

## **AVIS MOTIVÉ ET CONCLUSIONS**

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

### PREAMBULE

1-Objet du projet

2-Les enjeux

3- Coordonnées du Maître d'Ouvrage

4- Les principaux textes régissant l'enquête publique

5- Le dossier

6- Sur l'information du public

6-1 Publicité par voie de presse

6-2 Publicité sur le site

7-Visites sur le terrain

8- Cohérence du projet

9- Acceptabilité du projet

10-Participation du public

10-1 Les permanences et le registre papier

10-2 Le registre dématérialisé

11- Oppositions au projet

12- Propositions et réponses du maître d'Ouvrage

13- Difficultés

14- Les aspects négatifs du projet

15- Les aspects positifs du projet

16- Propositions

### AVIS

## PREAMBULE

La commune de Saint Pierre se situe au sud de La Réunion. Commune moyenne en superficie (98 km<sup>2</sup>), Saint Pierre est la deuxième commune de l'île en nombre d'habitants (environ 85 000) ; elle est considérée comme le pôle principal et le poumon économique du Sud, elle doit conforter son rôle de leader pour la région sud de l'île.

La présente enquête publique qui a été conduite du 14 novembre 2022 au 14 décembre 2022, soit 31 jours consécutifs, a pour objet la révision allégée n°3 du PLU relative à l'extension de la ZI n°4 de la commune de Saint Pierre.

### 1-Objet du projet

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 ZIn°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 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 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

### 2 Les enjeux

La révision allégée n°3 présente un double enjeu :

- permettre l'exploitation du gisement de pouzzolane présent sur le site ;
- permettre l'aménagement des phases 2,2bis et 3 de la ZI n°4.

### **3- Coordonnées du Maître d'Ouvrage**

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

Le Maître d'Ouvrage 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.

### **4- Les principaux textes régissant l'enquête publique**

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.

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.

## **5- Le dossier**

L'ensemble est bien présenté, bien organisé sous la forme de 33 dossiers ou sous dossiers et 8 planches cartographiques.

Les dossiers papier et numérique sont strictement identiques et ont été vérifiés par le commissaire enquêteur.

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

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.

Le commissaire enquêteur regrette que l'étude ne soit réellement abordée que vers la page 361/468 du rapport de présentation pour voir enfin réellement évoqué l'objet de la présente enquête publique, la ZI n° 4 et les perspectives d'extraction de matériaux.

Comme le souligne la MRAe le rapport d'évaluation environnementale 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.

Pour la MRAE, le résumé non technique présenté en fin de rapport est une compilation du rapport et en reproduit les lacunes notamment l'absence de justification 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.

## **6- Sur l'information du public**

### **6-1 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.

## **6-2 Publicité sur le site**

Le pétitionnaire a 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 placés de façon à être visibles et lisibles depuis la voie publique sans aucune difficulté et sans aucun risque.

## **7-Visites sur le terrain**

Le 26 octobre 2022, j'ai effectué la visite des lieux, guidée et commentée par Monsieur Éric DESSE de la SPLA Grand Sud, en compagnie de Monsieur Daniel LEBON et Monsieur Rayhann FESSARD des services de l'urbanisme de la ville de Saint Pierre afin de visualiser le projet, déjà bien engagé, et de mieux conceptualiser ses incidences sur le secteur et de mieux comprendre sa cohérence détaillée dans le paragraphe suivant.

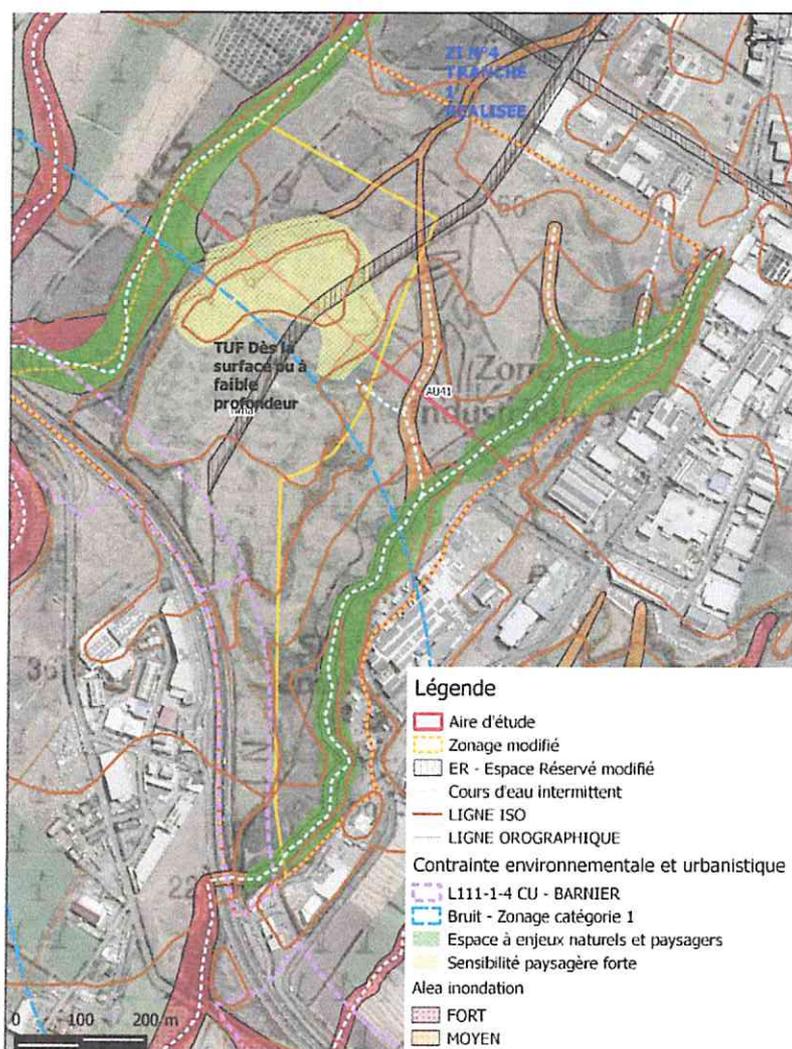
## **8- Cohérence du projet**

Le découpage parcellaire du zonage PLU sur le périmètre de la ZI n°4 ne correspond pas à la réalité du terrain, notamment concernant le gisement exploitable de matériaux et n'est pas compatible avec un développement ainsi qu'une organisation rationnelle et cohérente de la ZI N°4 et de la Croix du Sud, poumon économique supplémentaire attendu su Sud.

Cette modification doit :

- permettre l'activité d'extraction de matériaux dans un contexte d'exploitation topographique plus favorable ;
- Permettre la mise en œuvre de la ZI n°4 dans une logique d'aménagement en continuité de la tranche n°1 ;
- Permettre l'exploitation agricole tant que les parcelles ne sont pas exploitées pour l'extraction de matériaux ;
- Optimiser l'intégration environnementale, écologique et paysagère des aménagements et activités.

La cartographie ci-dessous représentée synthétise le contexte et les enjeux, naturels, paysagers, géomorphologiques et réglementaires justifiant le nouveau zonage.



## 9- Acceptabilité du projet

L'objectif de cette révision de PLU est de modifier le zonage sur le périmètre du PLU tout en conservant les superficies dans les mêmes proportions, afin de retenir les conditions favorables d'exploitation et de développement de la ZI n°4.

## 10- Participation du public

### 10-1 Les permanences et le registre papier

Le commissaire enquêteur a assuré 5 permanences selon le calendrier suivant :

-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.

Aucune contribution n'a été portée sur le registre papier mis à disposition du public et aucune personne ne s'est manifestée pendant les permanences tenues par le commissaire enquêteur.

## 10-2 Le registre dématérialisé

Ce dernier a été consulté 616 fois et a vu 302 téléchargements des documents suivants :

Avis d'enquête publique	34
Arrêté d'enquête publique	30
01. Arrêté n°417/URB - ouverture d'une enquête publique - 29.09.2022	8
02. Avis d'enquête publique	7
03. Notice explicative - révision allégée	8
04. Rapport de présentation	9
05. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	7
06. Règlement écrit	7
07. Planche 1 – PIERREFONDS	9
08. Planche 2 - CENTRE VILLE	7
09. Planche 3 – Ravine des Cabris – Bois d'Olives	9
10. Planche 4 – MAHAVEL	10
11. Planche 5 - GRAND BOIS	8
12. Planche 6 – Montvert les Hauts	8
13. Orientations d'aménagement	8
14. Liste des emplacements réservés	8
15. Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)	9
16. Annexes sanitaires	7
17. Plan des périmètres particuliers	12
18. Plan des servitudes d'utilité publique (SUP)	8
19. Dossier Loi Barnier - ZAC Roland Hoareau	8
20. Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) – Annexe	9
21. Avis CCIR - 4 mars 2022	7
22. Avis Commission Permanente Région - 25 mars 2022	8
23. Avis de la Région - 14 mars 2022	7
24.A. Courriel DEAL - 19 mai 2022	8
24.B. Avis de l'État - 19 mai 2022	8
25. Avis du Département - 15 février 2022	7
26. Courrier Chambre d'agriculture - 8 janvier 2021	8
27. Avis MRAE - 3 mars 2022	10
28. Saisine CDPENAF - 29 novembre 2021	8
29. PV Examen conjoint - 7 juin 2022	7

30. DCM - Prescription révision allégée - novembre 2020	5
31. DCM - Bilan de concertation et arrêt - novembre 2021	8
32. Désignation du CE par le Tribunal Administratif	9
Annonces légales - Le JIR - 28.10.2022	7
Annonces légales - Le Quotidien de la Réunion - 28.10.2022	10
Annonces légales - Le JIR - 17.11.2022	5
Annonces légales - Le Quotidien de la Réunion - 18.11.2022	6

## 11- Oppositions au projet

Il n'y a pas d'opposition formelle au projet, aucune contribution du public ou avis des diverses institutions consultées n'ont contribué à émettre un avis défavorable, seules quelques réserves ont été émises par les PPA sont ou seront levées par le porteur de projet.

## 12- Propositions et réponses du maître d'Ouvrage

Le maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse :

- 1- S'engage à corriger les précisions demandées dans l'exposé de l'opération dans son rapport de présentation en reprenant les termes de la DCM du 12 novembre 2020 ;
  - 2- Donne les éléments explicatifs relatifs à la suppression du périmètre d'étude au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme ;
  - 3- Justifie le respect de la consommation des quotas, laquelle a été donnée lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA ;
  - 4- Justifie les besoins d'espace par une forte demande et un réel déficit d'offre en foncier économique, pour préserver le rôle de leader de Saint Pierre et conforter l'attractivité économique du territoire;
  - 5- Justifie la protection de l'éperon de tuf par la création d'une zone N avec pour objectif la préservation du paysage et la biodiversité ;
  - 6- Déclare prendre les mesures nécessaires pour associer les services du Département ainsi que la SAPHIR pour la protection de la canalisation du bras de La Plaine et des réalisations faites pour l'irrigation de la zone financée par des fonds publics ;
  - 7- Donne les explications relatives aux interactions entre la CIVIS, La SPL Grand Sud et la commune de Saint Pierre ;
  - 8- Confirme la suppression du circuit automobile et l'affectation du lot initialement prévu qui fera partie des nouvelles orientations de l'aménageur : la SPL Grand Sud, en l'occurrence ;
- 
- 9- Précise l'implication des PPA dans cette procédure de révision du PLU différente d'une procédure de révision générale. Toutes ont été conviées à la réunion d'examen

conjoint pour émettre un avis sur le dossier. L'avis écrit de la MRAE est joint au dossier et l'avis de la CDEPENAF est réputé favorable ;

10- Confirme le hors sujet de la seule observation écrite.

Les points 3, 4, 5, 6 et 8 sont les éléments les plus significatifs de ce paragraphe.

### **13- Difficultés**

La révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative à l'extension de la ZI n°4 de la commune de Saint Pierre n'a pas entraîné la participation effective du public, lequel n'a formulé qu'une seule contribution malheureusement hors sujet.

Il est regrettable que cette démarche citoyenne n'ait pas amené le public à participer et donner ainsi son avis sur un projet qui revêt quand même un rôle important pour la commune et la région du sud de l'île.

### **14- Les aspects négatifs du projet**

L'exploitation des matériaux au centre du périmètre de la ZI N°4 à proximité immédiate d'entreprises et de voies de circulation engendrera des nuisances importantes et une coactivité qu'il conviendra de maîtriser.

L'exploitation des matériaux en partie basse du site devrait permettre de limiter les nuisances et les risques de cette activité.

L'augmentation du trafic et l'exploitation des matériaux au centre du périmètre va engendrer des nuisances sonores importantes à proximité de zones d'activité.

L'imperméabilisation des sols et la modification de la topographie ainsi que l'exploitation des matériaux en partie basse engendrera des effets sur les écoulements d'eau.

L'éclairage du site, par son ambiance lumineuse, présente un risque pour la faune aviaire que le maître d'ouvrage devra prendre en compte dans la gestion des permis d'aménager.

Il existe un risque de dégradation de la qualité de l'air et notamment d'augmentation des GES par les activités et le trafic généré par le développement de cette zone et l'exploitation des matériaux.

### **15- Les aspects positifs du projet**

Cette révision s'inscrit parfaitement dans le PADD car elle permet de développer les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

Elle répond aux besoins des entreprises en créant de nouvelles zones d'activités afin de conserver le rôle de leader économique de la région Sud et de garantir des emplois sur le territoire communal.

Elle permet de développer la ZI n°4 tout en assurant l'exploitation préalable des matériaux en exploitant le gisement de pouzzolane.

L'aménagement de la ZI n°4, Phases 2, 2bis, 3, 3 bis, 3 ter comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux divers, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futures constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

La ZI n°4 engendre l'urbanisation d'espaces qui ne présentent pas d'intérêt agricole et intègre la préservation du corridor écologique et paysager de la Ravine des Cabris. Elle permet également le classement en zone naturelle de la Ravine des Sables Noirs (sur un linéaire de 955 mètres).

Elle permet la protection et la mise en valeur de l'éperon de tuf rocheux par le biais d'un aménagement paysager.

Elle prévoit la préservation de la nappe d'eau souterraine en proposant une gestion adaptée des eaux pluviales ayant ruisselé sur le site et un raccordement des bâtis au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;

Elle prévoit la protection et la mise en valeur de la bande de recul loi Barnier le long de la RN 1.

La révision allégée s'inscrit dans la réalisation d'un axe structurant Nord/Sud reliant l'université du Tampon à la RN 1 en longeant les quartiers de la Ravine des Cabris et de Bois d'Olives (principe de la Croix du Sud) qui permettra d'assurer une desserte du territoire par l'organisation d'un maillage cohérent en complétant le réseau existant.

La révision allégée projetée doit permettre à la fois l'aménagement des phases évoquées ainsi que l'extraction de matériaux tout en rentrant dans le cadre réglementaire des quotas d'extension du SAR. Elle porte sur le règlement graphique et écrit et la liste des emplacements réservés.

La révision allégée n°3 respecte les quotas prescrits par les documents supérieurs notamment via le jeu du redéploiement des surfaces.

Afin de prévenir tout risque d'inondation, la limite du périmètre global du projet a été repoussée de 10 m par rapport à la limite du zonage PPR de la Ravine des Cabris et de la Ravine des Sables Noirs. Une bande comprise entre 10 m et 30 m de large sera conservée en frange de falaise, afin de préserver la qualité paysagère du site, notamment visible depuis la RN 1.

## **16 Propositions (liste non exhaustive)**

---

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

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.

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.

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

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.

Il conviendra de prendre des mesures administratives quant à l'éclairage de la zone, dans le cadre de la sobriété énergétique (quand cela sera possible) et le respect de la faune aviaire.

## **AVIS**

La révision allégée n°3 du PLU de Saint Pierre répond à un objectif de promotion de la Région Grand Sud en permettant l'extraction de matériaux, la réalisation d'un axe structurant qui assurera une desserte du territoire par l'organisation d'un maillage cohérent en complétant le réseau existant.

Elle permettra de développer les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales car elle répond aux besoins des entreprises en créant de nouvelles zones d'activités afin de conserver le rôle de leader économique de Saint Pierre et de garantir des emplois sur le territoire communal.

Les conséquences négatives du projet sont acceptables car elles ont été clairement identifiées, analysées et seront maîtrisées. Des propositions adaptées d'évitement, de réduction et de compensation ont été établies et seront appliquées.

Les aspects positifs du projet, évoqués plus haut sont largement supérieurs aux effets négatifs par l'ampleur de leur proposition d'actions, d'évolution de la zone géographique et les conséquences économiques favorables que le projet engendrera.

L'examen du dossier, les différents avis des Personnes Publiques Associées, la réponse du porteur de projet à ceux-ci ainsi qu'au procès-verbal de synthèse, la visite de terrain effectuée permettent d'émettre un

---

# **AVIS FAVORABLE**

Le commissaire enquêteur souhaite que le porteur de projet revienne au scénario n°4 qui permet la préservation de l'ensemble de l'éperon de tuf et ses enjeux écologiques.

Scénario qui est revenu d'actualité pour donner suite à l'abandon du projet de circuit automobile, ce qui lui redonne tout son sens.

La Possession, le 10 janvier 2023



Le commissaire enquêteur  
Jean-Pierre SCHIETTECATTE