

L'AUTO-EVALUATION

Modification du PLU de Saint-Pierre

1/ L'objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé 25 juin 2024. L'expérience de l'application de ce document, conduit la Ville a engagé une procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Par arrêté municipal du 25 avril 2025, le Maire a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme pour garantir la cohérence des projets. Les objectifs de la modification du PLU portent sur les points suivants :

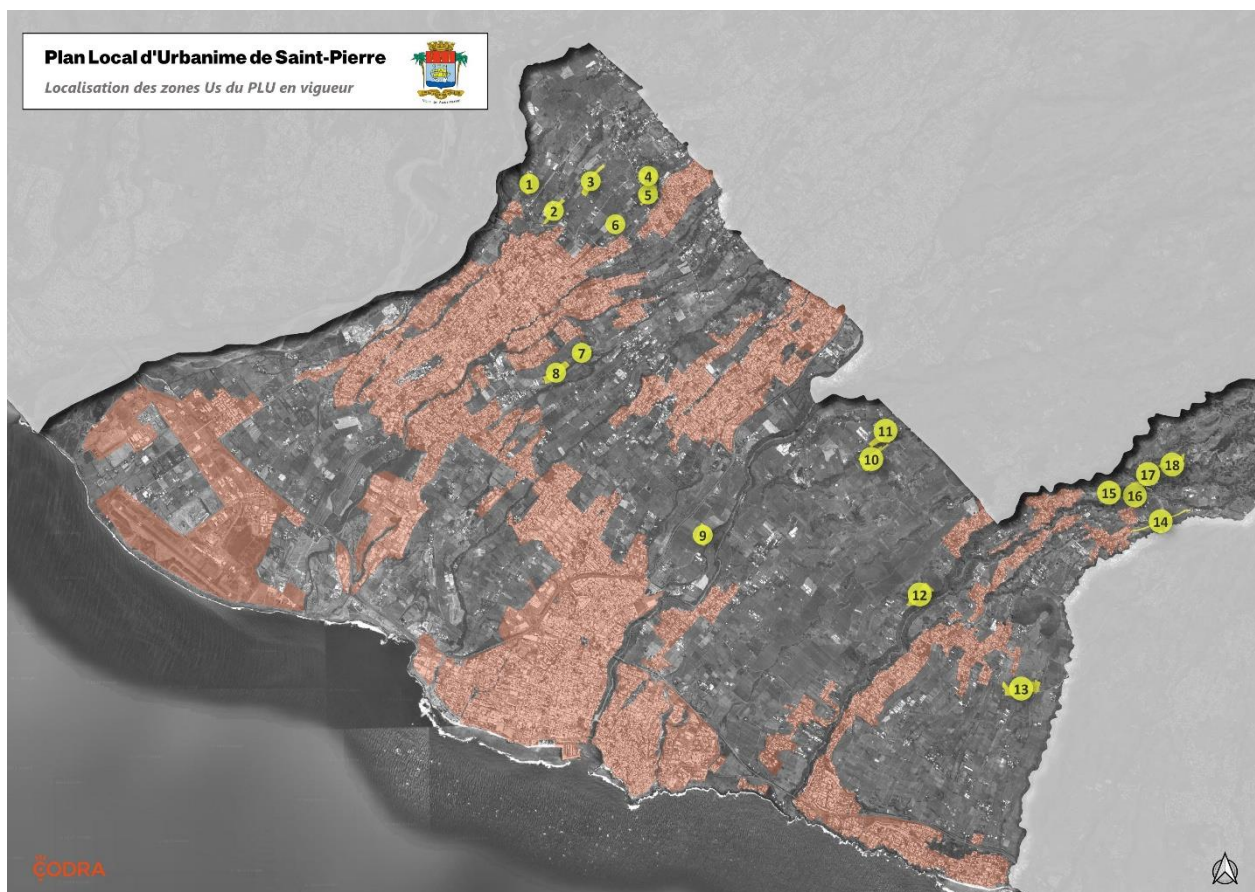
- Prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié en application de la loi ELAN pour identifier les Secteurs Déjà Urbanisés visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- Adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application,
- Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement),
- Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions réglementaires,
- Rectifier des erreurs matérielles constatées.

2/ Les principaux les sites concernés

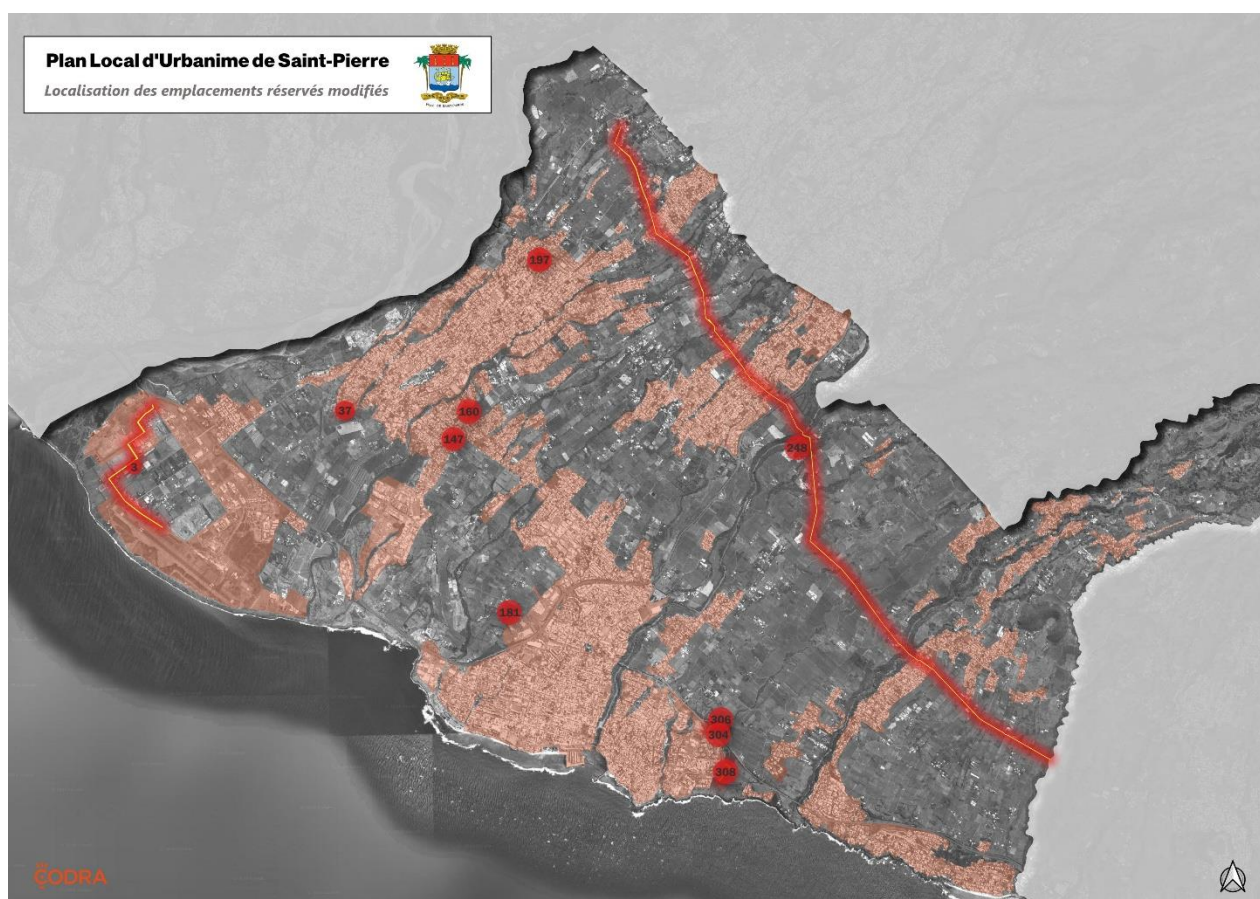
Le PLU de Saint-Pierre a pour particularité d'avoir créé au moment de son arrêt, une zone Us pressentie pour correspondre aux futurs SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) du SCoT alors en cours de modification. Les dispositions réglementaires de la zone Us gèlent toute possibilité de construire. Cette zone couvre 50 ha répartis sur 18 secteurs bâtis.

Le SMEP a approuvé la modification simplifiée du SCoT Grand Sud le 2 septembre 2024, permettant d'identifier des Villages de rang 2 et secteurs déjà urbanisés tout en remaniant l'armature traduite dans le PLU de Saint-Pierre.

Ainsi, la présente modification du PLU impacte le règlement et le zonage de la zone Us. Les secteurs identifiés comme SDU au SCOT seront maintenus en zone Us assortis de prescriptions réglementaires spécifiques. Les secteurs identifiés comme villages de rang 2 au SCOT seront classés en zone Uf dans le PLU modifié. Cela conduit à classer 31,5 ha de zones Us en Uf



En outre, la procédure prévoit la modification ou la suppression de plusieurs emplacements réservés. Ces sites sont essentiellement situés au sein du tissu urbain existant.



2/ La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Le territoire communal de Saint-Pierre n'est pas concerné par un site Natura 2000. Par conséquent, la procédure de modification du PLU ne présente aucune incidence.

3/ Les incidences sur une zone humide

La présente modification n'occasionne pas d'incidence sur une zone humide.

4/ Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les terrains concernés par la modification du PLU sont localisés en dehors des protections environnementales ou inventaires réglementaires à enjeux de protection forte : Cœur du Parc, ZNIEFF, réservoir et corridor de biodiversité avérés, zones humides, ZNIEFF...

5/ La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La présente modification n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel, agricole ou forestier. La seule évolution notable étant le passage de la zone Us à la zone Uf pour les secteurs identifiés comme villages de rang 2 au SCOT.

6/ Les incidences sur l'eau potable

La présente procédure de modification n'entraîne pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU en vigueur concernant l'eau potable. Au contraire, elle intègre dans les annexes du PLU l'étude de l'hydrogéologue agréé en vue de l'instauration des périmètres de protection du forage Ligne Paradis.

7/ Les incidences sur la gestion des eaux pluviales

La présente procédure de modification n'entraîne pas d'incidences négatives par rapport au PLU en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales. Au contraire la modification permet d'étendre l'application du coefficient de biotope et d'une surface de pleine terre minimale à certaines zones non concernées actuellement.

8/ Les incidences sur l'assainissement

La présente procédure de modification n'entraîne pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU en vigueur concernant l'assainissement. Au contraire, la procédure modifie l'emplacement réservé situé sur la parcelle DK 86 destiné à la création d'un poste de relevage au profit de la CIVIS. Compte tenu des contraintes topographiques du site d'implantation actuel, il est proposé de déplacer cet ER à la croisée de l'Allée Jacquot et de la parcelle DK 164 tout en restant sur la parcelle DK 86.



Par courrier du 26 février 2025 la CIVIS a demandé à la commune de Saint-Pierre de supprimer des emplacements réservés et propose un autre site permettant de récupérer un bassin versant plus vaste. L'objectif de cet ouvrage est l'allègement de la pression du transfert des eaux usées sur le front de mer de Saint-Pierre. Il est retenu l'implantation d'un poste de relevage sur la parcelle EN 1428 à Terre-Sainte.



9/ Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti

La présente procédure de modification n'entraîne pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU en vigueur concernant paysage ou le patrimoine bâti. Au contraire, les corrections apportées au règlement visent à améliorer l'intégration paysagère de certains éléments architecturaux, notamment les clôtures.

10/ La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets

Le projet se situe en dehors de sites pollués. Néanmoins, la présente procédure de modification intègre dans ses annexes l'arrêté préfectoral n°2025-2634 SG/SCOPP/BCPE du 11 décembre 2025 instaurant des Servitudes d'Utilité Publique à la suite à la cessation d'activités de la phase n°1 d'exploitation de la carrière Lagarrigue à Pierrefonds.

11/ Les incidences sur les risques et nuisances

La présente procédure de modification n'entraîne pas d'incidences supplémentaires par rapport au PLU en vigueur concernant les risques et les nuisances.

Les évolutions apportées au PLU concernent exclusivement des zones U. Elles n'entraînent que des ajustements mineurs (changement de zonage, réécriture de certaines dispositions réglementaires, précision des définitions dans le lexique, correction d'emplacements réservés, ...) sans modification substantielle des orientations du document d'urbanisme.

En conclusion, la présente procédure de modification du PLU de Saint-Pierre n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement au titre du plan.