

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative à l'extension de la ZI 4 de la commune de Saint Pierre



Hôtel de ville de Saint Pierre

**Du 14 novembre 2022 au 14 décembre 2022**

**Commissaire enquêteur : M. Jean-Pierre SCHIETTECATTE**



## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE**

### **1- GÉNÉRALITÉS**

- 1-1** contexte de l'enquête
- 1-2** Coordonnées du Maître d'Ouvrage
- 1-3** Procédures antérieures

### **2- OBJET DE L'ENQUETE**

### **3- CADRE JURIDIQUE**

### **4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

#### **4-1** Sur la forme du dossier

- 4-1-1** le dossier papier
- 4-1-2** le dossier numérique

#### **4-2** Sur le fond du dossier

### **5- CONTEXTE DE L'ENQUETE**

### **6- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 6-1** Désignation du commissaire enquêteur
- 6-2** Tableau des permanences
- 6-3** Démarches relatives à l'enquête
  - 6-3-1** Avant l'enquête
  - 6-3-2** Pendant l'enquête
  - 6-3-3** Après l'enquête
- 6-4** La concertation préalable
  - 6-4-1** Déroulement de la concertation publique
  - 6-4-2** Bilan de la concertation
- 6-5** La publicité de l'enquête
  - 6-5-1** Publicité par voie de presse
  - 6-5-2** Certificat d'affichage
- 6-6** Climat de l'enquête
- 6-7** Clôture de l'enquête

### **7- OBSERVATIONS**

- 7-1** Registre de la mairie de Saint Pierre
- 7-2** Recueil électronique
- 7-3** Autres sources

## **8- PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE**

## **9- MEMOIRE EN REPONSE**

## **10- L'ANALYSE**

### **10-1 La situation géographique**

### **10-2 La situation administrative**

#### **10-2-1 Le découpage administratif**

#### **10-2-2 La CIVIS**

### **10-3 Le milieu naturel**

#### **10-3-1 La climatologie**

#### **10-3-2 Les sols**

### **10-4 le milieu floristique**

### **10-5 Le milieu aquatique et la ressource en eau**

### **10-4 L'ambiance lumineuse nocturne**

### **10-6 Le milieu faunistique**

### **10-7 Le milieu humain**

#### **10-7-1 L'environnement anthropique**

#### **10-7-2 Le paysage et l'impact visuel**

#### **10-7-3 Le trafic routier**

#### **10-7-4 La qualité de l'air**

### **10-8 Les risques technologiques**

#### **10-8-1 Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses)**

#### **10-8-2 Le risque ICPE et sols pollués**

### **10-9 Le bruit**

### **10-10 L'ambiance lumineuse nocturne**

### **10-11 Les servitudes**

#### **10-11-1 Les servitudes aéronautiques**

#### **10-11-2 Les réseaux publics**

### **10-12 Les enjeux**

#### **10-12-1 Un enjeu d'extraction**

#### **10-12-2 Un enjeu d'aménagement**

#### **10-12-3 L'enjeu paysager**

#### **10-12-4 Enjeux d'aménagement et PLU**

**10-13 La CIVIS et la commune de Saint Pierre**

**10-14 Compatibilité avec les documents de planification et de gestion de l'île de La Réunion**

**10-15 L'emplacement réservé n°125**

**10-16 Les avis des PPA**

**AVIS MOTIVÉ ET CONCLUSIONS**

## **ANNEXES**

- 1- Désignation commissaire enquêteur par le président du Tribunal administratif
- 2- Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique
- 3- Avis d'enquête publique
- 4- Délibérations conseil municipal du 20 septembre 2017
- 5- Certificat d'affichage du maire pour l'enquête publique
- 6- annonces enquête publique des 18 octobre 2018 et 9 novembre 2018 JIR+Quotidien
- 7- Photo de l'affichage vertical sur site

# LE RAPPORT

## PREAMBULE

Le présent document comprend le rapport qui relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique portant sur la Révision "allégée" n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative à l'extension de la ZI 4 de la commune de Saint Pierre.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude départementale révisée annuellement, établie au titre de l'année 2022.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement précise que :

*" Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ".*

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées du commissaire enquêteur, la loi n'en fait pas mention et se contente de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitude départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

L'article 7 du décret n°2011-1236 du 4 octobre 2011, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que *" la commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence "*. La compétence ne devant pas s'apprécier seulement sur le plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres compétences s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur qui s'engage à respecter le Charte des Commissaires Enquêteurs, et notamment l'article 8 de cette charte (respect des règles d'honneur et de moralité, preuve d'indépendance, attitude loyale et honnête).

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert. S'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en tant que tel, ni en professionnel es qualité. L'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à enquête publique. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis personnel motivé, donc subjectif. Avis donné restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et éventuelles contre-propositions.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit, il peut simplement exprimer son avis sur la procédure suivie, dire si celle-ci est légale et si elle lui semble respecter les règles.

S'agissant de l'avis motivé que doit exprimer le commissaire enquêteur, la jurisprudence et la pratique précisent les conditions d'émission d'avis du commissaire enquêteur. L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 : Chenu, est très clair sur ce point : *" considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête "*.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le ou les registres, des courriers qui lui auront été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur, après avoir mûrement réfléchi, rend un avis personnel motivé en toute conscience et en toute impartialité. Ses conclusions sont personnelles, motivées et réfléchies.

Le commissaire enquêteur s'engage à pratiquer son activité dans le sens de l'intérêt général, en particulier en ce qui concerne l'environnement, et à respecter le devoir de réserve.

L'enquête permet de s'assurer que le pétitionnaire respectera les textes en vigueur et notamment les directives environnementales.

Elle a également pour but d'informer le public sur le site internet mis en place par la mairie de Saint Pierre, de mettre à sa disposition, à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols au 58 bis rue Victor le Vigoureux - 97410 Saint Pierre, le dossier soumis à l'enquête et le registre ouvert à cet effet pendant toute la durée de celle-ci, afin de recueillir ses observations en dehors ou lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur en mairie, ou, le cas échéant par des courriers qui lui sont adressés au siège de l'enquête (la mairie de Saint Pierre) ou, le cas échéant, par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4157>

Les observations adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ainsi que celles transmises par voie électronique, sont tenues à la disposition du public et sont annexées au registre de la mairie siège de l'enquête.

Elle permet aussi de vérifier que les procédures administratives et réglementaires sont bien respectées et appliquées.

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols au 58 bis rue Victor le Vigoureux - 97410 Saint Pierre aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, ainsi qu'à la Préfecture de La Réunion et à la Sous Préfecture de Saint Pierre pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête, ainsi que sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4157>

**Nota : Conformément au Code de l'Environnement, notamment, le présent document a pour objet de présenter le rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête publique, ainsi que l'avis motivé du commissaire enquêteur sur l'objectif du projet soumis à enquête. Dans le cas de cette enquête, les deux documents " rapport " et "conclusions motivées " sont indépendants et doivent être considérés séparément. Ils sont regroupés dans un seul document pour des raisons pratiques de présentation.**

## **1- GÉNÉRALITÉS**

### **1-1 Contexte de l'enquête**

La commune de Saint-Pierre se situe au sud de l'Île de La Réunion. Commune moyenne en superficie 98 km<sup>2</sup> - rang 12/24 communes de l'île, Saint Pierre est la deuxième commune de l'île en nombre d'habitants (environ 85000 habitants) considérée comme le pôle principal et le poumon économique du Sud.

Le PLU actuel de la commune de Saint-Pierre approuvé le 26 octobre 2005 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale globale.

Toutefois à l'occasion des différentes procédures de mise en compatibilité par déclaration de projets où évolution du PLU, l'Autorité environnementale (Ae) s'est prononcée sur les évolutions des évaluations environnementales ponctuelles qui ont pu avoir lieu notamment sur le secteur concerné et lors de l'avis du 11 septembre 2018 pour la 2<sup>ème</sup> révision allégée du PLU relative à la modification des périmètres des zones Nma (zone naturelle destinée à l'extraction de matériaux) et AU41 (zone d'urbanisation future à vocation économique) sur le secteur de la ZI N°4.

Le projet de révision allégée s'inscrit dans le cadre d'une évaluation ponctuelle du PLU afin de poursuivre l'aménagement des phases 2 et 3 de la zone industrielle N° 4 (ZI n° 4) située à l'entrée ouest de la ville de Saint-Pierre.

Le périmètre initial de la ZI n° 4 portait sur environ 94 hectares avec un aménagement en plusieurs phases. Les phases 0 et 1 qui concernaient environ 24 hectares ont été réalisées.

La révision numéro 3 qui impacte environ 103 hectares du zonage du PLU consiste à créer une nouvelle zone AU43 qui permet l'extraction de matériaux, l'aménagement du site pour l'installation d'activités industrielles et artisanales.

Les périmètres des zones AU41 d'urbanisation future et U4 destinées également à des activités économiques sont modifiées, une zone naturelle est créée et l'emprise du projet de voie "Croix-du-Sud" est ajustée

### **1-2 Coordonnées du Maître d'Ouvrage**

La personne responsable du projet de révision allégée est Monsieur le Maire de la commune de Saint Pierre.

Il est représenté par la Direction Urbanisme et Application du droit des Sols de la commune de Saint Pierre 58 bis rue Victor le Vigoureux - 97410 SAINT PIERRE.

## 1-2 Procédures antérieures

La commune de Saint Pierre a approuvé par délibération en date du 26 octobre 2005 son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Une première modification a été effectuée par délibération du conseil municipal en septembre 2006 afin d'intégrer les dispositions de la ZAC du Mail.
- Une seconde modification a eu lieu en août 2008 afin notamment de permettre l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones AUst avec la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et d'harmoniser les dispositions réglementaires dans le centre-ville de Saint Pierre pour garantir des densités et des hauteurs de bâtiments qui ne soient pas en rupture avec le tissu urbain environnant.
- Une troisième modification a été approuvée le 18 février 2010 afin :
  - D'adapter certaines dispositions réglementaires afin de rendre cohérent l'application du règlement du PLU ;
  - De faire évoluer les orientations d'aménagement de certaines zones AU, telles que celle de Bois d'Olives, Grands Bois ou Pierrefonds ;
  - De corriger certains emplacements réservés ;
  - De mettre à jour plusieurs périmètres relatifs aux Servitudes d'Utilité Publique au plan des Périmètres particuliers, etc.
- Une quatrième modification a été approuvée le 28 Février 2013 intégrant les dispositions de la ZAC Pierrefonds Aéroport et portant sur :
  - Le zonage du PLU ;
  - Son règlement ;
  - Les orientations d'aménagement ;
  - Les emplacements réservés.
- Une révision menée en application de l'article L.123-13 alinéa 7 du code de l'urbanisme a été approuvée le 27 Mai 2014 dans le but de modifier la règle de recul existant actuellement sur la zone AUzp située en aval de la RN 1.  
Le recul initial de 75 m à l'axe de la RN 1 est porté à 40 m en partie nord de la zone AUzp et 50 m en partie sud, l'axe giratoire avec la RD 26 faisant la séparation entre ces deux reculs.

Cette modification des reculs est nécessaire pour la réalisation du projet de la ZAC Pierrefonds Aéroport. Cette révision a eu pour conséquence de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la route nationale 1, dans la zone AUzp.

- Une cinquième modification a été approuvée le 10 novembre 2015 concernant :
  - Le déplacement de l'emplacement réservé n°228 créé pour la réalisation d'une coulée verte au sein de la ZAC Pierrefonds-Aérodrome ;
  - La modification de l'article 7 de la zone AUzp qui doit permettre d'édifier les constructions le long d'une des limites séparatives.
- Une mise en compatibilité a été approuvée le 24 mars 2017 dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'extension du Centre de traitement et de Valorisation des Déchets ménagers (CTVD) de Pierrefonds, approuvée par délibération du 24 mars 2017.
- Une deuxième révision allégée du PLU a eu lieu le 28 février 2019, pour modifier les périmètres des zones Nma et AU41 et l'emprise de l'emplacement n°70, sur le secteur de la Zone Industrielle n°4, ainsi que la modification de l'emplacement n°70.
- Une nouvelle mise en compatibilité relative à la création du pôle déchet sud Run EVA a été approuvée le 12 mars 2021 dans le cadre d'une déclaration de projet (pôle déchets Sud "RunEVA").

## 2- OBJET DE L'ENQUETE

Cette révision a pour objet de :

- Modifier le périmètre actuel de la zone AU41 sur le secteur de la ZI n°4 ;
- Modifier le périmètre actuel de la zone U4 sur le secteur de la ZIn°3 afin d'inclure un reliquat de zoneAU41 existant entre la ravine des Sables Noirs (passée en zone N) et la zone U4 de la ZI n°3 ;
- Créer une nouvelle zone AU43 sur le secteur de la ZI n°4 conciliant les contraintes liées à l'activité d'extraction de matériaux avec les contraintes liées à l'aménagement du terrain ;
- Supprimer la zone Nma sur le secteur de la ZI n°4 ;
- Créer une zone N sur le secteur de la ZI n°4 en lien avec le parti d'aménagement paysager et les enjeux environnementaux de l'opération ;
- Modifier l'emprise de l'Emplacement Réservé (ER) numéro 125 relatif à la réalisation d'une voie de désenclavement d'une emprise de 20 mètres (voie de liaison inscrite au SAR dite Croix du Sud) et réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle n°4.  
Son emprise et son tracé ne correspondent plus à la réalité de l'aménagement projeté et sont de nature à contrarier le projet d'aménagement validé ;

- Créer l'ER 232 relatif à la réalisation de la Voie de la Croix du Sud inscrite au SAR et réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle n°4 en cohérence avec les études poursuivies ;

- Supprimer le périmètre d'études au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme.

### 3- CADRE JURIDIQUE

Cette enquête est soumise au cadre juridique suivant :

La procédure de révision dite "allégée" (terme impropre car il n'existe pas dans le code de l'urbanisme) est régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Celui-ci indique que :

*" Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ".*

Elle s'appuie également :

Sur la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2020 N°06/230 prescrivant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Sur la demande en date du 17 juin 2022, enregistrée le 5 juillet 2022 de Monsieur le Maire de la commune de Saint Pierre demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet une révision "allégée" de son PLU dont l'objet a été rappelé dans le paragraphe précédent.

Sur la liste départementale des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2022 établie en application des articles D123-38 à R123-43 du Code de l'Environnement.

Sur la désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Saint Denis, en date du 12 juillet 2022, de Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE, en qualité de commissaire enquêteur.

Sur l'arrêté municipal N° 384/URB signé le 29 septembre 2022, par Monsieur Mohammad OMARJEE, 3<sup>ème</sup> adjoint, pour le maire et par délégation, fixant les modalités de l'enquête publique.

Sur les pièces du dossier constitué conformément aux articles cités plus haut.

Sur l'avis réputé favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) consultée par courrier du 29 novembre 2021.

Sur le Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 7 juin 2022

Sur l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale lors de la séance du 3 mars 2022.

#### **4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier tel que décrit ci-dessous a été vérifié par le commissaire enquêteur pendant la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique

##### **4-1 Sur la forme du dossier**

###### **4-1-1 Le dossier papier**

Le dossier remis dans sa version définitive au commissaire enquêteur le 26 octobre 2022 après avoir bénéficié d'une version numérique provisoire, est composé d'un classeur dans lequel sont regroupés les éléments énumérés ci-dessous.

Ce qui fait, sauf erreur ou omission un total de 1350 pages en prenant en compte que le PV d'examen conjoint du 07 juin 2022 reprend en intégralité les pièces 21 à 28.

L'ensemble est bien présenté, bien organisé sous la forme de dossiers ou sous dossiers et 8 planches cartographiques et s'articule de la façon suivante :

- 01 Arrêté 417/URB d'ouverture d'enquête publique
- 02 Avis d'enquête publique
- 03 Notice explicative révision allégée
- 04 Rapport de présentation
- 05 PADD
- 06 Règlement écrit
- 07 Planche 1 Pierrefonds
- 08 Planche 2 Centre-ville
- 09 Planche 3 Ravine des Cabris Bois d'olives
- 10 Planche 4 Mahavel
- 11 Planche 5 Grand Bois
- 12 Planche 6 Montverts les Hauts
- 13 Orientations d'aménagement
- 14 Liste des emplacements réservés
- 15 Liste des servitudes publiques
- 16 Annexes sanitaires
- 17 Plan des périmètres particuliers
- 18 Plan des servitudes d'utilité publique
- 19 Dossier Loi Barnier ZAC Roland HOAREAU
- 20 PPRN Annexe
- 21 Avis CCIR 4 mars 2022
- 22 Avis commission permanente Région 25 mars 2022

- 23 Avis de la Région 14 mars 2022
- 24 Avis de l'État 19 mai 2022
- 25 Avis Département 15 février 2022
- 26 Courrier Chambre d'Agriculture 8 janvier 2021
- 27 Avis MRAE 3 mars 2022
- 28 Saisine CDPENAF 29 novembre 2021
- 29 PV d'examen conjoint 7 juin 2022
- 30 DCM Prescription Révision allégée novembre 2020
- 31 DCM Bilan concertation et arrêt
- 32 Désignation du CE par le TA
- 33 Publication des avis d'enquête publique dans les journaux

Lors de sa remise au commissaire enquêteur, la pièce 33 est vide. Elle a été complétée au fur et à mesure des parutions dans la presse des avis d'enquête.

#### **4-1-2 le dossier numérique**

Son contenu a été vérifié sous dossier par sous dossier et validé par le commissaire enquêteur le 03 novembre 2022.

Il contient les mêmes éléments que le dossier papier dont le contenu a été vérifié.

Il s'articule de la façon suivante :

01. Arrêté n°417/URB - ouverture d'une enquête publique - 29.09.2022
02. Avis d'enquête publique
03. Notice explicative - révision allégée
04. Rapport de présentation
05. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
06. Règlement écrit
07. Planche 1 - Pierrefonds
08. Planche 2 - Centre-ville
09. Planche 3 Ravine des Cabris Bois d'Olives
10. Planche 4 - Mahavel
11. Planche 5 - Gand Bois
12. Planche 6 - Montvert les Hauts
13. Orientations d'aménagement
14. Liste des emplacements réservés
15. Liste des servitudes d'utilité publique (sup)
16. Annexes sanitaires
17. Plan des périmètres particuliers
18. Plan des servitudes d'utilité publique (sup)
19. Dossier loi Barnier - ZAC Roland Hoareau
20. Plan de prévention des risques naturels (PPRn) - annexe
21. Avis CCIR - 4 mars 2022
22. Avis commission permanente région - 25 mars 2022
23. Avis de la région - 14 mars 2022
- 24.a. Courriel deal - 19 mai 2022

- 24.b. Avis de l'état - 19 mai 2022
- 25. Avis du département - 15 février 2022
- 26. Courrier Chambre d'Agriculture - 8 janvier 2021
- 27. Avis MRAe - 3 mars 2022
- 28. Saisine CDPENAF - 29 novembre 2021
- 29. PV d'examen conjoint - 7 juin 2022
- 30. DCM - Prescription Révision allégée - novembre 2020
- 31. DCM - Bilan de concertation et arrêt - novembre 2021
- 32. Désignation du CE par le tribunal administratif
- Annonces légales - 1ère parution - le JIR - 27.10.2022
- Annonces légales - 1ère parution - le JIR - 28.10.2022
- Annonces légales - 1ère parution - le Quotidien de La Réunion - 28.10.2022
- Annonces légales - seconde parution le JIR- le 17.11.2022
- Annonces légales- seconde parution- le Quotidien de La Réunion - le 18.11.2022

Le Maître d'Ouvrage a demandé le 7 novembre 2022 à la société Préambules, chargée du registre dématérialisé, avant l'ouverture de l'enquête, la suppression dans la pièce 32, de l'exemplaire de parution des annonces légales 1 ère parution du JIR, du 27 octobre 2022. Ceci s'explique par l'erreur matérielle constatée et immédiatement signalée au porteur de projet par le commissaire enquêteur dans l'article de presse qui ne mentionnait pas les conditions des permanences.

La pièce 33 a été complétée des deux articles relatifs à l'enquête dès leur parution dans la presse.

#### **4-2 Sur le fond du dossier**

Le dossier est complet et présente l'ensemble des pièces nécessaires à l'enquête publique.

La lecture du dossier papier et ou numérique est parfois répétitive, pour exemple, le PV examen conjoint (pièce 29) reprend in extenso les avis des PPA, lesquels sont par ailleurs fournis intégralement.

Le commissaire enquêteur regrette que l'ensemble du dossier corresponde à un mille feuilles dans lequel ont été regroupés des documents qui ont certes trait au PLU de Saint Pierre et parfois à la Zone de Pierrefonds, mais qui n'ont que peu de rapport à l'opération projetée.

La MRAe note que sont annexées au dossier toutes les évaluations environnementales établies depuis l'élaboration du PLU pour exemple :

- l'évaluation environnementale n°1 qui concerne l'extension du Centre de Traitement et de Valorisation des Déchets (CTVD) de la Rivière Saint Etienne et le projet de nouvelle installation de stockage de déchets non dangereux, certes intéressante mais qui n'apporte pas précisément de valeur ajoutée pour la révision allégée n°3 de la ZI n°4.
- Le dossier pour le passage en commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) soutenant la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de pôle Déchets Sud et de ses équipements connexes et emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Pierre, pour intéressant qu'il soit, ne justifie pas me semble-t-il sa présence dans le présent dossier d'enquête.

- Les planches graphiques relatives au Centre-ville, à Mahavel, à Grand Bois et à Montvert les Hauts ne paraissent pas davantage opportunes et indispensables à la bonne compréhension du projet.

Le commissaire enquêteur regrette également que jusqu'à la page 241 du rapport de présentation, les statistiques ou références ne font état que de données datant d'avant 2000 sauf pour l'étude sur la préservation des ressources en eau dont les chiffres font état de l'année 2003. Le commissaire enquêteur estime donc que de nombreuses données statistiques sont datées et auraient pu être mises à jour.

Il faut attendre l'évaluation environnementale n°2, page 270 du même rapport pour voir évoquer véritablement la ZI n°4 et les perspectives d'extraction de matériaux.

Le rapport d'évaluation environnementale, comme le souligne la MRAe, est globalement clair et accessible et les principaux enjeux sont bien identifiés, toutefois l'absence de présentation de leur traduction de manière concrète dans le PLU (zonage, règlement et OAP) en atténue la portée et l'intérêt.

L'évaluation environnementale présente un focus sur les principales thématiques environnementales en identifiant à chaque fois les enjeux sur le secteur concerné par le projet de révision du PLU.

Le résumé non technique présenté en fin de rapport est une compilation du rapport et en reproduit les lacunes, notamment l'absence de justifications des besoins en termes de consommation d'espace et de traduction concrète dans le PLU des dispositions prises en faveur de la protection de l'environnement.

## 5- CONTEXTE DE L'ENQUETE

Depuis sa date d'approbation, le PLU de Saint-Pierre a dû évoluer pour prendre en compte de nouveaux enjeux d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire de la commune.

Cette logique évolutive constitue un des fondements de la présente révision allégée qui s'intègre dans ce processus évolutif, processus évolutif largement décrit dans la notice explicative et le rapport de présentation.

Le projet d'aménagement de la ZI n°4 fait l'objet d'une réflexion depuis près de 10 ans.

Sa mise en œuvre est phasée dans le temps. Elle est en cours de réalisation.

**la phase 0**, le secteur d'une superficie de 10 ha est réalisé et exploité.

**La phase 1**, le secteur d'une superficie de 14 ha est réalisé.

L'objet de cette révision allégée est de permettre la réalisation des phases 2, 2bis, 3, 3bis et 3ter de la ZI n°4.

**La phase n°1** est réalisée, en amont de la Croix du Sud et a permis l'implantation d'activités de taille modeste ;

**La phase n°2** permet de prolonger les voiries existantes et de boucler avec une nouvelle voie de desserte la liaison avec la ZI n°3. Elle permettra l'installation d'activités de tailles diverses.

L'aménagement consiste en la réalisation de 33 parcelles ainsi que des voiries de desserte et la voie V3a y compris le TCSP attenant.

**La phase n°2bis** est une extension de la phase 2 longeant la voie V3b/TCSP, future liaison avec l'échangeur RN2 : ZI n°4. L'aménagement consiste en la réalisation de 16 parcelles, les voies de desserte associées et la voie V3b y compris TCSP attenant.

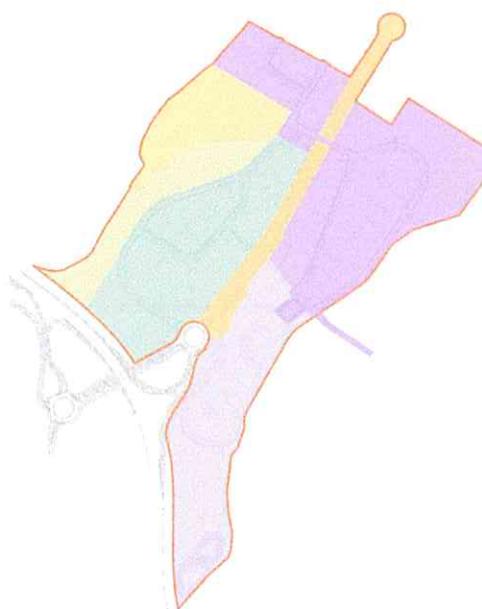
**La phase n°3** prévoit, tout d'abord, une phase d'extraction du gisement de tuf relevé, puis la poursuite de l'aménagement en adéquation avec les phases antérieures.

L'aménagement consiste en la réalisation de 13 parcelles et des voies de dessertes associées.

**Une phase 3ter** est dédiée à l'implantation du futur circuit automobile de Saint Pierre en bordure de la Ravine des Cabris (en cours d'enquête, le commissaire enquêteur apprendra l'abandon de ce projet).

ZI N°4 - PHASAGE

-  Périmètre ZI 4
-  Phase 2
-  Phase 2bis
-  Phase 3
-  Phase 3bis
-  Phase 3ter
-  Voie V3



Elle doit répondre à un double enjeu :

- Permettre l'exploitation du gisement de pouzzolane présent sur le site en créant une zone spécifique qui intégrera dans son règlement la possibilité de réaliser les extractions de matériaux tout en permettant de mener les aménagements nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- Permettre l'aménagement des phases 2, 2bis et 3 de la ZI n° 4 en modifiant la zone Nma qui n'ouvre pas le droit à construire pour permettre la réalisation des dernières phases de l'opération.

Dans le cas présent, l'évolution du PLU porte sur une réduction de zone N, c'est donc la procédure de révision qui doit être mobilisée. Le porteur de projet l'a baptisée révision allégée car les orientations définies dans le PADD ne sont pas remises en cause par la procédure.

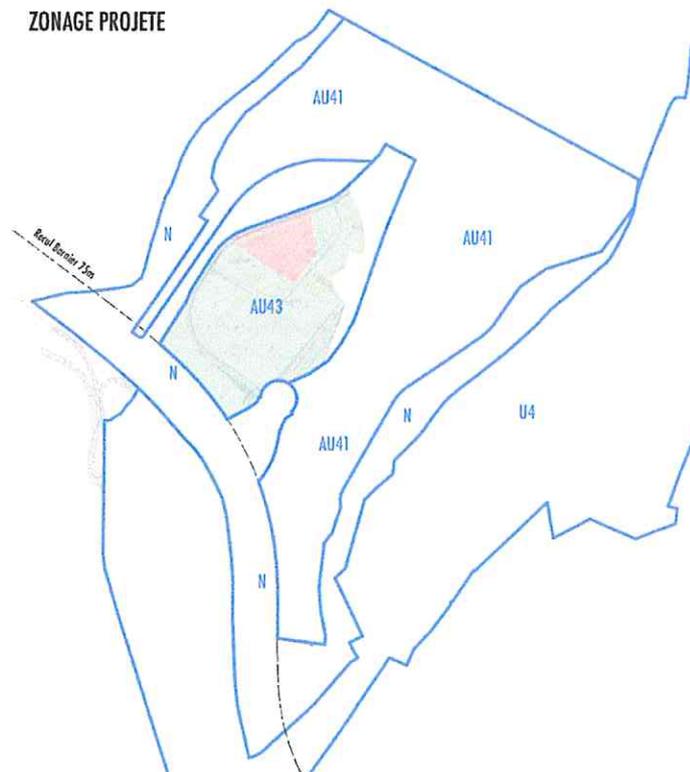
Cette disposition est régie par l'article L 153-34 du code de l'urbanisme qui stipule que :

"Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

L'adaptation du zonage amènera la cartographie suivante :



## 6- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 6-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E20000017/97 en date du 12 juillet 2022, le magistrat délégué du tribunal administratif, pour donner suite à la demande Monsieur le maire de Saint Pierre enregistrée le 5 juillet 2022, a désigné Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE pour procéder à l'enquête publique correspondante à la révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative à l'extension de LA ZI N°4 de la commune de Saint Pierre.

### 6-2 Tableau des permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites à l'Hôtel de Ville de Saint Pierre, salle du Conseil municipal, Rue Mézière Guignard et a assuré les permanences aux heures et dates suivantes :

- Lundi 14 novembre 2022 : de 09H00 à 12H00 ;
- Jeudi 24 novembre 2022 : de 13H00 à 16H00 ;
- Lundi 28 novembre 2022 : de 09H00 à 12H00 ;
- Jeudi 08 décembre 2022 : de 09H00 à 12H00 ;
- Mercredi 14 Décembre 2022 : de 13H00 à 16H00.

## 6-3 Démarches relatives à l'enquête

### 6-3-1 Avant l'enquête

**05/10/2022**, réunion de travail au service de la Direction Urbanisme et Application du droit des Sols de la commune de Saint Pierre 58 bis rue Victor le Vigoureux - 97410 SAINT PIERRE avec Monsieur Daniel LEBON, Monsieur Rayhann FESSAR et Madame Suzie FOLIO. Mise au point du calendrier des permanences et perception du dossier numérique de l'enquête publique.

**26/10/2022**, visite de terrain et présentation du projet par Monsieur Éric DESSE de la SPLA Grand Sud, en compagnie de Monsieur Daniel LEBON et Monsieur Rayhann FESSARD des services de Direction Urbanisme et Application du droit des Sols de la commune de Saint Pierre et contrôle de l'affichage vertical des avis d'enquête publique, dont les photos sont jointes en annexe. Perception du dossier papier de l'enquête publique.

Au cours de cette visite, Monsieur DESSE annonce que le projet d'implantation du circuit automobile est abandonné et devra faire l'objet d'une nouvelle réflexion pour son implantation.

J'ai demandé à Monsieur LEBON, une confirmation écrite de cette décision pour les modifications qu'elle entraînera dans le Projet.

Par mail du 4 novembre 2022, Monsieur LEBON a fourni en réponse les éléments suivants :

*"Comme l'a précisé M. DESSE, lors de la visite de terrain, le circuit automobile ne fait plus partie des projets inscrits dans la ZI n°4.*

*La révision allégée du PLU va permettre la modification du règlement et du zonage.*

*Cette modification fixe des règles d'utilisation du sol et les droits à construire dans cette zone.*

*La ZI n°4 est destinée principalement aux activités économiques de production (industrie/artisanat).*

*Après approbation de la révision, la phase suivante consistera à aménager la zone, après obtention d'un permis d'aménager.*

*Ces aménagements permettront la viabilisation des différentes parcelles souhaitées par l'aménageur (détermination des lots et modalités de desserte en voies et réseaux divers).*

*Au sein de ces parcelles tout projet respectant le règlement d'urbanisme en vigueur pourra être autorisé.*

*~~L'affectation du lot initialement prévue pour le circuit relève des nouvelles orientations de l'aménageur (déterminées préalablement au dépôt du permis d'aménager).~~*

*En effet, les réseaux créés devront répondre aux besoins des projets inscrits dans la zone".*

**27/10/2022**, information de Madame Suzie FOLIO des services de la Direction Urbanisme et Application du droit des Sols de la commune de Saint Pierre d'une erreur matérielle dans la parution de l'avis d'enquête publique dans le Journal de L'Île, absence des dates et heures des permanences. Une seconde parution corrective aura lieu le 28/10/2022

### **6-3-2 Pendant l'enquête**

**14/11/2022**, première permanence et vérification en présence de Madame Suzie FOLIO et Monsieur Rayhann FESSARD des services de la Direction Urbanisme et Application du droit des Sols de la commune de Saint Pierre de l'ouverture du registre dématérialisé qui est constaté opérationnel, dés 09H00.

### **6-3-3 Après l'enquête**

**14/12/2022**, Conformément à l'arrêté municipal N° 417/URB en date du 29 septembre 2022, à l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur a récupéré le registre d'enquête et les documents annexés clos par lui.

**22/12 2022**, Remise du procès-verbal de synthèse au porteur de projet.

**30/12/2022**, Réception du mémoire en réponse.

**16/01/2023**, Remise du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées du rapport d'enquête au porteur de projet et remise du rapport au président du tribunal administratif.

## **6-4 La concertation préalable**

### **6-4-1 Déroulement de la concertation publique**

Une concertation a été menée selon les modalités suivantes :

La délibération numéro 06/ 230 du 12 novembre 2020 prescrivant la révision allégée N° 3 et fixant les modalités de la concertation a été affichée en mairie, dans les mairies annexes et à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols.

Une publication relative à la prescription de la révision allégée et aux modalités de la concertation a été diffusée dans le quotidien de la réunion du 18 janvier 2021.

Un dossier de concertation a été mis à disposition du public pendant un mois à la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols au 58 bis rue Victor le Vigoureux 97410 Saint-Pierre du 25 janvier au 25 février 2021 (aux heures et jours habituelles d'ouverture des bureaux).

Ce dossier était composé :

- D'une notice explicative ;
- D'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée.

Pendant cette période des panneaux de présentation du projet de révision allégée ont été présentés dans le hall d'accueil de la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols et ces panneaux sont restés exposés pendant toute la durée de la procédure.

#### **6-4-2 Bilan de la concertation**

Aucune observation n'a été enregistrée dans le registre mis à la disposition du public, en conséquence un bilan favorable à cette concertation a été retenu.

#### **6-5 La publicité de l'enquête**

##### **6-5-1 Publicité par voie de presse**

Les insertions légales ont eu lieu :

- Première parution dans le " Le Quotidien de La Réunion ", annonces légales, édition du vendredi 28 octobre 2022 et dans le " Journal de l'Île ", annonces légales, édition du 27 octobre 2022, corrigée par celle du 28 octobre 2022.
- Deuxième insertion dans le " Le Quotidien de La Réunion ", annonces légales, édition du mercredi 18 novembre 2022 et dans le " Journal de l'Île ", annonces légales, édition du mercredi 17 novembre 2022.

Après discussion avec le Maître d'Ouvrage sur l'opportunité d'installer un affichage sur le site, le pétitionnaire a également implanté trois panneaux au format réglementaire prévu par l'article R 123-11 du Code de l'Environnement sur le terrain en accord avec le commissaire enquêteur. La localisation du projet ne justifie pas une implantation plus importante de panneaux.

Les panneaux sont visibles depuis la voie publique. Le public qui voudrait les consulter pourrait stationner sans aucune difficulté et sans gêne à la circulation.

Une cartographie d'implantation ainsi que des photos des panneaux figurent en annexe.

##### **6-5-2 Certificat d'affichage**

La commune a établi un certificat d'affichage attestant de la réalité de ce dernier dans les délais fixés par la loi, avant et pendant l'enquête qui a été remis le 27 décembre 2022.

## **6-6 Climat de l'enquête**

L'accueil du commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête a été tout fait courtois de la part du pétitionnaire qui a fait preuve de disponibilité lors des différentes sollicitations.

Les services de la commune de Sainte Pierre ont fait preuve d'amabilité et d'efficacité dans l'organisation matérielle des permanences et la mise à disposition de locaux pour la réception du public.

## **6-7 Clôture de l'enquête**

Conformément aux dispositions de l'article 123-9 du code de l'environnement, elle a été d'au moins un mois, 31 jours exactement et, conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal 417/URB du 29 septembre 2022, le registre d'enquête ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur a été clôturé à l'issue de l'enquête le 14 décembre 2022.

## **7- OBSERVATIONS**

### **7-1 Registre de la mairie de Saint Pierre**

Aucune contribution.

### **7-2 Recueil électronique**

Une contribution.

### **7-3 Autres sources**

Aucune contribution.

## 8- PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE

Ce jour, 22 décembre 2022, conformément à l'article 6 de l'Arrêté N° 417/URB en date du 29 septembre 2022, je me suis rendu dans les bureaux de la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la ville de Saint Pierre, où j'ai rencontré Monsieur Daniel LEBON, directeur adjoint et représentant du Maître d'Ouvrage, afin de lui communiquer l'ensemble des observations concernant l'enquête publique ouverte sur le territoire de la commune de Saint Pierre du 14 novembre 2022 à 09H00 au 14 décembre 2022 à 16H00 inclus (heure locale), date de clôture, soit 31 jours consécutifs.

Cette enquête est préalable à la révision "allégée" du Plan Local d'Urbanisme relative à l'extension de la zone industrielle N°4 sur le territoire de la commune de Saint Pierre.

En dehors des permanences, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été déposés à la mairie principale de Saint Pierre - Hôtel de Ville, rue Méziaire Guignard - 97410 SAINT PIERRE et mis à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert, côté et paraphé par mes soins ou également sur le site internet du registre dématérialisé consultable pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse internet suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/4157> ouvert par la mairie.

Un poste informatique sur lequel le public pouvait consulter le dossier a été mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Une seule contribution du public a été enregistrée, et semble être hors sujet.

Les avis d'enquête affichés en mairie principale et mairies annexes font l'objet d'un certificat d'affichage joint en annexe au rapport.

Les parutions dans les journaux locaux, ont eu lieu les 28 octobre 2022 et 17 et 18 novembre 2022 sur le Quotidien et le JIR. Jointes en annexe au rapport.

Une signalisation verticale, conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement, a été réalisée par le Maître d'Ouvrage sur le site et a été constatée par le commissaire enquêteur. Une cartographie avec les points d'implantation ainsi que des photos sont jointes en annexe.

Le commissaire enquêteur constate que les règles légales ont été respectées quant à l'information du public.

L'étude du dossier, a amené à formuler les observations suivantes :

### Observation

Dans le rapport de présentation, page 8/468, il me semble qu'il aurait été intéressant que l'intitulé des objets de l'enquête reprenne expressément la DCM du 12 novembre 2020, concernant la modification de l'Emplacement Réserve numéro 125 et la création de l'ER 232 relatif à la réalisation de la Voie de la Croix du Sud. La formulation me semble plus complète.

Dans le cas de la retenue de cette remarque, il conviendrait de modifier uniquement cette page et cela n'entraînerait pas une modification complète de la pagination du document.

Dans la notice explicative, page 22/62, paragraphe 2.1.3 même remarque.

Dans le cas de la retenue de cette remarque, il conviendrait de modifier le document pages 22, 23 et 24, cela n'entraînerait pas une modification complète de la pagination du document.

### **Observation**

Le rapport de présentation page 212/468 fait état de la zone U4 et des secteurs concernés sans citer le secteur U4éma, relatif à l'extraction de matériaux et ses activités connexes ainsi que la réalisation des aménagements de la ZI n°4.

Page 217/468 non-évocation du sous-secteur Nto1

### **Observation**

Dans le projet, il est prévu de supprimer le périmètre d'études au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, (plan des périmètres particuliers page 38 de la notice explicative) sans apporter de précision qui me paraîtrait pourtant opportune et que je n'ai pas retrouvée plus ailleurs dans le document, hormis deux planches cartographiques sans aucun commentaire ou note d'accompagnement.

### **Observation**

La DEAL évoque l'absence de justifications des besoins en termes de consommation d'espace et de traduction concrète dans le PLU des dispositions prises en faveur de la protection de l'environnement.

### **Observation**

Pouvez-vous préciser la protection et la mise en valeur de l'éperon du tuf rocheux page 3/78 évoqué par Madame BARONCE dans l'examen conjoint du 02 juin 2022 ?

### **Observation**

Le Département fait état de la présence d'une canalisation du bras de la Plaine située au niveau de la Zone Industrielle n°4 et qu'il conviendra en phase opérationnelle du projet d'aménagement, d'associer le service exploitation du Département ainsi que la SAPHIR.

### **Observation**

Comment s'articule l'implication de la ville de Saint Pierre, de la SPLA Grand Sud et de la CIVIS dans ce projet, d'autant que dans le dossier, sauf erreur ou omission de ma part, ne figure pas d'avis de la CIVIS.

**Observation :**

Une phase 3ter est dédiée à l'implantation du futur circuit automobile de Saint Pierre en bordure de la Ravine des Cabris. Lors de la visite du site, Monsieur DESSE de la SPL Grand Sud a fait état de l'abandon de ce projet, que vous avez confirmé dans votre mail du 04/11 2022.

Ceci a-t-il un impact sur le jeu du redéploiement des surfaces, la répartition géographique du zonage et le maintien du réaménagement à enveloppe constante concernant les zonages AU 41 et Nma ?

**Observation :**

Combien de Personnes Publiques Associées ont été contactées par courrier pour présentation du projet et avis ?

La liste d'émargement de la réunion d'examen conjoint reprise ci-dessous est-elle celle PPA contactées ?

Préfecture, Sous-préfecture, Région Réunion, Département, CCIR, CIVIS, Parc National, SMEP/SCOT Grand Sud, CASUD, , Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, Syndicat mixte de Pierrefonds, Mairie du Tampon, Mairie de Saint Louis, Mairie de Saint Joseph, Mairie de l'Entre Deux, Mairie de petite Ile, SPLA/Grand Sud, CDPENAF.

Est-il possible d'obtenir un tableau récapitulatif des PPA contactées, leurs avis, soit transmis, soit réputés favorables pour donner suite à leurs non-réponses dans les délais ?

**Observation :**

Une contribution anonyme demande une signalisation temporaire durant les travaux, sans aucune précision supplémentaire. Bien que hors sujet, à mon avis, je vous la soumetts.

Dont procès-verbal, communiqué sur place à Monsieur Daniel LEBON qui est composé de 3 pages, celle-ci, incluse qu'ensemble nous signons, en l'invitant à produire dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse.

Le Maître d'ouvrage  
Monsieur Daniel LEBON

Le Commissaire Enquêteur  
Jean-Pierre SCHIETTECATE



## 9- MEMOIRE EN REPONSE (le Maître d'Ouvrage a complété le Procès-verbal de synthèse)

Ce jour, 22 décembre 2022, conformément à l'article 6 de l'Arrêté N° 417/URB en date du 29 septembre 2022, je me suis rendu dans les bureaux de la Direction Urbanisme et Application du Droit des Sols de la ville de Saint Pierre, où j'ai rencontré Monsieur Daniel LEBON, directeur adjoint et représentant du Maître d'Ouvrage, afin de lui communiquer l'ensemble des observations concernant l'enquête publique ouverte sur le territoire de la commune de Saint Pierre du 14 novembre 2022 à 09H00 au 14 décembre 2022 à 16H00 inclus (heure locale), date de clôture, soit 31 jours consécutifs.

Cette enquête est préalable à la révision "allégée" du Plan Local d'Urbanisme relative à l'extension de la zone industrielle N°4 sur le territoire de la commune de Saint Pierre.

En dehors des permanences, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été déposés à la mairie principale de Saint Pierre - Hôtel de Ville, rue Méziaire Guignard - 97410 SAINT PIERRE et mis à la disposition du public, afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert, côté et paraphé par mes soins ou également sur le site internet du registre dématérialisé consultable pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse internet suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/4157> ouvert par la mairie.

Un poste informatique sur lequel le public pouvait consulter le dossier a été mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Une seule contribution du public a été enregistrée, et semble être hors sujet.

Les avis d'enquête affichés en mairie principale et mairies annexes font l'objet d'un certificat d'affichage joint en annexe au rapport.

Les parutions dans les journaux locaux, ont eu lieu les 28 octobre 2022 et 17 et 18 novembre 2022 sur le Quotidien et le JIR. Jointes en annexe au rapport.

Une signalisation verticale, conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement, a été réalisée par le Maître d'Ouvrage sur le site et a été constatée par le commissaire enquêteur. Une cartographie avec les points d'implantation ainsi que des photos sont jointes en annexe.

Le commissaire enquêteur constate que les règles légales ont été respectées quant à l'information du public.

L'étude du dossier, a amené à formuler les observations suivantes :

### **Observation :**

Dans le rapport de présentation, page 8/468, il me semble qu'il aurait été intéressant que l'intitulé des objets de l'enquête reprenne expressément la DCM du 12 novembre 2020, concernant la modification de l'Emplacement Réservé numéro 125 et la création de l'ER 232 relatif à la réalisation de la Voie de la Croix du Sud. La formulation me semble plus complète.

Dans le cas de la retenue de cette remarque, il conviendrait de modifier uniquement cette page et cela n'entraînerait pas une modification complète de la pagination du document.

Dans la notice explicative, page 22/62, paragraphe 2.1.3 même remarque.

Dans le cas de la retenue de cette remarque, il conviendrait de modifier le document pages 22, 23 et 24, cela n'entraînerait pas une modification complète de la pagination du document.

### **Réponse du Maître D'Ouvrage :**

La délibération du 12 novembre 2020 est effectivement plus précise concernant l'objet de la modification des emplacements réservés.

Rédaction issue de cette délibération :

*- Modifier l'emprise de l'Emplacement réservé (ER) numéro 125 relatif à la réalisation d'une voie de désenclavement d'une emprise de 20 mètres (voie de liaison inscrite au SAR dite Croix du Sud) et réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle n°4. Son emprise et son tracé ne correspondent plus à la réalité de l'aménagement projeté et sont de nature à contrarier le projet d'aménagement validé;*

*- Créer l'ER 232 relatif à la réalisation de la Voie Croix du Sud inscrite au SAR et réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle n°4 en cohérence avec les études poursuivies*

La notice explicative et le rapport de présentation seront complétés pour prendre en compte ces précisions.

### **Observation :**

Le rapport de présentation page 212/468 fait état de la zone U4 et des secteurs concernés sans citer le secteur U4éma, relatif à l'extraction de matériaux et ses activités connexes ainsi que la réalisation des aménagements de la ZI n°4.

Page 217/468 non-évocation du sous-secteur Nto1

Réponse du Maître D'Ouvrage :

La précision suivante est apportée concernant cette observation du commissaire enquêteur : il s'agit de la zone **U4ma** et non pas de la zone U4éma

En effet, une partie du rapport de présentation est consacrée à la description des différentes zones du PLU.

Il convient de compléter le rapport de présentation par le descriptif du secteur U4ma créé dans le cadre de la présente révision allégée et qui correspond à un secteur où sont admis :

---

*- L'extraction de matériaux et ses activités connexes préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZI n°4.*

- Les constructions ou aménagements nécessaires à l'extraction de matériaux et à ses activités connexes ;
- Les constructions ou aménagements nécessaires aux activités économiques de production.

Le rapport de présentation sera modifié pour prendre en considération cette remarque.

S'agissant de la remarque sur la zone Nto1 ; ce zonage ne concerne pas le secteur géographique de la révision allégée. En revanche la zone Nto est bien signalée dans le rapport de présentation. Ce détail n'a pas d'incidence sur la procédure de révision en cours.

### **Observation :**

Dans le projet, il est prévu de supprimer le périmètre d'études au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme, (plan des périmètres particuliers page 38 de la notice explicative) sans apporter de précision qui me paraîtrait pourtant opportune et que je n'ai pas retrouvée plus ailleurs dans le document, hormis deux planches cartographiques sans aucun commentaire ou note d'accompagnement.

### **Réponse du Maître D'Ouvrage :**

Il s'agit précisément de l'article L.111-10 « ancien » du code de l'urbanisme. Cette bande d'étude a été créée lors de la révision du PLU approuvée le 26 octobre 2005.

A l'intérieur de ce périmètre il était possible sursoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme afin ne pas compromettre la réalisation de travaux publics.

Cette bande d'étude n'a plus lieu d'être pour deux raisons :

- 1) Le positionnement du projet d'échangeur a évolué pour s'adapter à la trame viaire de la ZI4.
- 2) Le foncier nécessaire à la réalisation de ce giratoire est aujourd'hui maîtrisé par les personnes publiques concernées.

Lorsque l'article L 111-10 du C.U. était en vigueur, sa rédaction était la suivante :

*Article L111-10 (abrogé)*

*Version en vigueur du 19 juillet 1985 au 01 janvier 2016*

*Abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12*

*Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 () JORF 19 juillet 1985*

*Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou*

*de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

### **Observation :**

La DEAL évoque l'absence de justifications des besoins en termes de consommation d'espace et de traduction concrète dans le PLU des dispositions prises en faveur de la protection de l'environnement.

### **Réponse du Maître D'Ouvrage :**

Sur le respect de la consommation des quotas :

La justification sur le respect des quotas alloués par le SAR de 2011 a été donnée lors de la réunion d'examen conjoint.

Un dossier annexé au PV d'examen conjoint (annexe N°5) précise l'évolution de la consommation des surfaces depuis l'entrée en vigueur du SAR le 22 novembre 2011 à travers les différentes modifications et révisions dites « allégées » du PLU.

Cette pièce sera annexée au rapport de présentation du PLU.

Le SAR ainsi que le SCOT prévoient 25 ha d'extension pour la réalisation de zones à vocation économique (zones de production).

- 20 Ha peuvent être déployés sur le pôle principal de Saint-Pierre (La ZI 4 en fait partie).

- 5 ha sur le secteur Ravine des Cabris Bois d'Olives.

Avant la présente révision allégée, la commune de Saint-Pierre n'avait pas consommé les surfaces à vocation économique susmentionnées.

Le projet de révision allégée entraîne la consommation d'environ 12,83 ha de zone naturelle mais 3,81 ha de zone à urbaniser existante sont reclassées en zone naturelle. La consommation d'espace naturel représente donc environ 9 ha. (Cf. justification donnée par M. CADOU page 2 du PV d'examen conjoint).

Concernant la justification des besoins d'espace :

Lors de la réunion d'examen conjoint, M. DESSE Directeur de la SPL Grand Sud indique qu'il fait face à une très forte demande et qu'il existe un réel déficit d'offre en foncier économique. (Page 3 du PV d'examen conjoint).

Cette position est confirmée par la CIVIS (Mme Hache-HOARAU) lors de la réunion d'examen conjoint (page 5 du PV) qui indique que l'offre en foncier économique doit augmenter pour conserver l'attractivité économique du territoire (CIVIS).

Ces informations sont confortées par des études menées par la CIVIS en 2017 (INOVISTA) et en 2018 (CREASPACE), transmises à la commune de Saint-Pierre dans le cadre de l'élaboration associée.

**Observation :**

Pouvez-vous préciser la protection et la mise en valeur de l'éperon du tuf rocheux page 3/78 évoqué par Madame BARONCE dans l'examen conjoint du 02 juin 2022 ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

La réponse à cette question a été donnée par Madame LATCHOUMY du bureau d'étude Cyathéa, qui accompagne la SPL Grand Sud dans la réalisation des études environnementales de la ZI4 (page 3 du PV d'examen conjoint).

La protection de l'éperon de tuf se traduit par la création d'une zone N avec pour objectif la préservation du paysage et de la biodiversité. Par ailleurs cette zone naturelle se prolonge vers la Ravine des Cabris et les abords de la RNI permettant le maintien d'un corridor écologique.

**Observation :**

Le Département fait état de la présence d'une canalisation du bras de la Plaine située au niveau de la Zone Industrielle n°4 et qu'il conviendra en phase opérationnelle du projet d'aménagement, d'associer le service exploitation du Département ainsi que la SAPHIR.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

La SPL Grand Sud est un concessionnaire de la CIVIS pour l'aménagement de la ZI4. La SPL Grand Sud a été destinataire des avis reçus sur le projet de révision allégée n°3. Elle est informée de l'avis du Département du 22 février 2022 concernant la présence du réseau d'irrigation du périmètre du Bras de la Plaine.

Il conviendra par précaution de transmettre un courrier de rappel à la CIVIS pour la prise en compte de cette demande.

**Observation :**

Comment s'articule l'implication de la ville de Saint Pierre, de la SPLA Grand Sud et de la CIVIS dans ce projet, d'autant que dans le dossier, sauf erreur ou omission de ma part, ne figure pas d'avis de la CIVIS.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

En application de la loi « Notre », la commune de Saint-Pierre a transféré la compétence de la gestion des zones d'activités économique à la CIVIS. Dans ce cadre, elle est maître d'ouvrage de l'opération et a concédé l'aménagement de la ZI 4 à la SPL Grand Sud.

La SPL Grand Sud est titulaire d'une concession d'aménagement elle assure la conduite des études et des travaux pour le compte de la CIVIS.

La commune de saint-Pierre est membre de la CIVIS, le projet ZI n° 4 se trouve sur son territoire, elle compétente en matière d'urbanisme et porte la procédure de révision allégée.

La CIVIS n'a pas donné d'avis écrit sur le projet mais était représentée lors de la réunion d'examen conjoint par Madame Isabelle HACHE-HOARAU.

### **Observation :**

Une phase 3ter est dédiée à l'implantation du futur circuit automobile de Saint Pierre en bordure de la Ravine des Cabris. Lors de la visite du site, Monsieur DESSE de la SPL Grand Sud a fait état de l'abandon de ce projet, que vous avez confirmé dans votre mail du 04/11 2022.

Ceci a-t-il un impact sur le jeu du redéploiement des surfaces, la répartition géographique du zonage et le maintien du réaménagement à enveloppe constante concernant les zonages AU 41 et Nma ?

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Comme indiqué par la SPL Grand Sud, lors de la visite de terrain, le circuit automobile ne fait plus partie des projets inscrits dans la ZI n°4.

Après approbation de la révision allégée du PLU, la phase suivante consistera à aménager la zone, après obtention d'un permis d'aménager.

L'affectation du lot initialement prévue pour le circuit relève des nouvelles orientations de l'aménageur (déterminées préalablement au dépôt du permis d'aménager)

Le projet qui remplacera le circuit automobile devra respecter la vocation et le règlement de la zone.

### **Observation :**

Combien de Personnes Publiques Associées ont été contactées par courrier pour présentation du projet et avis ?

La liste d'émargement de la réunion d'examen conjoint reprise ci-dessous est-elle celle PPA contactées ?

Préfecture, Sous-préfecture, Région Réunion, Département, CCIR, CIVIS, Parc National, SMEP/SCOT Grand Sud, CASUD, , Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, Syndicat mixte de Pierrefonds, Mairie du Tampon, Mairie de Saint Louis, Mairie de Saint Joseph, Mairie de l'Entre Deux, Mairie de petite Ile, SPLA/Grand Sud, CDPENAF.

Est-il possible d'obtenir un tableau récapitulatif des PPA contactées, leurs avis, soit transmis, soit réputés favorables pour donner suite à leurs non-réponses dans les délais ?

### **Réponse du Maître d'ouvrage :**

La procédure de révision allégée est prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre spécifique de cette procédure, les Personnes Publiques Associées ne sont pas saisies par une demande écrite avec un délai de réponse, contrairement à la procédure de révision générale.

L'avis est donné en principe à l'occasion de la réunion d'examen conjoint. Ce qui permet de recevoir les avis et de débattre en séance. Rien ne s'oppose à la transmission d'un avis écrit dans le cadre d'une procédure d'élaboration « associée » qui démarre dès la transmission de la délibération prescrivant la révision.

En revanche certaines personnes sont consultées et disposent d'un délai pour émettre leur avis. C'est le cas de la CDPENAF et de la MRAe.

#### Les personnes publiques associées à la procédure de révision sont :

L'État, la Région, le Département, la CCIR, la CIVIS, le Parc National, le SMEP/SCOT Grand Sud, la CASUD, la Chambre d'agriculture, la Chambre des métiers et de l'artisanat, le Syndicat mixte de Pierrefonds, les communes voisines (Tampon, Saint Louis, Saint Joseph, l'Entre Deux, Petite Ile), Ces personnes ont toutes été conviées à la réunion d'examen conjoint du 7 juin 2022 pour émettre un avis sur le dossier.

Tous les avis émis sont répertoriés dans le PV d'examen conjoint.

#### Les personnes consultées :

La CDPENAF :

Avis demandé par courrier du 29 novembre 2021 resté sans réponse.

En l'absence de réponse son avis est donc réputé favorable.

La MRAe :

Avis demandé par courrier du 29 novembre 2021 reçu le 3 décembre par la MRAe. Son avis du 3 mars 2022 est annexé au PV d'examen conjoint.

**SYNTHESE DES AVIS RECUS**

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	AVIS RECUS PAR COURRIER	PERSONNES REPRESENTEES A L'EXAMEN CONJOINT	AUCUN AVIS
ETAT	X	X	
CONSEIL REGIONAL	X	X	
CONSEIL DEPARTEMENTAL	X		
PARC NATIONAL			X
CIVIS		X	
SMEP SCOT GRAND SUD			X
CASUD			X
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE LA REUNION		X	
CHAMBRE D'AGRICULTURE	X	X	
CHAMBRE DES METIERS			X
SYNDICAT MIXTE DE PIERREFONDS			X
SAINT-LOUIS			X
ENTRE-DEUX			X
TAMPON			X
SAINT-JOSEPH			X
PETITE-ILE			X

PERSONNES CONSULTEES	AVIS
CDPENAF	Réputé favorable
MRAE	Avis émis le 03 mars 2022

**Observation :**

Une contribution anonyme demande une signalisation temporaire durant les travaux, sans aucune précision supplémentaire. Bien que hors sujet, à mon avis, je vous la soumetts.

L'observation semble effectivement hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête publique. Cette information sera transmise à la SPL Grande Sud.

Fait le, 27 décembre 2022



P/Le Maire et par Délégation  
le 3ème Adjoint

Mohammad OMARJEE

## 10- L'ANALYSE

### 10-1 La situation géographique

La commune de Saint-Pierre située au sud de l'île de la réunion sur la côte dite sous le vent couvre 9599 hectares. Elle est limitée :

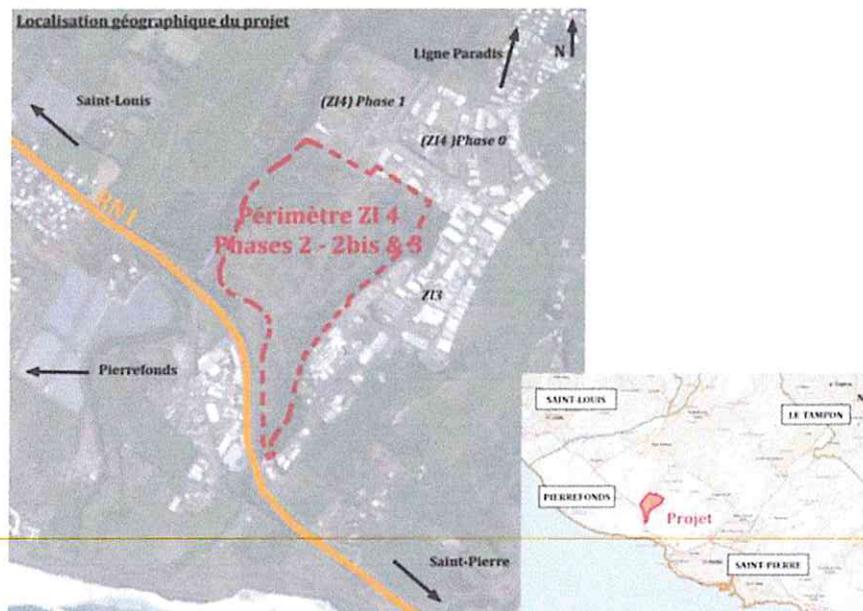
- à l'ouest par la rivière Saint-Étienne ;
- à l'est par la rivière de l'Anse ;
- au nord par une ligne conventionnelle suivant approximativement la côte 400 mètres NGR. Par ailleurs il existe une mince bande de 2 km de large ayant comme limite nord la rivière des remparts.

La commune occupe la position Sud du département par rapport à Saint-Denis dont elle est éloignée de 87 kilomètres. Elle est desservie par :

- La RN1 venant de Saint Louis (liaison avec Saint-Denis) et traversant la rivière Saint Étienne ;
- La RN 3 descendant du tampon (liaison avec les Plaines et Saint-Benoît) ;
- la RN 2 vers Petite Île et Saint-Joseph le long du littoral.

La Zone Industrielle n°4 se situe sur la commune de Saint Pierre. Elle s'insère entre la Ravine des Cabris et la ZI n°3 existante, elle est bordée par la route nationale n°1 au sud et le lieu-dit Bois d'Olives au Nord.

Le périmètre initial de la ZI n°4 couvrait une superficie d'environ 94 hectares.



## 10-2 La situation administrative

### 10-2-1 Le découpage administratif

Initialement très étendue, la commune de Saint Pierre a été largement amputée depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle. Aujourd'hui, sous-préfecture, elle compte trois cantons et reste un centre de services dont l'aire d'influence peut s'étendre, suivant les fonctions, jusqu'à Saint Leu et Saint Philippe.

La commune est divisée en quinze entités géographiques ou quartiers.

### 10-2-2 La CIVIS

La CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) s'étend sur près de 14% du Département et concerne plus de 140.500 habitants. C'est une communauté d'agglomération qui regroupe les communes de Cilaos, L'Étang-Salé, Saint-Louis, **Saint-Pierre** et Petite-Île.

Pour donner suite au passage en Communauté d'Agglomération le 1er janvier 2003, la CIVIS exerce des compétences obligatoires de plein droit ainsi que des compétences optionnelles, qui ont été arrêtées par décision du Conseil de la Communauté, en complément de celles déjà pratiquées.

Ainsi, les principales compétences exercées par la CIVIS sont les suivantes :

- en matière de développement économique, la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire ;
  - en matière d'aménagement de l'espace, la réalisation du Programme Local d'Habitat (PLH) ainsi que les politiques du logement d'intérêt communautaire (réserves foncières), logement social, logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier ;
  - en matière de politique de la ville, les dispositifs contractuels de développement urbain, développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
  - au titre de la voirie et des parcs de stationnement, la création ou l'aménagement et l'entretien des voiries et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
  - en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la lutte contre la pollution de l'air, la lutte contre les nuisances sonores, la pré collecte, la collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées, déchets industriels et commerciaux, enlèvement des carcasses de voitures et encombrants ;
  - au titre des équipements culturels et sportifs, la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- 
- en matière de transports scolaires, l'organisation et la réalisation d'une offre de transports scolaires et périscolaires.

L'émergence de la CIVIS en tant que communauté d'agglomération, conduit la commune de Saint-Pierre à déterminer l'aménagement de son territoire au sein d'un ensemble géographique, social, économique et environnemental plus large.

### **10-3 Le milieu naturel**

#### **10-3-1 La climatologie**

La Réunion se caractérise par un climat tropical humide comportant une saison chaude et pluvieuse (l'été austral de novembre à mai) et une saison douce et sèche (l'hiver austral de juin à octobre). Le climat réunionnais se singularise surtout par de grandes variabilités liées à la géographie et la topographie de l'île.

#### **10-3-2 Les sols**

Selon la carte géologique de La Réunion les formations en présence sont : de la terre végétale, du Tuf et des alluvions.

Le secteur du projet d'étude est inscrit au schéma départemental des carrières comme une ressource en Tufs pouzzolaniques.

La pouzzolane est une roche naturelle constituée de scories volcaniques basaltiques à structure alvéolaire. Mélangée à de la chaux, la pouzzolane est un matériau de construction utilisé depuis de nombreuses années à La Réunion. De nos jours elle entre principalement dans la constitution de ciments.

Le Tuf est considéré comme une ressource présentant un intérêt particulier pour l'île de La Réunion.

Cette ressource est identifiée au Schéma Départemental des carrières au sein de l'espace EC 16 04.

### **10-4 Le milieu floristique**

La zone d'étude du projet de la ZI n°4 est entièrement naturelle avec des sentiers et des chemins.

Les expertises de terrain sur les formations végétales ont été réalisées le 16/01/2020. La butte de tuf recèle des formations indigènes pionnières typiques abritant des espèces rares dont deux protégées et une récemment découverte.

Trois espèces règlementairement protégées sont présentes sur le périmètre.

## **10-5 Le milieu aquatique et la ressource en eau**

La Ravine des Cabris et la Ravine des Sables Noirs ainsi qu'un thalweg cheminant au cœur de l'opération ne sont pas recensés comme masses d'eau superficielles du SDAGE.

Le cours d'eau classé au Domaine Public Fluvial et permanent le plus proche est la Rivière Saint Etienne, à plus de 2,5 km de la zone de projet.

Le périmètre d'étude se situe à environ 700 m de la masse d'eau côtière FRLC105 "Pointe au Sel-Saint Pierre." qui est en bon état écologique. Il se situe également à l'aplomb de l'aquifère FRLG106 "Formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral Pierrefonds-Saint Pierre", lequel est en mauvais état chimique et en bon état quantitatif. Il faut souligner que le périmètre d'étude se situe en limite Est de l'aquifère stratégique de Pierrefonds.

## **10-6 Le milieu faunistique**

Sur la zone d'étude, huit espèces protégées sont recensées dont :

- 4 espèces d'oiseaux
- 1 espèce de reptile
- 3 espèces de chiroptère

Le périmètre d'étude est une zone de survol prioritaire pour les oiseaux marins.

## **10-7 Le milieu humain**

### **10-7-1 L'environnement anthropique**

Le périmètre de projet s'insère entre deux secteurs à enjeu économique et au droit d'une zone industrielle et d'activités économiques à conforter.

Le projet de révision est compatible avec les enjeux environnementaux de la zone pour laquelle, aucun habitat naturel à enjeux compatibles n'est inscrit dans le secteur d'activités.

Le porteur de projet devra définir les conditions optimales pour l'exploitation des matériaux afin d'éviter et de réduire les nuisances engendrées.

### **10-7-2 Le paysage et l'impact visuel**

Aucun espace paysager à protéger, bâti ou arbre à protéger n'est recensé sur le secteur du projet.

Le périmètre s'inscrit dans l'unité de paysage lointain des "Pentes de Saint Pierre et du Tampon", entre deux zones de paysages agricoles sous forte pression d'urbanisation et est accolé à une zone industrielle et commerciale peu attractive.

Il convient de préserver :

- les coulées vertes au droit des ravines, identifiées comme continuité écologique au SAR et assurant des fonctions de continuité écologique ;
- Préserver les reliefs remarquables du site ;
- Proposer une intégration paysagère optimisée de la ZI (qualité bâti, franges végétalisées).

#### **10-7-3- Le trafic routier**

Le dimensionnement, la hiérarchisation, le positionnement des voies et l'offre diversifiée en déplacement, avec une voie primaire couplée avec le TCSP, des voies secondaires, des voies tertiaires et des cheminements piétons, permettent d'assurer une fluidité du trafic routier au droit de la ZI n°4, que ce soit pour les flux entrants et pour les flux sortants, tout en assurant une desserte du parc d'activités optimale.

Comme l'indique la synthèse du diagnostic de l'ECO-PLU (CITADIA, EVEN, Leu Réunion, 2015) la voie Croix du Sud et l'échangeur sur la RN 1 prévus d'être mis en place dans le cadre du projet de la ZI n°4 sont bien intégrés au projet de PADD.

Il conviendra de mettre en place un dispositif et des prescriptions qui prennent en compte l'accroissement indéniable et les conséquences qu'engendrera cet afflux d'attractivité et d'activités.

#### **10-7-4 La qualité de l'air**

La qualité de l'air est surveillée sur le territoire de la CIVIS par l'Atmo Réunion.

Trois stations de surveillance fixes sont implantées sur la commune de Saint Pierre dont une sur Pierrefonds et une station mobile à Saint Louis.

Au regard de ces quatre stations de mesures, la qualité de l'air est très bonne à bonne.

Les principales sources de pollution atmosphérique sont celles dues au trafic routier de la RN1, d'où la nécessité de prendre des mesures drastiques évoquées, afin de garder un niveau comparable à l'état actuel compte tenu de l'accroissement de trafic engendré par la création de la ZI n°4.

Il conviendra de préserver la qualité de l'air en prenant en compte les risques de dégradation, notamment des GES (Gaz à Effet de Serre) par les activités et le trafic généré par le développement de cette zone et l'exploitation des matériaux.

## **10-8 Les risques technologiques**

### **10-8-1 Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses)**

L'exposition à ce risque est considérée comme modérée et sa fréquence élevée. Le risque concerne surtout les RN, dont la RN 1 qui est à proximité immédiate du sud du périmètre.

### **10-8-2 Le risque ICPE et sols pollués**

38 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans un périmètre de cinq kilomètres autour du périmètre du projet.

Deux ICPE sous le régime de l'autorisation sont situées dans un rayon de 50 mètres (centrale photovoltaïque d'Albioma et la société Armasud).

Trois sites sols pollués ou potentiellement pollués sont recensés.

Il conviendra de tenir compte de la proximité d'ICPE et prévoir des conditions d'implantation et de gestion adéquates pour des activités industrielles.

## **10-9 Le bruit**

Les nuisances sonores sont liées essentiellement à la présence d'entreprises artisanales au sein du tissu résidentiel. Cette proximité d'ateliers bruyants génère des nuisances de bruit et de poussières à leur voisinage.

Il existe également de nombreuses nuisances sonores issues des circulations automobiles. Les trafics particulièrement denses aux heures de pointe sur certains tronçons routiers induisent des gênes pour les riverains.

Le périmètre est situé immédiatement à l'amont de la RN 1, cet axe produit des nuisances sonores pouvant affecter une bande de 300 m de part et d'autre de la route.

Il conviendra de caractériser l'ambiance sonore actuelle, d'évaluer l'impact potentiel, de ne pas aggraver les nuisances et limiter l'exposition des riverains en prévoyant des dispositions limitant les nuisances sonores et en veillant au respect des niveaux sonores maximaux admissibles.

## **10-10 L'ambiance lumineuse nocturne**

Le commissaire enquêteur regrette la faiblesse de recherche d'impacts dans ce domaine et estime qu'à terme, l'augmentation de l'activité industrielle ou commerciale et les éclairages publics ou privés des futures installations et leur illumination en période nocturne, impacteront la faune aviaire et notamment les oiseaux migrateurs protégés, lors de leur migration pendulaire.

---

Il conviendra de prendre des mesures administratives quant à l'éclairage de la zone.

## **10-11 Les servitudes**

### **10-11-1 Les servitudes aéronautiques**

L'aéroport de Pierrefonds, bien que proche de la zone impacte le projet par la servitude de dégagement.

### **10-11-2 Les réseaux publics**

La zone d'étude est concernée dans sa partie Nord-est par les réseaux existants suivants :

- Réseau d'eau pluviale,
- Réseau d'eaux usées,
- Réseau de basse tension,
- Réseau de télécommunication,

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux projetés dans le cadre de la création de zone industrielle.

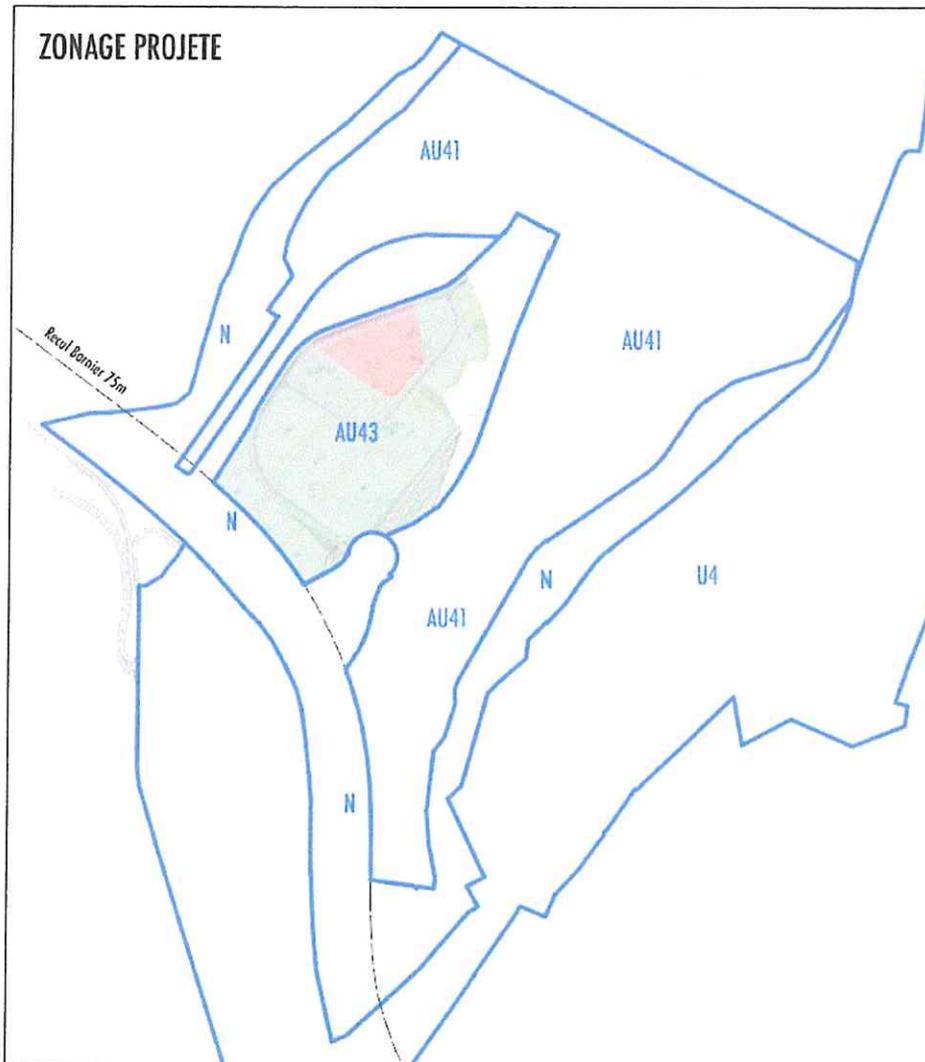
## **10-12 Les enjeux**

### **10-12-1 L'enjeu d'extraction**

Le périmètre d'étude est concerné par un gisement de pouzzolane.

La problématique de l'extraction rencontre celle de l'aménagement dans le sens où, celui-ci, une fois réalisé, va geler définitivement les matériaux présents. L'enjeu est donc de permettre l'extraction de matériaux sur le secteur tout en engageant parallèlement les aménagements de la ZI N°4.

Dans une première estimation, le gisement exploitable est de l'ordre de 400 m<sup>3</sup> avec une zone potentiellement exploitable et une zone potentiellement non exploitable organisée comme l'indique la carte du zonage projeté ci-dessous (en rouge, le gisement non exploitable).



### 10-12-2 Un enjeu d'aménagement

La prise en compte du paysage est l'élément fondamental qui permet de comprendre l'organisation des espaces publics au sein de cette opération. La trame paysagère a été conçue afin de préserver et mettre en valeur les éléments forts du paysage. Trame paysagère et trame des espaces publics sont imbriquées ne formant en quelque sorte qu'une seule et même trame sur laquelle se superpose la trame viaire et la trame parcellaire.

La trame viaire est hiérarchisée pour une lecture claire de la composition urbaine, l'organisation de l'espace public et aussi pour répondre aux enjeux de trafic de transit et desserte de la Zone d'Activité Industrielle.

Elles sont hiérarchisées de manière suivante :

- La voie primaire de 33 m irrigue la zone industrielle depuis le futur échangeur sur la route nationale vers la Ligne paradis et le quartier de Bois d'Olives à terme. Sur cet axe majeur, le TCSP central répondra aux différents modes alternatifs de circulation.

- Les voies secondaires forment une boucle périphérique au quartier. Elles sont connectées sur l'échangeur de la RN et le carrefour avec le TCSP. Elles longent et donnent à voir les éléments marquants du paysage.
- les voies tertiaires desservent les parcelles dans la trame plus fine du quartier.
- les voies vertes favorisent les circulations douces, piétons et vélo. Elles reprennent les voies structurantes primaires et secondaires et sont connectées aux arrêts du TCSP.
- Les chemins et sentiers parcourent l'ensemble du quartier soit via les trottoirs ombragés soit au sein des espaces publics. Dans les espaces naturels, les sentiers relient la ZI 4 et les ZI 3 à la future zone urbaine de logements au nord. Reprenant les parcours existants et donnant à voir le grand paysage, ils offrent une deuxième vie au quartier le soir ou le week-end.

### 10-12-3 L'enjeu paysager

La ZI n°4 prend place dans un secteur à fort enjeu paysager avec des enjeux à l'échelle géographique et territoriale et des enjeux à l'échelle du site.

➤ A l'échelle géographique et territoriale :

- les interfaces avec le paysage proche constituent un enjeu important de préservation de la qualité paysagère à l'entrée de ville de Saint-Pierre.
- Les 2 ravines qui bordent le site sont peu visibles dans le paysage ; elles prennent place dans les failles qui les rendent discrètes pour l'observateur.

➤ A l'échelle du site :

Le paysage est marqué par 3 ambiances :

- Les ravines : la Ravine des Cabris et la Ravine des Sables Noirs ;
- L'éperon et les falaises de tuf ;
- Les plateaux vallonnés.

S'appuyant sur ces éléments naturels, le parti d'aménagement de l'opération a développé une approche paysagère d'ensemble déclinée en plusieurs orientations :

- Intégrer la ZI n° 4 dans le grand paysage par la plantation d'une lisière boisée et le maintien d'une partie du relief de tuf ;
- Offrir une liaison permettant d'aller du littoral à Bois d'Olives et permettre ainsi le passage piéton/ vélo dans la ZI n° 4 ;

- Permettre une liaison entre la ZI n°3 et la ZI n° 4;
- Implanter les bâtiments avec un léger recul le long de la RN 1 afin d'éviter l'effet de bâtiments en surplomb et l'effet de couloir entre 2 zones industrielles ;
- Préserver et valoriser les 2 ravines encadrant le site.

La stratégie mise en place pour diminuer l'impact visuel depuis la RN 1 consiste à utiliser deux leviers :

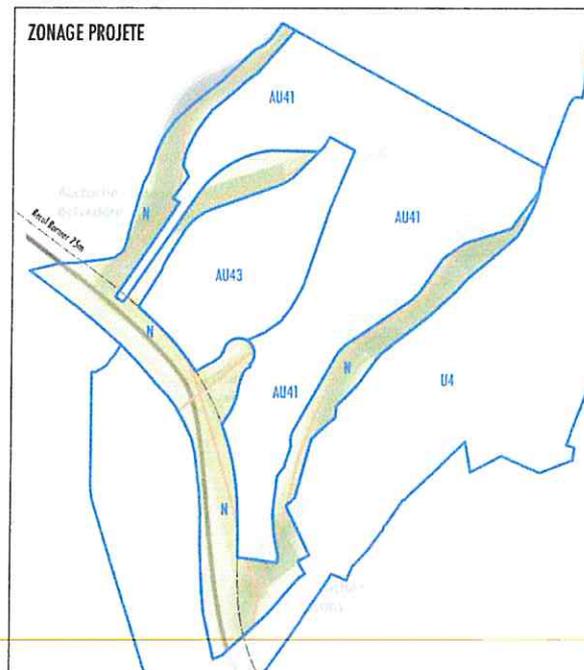
- Le recul d'urbanisation (75 m ou 35 m) ;
- la mise en place et le confortement d'une lisière boisée le long de la route nationale jusqu'à la ravine existante.

#### 10-12-4 Enjeux d'aménagement et PLU

L'un des enjeux de la présente révision allégée est d'ouvrir à l'urbanisation les terrains actuellement situés en zone Nma qui doivent être aménagés dans le cadre de l'opération (parcelle + voirie).

Le zonage projeté se limite à ouvrir à l'urbanisation les terrains strictement concernés par l'aménagement des parcelles et de la voirie. Le reste de l'opération est concerné par la préservation et la mise en valeur des éléments paysagers marquants du site et conservés en zone N.

La cartographie, ci-dessous, montre comment le zonage projeté tient compte des enjeux en classant en zone N la Ravine des Cabris et des Sables Noirs, la bande loi Barnier le long de la RN 1 ainsi que l'éperon de tuf.



## 10-13 La CIVIS la SPLA Grand Sud et la commune de Saint Pierre

La CIVIS (Communauté Intercommunale des Villes Solidaires) qui s'étend sur près de 14% du département et concerne plus de 140 000 habitants est une communauté d'agglomération qui regroupe les communes de Cilaos, L'Étang-Salé, Saint Louis, Saint Pierre et Petite Île.

Pour donner suite au passage en Communauté d'Agglomération le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la CIVIS exerce des compétences de plein droit ainsi que des compétences optionnelles qui ont été arrêtées par décision du Conseil de la communauté en complément de celle déjà pratiquées.

La SPLA Grand Sud, dans le cadre de la concession d'aménagement approuvée en date du 15 janvier 2020 porte l'aménagement de la ZI n°4 de Saint Pierre, intégrant les phases 2, 2bis, 3 ainsi que la voie V3 et l'aménagement paysager de corridors écologiques. La commune de Saint Pierre reste Maître d'œuvre.

## 10-14 Compatibilité avec les documents de planification et de gestion de l'île de La Réunion

Cette révision, et notamment le nouveau zonage et règlement affecté aux parcelles concernées, respecte les différentes orientations des plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement.

Le tableau suivant reflète les différents plans avec lesquels cette révision est compatible :

Plan / Programme	Compatibilité de la révision	Justification
SAR / SMVM	Compatible	Les zones agricoles et d'urbanisation prioritaire sont conservées, seul le périmètre des deux zonages au PLU est revu. La vocation agricole est conservée par le maintien d'une zone Nma au PLU.  Les aménagements seront réalisés dans le respect des quotas attribués au SAR en vigueur en matière de développement économique.  <i>Cf. chapitre 3 – le contexte réglementaire</i>
SCOT Grand Sud	Compatible	Le SCOT est en cours d'élaboration. Le projet est cohérent avec les grandes orientations de ce plan.
SDAGE / SAGE Sud et captage AEP	Compatible	Aucun périmètre de captage n'est concerné par les emprises de la modification.  Les masses d'eau concernées :  - Masse d'eau souterraine : o Aquifère Entre-Deux, Cilaos FRLO10 en bon état o Aquifère Petite-Île – Le Tampon FRLO09 en état médiocre  Conformément aux éléments décrits dans le dossier loi sur l'eau et l'étude d'impact réalisés pour le développement de la ZI N°4, le projet est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE et du SAGE Sud
PPR	Compatible	L'identification des risques et le respect de la réglementation correspondante est bien intégré à cette révision et projet de développement de la ZI N°4
SDC	Compatible	La zone Nma est conservée et localisée dans le périmètre identifié au SDC ; Sa superficie est même augmentée par rapport au zonage actuel. Cette révision permettra d'améliorer les conditions d'exploitation de cette ressource.

Plan / Programme	Compatibilité de la révision	Justification
		<i>Cf. chapitre 3 – le contexte réglementaire</i>
Loi Barrier	Compatible	La révision permet d'intégrer plus efficacement cette contrainte au développement de la zone. <i>Cf. chapitre 3 – le contexte réglementaire</i>
Servitude aéroportuaire	Compatible	L'aéroport de Pierrefonds impose le respect de servitudes de dégagements et de servitudes radioélectriques. Le périmètre de la présente Révision Allégée est concerné par la servitude de dégagement de l'aéroport de Pierrefonds. Cette révision respecte et intègre les contraintes liées à cette servitude. <i>Cf. chapitre 3 – le contexte réglementaire</i>

La révision envisagée du PLU est en effet conforme aux orientations des différents documents d'aménagement, d'urbanisme et de développement ainsi qu'aux prescriptions des différentes servitudes.

Le projet ne remet pas en cause les grands objectifs du PADD dans la mesure où l'intégration environnementale est au cœur de sa conception.

La révision allégée du PLU de Saint Pierre pour permettre l'aménagement de la ZI n°4 répond à l'ensemble des objectifs du PLU :

- Développement économique et démographique
- Aménagement de l'espace
- Préservation de l'environnement
- Organisation des transports et des déplacements
- Développement des équipements publics.

Comme souligné dans le PV d'examen conjoint, la notice explicative a choisi d'analyser dans un premier temps, la compatibilité de la révision allégée avec le SAR valant SMVM puis a comparé dans un second temps les prescriptions du SAR avec celles du SCoT Grand Sud afin de mettre en lumière d'éventuels points bloquants.

Ce travail a permis de mettre en avant la compatibilité de la révision allégée avec le SAR valant SMVM ainsi qu'avec le SCoT Grand Sud.

### **10-15 Les emplacements réservés n°125 et 232**

Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Conformément à l'article R1123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité

sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Le plan local d'urbanisme de Saint Pierre a créé environ 232 emplacements réservés. La plupart d'entre eux ont été instituées au bénéfice de la commune puisque seule une vingtaine est au bénéfice du Conseil général en vue principalement d'aménager et d'élargir le réseau routier départemental

La révision allégée envisage de :

- Supprimer l'emprise de l'emplacement ER n°125 destiné à la réalisation d'une voie de désenclavement de 20 mètres (voie de liaison inscrite au SAR dite Croix du Sud) et réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle n°4. Son emprise et son tracé ne correspondent plus à la réalité de l'aménagement projeté et sont de nature à contrarier le projet d'aménagement validé qui traverse la zone AU 41 et Nma.
- Créer un nouvel emplacement réservé ER n° 232, qui en fait remplace l'ER n°125, destiné à une nouvelle voirie de 23 mètres d'emprise avec un tracé ajusté, toujours baptisée Croix du Sud en cohérence avec les études poursuivies.

## 11- Les avis des PPA

### L'État

Émet un avis favorable sous réserve de répondre aux points identifiés qui ont mis en évidence :

- L'absence de démonstration d'une pénurie en matière de foncier économique à l'échelle du bassin de vie (obligation fixée par le SCoT à toute ouverture d'urbanisation à vocation économique) ;
- L'absence d'une analyse du respect des quotas d'extension à l'échelle de la commune (20 ha) en tenant compte le cas échéant des extensions en matière économique déjà intervenues depuis l'approbation du SAR ;
- L'absence d'analyse des enjeux biodiversité sur le secteur du projet et de ses impacts éventuels ;
- L'absence de justification sur l'emprise du zonage N et le contenu de son règlement eu égard aux enjeux du site.

### La Région

Dans sa forme Commission Aménagement Développement Durable et Transition Écologique émet un avis réservé portant sur les points suivants :

- Apporter des justifications complémentaires des aménagements déjà entrepris sur les zones AU de la ZI n°4 ainsi que sur la zone de Pierrefonds ;
- Intégrer la prescription 14 du SAR sur l'implantation des équipements et activités commerciales et de services qui doivent être limitées à 5% de la superficie de la zone d'implantation de la ZI n°4 ;
- Inclure le Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) ;

- Réduire la largeur des espaces L111-6 de la planche n°1, comme présenté page 117 et 170 du règlement ;
- Supprimer l'ER 192 ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures terrestres bruyantes et de modifier le plan des périmètres particuliers

Lequel avis est repris par la Région

Dans sa Commission Permanente qui émet un avis favorable avec des réserves portant sur :

- la nécessité de spécifier dans le règlement de la zone U4 et AU4, le respect de la prescription n°14 du SAR et notamment la limite des 5% de la superficie de la zone d'implantation pour les équipements et activités commerciales et de services.
- Inclure dans le PLU le Réseau Régional de Transport Guidé dont le tracé longe les RN 1 et 2.
- Annexer au PLU l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures terrestres bruyantes ;
- Modifier le plan des périmètres particuliers pour donner suite à une non-correspondance à ceux définis par arrêté préfectoral.
- Supprimer l'ER192 au bénéfice de la Région.

### **Le Département**

Émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte :

Une conduite d'irrigation du périmètre du Bras de la Plaine située sur la future zone AU43 et d'inclure cette infrastructure d'irrigation dans le futur projet d'aménagement de la ZI n°4 ainsi que dans les projets d'extraction des matériaux et des activités connexes autorisées en zone AU43.

### **La Chambre d'Agriculture**

Émet un avis réservé compte tenu des points suivants:

- Le périmètre concerné bien que non concerné par des exploitations agricoles correspond à une zone avec des potentialités agronomiques intéressantes.
- Le secteur est situé dans le périmètre d'irrigation du Bras de la Plaine qui a suscité d'importants investissements de la puissance publique pour le développement des activités agricoles ;
- La mise en valeur de la zone Nma représenterait une opportunité pour le secteur agricole avec des possibilités de diversification et de disposer des voies de commercialisation intéressantes avec le marché de gros.

### **La MRAE**

Elle a identifié comme principaux enjeux environnementaux :

- La protection de la biodiversité (espèces animales et végétales présentes sur le site) ;
- La consommation d'espace ;

- L'intégration paysagère du projet situé en entrée de ville sur un espace artificialisé ;
- La prise en compte du changement climatique ;
- L'adéquation des besoins avec la ressource en eau.

La demande de localiser le circuit automobile sur un autre site devient caduque par suite de son abandon par la SPLA Grand Sud.

- Justifier dans l'évaluation environnementale de la comptabilité d'un projet de révision de PLU avec le SCoT du Grand Sud en termes de consommation d'espace et de mobilité durable ;
- Compléter le rapport d'un tableau récapitulatif des surfaces des zones d'activités actuelles afin de justifier les besoins en déclassement de zone non artificialisées ;
- Limiter les conséquences de la pollution lumineuse sur l'avifaune marine protégée en intégrant dans le règlement du PLU des prescriptions techniques précises et opérationnelles limitant l'impact de l'éclairage de la zone;
- Compléter le règlement du PU en annexant un cahier de prescriptions architecturales spécifiques à la ZI 4 dans l'objectif de favoriser une plus grande intégration paysagère et environnementale de ce projet situé en centre-ville ;
- Inscrire dans le règlement du PU des dispositions pour lutter contre les îlots de chaleur et imposer une production minimale d'énergie renouvelable pour les futures constructions dans le cadre des objectifs de prise en compte du changement climatique ;
- Compléter le dossier d'une évaluation de l'adéquation entre les besoins futurs de la ressource en eau disponible en tenant compte des données actualisées de 2019 ;
- Compléter le dossier par une étude de trafic dans l'objectif de démontrer la bonne prise en compte des besoins nouveaux générés par cette ouverture à l'urbanisation et des nuisances éventuelles. Proposer des mesures en cohérence avec les aménagements envisagés à proximité par la commune de Saint-Pierre et le projet de TCSP à l'échelle de la CIVIS

### **CCIR de La Réunion**

L'organisme attire l'attention sur :

- l'impact sur la circulation routière qui doit être étudié sur les besoins de déplacement et non pas uniquement sous l'angle de l'offre de transport ;
- l'aménagement d'aires de stationnement en adéquation avec les besoins ;
- les nuisances liées à l'extraction et ses activités connexes.

### **PV d'examen conjoint**

L'étude du dossier et notamment la lecture du Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint prévue par l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme, portant révision "allégée" n°3 relatives à l'extension de Zone Industrielle N°4 de la commune de Saint Pierre permet de constater que sur 19

Personnes Publiques Associées, hors l'équipe du Maître d'Ouvrage, 5 ont assisté à ladite réunion (Sous-Préfecture, DEAL/SCETE/MRAe, Département et la Chambre d'Agriculture).

Toutes avaient été contactées par courrier pour présentation du projet et avis (Préfecture, Sous-préfecture, Région, Département, Parc National, CIVIS, SMEP/SCOT Grand Sud, CASUD, CCI, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Syndicat mixte de Pierrefonds, Mairie de l'Entre Deux, Mairie du Tampon, Mairie de Saint Joseph, Mairie de petite Ile, DEAL/SCETE/MRAe, Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Parmi les réponses reçues figurent, celle de La Région (en deux versions), Le Département, La CCIR, La Chambre d'Agriculture, la MRAE, l'État.

Lors de la réunion d'examen conjoint en date du 7 juin 2022, le Maître d'Ouvrage a rappelé les objets et enjeux de la révision allégée et répond aux différentes interrogations des PPA évoquées ci-dessous :

L'analyse dans un premier temps de la compatibilité de la révision allégée avec le SAR valant SMVM et la comparaison dans un second temps des prescriptions du SAR avec celle du SCoT Grand Sud afin de mettre en lumière d'éventuels points bloquants a permis de mettre en avant la compatibilité de la révision allégée avec les documents supérieurs.

La révision allégée n° 3 respecte les quotas prescrits par les documents supérieurs notamment via le jeu du redéploiement des surfaces qui permet à la commune de ne pas consommer en totalité ses quotas.

Le maître d'ouvrage s'engage à fournir un complément montrant que les surfaces ont été préservées.

Concernant l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures terrestres bruyantes, l'information est prise en compte dans les autorisations d'urbanisme et dans la délivrance des certificats d'urbanisme. Cet arrêté sera annexé au PU révisé.

Concernant la problématique RRTG, la région travaille sur plusieurs tracés et donc des zones d'ombre restent à lever.

Concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture, la commune souligne qu'elle propose déjà des activités très structurantes en matière agricole. Quant au choix des porteurs de projet elle ne maîtrise pas les demandes qui sont formulées. La commune est consciente qu'elle est le grenier du Sud et des efforts sont menés pour l'accueil des entreprises.

Enfin la commune et la SPL Grand Sud travaillent en lien avec la SAPHIR et s'assurent que l'ensemble des dévoiements nécessaires soit réalisé.

Concernant l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, il est pris acte d'une synergie entre les activités afin de ne pas dénaturer la zone industrielle en favorisant l'implantation d'activités de production.

Concernant l'avis de la MRAe, le maître d'ouvrage informe qu'un tableau récapitulatif des surfaces des zones d'activité actuelles afin de justifier les besoins en déclassement des zones artificialisées sera apporté au sein du mémoire en réponse à travers un document faisant un bilan de la commercialisation des zones actuelles.

Concernant la pollution lumineuse, des mesures figureront également au sein du règlement de lotissement qui n'ont pas lieu d'être reprises au sein du règlement du PLU.

Concernant les prescriptions architecturales spécifiques à la ZI n°4, la commune de Saint-Pierre et la SPL Grand Sud y sont particulièrement attachées, les autorisations d'urbanisme de la ZI n°4 sont instruites par les autorités compétentes.

Concernant les îlots de chaleur le maître d'ouvrage rappelle que ce point relève du règlement de lotissement.

Le maître d'ouvrage précise que l'adéquation entre les besoins futurs et la ressource en eau a été prise en compte et figure au mémoire en réponse.

Concernant l'étude de trafic, afin de démontrer la bonne prise en compte des besoins nouveaux générés par cette ouverture à l'urbanisation et ses nuisances éventuelles, le maître d'ouvrage estime que cette recommandation dépasse le cadre de la révision allégée et a à voir avec les aménagements d'infrastructures routières.

### **Le mémoire en réponse au PV de synthèse**

Le Maître d'Ouvrage a rédigé un mémoire en réponse en totale adéquation avec les attentes du commissaire enquêteur.

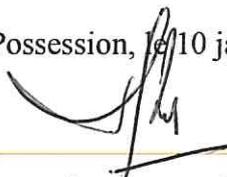
Toutes les observations ont été étudiées et à chacune, une réponse cohérente et robuste a été apportée.

Les éléments fournis, les argumentations soutenues par le Maître d'Ouvrage répondent de façon tout à fait satisfaisante aux questions posées.

Les réponses du Maître d'ouvrage ne seront pas commentées une par une, mais elles corroborent le procès-verbal d'examen conjoint et complètent certaines interrogations qui pouvaient subsister.

La présentation du projet, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, la participation du public, l'analyse du dossier et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage ayant été rappelés dans les précédents paragraphes, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur seront rédigés dans une seconde partie.

La Possession, le 10 janvier 2023



Le commissaire enquêteur  
Jean-Pierre SCHIETTECATTE