

Saint-Denis, le 2 septembre 2026

V/Réf.: 0472/DAPU/URB/ADS-1/26/DL/SF

N/Réf.: DPE- KB/POED -VHS-DRP-dd-CD26000883

Affaire suivie par : Djanagane Rangama-Petchy
Tél. : (0262) 94 21 45
Email : djanagane.rangama-petchy@reunion.cci.fr

Monsieur LORION David
Maire de la Commune de Saint-Pierre

Hôtel de Ville – Rue Meziaire Guignard
97410 Saint-Pierre

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 01/07/2026, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion, en tant que Personne Publique Associée, sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

I. Contenu de la modification n°1

Nous avons pris connaissance des éléments constitutifs du dossier qui prévoient notamment :

- La prise en compte des prescriptions du SCoT Grand Sud relatives à la loi Littoral, avec l'identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et le reclassement de plusieurs villages de rang 2 ;
- L'adaptation de différentes dispositions du règlement écrit relatives notamment à la mixité fonctionnelle, au coefficient de biotope, au stationnement, aux hauteurs et à l'implantation des constructions ;
- La modification de la règle de mixité fonctionnelle en zone Ud afin de la rendre plus adaptée à la nature et à l'importance des projets ;
- L'extension du champ d'application du coefficient de biotope par surface aux extensions de constructions existantes dans plusieurs zones urbaines et à urbaniser ;
- L'instauration d'un étage en attique au dernier niveau des constructions à partir de R+4 dans les zones Ucv et Ud ;
- La rectification ou la suppression de plusieurs emplacements réservés (ER) ainsi que la mise à jour des documents graphiques du PLU.

II. Observations de la CCI de La Réunion

Après examen des pièces transmises par vos services, nous souhaitons vous faire part de nos observations. La CCI de La Réunion souligne que la majorité des évolutions proposées relèvent d'ajustements réglementaires et techniques visant à améliorer la lisibilité et l'application du PLU. Elles ne remettent pas en cause, dans leur ensemble, les équilibres économiques du territoire.

Toutefois, deux dispositions appellent une attention particulière au regard de leurs incidences potentielles sur les conditions de réalisation des projets économiques.

Concernant le coefficient de biotope par surface (CBS), la CCI de La Réunion considère que les niveaux prévus dans certaines zones urbaines, notamment en zone Ut, apparaissent élevés au regard des contraintes foncières propres au territoire réunionnais. Le projet PLU prévoit l'instauration d'un coefficient de biotope minimal de 40%, comprenant au moins 30% d'espace planté de pleine terre en zone Ut (généralement dédiée au tourisme et aux loisirs), applicable aux constructions nouvelles, aux reconstructions et aux extensions sur constructions existantes.

La rareté du foncier disponible pour l'urbanisation à La Réunion, en particulier à proximité des centralités et des services urbains, nécessite de rechercher un équilibre entre les objectifs de végétalisation et l'optimisation des capacités constructives. Cependant, cette exigence pourrait réduire le potentiel d'aménagement des parcelles dédiées à accueillir des activités économiques sur la commune de Saint-Pierre.

Ainsi, la CCI de La Réunion propose de revoir les exigences applicables dans les zones concernées, en ramenant le coefficient de biotope à **un niveau compris entre 10% et 20% de la superficie de la parcelle**, avec une part de pleine terre adaptée à cette évolution. Cette proposition permettrait de maintenir les objectifs environnementaux poursuivis par l'éco PLU de saint-Pierre, tout en préservant les capacités d'aménagement, d'extension et d'implantation des entreprises.

Concernant l'obligation de réaliser un étage en attique dans les zones Ucv et Ud : Le règlement écrit prévoit qu'à partir de R+4, pour les constructions, le dernier niveau soit obligatoirement réalisé en attique avec un retrait de deux mètres minima par rapport aux façades du bâtiment, à l'exception des équipements publics. La CCI Réunion s'interroge sur l'opportunité d'imposer cette nouvelle règle pour les constructions situées en centre-ville de Saint-Pierre et dans sa centralité. Cette obligation pourrait avoir des incidences techniques et économiques sur les opérations de construction.

La CCI recommande à ce titre de solliciter l'expertise des professionnels concernés (CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de La Réunion, bureaux d'études, acteurs de la construction...) afin d'évaluer les impacts de cette prescription en matière de coûts de construction, de performance thermique, de risques techniques et de surfaces effectivement mobilisables pour la production de logements.

Enfin, la CCI considère que les bâtiments publics ne devraient pas constituer la seule catégorie de constructions écartée de cette obligation. Elle demande que les bâtiments à vocation économique puissent également en être exemptés. Les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial devraient elles aussi pouvoir être écartées de cette prescription, afin de permettre une meilleure optimisation des surfaces habitables aux étages.

III. Accompagnement de la CCIR

La CCI de La Réunion se tient à votre disposition pour :

- Accompagner les porteurs de projets souhaitant s'implanter sur le territoire communal (conseils à la création, études de marché, financement) ;
- Appuyer le développement touristique à travers nos services dédiés (labellisation hébergements, conseils en développement durable) ;
- Faciliter l'implantation d'activités créatrices d'emplois locaux ;
- Contribuer à l'élaboration d'une stratégie de développement économique adaptée aux spécificités de votre territoire.

IV. Conclusion

En conclusion, s'agissant de la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Pierre, **la CCI de La Réunion émet un avis favorable assorti de deux observations**, portant sur le niveau élevé du coefficient de biotope par surface (CBS) et sur l'obligation de réalisation d'un étage en attique dans les zones Ucv et Ud.

Dans le cadre de son avis consultatif, la CCI de La Réunion invite la commune à examiner ces observations afin de veiller à ce que les nouvelles dispositions réglementaires concilient les objectifs de qualité urbaine et environnementale avec les contraintes actuelles foncières, techniques et économiques rencontrées par les porteurs de projets et les entreprises.

La CCI Réunion reste à l'écoute de la Mairie pour contribuer à une meilleure prise en compte du volet économique au projet de PLU porté par la commune.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Signé électroniquement par
Pierrick ROBERT

Le 17/09/2026 à 16:12

Pierrick ROBERT