RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de La Réunion rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification du PLU de Saint-Pierre

n° MRAe 2026ACREU2

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégialement, le 18 juin 2026, en présence de M. Bertrand GALTIER, M. Yves MAJCHRZAK, Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN et M. Olivier ROBINET.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 22 janvier 2021 et du 19 mai 2025 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté ministériel du 08 juillet 2024 portant désignation de présidents de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 12 mai 2026 relative à la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Pierre (appelée ci-après projet) visant à prendre en compte le SCoT modifié, en identifiant les secteurs déjà urbanisés (SDU) en zone Us et les secteurs identifiés comme village de rang 2 en zone Uf (soit 31,5ha), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-37 du Code de l'urbanisme (dossier enregistré sous le numéro 2026ACREU2) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion du 29 mai 2026, notamment la nécessité de démontrer l'adéquation entre la ressource et les besoins en eaux destinées à la consommation humaine ainsi que la capacité des infrastructures d'assainissement pour toute ouverture à l'urbanisation.

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre a été approuvé par délibération du conseil municipal du 25 juin 2024, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale le 16 octobre 2023 ;
- la présente procédure de modification du PLU de la commune de Saint-Pierre a été prescrite par arrêté municipal du 25 avril 2025 conformément aux dispositions des articles L.153-34 du Code de l'urbanisme ;
- la procédure de modification du PLU objet du présent avis consiste à :
  - prendre en compte les prescriptions du SCoT Grand Sud modifié pour intégrer les dispositions de la la loi ELAN[1] pour identifier les Secteurs déjà urbanisés (SDU) visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et les villages de rang 2 ;
  - prendre en compte l'évolution des formes urbaines par l'identification des 15 Villages de rang 2 en les reclassant en zone Uf (31,5 ha) et les 18 SDU maintenus en zone Us à échelle du PLU ;
  - corriger les erreurs matérielles et incohérences entre les pièces graphiques et réglementaires ;
  - adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application concernant la hauteur, les clôtures, affouillements, stationnement, le coefficient de biotope[2];
  - modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement) ;

[1] Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) visent à renforcer le rôle des collectivités dans la mise en œuvre des dispositions de la loi littoral. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe les modalités d'application de la loi et détermine les critères d'identification des différentes formes urbaines prévues. La loi crée notamment la catégorie des *secteurs déjà urbanisés*, forme intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein de laquelle une densification limitée est autorisée pour améliorer l'offre de logements, d'hébergements ou de services publics, notamment en comblant les dents creuses.

[2] Le coefficient de bioptope définit la surface réservée à la végétalisation ou favorable à l'écosystème sur la surface totale d'une parcelle en zone urbaine (sols végétalisés, toitures terrasses, murs et façades végétalisés, surfaces perméables...).

■ **Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Pierre vise à ajuster certaines règles de clôtures, hauteurs, stationnements et débords à savoir :**

- la végétalisation des clôtures sur voie dans toutes les zones Ucv, Ud, Ug, Uf, Us, Up, Ut, Ua, Ue, A et N (simplification du règlement et utilisation des essences locales privilégiées) ;
- les hauteurs de clôtures en zones Up et Ut apportent la précision que cela concerne les clôtures sur voie (limitée à 2m) ;
- les hauteurs des limites séparatives en zone Uf (autorise une hauteur fixée à 6 mètres en limite séparative), en zone Up (hauteur de 4m et précision apportée sur la profondeur d'implantation de la construction en limite séparative à 15 ou 20 mètres en fonction du type de construction) ;
- la suppression de la dérogation de hauteur en zone Ug ;
- les dispositions applicables à la zone Us ajoutent la destination et sous destination des constructions (l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et les constructions sont autorisées exclusivement pour l'amélioration de logement et hébergement, stationnement, implantation des services publics possible sans extension du périmètre bâti existant) et élargissement du stationnement (aux hébergements destinés aux résidences pour personnes âgées, étudiants… avec 0,5 places/ hébergement) ;
- l'attique obligatoire en zone Ucv et Ud (à partir de R+4, attique en retrait de 2m est imposé) ;
- les affouillements (dont la profondeur maximale est augmentée jusqu'à 2,50m selon la pente) et la hauteur des clôtures en zone UfCA sur voie (combine murs de soutènement et de remblais qui peuvent être accompagnés d'une clôture de type grillage d'une hauteur maximale de 1,00m), notamment au sein de la ZAC Cap Austral ;
- la hauteur maximale des constructions relatives aux installations de carrières en zone Nc (aucune hauteur maximale fixée) ;
- la modification des normes de stationnement dans les zones Ud, Ug, Uf et Us en fixant à 5 le nombre minimal de lots, et ajout de la mention « en fonction des besoins » en zone Ua et Aua ;
- les débords des toitures (zones Ucv, Ud, Ug, Uf, Us, Ua débords admis si le recul est supérieur ou égal à 2m) et en zone Up (recul fixé désormais à 1m) ;

■ **Considérant que le projet modifie certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement) suivants :**

- réduction de l'emprise de l'ER n°37 relative à l'aménagement d'une voie de 6m à 5m ;
- suppression des ER :
  - ➢ n°147 destiné à l'aménagement d'un réseau d'eau pluviale d'une emprise de 3m,

- n°160 destiné à la réalisation d'une voie d'une emprise de 6m,
- n°248 relatif la réalisation d'une alimentation en eau potable (AEP) depuis la nouvelle station de gestion de l'eau potable par la Communauté intercommunale des villes solidaires (CIVIS),
- n°308 pour l'aménagement d'une desserte de la zone à urbaniser Hôpital d'une emprise de 10m,
- n°304 et 306 relatifs à la création d'un poste de refoulement des eaux usées au profit de la CIVIS sur un autre bassin versant plus vaste ;

- déplacement de l'ER n°181 au niveau de la même parcelle (DK86) destiné à la création d'un poste de relevage au profit de la communauté intercommunale des villes solidaires ;
- modification du tracé de l'ER n°197 destiné à la réalisation d'une voie de liaison d'une emprise de 5m, de l'ER n°222 destiné à l'aménagement d'une voie de liaison sur le chemin Lucien et élargit au chemin Anaclet Bénard d'une emprise de 8m ;
- modification de l'ER n°3 destiné à la réalisation de la voie carriers pour tenir compte du nouveau tracé issu des études techniques (VRD) réalisées ;

■ **Considérant que les documents graphiques doivent être complétés pour améliorer l'application des dispositions réglementaires :**

- report des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur les documents graphiques ;
- prise en compte de la servitude d'utilité publique suite à la cessation d'activités de la phase 1 de la carrière Lagarrigue ;
- modification de la carte du périmètre de la ZAC OI pour intégrer le nouveau périmètre ;
- prise en compte de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'instauration des périmètres de protection du forage Ligne Paradis dans les annexes de l'étude du forage Ligne Paradis ;

■ **Considérant que le projet de modification rectifie les erreurs matérielles constatées au PLU en vigueur :**

- la suppression de l'interdiction de stationnement perpendiculaire dans les zones Ucv, Ud, Ug et Uf ;
- la suppression de la règle autorisant des hauteurs différentes en zone Ug dans les opérations à mixité sociale afin d'assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement ;

■ **Considérant que :**

• la modification du règlement de la zone Us a pour objectif d'intégrer les dispositions de la loi ELAN, notamment aux articles 1 (relatif aux constructions autorisées) et 6 (relatif au stationnement pour les hébergements) ;

• la modification du règlement élargit le champ d'application du coefficient de biotope favorisant la biodiversité et l'infiltration des eaux aux extensions des constructions existantes, constructions nouvelles dans l'ensemble des zones U (Up, Ut) et AU (Aut1 et Aut2), dans les autres zones exceptées les zones A et N ;

• la règle relative à la mixité fonctionnelle est désormais adaptée l'environnement économique de la zone d'implantation du projet notamment au centre-ville de Saint-Pierre pour les constructions créant une surface de plancher de 1800 m² ;

• la notion de terrain en pente dans les zones U est précisée (pente supérieure ou égale à 20%) ;

• la règle relative à la collecte des ordures ménagères des lotissements dans les zones Ud, Ug, Uf et Up (aire de dépose prévue en fonction du nombre de lots), porte sur les OAP n°3 Condé Concession/ZAC OI/Grands Bois 1/ Condé 400/ZAC PV ;

■ **Considérant que :**

• la procédure de modification n°1 du PLU n'est pas de nature à changer les orientations projet de modification est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

• le projet de modification du PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux Plan Local Habitat de la Communauté Intercommunale des Villes solidaires de Sud, Plan de Mobilité et le Plan Climat Air Énergie Territorial ;

• les dispositions envisagées par le projet de modification ne génèrent aucune évolution dans les superficies des différents zonages du PLU (U, AU, N et A) ;

• les modifications apportées au règlement écrit concernent exclusivement des zones urbaines ou à urbaniser, déjà équipées ou en continuité de l'urbanisation, et n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni aucune extension du périmètre bâti dans les secteurs soumis à la loi Littoral ;

• l'intégration des prescriptions du SCoT Grand Sud permet une meilleure sécurisation juridique de l'application de la loi Littoral, notamment par la clarification du statut des zones Us et leur articulation avec les SDU et villages de rang 2 ;

• l'évolution des règles de hauteur, de recul, de clôtures, d'affouillements, et de stationnement vise à améliorer la cohérence architecturale, l'intégration paysagère et la gestion des contraintes topographiques, sans générer d'impact notable sur l'environnement ;

• la clarification des définitions du lexique (construction nouvelle, extension, clôture, terrain en pente) améliore la compréhension du règlement et limite les risques

d'interprétation divergente, notamment au regard de la jurisprudence récente du Conseil d'État[3] ;

- les modifications relatives à la collecte des déchets et aux aires de dépose dans les lotissements permettent une meilleure prise en compte des contraintes opérationnelles et des besoins du service public, tout en limitant l'impact visuel sur l'espace public ;
- l'ensemble des évolutions proposées et les éléments fournis dans l'auto-évaluation ne génèrent pas d'incidences notables sur l'environnement et restent limités aux secteurs déjà urbanisés ;

■ **Considérant que :**

- la notice de présentation et d'auto-évaluation produite par la commune de Saint-Pierre évoque le déplacement d'ER destiné au poste de relevage des eaux usées sur la parcelle EN 1428 afin d'alléger le transfert des eaux usées vers le front de mer, ce changement nécessite de vérifier la cohérence hydraulique de la zone (pentes, capacités d'écoulements, compatibilité avec les réseaux existants) et limiter les nuisances (olfactives, bruit des pompes, contraintes d'accès, risques de défaillance) dans un secteur urbanisé ;
- la procédure de modification du PLU est susceptible d'entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols dans certaines zones urbaines (Uf, Up), générant par conséquent des volumes supplémentaires d'eaux de ruissellement en aval par rapport à la situation existante. Il appartient à l'autorité compétente d'apprécier ces incidences lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, afin de garantir la prévention effective des risques d'inondation.
- la modification du PLU visant la suppression de la hauteur maximale en zone Nc est susceptible d'accroître la diffusion du bruit et des nuisances générées par les activités implantées, ainsi que d'accentuer l'impact paysager des installations. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de procéder à une évaluation approfondie de ces incidences, afin d'en apprécier la portée et d'en assurer la maîtrise au regard des exigences de protection de l'environnement et du cadre de vie.
- les diverses servitudes d'utilité publique et obligations applicables sur le territoire communal pourront conditionner les aménagements et projets à venir, notamment au stade des autorisations d'urbanisme ;

[3] Arrêt Conseil d'État du 09 novembre 2023, lorsque le PLU ne précise pas si la notion d'extension d'une construction existante comporte une limitation des dimensions de l'extension, elle prend en compte la continuité physique et fonctionnelle et sa complémentarité à la construction existante, l'agrandissement doit présenter des dimensions inférieures à cette dernière,

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Pierre n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Pierre rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la Mission régionale d'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 18 juin 2026

Le président de la MRAe,

Bertrand GALTIER