition de modification :

Il s'agirait d'introduire une exception à cette règle d'implantation à l'alignement afin de permettre un recul des constructions, lorsqu'il est nécessaire de préserver les arbres de qualité existants au droit de l'espace public. Ce recul pourrait aller jusqu'à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'alignement.

Cette modification viendrait mettre en cohérence l'article Ucv3 avec la règle de l'article Ucv5, (**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**) où il est mentionné ce qui suit:

« Les arbres de qualité au droit de l'espace public (de 1m à 5m), qu'ils soient isolés, de forme originale, d'essence particulière ou participant au paysage urbain doivent être maintenus. En cas d'impossibilité technique, de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes ».

2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones Ucv, Ud et AUd

Il est proposé de revoir la rédaction de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les zones Ucv et AUd/Aud.

Articles Ucv3 et Ud3 : Volumétrie et implantation des constructions

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative et au moins une limite séparative de l'unité foncière restera libre de toute construction ».

Proposition de modification :

Il faudrait apporter la précision suivante :

Sauf si l'unité foncière ne présente qu'une seule ou aucune limite séparative.

Le cas pourrait se présenter lorsque l'unité foncière est entourée par plusieurs voies (avec des voies sur les trois ou quatre côtés pour les terrains de forme quadrilatère).

Je remercie de l'intérêt que vous porterez à cette demande et vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Michel FONTAINE



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

77

La commission a pris acte des propositions de rectifications à apporter au projet de PLU en révision.

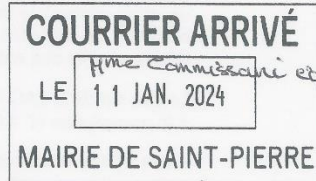
Il s'agit de rectifications mineures visant à rendre plus intelligible le règlement du PLU.

Courrier : 16	FABAS SUD (M. Patrick AH SING)			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre N° 24000747 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant une demande modification du secteur UAzp de Pierrefonds permettant d'autoriser de la restauration sous conditions				

Observations du Contributeur (ci-après)

FABAS SUD
6 rue D'aregno,
Hameau Corbora
97460 SAINT PAUL

Saint Paul le 11 Janvier 2024



Objet : révision du PLU de Saint-Pierre

Demande de modification du secteur UAze de Pierrefonds permettant d'autoriser de la restauration sous conditions.

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Ma société développe déjà dans l'Ouest une enseigne de restauration de qualité en mode bistrot. Ce type de restauration correspond à un segment de marché adapté à une clientèle de salariés. La qualité de l'offre gastronomique, l'efficacité du service et l'espace de restauration sont des atouts qui peuvent aussi proposer un cadre propice aux affaires.

La zone d'activités de Pierrefonds Rolland Hoarau s'impose déjà comme un espace de développement régional qui dispose d'une importante concentration d'activités économiques. Ces dernières recherchent des lieux à proximité en capacité d'accueillir des manifestations souhaitées par les acteurs économiques : formation, dynamisation des ressources humaines, mise en réseaux, partenariat et collaborations entre les acteurs économiques.

Nous avons cependant constaté que l'offre de restauration est absente du site. Certes des projets de restaurations rapides sont attendus au sein du pôle loisir mais semblent plutôt organisés en appui aux activités de loisirs.

Le Plu actuel approuvé par délibération du 24 mars 2017 autorise en son article 2 de la zone AUzp : « Les constructions, à usage d'activités diverses, industrie, artisanat, logistique, tertiaire et de service aux entreprises (restauration, hôtellerie, ...). »

À la lecture du règlement proposé à l'enquête publique, je note que la destination restauration n'est plus autorisée au sein de la nouvelle zone UAzp. Nous comprenons que votre nouveau règlement a pour objectif d'éviter le développement de structures commerciales et de restaurations sur du foncier mobilisé pour l'accueil d'entreprises de production. C'est une position tout à fait compréhensible dans un contexte de rareté du foncier économique de production qui fait régulièrement l'objet de mobilisation des organisations économiques.

Néanmoins, les pouvoirs publics encouragent aussi les aménageurs à imaginer un espace fonctionnel plus mixte permettant de répondre à d'autres enjeux comme celui des mobilités.

Mes diverses réunions auprès de la SPLA Grand Sud et les services de la commune au sujet de ma demande de consolider une offre équilibrée de restauration au sein de la ZAC Rolland Hoareau

m'invitent à formuler une proposition d'évolution du règlement proposé à l'enquête qui concilie votre souci de contenir le développement d'activités commerciales et de restaurations et de répondre aux objectifs de sobriété de la loi climat et résilience plus particulièrement sur la réduction des déplacements des salariés pendant le temps du déjeuner.

Le secteur de la ZAC Roland Hoareau est soumis dans son rapport de compatibilité au SAR en vigueur à la prescription N° 14 :

« Les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique ; l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5 % de la superficie de la zone d'implantation. »

Je vous propose de s'appuyer sur cette prescription du SAR pour autoriser sous conditions l'implantation de mon projet de restauration.

En effet, le calcul des surfaces actuellement dédiées aux équipements et activités commerciales et de services principalement regroupés au sein de la zone AUzpc n'atteint pas la limite des 5 %. Selon mes calculs il reste environ 3000 m2 de surfaces possibles.

Si, après vérification de ce point, le résultat converge, je vous propose de modifier le tableau des destinations à la page 170 de votre Eco PLU en révision sous la forme suivante : dans la colonne UAZP et sur la ligne RESTAURATION mettre à la place du X (destinations interdites) V* (destinations admises sous conditions) (cf document joint)

Espérant que ces demandes trouvent un écho favorable de votre part et qu'elles soient examinées et prises en considération par la municipalité, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.



Patrick AH SING

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La limitation des surfaces à vocation commerciale est effectivement liée à une disposition du SAR (prescription n° 14) :

« Les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique ;

L'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation»...

La ZAC Roland HOAREAU délimite une zone dédiée à l'activité commerciale : la zone Uazpc, le reste de la ZAC est classé en zone Uazp.

Dans la zone Uazp le commerce n'est pas autorisé, y compris la restauration.

Il peut être étudié l'adaptation du règlement de la ZAC Roland HOAREAU en lien avec la SPLA Grand Sud, afin de vérifier les marges de manœuvre restantes en matière de surface commerciale.

Toute proposition devra rester compatible avec les dispositions du SAR.

Courrier : 17	M. Gérald HOW CHOONG Président du Groupe HOW CHONG			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre N° 24000748 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant l'Eco Plu de Saint-Pierre – un dossier du projet GOLF RESORT-SPA ESPACE EVENEMENTIEL				

Observations du Contributeur

Le dossier joint présente l'avant-projet d'aménagement d'un site de 21 hectares situé à l'entrée Ouest de Saint-Pierre supportant actuellement une zone industrielle dégradée et une friche de carrière.

Cette contribution vise seulement à apporter les informations dont ils disposent à la Commission d'Enquête et à répondre à certaines observations ou demandes de clarification qui apparaissent dans l'avis des PPA. Elle n'a pas pour objet de demander des modifications de l'OAP ou du règlement du projet de PLU.

Concernant la protection des continuités écologiques, il faut noter que les terrains d'assiette sont actuellement artificialisés :

Dans la zone industrielle, des déchets du BTP sont stockés ;

Sur la friche de carrière, toute la terre a été décapée sur une épaisseur d'au-moins 10 mètres et le sol restant est nu et ne peut accueillir aucune végétation.

Le projet prévoit d'apporter de la terre végétale dans au moins un quart du terrain et d'y planter des arbres endémiques. Ce faisant, il contribuera à remettre en état la continuité écologique. Par ailleurs, les constructions seront établies de façon à ne pas compromettre ces continuités.

Concernant la consommation d'eau, le projet est conçu pour respecter une très grande sobriété dans ce domaine : la plantation des arbres nécessitera dans un premier temps des apports d'eau mais ces apports n'excéderont pas ce qui est actuellement utilisé pour la production de gazon en plaques sur substrat. Une fois que les arbres auront établi leurs racines, aucun arrosage ne sera nécessaire car ils formeront une forêt semi-sèche. Les zones du jeu de golf, seront aménagés en gazon synthétique et en terre stabilisée qui ne nécessitent ni eau ni produits chimiques.

Le projet comprend une note précisant la compatibilité avec la loi Littoral et avec le volet du SAR valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Réponses du Maître d'Ouvrage

Ces informations pourront compléter l'argumentaire du rapport de présentation relatif à la justification des choix.

Courrier : 18	M. le Maire de Saint-Pierre			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
Documents remis : Une lettre N° 24000745 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant le courrier de la Région relatif au projet de déviation Est de Saint-Pierre inscrit emplacement réservé au PLU en révision – courrier de la Région N° 24000007 N/Réf :003/DAPU/URB/PU-01/24/DL/SF				

Observations du Contributeur

« La Région interpellée par des acteurs du monde agricole m'informe que les conditions ne sont pas réunies pour qu'un emplacement réservé soit défini à son bénéfice dans le PLU.

Aussi, je ne suis pas opposé à cette proposition de la Région qui aurait pour conséquence la suppression de l'emplacement réservé numéro 274 du projet de PLU.

Toutefois, cette modification pourra être proposée sous réserve qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du projet. »

La Commission d'enquête prend acte de cette réponse. Le courrier de la Région sera annexé au rapport de la commission.

Courrier : 19	Mme Brigitte BOQUI QUENI			
Planche	Références cadastrales	Zonage	PPR	Secteur
	CS 1105	A		Chemin Badamier
Documents remis : Une lettre N° 24000813 adressée à la Présidente de la Commission d'enquête, concernant une demande de déclassement				

Observations du Contributeur

L'accès à la parcelle se fait par le chemin Badamier avec un ER 122.

3 zonages inscrits au projet de PLU sont limitrophes à la parcelle : NGE, UEP, AUT1.

Elle souhaite faire un projet d'agrotourisme et d'écologie sur cette parcelle. L'aménagement prévoit la création d'un verger créole fruitier ainsi qu'un jardin créole. Sur ce site son projet est d'édifier 4 à 5 bungalows, le tout dans le respect de l'environnement.

Aussi, elle demande de classer sa parcelle en zone AUT1.

Remarque : Observation portée sur le registre Hôtel de Ville N°2-23.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Demande à étudier :

La parcelle est située dans le prolongement de la zone AUt1 prévue pour la création d'un complexe hôtelier et d'un golf en entrée de ville de Saint-Pierre. La demande est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Cette demande pourra être étudiée dans la limite des quotas dédiés au pôle principal.

AVIS ET OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Observations et avis sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commission d'enquête a voulu apporter quelques précisions concernant les points ci-dessous :

Dossier mis à enquête publique :

Le contenu du dossier d'enquête était conforme à la réglementation, les étapes suivantes reflètent le respect de la procédure :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation le 26 juin 2023 ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Phases d'étude, d'association et de concertation ;
- Débat en Conseil Municipal du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 22 juillet 2021 ;
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU, délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2023.

Lors de la délibération du 22 juillet 2021- Affaire N° 11/509, le Conseil Municipal a décidé de reprendre cette 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 également permis de prendre en considération les nouveaux documents supra communaux approuvés, qui s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

Il convient de noter qu'en amont de ce projet, de nombreux échanges et réunions ont eu lieu avec les partenaires pour apporter des améliorations.

Bilan de la concertation

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. (Cf. annexe)

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.

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 PLU révisé.

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 (ADS) 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, Kakémonos, 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 local, le Quotidien du 03 août 2021

La collectivité ayant fait le choix, comme le Code de l'urbanisme le prévoit, d'intégrer la création de la ZAC « Mairie Annexe » de Bois d'Olives dans la procédure de révision du PLU en cours, deux modalités de concertation supplémentaires, de même nature que celles mises en œuvre pour le PLU, intéressant le projet de ZAC, ont été mises en œuvre :

- 1) Organisation 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.
- 2) 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 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.

Des registres destinés à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et la population ont été mise à disposition.

Un registre de concertation a été déposé :

- En Mairie ;
- Dans chacune des douze (12) Mairies Annexes ;
- À la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols.

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

Des réunions publiques ont été organisées et annoncées par voie de presse et diffusées sur le site internet de la ville de Saint-Pierre. Ces réunions ont été organisées autour des thèmes suivants :

- Le thème du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les grandes lignes et les orientations du Plan Local d'Urbanisme,
- Une concertation spécifique liée au projet ZAC Mairie Annexe

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, après information par voie de presse de la population (le JIR et le QUOTIDIEN à deux reprises soit 4 parutions), 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).

Réunions de présentation sur les orientations du Plan Local d'Urbanisme

Les réunions se sont déroulées, après information par voie de presse de la population (le JIR et le QUOTIDIEN à deux reprises soit 4 parutions), 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).

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

La réunion s'est déroulée, après information par voie de presse de la population (le JIR et le QUOTIDIEN à deux reprises soit 2 parutions) s'est déroulée le 30 mai 2023 à l'Hôtel de ville de Saint-Pierre.

La concertation spécifique relative au projet de ZAC « Mairie Annexe »

La réunion s'est déroulée le 27 septembre 2022, après :

- Information par voie de presse de la population (le JIR et le QUOTIDIEN soit 5 parutions),
- Affichage aux portes de la Mairie Annexe de Bois d'Olives.

Bilan

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.

Le bilan des remarques portées sur les registres dédiés au PLU sont au nombre de 43, il concerne :

- Des demandes (39) individuelles de déclassement pour un besoin en logement ;
- Trois (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 (PPRn).

Concernant le registre de concertation spécifique au projet de ZAC Mairie Annexe de Bois d'Olives, Un seul avis a été enregistré :

- Celui d'une habitante dont le terrain est situé dans le périmètre de ZAC, elle a été contactée par l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) dans le cadre d'une démarche d'acquisition foncière amiable.

Selon le relevé périodique des statistiques du site internet de la Ville, les rubriques Eco-PLU du site internet ont été consultées environ 4 000 fois (nombre de clics) entre janvier et juin 2022.

Une cinquantaine de personnes a assisté à la 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 observations formulées sont déjà en grande partie prises en compte par le projet. Le bilan de cette concertation est positif.

Cette mobilisation témoigne l'intérêt porté au projet communal. Cette concertation élargie permet d'aboutir à un projet de PLU partagé qui a pris en compte les remarques et demandes constructives et cohérentes vis-à-vis du projet.

Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

La compatibilité implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant, une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieures.

Le PLU tient compte des dispositions du SAR. Il s'impose aux SCoT et aux PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions.

Le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion

Approuvé par décret N° 2011-1609 du 22 novembre 2011 et modifié par arrêté préfectoral du 10 juin 2020 intègre un volet Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

A travers ce chapitre individualisé du SAR, la Région Réunion a souhaité traduire les objectifs de la Loi Littoral de 1986 afin qu'elle soit appliquée à partir d'un socle commun.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :

Le SCoT du Grand Sud a été approuvé en 2020.

Analyse sur le devenir des zones Us inscrites au projet de PLU arrêté

La commune de Saint-Pierre est une commune littorale, elle est concernée par la loi « littoral » du 03 janvier 1986 relative à **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, renforce les dispositions de la loi littoral et vise à contrôler l'étalement urbain et le mitage. Elle attribue aux SCoT le rôle de définir les critères permettant la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

L'identification de ces différents espaces a une conséquence directe sur les PLU. En effet, sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le régime d'urbanisation est très encadré dans les SDU (Surface Déjà Urbanisé) :

Il est autorisé la finalisation de l'urbanisation au sein des poches bâties existantes (comblement des dents creuses), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Il est interdit d'étendre les périmètres bâtis.

Au moment où les études pour la révision du PLU étaient en cours (avant son arrêt), la ville de Saint-Pierre s'est appuyée sur le SCoT approuvé du 18 février 2020 pour programmer ces extensions urbaines.

Le SCoT en vigueur fixe des surfaces d'extension dédiées aux différents espaces urbains en fonction de l'armature urbaine définie :

- Le pôle principal (60 ha) ;
- Les villes relais (11 ha) ;
- Le bourg de proximité de Mont Vert les Hauts (2 ha) ;
- Les Territoires Ruraux Habités (TRH) 5 ha environ.

Par délibération du 16 novembre 2020 le SMEP SCoT a engagé une procédure de modification simplifiée du SCoT afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN.

Le projet de SCoT modifié arrêté une première fois le 04 avril 2022 et une seconde fois le 07 novembre 2022 prévoyait la création de 18 SDU et de 7 « Villages ». Ces SDU figurent sous forme de point dans la cartographie du SCoT modifié, il appartient au PLU de les délimiter plus précisément une fois le SCoT modifié sera approuvé.

Par délibération du 26 décembre 2023 le SMEP SCoT a arrêté une troisième fois le projet de modification du SCoT. Ce projet prévoit désormais la création de 20 SDU et de 16 Villages.

Le projet de PLU était en cours d'écriture au moment où le SCoT a été arrêté pour la première fois. Pendant cette phase d'étude, la Commune a pris parti d'inscrire en zone Us les secteurs identifiés en SDU par le projet de SCoT modifié. La zone Us correspond à une zone urbaine qui prend en considération les contraintes d'urbanisme posées par loi ELAN pour les secteurs déjà urbanisés.

Il est vrai que le PLU a anticipé la création des SDU car à ce jour le projet de SCoT modifié n'est pas encore approuvé.

Par conséquent, dans son avis du 09 octobre 2023, l'Etat demande à la commune de classer les zones Us en zone A ou N pour les rendre « inconstructibles » car incompatibles avec le SCoT.

Prendre en compte cette remarque de l'Etat signifie que 18 secteurs classés en zone urbaine aujourd'hui dans le PLU, seraient reclassés en zone naturelle ou agricole.

Ce reclassement semble inapproprié car chaque secteur présente un caractère « urbain » avéré (Secteurs bâtis et desservis par les réseaux).

La collectivité propose une autre alternative à cette demande de l'Etat (en attente de validation par son conseil juridique).

Il s'agirait de maintenir les zones Us en zone Urbaine avec un indice permettant le gel des constructions nouvelles jusqu'à l'approbation du SCoT et la mise en compatibilité du PLU avec ce dernier.

Ainsi les zones inscrites en SDU au SCoT approuvé pourraient devenir des zone Us et les secteurs répertoriés « Village » auraient quant à eux un zonage de type Uf ou Ug dans le PLU.

Le PLU devra obligatoirement se mettre en compatibilité avec le Scot lorsqu'il sera approuvé.

De ce fait, La révision du PLU est bien compatible avec ces documents supérieurs. D'ailleurs la réglementation exige une compatibilité des PLU et des SCoT avec le SAR

Articulation du PLU avec les plans, schémas et programmes supra territoriaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 29 mars 2022.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a été approuvé le 19 juillet 2006 et est en cours de révision depuis 2019

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) 2022-2027 a été approuvé le 3 mars 2022.

Le Programme Local de l'Habitat de la CIVIS (PLH) a été adopté le 1^{er} octobre 2019 pour la période 2019-2025 sur le territoire de la CIVIS.

Le Plan Local de Mobilité (PDM) de la Communauté d'Agglomération du Sud (CIVIS) a été approuvé le 17 décembre 2021.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) CIVIS a été adopté le 23 décembre 2021.

Un Plan Climat Energie Territorial à l'échelle de la CIVIS a été adopté le 17 décembre 2021 ; il exprime l'ambition de la Collectivité pour agir en faveur de la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

La modification du Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Réunion, validé par arrêté du 22 novembre 2010 susvisé, est approuvé. A ce jour, le SDC est en cours de révision.

La charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Réunion a été approuvé le 21 janvier 2014.

La révision du PLU prend en compte ces documents.

Les incidences du PLU sur l'environnement

Les incidences sur la ressource en eau et les mesures en faveur de leur préservation prises par le PLU

Le projet de développement de la Commune va engendrer une augmentation de la population et ainsi, une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement des effluents. Le PLU prévoit le développement d'équipements de superstructures.

Ainsi, une usine de potabilisation de l'eau, des réservoirs et des conduites pour sécuriser la consommation d'eau potable de certains quartiers en difficultés font l'objet d'emplacement réservé.

De même un emplacement réservé est prévu pour l'agrandissement de la station d'épuration pour répondre correctement aux besoins d'épuration des effluents et ne pas risquer de polluer le milieu.

La station de Pierrefonds va donc faire l'objet d'un agrandissement pour avoir la capacité de traiter les rejets de 240 000 habitants en 2027. Ces travaux devraient permettre de disposer de capacités épuratoires suffisants pour l'accueil de nouvelles populations prévu au projet.

La volonté de la Commune de densifier son tissu urbain (constructibilité des hameaux en dent creuse, renouvellement du Centre-Ville, finalisation des opérations structurantes), conduit à limiter l'extension des réseaux d'eau potable et donc de limiter les phénomènes de perte en ligne mais aussi à faciliter le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif.

Cependant, cette densification va conduire à une augmentation de la surface imperméabilisée donc, du volume d'eaux pluviales à gérer.

Pour pallier à cette problématique de ruissellement, le PLU met en place la gestion des eaux pluviales à travers la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la préservation des ravines, vers lesquelles convergent tous les ruissellements d'eau pluviale, et le développement de l'application du coefficient de biotope favorisant l'infiltration de l'eau dans les sols au sein du tissu urbain pour retenir les eaux de ruissellement en amont des zones urbanisées.

Les incidences sur les milieux naturels et les espaces agricoles et les mesures en faveur de leur préservation prises par le PLU

La Commune de Saint-Pierre à travers ce projet de PLU affirme la volonté de préserver et valoriser les éléments qui composent son territoire.

Le patrimoine naturel de Saint-Pierre est préservé.

Les espaces agricoles ont été préservés en majorité afin de contribuer à l'économie locale de Saint-Pierre.

Pour préserver tous ces éléments naturels, le PLU prévoit la construction de la Ville sur elle-même en ne permettant l'extension qu'en continuité immédiate de zones bâties pour des logements ou des activités qui ne peuvent être absorbés dans le tissu urbain.

Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et les mesures en faveur de leur prévention prises par le PLU

Les grands éléments paysagers identitaires du territoire de Saint-Pierre sont préservés par la limitation de l'étalement urbain.

Le PLU s'est attaché à promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre paysager, en intégrant des réflexions quant à la gestion des lisières et le traitement végétal des axes de circulation.

Les incidences et mesures prises par le PLU sur les choix énergétiques et les émissions de GES

La densification du tissu urbain limite les besoins en déplacements motorisés, en particulier le recours à la voiture individuelle. Le PLU participe au confortement de l'offre de transports en commun en site propre (TCSP). Le PLU entend améliorer les connexions cycles/piétons.

Dans les nouvelles zones à urbaniser, comme dans les zones d'ores et déjà construites, le PLU vise à développer les énergies renouvelables.

Les incidences en termes de risques et de nuisances et les mesures prises par le PLU pour les atténuer

Le PLU spécifie que l'eau de pluie doit être gérée à l'échelle de l'opération dans le règlement et les OAP. Cette disposition permet de limiter le ruissellement en aval.

Les risques identifiés au PPRn sont pris en compte dans le PLU au travers du classement des zones.

Concernant les nuisances sonores, le PLU affiche l'ambition de fournir aux habitants une alternative aux déplacements automobiles, et notamment par la création d'un Transport en Commun en Site Propre sur plusieurs axes.

La déchetterie de Saint-Pierre arrivant à saturation, il est nécessaire de programmer un agrandissement de celle-ci. La collecte sera améliorée pour les futures constructions car les voiries doivent permettre le passage des camions de collecte.

Les incidences des principaux sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU et les mesures pour les supprimer, les atténuer ou les compenser

Les projets d'extension urbaine ou dents creuses/friches naturelles ou semi naturelles à enjeux environnementaux et n'ayant pas fait l'objet d'étude d'impact, ont été analysés par le croisement avec les contraintes environnementales connues s'appliquant sur la Commune.

Cela permet de mettre en parallèle les incidences négatives pressenties avec les mesures réglementaires du PLU pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

Le PLU s'est attaché à promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre paysager.

Besoins en logements

Le PLU prévoit via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et via les Orientations d'Aménagements et de Programmation de créer 965 nouveaux logements par an environ, soit un total de 11 500 unités sur les 12 prochaines années.

Par ailleurs la production de logements et des équipements correspondants sera réalisée dans un premier temps :

- Au sein des tissus urbains existants : réhabilitation, rénovation, construction sur les dents creuses ou foncier disponible au sein des zones urbaines... ;
- Au cœur des zones à urbaniser (AU) situées en continuité immédiate ou au sein des espaces urbains, et notamment des ZPU identifiées au SAR.

Puis dans un deuxième temps les zones AU0 pourront être ouvertes à l'urbanisation par voie de modification/révision du PLU.

S'il est difficile de savoir quelle sera exactement la population ou le nombre de logements en 2035, il est cependant probable que la croissance se poursuive (du seul fait du taux de natalité de la population locale) et qu'elle atteindra, à moyen terme, les 100 000 habitants (la population était d'environ 83 930 habitants en 2020).

Le besoin en logement est conforme avec le SCoT.

Le PLU a pour objectif d'affirmer Saint-Pierre comme capital du Sud.

Enjeux du foncier à vocation économique

Contexte

La micro-région Sud connaît depuis plusieurs années un dynamisme important, notamment du fait de son accessibilité retrouvée avec la réalisation en 2008 de la route des Tamarins. De nombreuses entreprises ont ainsi souhaité s'implanter sur ce territoire, ou pour celles qui étaient déjà présentes de s'y développer en créant de nouvelles unités.

C'est avec la volonté d'apporter des solutions aux opérateurs économiques que les collectivités du Sud se sont engagées dans un vaste programme de réalisation de zones d'activités, conformément aux dispositions du SAR qui prévoyaient en lien avec la structuration des pôles de l'armature urbaine, l'aménagement de foncier économique.

Dans ce cadre, le pôle principal que constitue la ville de St Pierre à l'échelle régionale nécessitait une attention particulière et c'est ainsi que la CIVIS et la Ville ont mené les travaux permettant l'aménagement de la ZAC Roland Hoareau et de la ZI n°4.

Une commercialisation aboutie

Entre 2020 et 2023, sous l'égide de la CIVIS, la commercialisation des parcelles aménagées sur ces deux zones d'activités a été engagée. Tant et si bien qu'au 1^{er} janvier 2024, plus aucune parcelle sur la ZI n°4 n'était disponible et que 90% des lots prévus en bail à construction de la ZAC Roland Hoareau étaient également attribués. Dès lors, les seules disponibilités subsistantes correspondent aux unités foncières réservées à l'autorité concédante pour qu'elle y réalise des équipements économiques.

La commercialisation de ces deux zones d'activités peut être considérée comme achevée et ce résultat est la démonstration de l'acuité de la demande.

Pour autant, il convient de relever que le succès de cette commercialisation ne tient pas uniquement de la disponibilité de foncier, mais aussi de la qualité des aménagements qui s'inscrivent tout particulièrement dans les prescriptions du SAR en termes de mobilités durables et de synergies avec les pôles urbains attenants.

C'est ainsi que 45 entreprises ont été accueillies sur la ZAC Roland Hoareau. Leur installation a permis la création de 440 emplois.

Ces deux opérations d'aménagement attestent donc du besoin auquel la puissance publique doit répondre, mais aussi de l'efficacité de cette réponse en termes de développement durable du territoire.

Une demande qui reste importante

La réalisation récente de ces deux zones a donc satisfait à plus de 70 demandes. Pour autant, la totalité de la demande de foncier exprimée par le monde économique est loin d'être couverte.

Au 1^{er} janvier 2024, la CIVIS recense, pour les principales d'entre-elles (demandes de parcelles de taille supérieure à 5 000 m²), encore plus de 50 demandes d'entreprises qui représentent en besoins exprimés près de 80 ha. Cette demande peut être décomposée comme suit :

- **6 ha pour les activités commerciales**

Ces dernières ciblent des produits d'équipements de la maison et/ou des véhicules qui n'ont pas leur place dans les centres-villes trop exigus et difficilement fonctionnels (pour les livraisons notamment). L'implantation en zone d'activité est la seule opportunité de ce type de commerce, gros consommateurs d'espace.

- **40 ha pour la gestion des déchets divers**

Filière d'une importance capitale pour le territoire (filière BTP, filière traitement des déchets, agrégats, béton). Ce type d'entreprise longtemps positionnés en bordure d'espaces naturels, doivent aujourd'hui disposer d'une emprise foncière adaptée à leur fonctionnement et aux impacts de leurs activités sur l'environnement. En matière d'économie circulaire et/ou de développement endogène, il manque sur le territoire des espaces dédiés, qui sont difficilement conciliables avec les zones habitées ou les équipements publics.

- **10 ha pour la logistique**

La distance qui sépare la micro-région Sud du centre névralgique du Port, implique pour les entreprises des besoins d'entreposage liés à un mode de gestion induit par cet éloignement. Afin d'alimenter les différentes surfaces de vente, les surfaces de stockage deviennent indispensables. Le pôle logistique répond à un besoin spécifique, celui des Grandes et Moyennes Surfaces du Sud voire de l'Est, mais pour le moment la gestion des flux reste centralisée au sein de l'entreprise elle-même. Pouvoir disposer de son stock à proximité de ses points de vente, permet d'optimiser le "dernier kilomètre" dans une logique de développement durable et de répondre à des besoins de réapprovisionnement urgent.

- **20 ha pour la production**

Le véritable enjeu du développement économique de la Réunion tient dans sa capacité à produire ce dont l'Île a besoin et à exporter ce qu'elle peut produire et transformer. Une étude réalisée en 2017 par la CPME révélait les secteurs sur lesquels la production locale pourrait remplacer au moins partiellement l'importation. La prise de conscience dans le secteur agro-alimentaire notamment a été exacerbée par la crise COVID en 2020. Il faut poursuivre l'accompagnement de ce mouvement qui va dans le sens du développement endogène. Le volet agro-alimentaire de cette production est d'autant plus capital dans la micro-région Sud, car elle est le grenier de l'Île qui concentre sur son territoire 50% des Surfaces Agricoles Utilisées de l'Île. L'objectif partagé d'un chemin vers l'autosuffisance alimentaire, passe inévitablement par l'accompagnement de la transformation de la

production locale. De même, la transformation et/ou le conditionnement des produits locaux exportables et valorisables à l'export constituent un enjeu de développement durable du territoire dans son ensemble.

- **2 ha pour les services aux entreprises**

Qu'ils concernent l'entretien du parc d'engins, et/ou d'autres mécaniques utilisées par le secteur productif, ils sont demandeurs d'espace également. Jusqu'alors dilué dans le tissu urbain, ce type de prestation a vu son cadre réglementaire évoluer vers plus de responsabilités environnementales notamment. Aujourd'hui, la traduction des "contraintes" environnementales, impacte le besoin en surface affectée à l'activité.

- **3 ha pour le transport**

Probablement le secteur qui souffre aujourd'hui le plus du manque de foncier. Gros consommateurs d'espace, les transporteurs doivent faire face à une urbanisation croissante liée aux besoins en logement, à une densification des zones habitées, qui fragilisent aujourd'hui, le modèle, du "camion/car dans la cour". Les besoins sont à ce point visibles que les transporteurs n'hésitent pas aujourd'hui à s'installer sur des terres agricoles par défaut d'autres opportunités. Les besoins des transporteurs concernent donc le foncier et plus globalement, le fonctionnement de leur entreprise. En effet, le temps passé sur les routes saturées doit être conjugué avec une réglementation qui impose des arrêts pour les conducteurs, mais nos routes ne sont pas pensées pour des arrêts repos, le prix du foncier qui dépasse à ce jour les 200 €/m² dans les zones aménagées, et la nécessité de rouler la nuit, fragilisent le modèle économique de ces sociétés.

La nécessité d'aménager de nouveaux espaces

Ces demandes sont à ce jour mises en suspens alors qu'elles reposent sur des projets nécessaires au développement du territoire et même à son fonctionnement. Il est donc indispensable de pouvoir envisager de nouveaux secteurs pour les accueillir. Si certaines d'entre-elles dans l'esprit du Zéro Artificialisation Nette doivent pouvoir s'insérer en tissu urbain ou sur des friches industrielles, une partie de ces demandes nécessite des fonciers « protégés » et sur lesquels les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels seraient ainsi évités.

C'est en ce sens que le projet de PLU de Saint- Pierre comporte des projets d'extension de la ZI N°4 et de la ZAC de Pierrefonds. Ces extensions proposées, dans leur localisation, s'inscrivent dans les principes fondamentaux du SAR et du SMVM, au sens où :

- Elles sont adossées à un pôle urbain principal et même s'agissant de Pierrefonds à un pôle de développement régional ;
- Elles se situent en continuité de l'urbanisation permettant une viabilisation rapide et à un coût mesuré ;
- Elles répondent à l'enjeu de l'urbanisme de la mobilité puisque connectées au TCSP de la CIVIS ;

- Elles permettront l'exploitation préalable de la ressource en matériaux présents sur les sites.

Observations des habitants sur le secteur de Bois d'Olives

Le quartier de Bois d'Olives fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain conduisant de fait à une transformation importante du quartier, en le faisant évoluer vers « une petite ville de mi-pente ». Le quartier doit muter ; des logements sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements de qualité ; il s'agit par ailleurs de densifier les logements pour répondre à **l'objectif du SAR** qui est de **30 logt/ha**, or actuellement, la densité est de 9 logements/ha. Cette mutation doit s'inscrire dans **la loi ZAN** et ses conséquences (zéro artificialisation nette des sols) ; de nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...) ; des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation.

Devant ces enjeux, la révision du PLU se veut plus marquée sur le quartier de Bois d'Olives.

Demandes des habitants dans le cadre de l'enquête publique

Environ 70 personnes sont venues, une ou plusieurs fois, rencontrer la Commission d'enquête sur Bois d'Olives dont **une cinquantaine** concernant le périmètre opérationnel NPNRU de Bois d'Olives

- 80 % des observations sont situées dans un périmètre assez restreint comprenant l'Allée des CAMELIAS, le Chemin MAMOSA, le Chemin SABRAP (entre l'Allée des Bois Noirs et Bancoule), l'Allée Léone BOYER et le Chemin SAOUDIN) ;
- Quelques observations concernent les entrées de la ZAC Bois d'Olives et les abords du Chemin BŒUF ;
- Quelques expressions concernent les emprises du TCSP au niveau de la Ligne Paradis près du Chemin BADAMIER.

En général, ces personnes déplorent un manque de communication préalable par rapport au projet malgré les initiatives de concertation (voir bilan de concertation).

Elles viennent exprimer le plus souvent leur opposition à des emplacements réservés qui touchent directement leur parcelle, en argumentant en général :

- La sécurité et la tranquillité de leur Impasse ou du Chemin SABRAP ;
- Des impacts sur leur terrain du type : fosse septique, stationnement, plantations impactées, mur, piscine ... ;
- Le bon fonctionnement actuel de leur voie ;
- La crainte de déviation de la circulation à cause d'un ER (ER 74, 86) quand une impasse n'en devient plus une à terme ...

On note sur Bois d'Olives, une absence de remise en cause du projet global, des zonages proposés dans le cadre du PLU, hormis le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global PAPAG**, du périmètre de la ZAC.

Concernant le Chemin SABRAP (ER 78 et 93), l'expression ne concerne pas la suppression d'un ER, mais sa réduction en termes d'emprise. Il en est de même pour ER 119, et l'ER 71 (Chemin DUMAS).

Dans les cas des ER 74, 77, 85, 86, 89, 103, 144, 139, la demande des habitants concerne le plus généralement leurs suppressions.

Le classement en N de la Ravine Trois Mares est très peu exprimé. Dans les deux cas, les habitations existantes figurent en N et sont soit en rouge dans le PPRI soit en bleu mais empiétant sur le rouge.

Le tracé de l'ER 64 est contesté par quelques personnes.

Une personne conteste la présence de sa parcelle dans le périmètre de la ZAC.

Il y a eu des pétitions.

Les services de la Ville (aménagement, urbanisme) ont conduit une réflexion pour étudier dans quelle mesure les demandes des habitants pouvaient être prises en compte.

Les critères pris en considération sont essentiellement :

- L'intérêt public du projet. En particulier les risques d'enclavement de certaines habitations en fonction du fonctionnement de la Ravine Trois Mares lors de fortes pluies et du projet d'aménagement de celle-ci, ou les risques d'inondation... ;
- Des remises en causes par la Ville de certains choix préconisés par les BET pour un bon fonctionnement du quartier, ou des erreurs de report graphique du projet entre AVP et PLU ;
- Les idées d'enrichissement apportées par des habitants ;
- Les profils types des voies selon la hiérarchie validée dans le plan guide.

La décision d'enlever des ER a été prise dans certaines situations (ER 64, 77, 85, 86, 89) où le risque d'enclavement liés à la Ravine Trois Mares n'existe pas. Leur aménagement permettait de créer des continuités piétonnes à moyen terme, et de faciliter le fonctionnement général de ces voies. Mais la ville a pris note de la volonté des résidents de rester dans la situation actuelle qui leur convient et envisagera le rétablissement de ces ER plus tard si les riverains deviennent demandeurs.

La réduction de l'emprise de certains ER a été décidée par la Ville, et en particulier le Chemin SABRAP (ER 78 et 93) entre l'Allée des Bois Noirs et Chemin BANCOULE. Dans ce cas, deux scénarios se présentent selon BET (soit une voie partagée en sens unique pour laquelle

une emprise de 6 m peut suffire, soit un profil de rue, pour une emprise de 10 m). Au regard des habitudes de circulation, il paraît pertinent de privilégier le scénario de voie partagée en sens unique, permettant la réduction de l'emprise.

L'affinage du tracé de quelques ER a été décidé dans d'autres situations. Il s'agit en particulier de l'ER 74 concernant le Chemin MAMOSA. Son nouveau tracé lui fait franchir la Ravine Trois Mares pour aboutir à une aire de retournement, et comprend une branche qui connecte le Chemin MAMOSA à l'Impasse des Camélias dont l'ER est supprimé. Une aire de retournement est également proposée pour gérer la gestion des déchets et la distribution du courrier aux résidents de l'Impasse des Camélias.

Il s'agit également de l'ER 119 pour lequel l'emprise est réduite en voie partagée en sens unique mais prolongée pour connecter le Chemin BŒUF et l'Avenue Raymond VERGES. Cet axe permettra à la Ville de développer des projets immobiliers structurant, mais aussi de réduire la taille de l'unité urbaine et créer un axe de circulation piétonne vers les écoles et collège en s'appuyant aussi sur les voies de circulation de la future ZAC en prolongement.

Dans tous les autres cas, la décision est de conserver comme tel les ER, au regard du projet, de la DUP et de sa justification. Un travail de concertation et de dialogue avec les personnes concernées sera poursuivi par la Collectivité.

Ce projet de ZAC, concerne la création de 490 logements au cœur du quartier et doit bénéficier de portes d'entrée conformes aux ambitions. Ces portes sous forme de voies partagées en impasse, préservent néanmoins les riverains en termes de circulation automobile.

Le cas particulier du PAPAG,

Des habitants, résidant l'Impasse LEGRAND, conteste le périmètre du PAPAG, permettant aujourd'hui, de donner à la CIVIS, en gelant de nouvelles constructions, le temps de la réflexion concernant l'axe ligne d'Equerre concerné par le schéma directeur NEO. Le périmètre du PAPAG forme par ailleurs une branche horizontale de la Croix du Sud.

Le retrait de ce PAPAG serait souhaitable et de manière concomitante, le retrait du zonage UdBO en rétablissant un zonage Ug.

Déviations Est de Saint-Pierre

Concernant la déviation Est de Saint-Pierre, ER 274, plusieurs observations ont été recensées venant principalement des agriculteurs.

La Commission d'enquête tient à apporter quelques précisions :

Un courrier du Maire de Saint-Pierre a été adressé à la Présidente de la Commission, le 11 janvier 2024, dans lequel on peut lire :

« La Région interpellée par des acteurs du monde agricole m'informe que les conditions ne sont pas réunies pour qu'un emplacement réservé soit défini à son bénéfice dans le PLU.

Aussi, je ne suis pas opposé à cette proposition de la Région qui aurait pour conséquences la suppression de l'emplacement réservé numéro 274 du projet de PLU.

Toutefois, cette modification pourra être proposée sous réserve qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du projet. »

Ci-dessous le courrier de la Région adressé à M. le Maire de Saint-Pierre (présent en annexe) :

« 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.

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. 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 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. »

Lors de l'approbation du PLU révisé, la déviation Est sera supprimé.

Courriers du Maire de Saint Pierre adressés à la commission

- ❖ Suite à un courrier de M. Le Maire où il informe la commission que ses services ont constaté plusieurs erreurs matérielles aux documents du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, dont la liste est la suivante :
 - L'emplacement réservé N° 245 (création d'un giratoire Chemin STEPHANE) n'est pas justifié et devrait être supprimé ;
 - L'emplacement réservé N° 247 (Chemin STEPHANE) n'est plus d'actualité et devrait être supprimé ;
 - L'emplacement réservé N° 255 (connexion TCSP Ligne Paradis d'une emprise de 10 m) n'est pas justifié et devrait être supprimé ;
 - Par contre, l'emplacement réservé N° 91 à l'actuel PLU (aménagement du sentier littoral avenue Daniel Ramin) devrait être maintenu.

Ce courrier a été inséré au dossier d'enquête publique, afin que la commission d'enquête puisse informer le public.

- ❖ Courrier reçu également de M. le Maire, où il propose des rectifications à apporter au projet de PLU :

La Direction de l'Urbanisme a constaté des incohérences dans l'écriture du règlement et une erreur matérielle sur la planche N° 3 du projet de PLU soumis à enquête publique.

Ainsi, elle soumet les propositions de modifications ci-après :

Correction d'erreur matérielle au niveau de la planche graphique N°3,

Le plan indique une zone AUg alors qu'il s'agit d'une zone Ug.

Mise en cohérence des dispositions réglementaires :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ucv.

Il est proposé de compléter la rédaction de l'article Ucv3 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article Ucv3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

« Les constructions nouvelles en premier rideau doivent être implantées à l'alignement »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones Ucv, Ud et AUd

Il est proposé de revoir la rédaction de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les zones Ucv et AUd/Aud.

Article Ucv3 et Ud3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative et au moins une limite séparative de l'unité foncière restera libre de toute construction »

Ce courrier a été également mis au dossier d'enquête publique par la Commission, ceci dans le respect de mieux informé le public.

Points particuliers

ER 250

Concernant l'emplacement réservé 250 du Chemin BELHOMME, suite aux observations reçues pendant l'enquête publique et une visite de terrain effectuée par le Service Urbanisme, cet emplacement réservé sera supprimé lors de l'approbation du PLU révisé.

ER 157

Dans son courrier du 16/10/2023, la Région Réunion émettait de fortes réserves concernant cet ER, permettant le passage du TCSP. La commission d'enquête, lors de sa visite du 22/12/2023 a constaté, en présence du Maître d'Ouvrage que les réserves touchant à la sécurité et aux nuisances sonores étaient fondées.

Le Maître d'Ouvrage se concertera avec la CIVIS pour redéfinir le tracé.

Bâtiments d'élevage

La Commission d'enquête n'a pas pu répondre aux questionnements du public sur les bâtiments d'élevage. La question a été posée au Maître d'Ouvrage qui a remis à la commission des mails adressés à la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour localiser les bâtiments d'élevage. La Ville n'a pas eu de réponse à ce jour.

Zone touristique de l'entrée Ouest de la Ville

Ce projet, tel que présenté, pourra rétablir la continuité écologique et être en conformité avec le SAR.

En effet, cet emplacement est une ancienne carrière ayant aucun intérêt faunistique ou floristique en l'état actuel. Dans ce projet, des arbres endémiques seront plantés afin de recréer une forêt semi sèche. Pour cela, un apport conséquent de terre végétale sera mis en œuvre.

Aussi, cet aménagement comportera également un golf ludique qui sera un lieu d'apprentissage de la discipline. Contrairement aux autres installations présentes sur l'île, le revêtement de cette structure sera en gazon synthétique biodégradable ne nécessitant aucun arrosage et apports de produits chimiques conformément à la réglementation européenne en vigueur. L'apport d'eau ne se fera uniquement pendant la plantation des arbres endémiques.

Les pièces écrites de l'Eco-PLU sont claires et les illustrations permettent une bonne compréhension des enjeux du territoire. Toutefois, la Commission d'enquête aurait souhaité que le bureau d'études CITADIA en charge du dossier, fasse une présentation complète du projet de PLU.

La commission d'enquête estime que le Maître d'Ouvrage a répondu aux demandes de la commission concernant ce PLU.

Le présent rapport a été achevé le 14 février 2024.

Mme Marie-Claude Mayandy : Présidente



M. Marc Vannereau : Membre



M. Bertrand Huby : Membre



CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Conclusions motivées sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme **de Saint Pierre**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

A la différence du POS, il constitue également un véritable projet politique, et plus seulement un document de zonage du territoire.

Il met en cohérence l'ensemble des projets sur le territoire communal pour garantir une urbanisation contrôlée. Il expose les grandes orientations sur tous les aspects de la vie de la Commune, dans un projet global pour les 10 ou 15 ans à venir.

Le PLU en vigueur de la Ville de Saint-Pierre date du 26 octobre 2005, aussi l'Autorité a décidé d'élaborer la révision générale de ce document en septembre 2012.

En décembre 2018, le Conseil Municipal a arrêté le projet et l'a transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées, PPA.

Suite aux réserves et recommandations formulées par ces PPA pouvant remettre en cause la légalité du document ; le projet a été abrogé le 22 juillet 2021.

Or, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est un acte majeur impulsé par la Municipalité de Saint-Pierre. Car les grands objectifs affichés dans le document d'urbanisme guideront les politiques publiques à les mettre en œuvre, et ses outils opérationnels encadreront l'utilisation des sols et les constructions pour les années à venir.

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) pièce centrale du PLU. La stratégie défendue dans ce programme et les principes énoncés dans le rapport de présentation affichent une 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.

Le PADD s'articule autour de 4 axes qui décrivent les principales orientations stratégiques envisagés dans l'objectif de :

- Préserver et valoriser notre environnement et s'adapter au changement climatique ;
- 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 logement.

Le dossier relatif au projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre, est l'aboutissement d'une succession d'études et de plusieurs réunions de travail et de concertation

avec la population et les PPA. Le résultat de ces travaux a permis de redéfinir un zonage du territoire afin de rechercher un équilibre cohérent entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques.

La concertation publique a été relativement bien suivie par les citoyens. Les échanges ont été nombreux et ont permis de faire évoluer le projet.

Le bilan de cette démarche est globalement positif.

Le projet global a constitué le fondement de la nouvelle cartographie réglementaire, pas les demandes individuelles de déclassement,

La réflexion supra communale (précisément le SAR de novembre 2011) s'est imposée à la réflexion afin de contribuer à la logique de l'aménagement et du développement du Sud du Département de la Réunion.

Identifiée par le SAR comme pôle principal, la Commune de Saint-Pierre fait partie du bassin de vie Sud de l'Île de la Réunion. Fortement attractive, elle détient, de ce fait, un rôle majeur dans le développement du Sud de l'Île.

Le SAR met en avant les différents enjeux de la Commune :

- Un Centre-Ville historique ouvert sur la mer ;
- Un pôle de recherche et de développement en lien avec l'hôpital ;
- Un pôle de développement économique à Pierrefonds.

Ceci étant, la Commune de Saint-Pierre a décidé d'intégrer autant que possible les souhaits des habitants dans le PLU. Ce qui a nécessité un lourd et long travail, car cette attente légitime s'est souvent confrontée à la logique d'intérêt général ou de respect des grands équilibres (urbain, agricole, naturel) qui prévalent à l'élaboration d'un document de planification urbaine.

Par conséquent, en juillet 2022, le Conseil Municipal a décidé de reprendre la procédure.

Et par délibération du 26 juin 2023, sur proposition du Maire, le Conseil Municipal a décidé d'arrêter le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire de la Commune de Saint-Pierre demande donc la désignation d'une Commission d'enquête par courrier en date du 29 /09/2023.

Suite à cette demande, le Tribunal Administratif a désigné une commission composée d'une Présidente, deux membres titulaires et deux membres suppléants afin de conduire cette enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

D'un commun accord entre la Municipalité et la Commission d'enquête, 37 permanences ont été tenues.

6 lieux de permanences ont été désignés et répartis équitablement sur le territoire Saint-Pierrois, afin de faciliter les échanges avec l'ensemble de la population.

Compte tenu, de l'enjeu que le PLU représente pour la Collectivité, la Commission d'enquête a par ailleurs décidé de tenir une permanence exceptionnelle le samedi 9 décembre 2023 de 8H30 à 11H30 afin de rencontrer les citoyens non disponibles en semaine.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 11 janvier 2024 inclus, soit 53 jours consécutifs, et ce conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal N° 424/URB du 27 octobre 2023.

Cette enquête publique a fait l'objet d'une publicité réglementaire :

Parution dans les deux journaux locaux (10 parutions).

Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête dans tous les lieux de permanences : Hôtel de Ville de Saint-Pierre, siège de l'enquête, dans toutes les Mairies Annexes, Centres Administratifs ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme et Application du Droit Des Sols (ADS). Une attestation d'affichage mentionne que 19 affiches ont été apposées à divers endroits du territoire.

En complément de la publicité réglementaire qui a été respectée, la Mairie a mis l'accent sur des moyens d'informations supplémentaires, afin de sensibiliser le public par le biais de plusieurs affiches jaunes (19) sur tout le territoire. Un constat d'huissier a été établi.

Les dossiers mis à enquête publique étaient complets, clairs, accompagnés de cartes et de vues aériennes.

Ils répondaient aux obligations réglementaires. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) figuraient dans chaque dossier mis à disposition du public dans les six lieux de permanences, sur le site internet de la Mairie et sur le registre dématérialisé.

La Mairie a travaillé sur les propositions et modifications des réserves émises par les services de l'Etat. D'ailleurs une réponse du Maître d'Ouvrage a complété les dossiers mis à enquête pour le grand public.

Ces mêmes dossiers ont été tenus à la disposition du public :

- Dans les 6 lieux de permanences ;
- Sur le site internet de la Ville ;
- Par la mise à disposition d'un ordinateur au siège de l'enquête, qui a contribué, entre autres à sensibiliser le public ;
- Par la mise en place d'un registre dématérialisé permettant aux internautes de consulter l'intégralité du dossier et de formuler des observations.

Au total, 810 parcelles ont été consultées et **513** observations et requêtes ont été déposées aux registres d'enquête. Elles sont réparties de la façon suivante :

- 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.

Le public a été attentif aux explications de la Commission d'enquête et certaines personnes se sont déplacées à plusieurs reprises.

La préoccupation principale de ces personnes portait sur l'incompréhension du zonage.

Les requêtes ont été majoritairement marquées par l'intérêt particulier des contributeurs qui se sont attachés au devenir de la constructibilité de leur propre parcelle plutôt qu'à l'intérêt général du PLU.

L'ensemble des contributions ont été transmises au Maître d'Ouvrage et ont fait l'objet d'un examen qui a abouti à une réponse de ce dernier.

Le Maître d'Ouvrage a mentionné que :

- Le délai imparti pour transmettre une réponse aux 513 observations ne leur permettaient pas de répondre définitivement à certaines questions ;
- Une majorité des demandes concernaient les déclassements de terrains. Certaines demandes de déclassement étaient à l'évidence impossible à prendre en compte notamment celles situées en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) comportant un enjeu fort de préservation de la zone naturelle ou agricole, ou celles éloignées de la zone urbaine existante ;
- Certaines observations méritaient une analyse plus approfondie de leur conseil juridique ou nécessitaient des vérifications techniques de la part de leur bureau d'études ;
- 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.
- Lorsqu'il n'était pas possible d'accéder à une demande de déclassement, ils ont répondu qu'elle était irrecevable.

La plupart des demandes provenait de propriétaires de parcelles ayant formulé un déclassement pour leurs enfants dans le cas de succession, division ou de donations. Ces mêmes parcelles étaient pour la plupart déjà morcelés, avec une activité agricole quasiment nulle. Elles étaient souvent en friches.

De nombreuses observations étaient relatives à la modification ou la suppression d'emplacements réservés. Ces demandes ont été analysées par le Maître d'Ouvrage et il a été proposé de supprimer ou modifier certains emplacements, 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 Réunion.

Lors de cette enquête publique, des parcelles auraient mérité d'être déclassées par la Ville. Les extensions urbaines sont, en effet, encadrées par le SCoT ainsi que par le SAR et son chapitre valant SMVM qui imposent un quota.

La commission d'enquête estime que l'analyse et les observations émises par les PPA seraient de nature à aider la Municipalité à enrichir son document d'urbanisme définitif.

Ce projet de PLU œuvre à la structuration de l'espace urbain, et à la densification, même si cette dernière restera dépendante des initiatives privées.

Il prend la mesure des enjeux sur le plan des risques naturels, et intègre dans son zonage, les risques inondations, mouvements de terrain, tel qu'établi par le PPRI 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022. Ce projet ambitionne de réduire les risques d'inondations qui tendent à s'accroître avec le changement climatique.

Ce PLU ambitionne de conforter les activités économiques, par la création de nouvelles zones, et entend mettre en valeur le potentiel touristique de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace, et cantonne l'étalement urbain dans les secteurs où ce dernier paraît le moins dommageable.

Ce projet respecte les objectifs d'équilibre, de développement maîtrisé dans la mixité sociale, de protection des espaces naturels et agricoles, de préservation des ressources naturelles.

La révision générale de ce PLU est compatible avec le SAR et le SCoT, qui sont des documents supérieurs.

En effet, 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.

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.

L'articulation du projet de PLU avec les schémas et plans supra territoriaux a bien été prise en compte.

Toutefois les zonages du PLU, donnés à titre indicatif, peuvent encore évoluer. Seule son approbation rendra les zonages réglementaires définitifs sur ce plan.

La commission s'est attachée au respect des orientations du PADD.

L'Île de la Réunion et plus particulièrement le territoire de la Communauté d'Agglomération de la CIVIS, sont contraints, en raison d'une superficie modeste, d'un relief accidenté et d'une vulnérabilité aux risques naturels.

Les caractéristiques géographiques sont particulières, avec « les Bas » soumis à la pression foncière, et « les Hauts » qui se situe le plus souvent se trouve dans le périmètre du Parc National.

D'où toute la difficulté qui consiste à répondre aux besoins de développement de l'Île (logement, économie, infrastructures etc.) tout en épargnant ces espaces naturels et particuliers.

L'emploi et son corollaire, le développement économique sont des priorités du projet de territoire en contexte insulaire tropical. La zone économique de Pierrefonds a d'ores et déjà fait la démonstration de son succès. La CIVIS affiche un indice de concentration d'emplois de 110%.

La Ville de Saint-Pierre va devoir refuser l'installation d'entreprises sur son territoire avec les nouvelles contraintes environnementales. En effet, elle ne peut pas proposer au développement économique des hectares supplémentaires à des coûts raisonnables pour des raisons de compatibilité entre les documents de planification supérieurs et le PLU en révision.

La Commission d'enquête estime que le projet de PLU présenté à la population de Saint-Pierre est satisfaisant dans son ensemble.

Le PLU s'est attaché à promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et du cadre paysager.

La commission d'enquête constate que la Collectivité et le BET mandaté CITADIA continuent à travailler de concert avec les Personnes Publiques Associées et en fonction de leurs avis afin de parvenir à un consensus correspondant aux objectifs fixés.

Enfin, en tenant compte des informations recueillies tout au long de cette enquête publique :

La commission d'enquête émet un avis favorable à ce projet de révision générale du PLU de la commune de Saint Pierre.
--

Fait à la Possession le 14 février 2024,

Mme Marie-Claude
Mayandy
Présidente de la
commission d'enquête



M. Marc Vannereau
Membre



M. Bertrand Huby
Membre

