



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Affaire suivie par : Béatrice Clotagatide
Tél : 02 62 40 27 09
beatrice.clotagatide@developpement-durable.gouv.fr

Saint-Denis, le 21 octobre 2026

Réf : 2026-0859

Le Préfet

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
BP 342
97488 Saint-Pierre Cedex

Objet : Avis de l'État sur la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre

Annexe : Analyse détaillée

Par arrêté n°433/URB du 25 avril 2025, vous avez engagé une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Par courrier réceptionné en préfecture le 9 juillet 2026, vous sollicitez mon avis, en tant que personne publique associée (PPA), sur cette procédure.

La procédure engagée repose sur les dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme qui permettent, dans le cadre d'une modification de droit commun, de faire évoluer le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les documents graphiques du PLU.

Le projet de modification poursuit plusieurs objectifs. Il vise principalement à prendre en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Sud modifié le 2 septembre 2024, notamment l'identification des villages de rang 2 et des secteurs déjà urbanisés (SDU). Il prévoit également plusieurs adaptations du règlement écrit, la modification ou la suppression de plusieurs emplacements réservés, des évolutions des documents graphiques ainsi que l'actualisation de certaines annexes du PLU.

Je salue la démarche engagée et l'effort de clarification et de lisibilité associé. Les évolutions proposées contribuent à améliorer la lisibilité et les conditions d'application du règlement du PLU, à corriger des difficultés d'interprétation et à répondre à certaines exigences réglementaires. La mise en

compatibilité du PLU avec le SCoT Grand Sud modifié apparaît également cohérente dans son principe, sous réserve du respect des conditions de constructibilité applicables aux secteurs concernés.

Néanmoins certaines évolutions appellent des compléments ou des ajustements de précision. Les justifications apportées à certaines modifications réglementaires apparaissent insuffisantes au regard de leur portée et de leurs effets sur les possibilités de construire ou les formes urbaines. Des incohérences internes ont également été relevées entre certaines dispositions modifiées ou entre leur rédaction et l'objectif annoncé dans le dossier.

Une attention particulière devra par ailleurs être portée aux évolutions des documents graphiques et des annexes du PLU, afin d'assurer leur concordance avec les dispositions réglementaires¹ et les actes auxquels ils se rapportent. A ce titre, le dossier devra notamment être complété concernant l'évolution du périmètre de la ZAC Océan Indien et la prise en compte des périmètres de protection du forage Ligne Paradis.

L'ensemble des points appelant des compléments, ajustements ou clarifications sont développés dans l'analyse détaillée annexée au présent avis.

Indépendamment des évolutions faisant l'objet de la présente procédure, j'appelle également votre attention sur les dispositions du règlement de la zone A relatives au changement de destination de bâtiments anciens identifiés au document graphique. Dans les communes soumises à la loi Littoral, ces possibilités doivent respecter les dispositions particulières du Code de l'urbanisme encadrant le changement de destination des constructions agricoles ou forestières, notamment les articles L.121-10 et L.121-12-2. Le règlement en zone A comporte également des possibilités de construire non conformes aux dispositions de la loi littoral : STECAL, possibilités rédigées dans votre règlement écrit d'autoriser en zone agricole des constructions, installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Ces dispositions du règlement n'étant pas concernées par la présente modification, je vous invite à en reconsidérer la rédaction à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU, afin d'assurer sa cohérence avec les dispositions de la loi Littoral.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pierre, sous réserve de la prise en compte de ces observations.

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire qui vous serait utile.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le sous-préfet, directeur de cabinet
du préfet de La Réunion

Tom FOLLET

