

Sainte-Clotilde, le 04 mars 2021

**Monsieur le Maire
de la Commune de Salazie**

**1, Place Théodore Simonette
97433 SALAZIE**

A l'attention de Monsieur Marcel BOYER du
service Urbanisme

D2021/2897

Affaire suivie par : Maelle NICAULT
Mél : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : 2000/1711/SU-MB-AB/2020 courrier du 4 décembre 2020

N/REF : D2021/2897

OBJET : Plan Local d'Urbanisme – Avis de la Commission Permanente du 02 mars 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 décembre 2020, vous m'avez transmis votre projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) conformément aux dispositions des articles L. 132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe qu'à la suite de l'examen de votre projet de PLU, la Commission Permanente du Conseil Régional, lors de sa séance du 02 mars 2021, a émis un avis favorable sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SAR, sous réserve de prendre en considération les éléments suivants :

1. Dans le PADD, préciser le scénario sur lequel est construit le projet du PLU :

Votre projet de PLU identifie 3 hypothèses possibles de scénario de développement sans préciser sur laquelle il fonde sa réflexion. Il est pourtant indispensable de préciser l'hypothèse de travail sur laquelle est construit votre projet.

En effet, la validité du projet de territoire découle du choix de cette hypothèse, notamment pour justifier les besoins en logements, d'équipements, de services, d'activités économiques et de protection des espaces naturels et agricoles de votre territoire.

2. En l'absence de justification, localiser la zone économique du Territoire Rural Habité « Plateau Wickers » dans le bourg multi-sites :

Vous prévoyez de créer une zone économique de production artisanale au lieu dit « Plateau Wickers », inscrit comme Territoire Rural Habité (TRH) au SAR.

Puisque votre projet de PLU travaille à enveloppe urbaine réduite par rapport au PLU en vigueur, cette nouvelle zone économique n'est pas interprétée comme une zone d'extension urbaine au sens du SAR.

Cependant, l'implantation d'une zone économique doit répondre à certaines exigences : présence de réseaux, modalités de traitement des eaux usées, de gestion des déchets, de besoins en énergie, etc.

Concernant spécifiquement les zones économiques de production, le SAR indique également que celles-ci doivent être localisées au sein des centralités urbaines de l'armature et non dans les TRH.

Nous recommandons d'apporter à ce titre des justifications complémentaires pour démontrer l'impossibilité ou l'inadéquation de placer cette zone économique de production au sein de la centralité « Bourg de proximité multi-sites ». Si ces justifications s'avèrent insuffisantes, il sera préconisé de localiser ce projet au sein de l'armature du SAR, c'est-à-dire au sein du bourg multi-sites.

3. Chiffrer les surfaces foncières des OAP en adéquation avec la production de logements, pour permettre de vérifier les densités minimales du SAR :

Le PLU arrêté définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment pour la construction de logements.

Le SAR précise (Vol.2-p 86) que les PLU doivent faire ressortir clairement la façon dont ils s'acquittent de l'obligation de mise en œuvre de la densité minimale.

Or, sur ce point, le PLU arrêté ne chiffre pas les surfaces des zones AU dédiées à cette production de logements. Par conséquent, la démonstration de la répartition des besoins en logements, entre le bourg multi-sites et les TRH, n'est pas suffisante pour certifier que votre projet respecte bien les densités minimales du SAR, soit 20log/ha sur le bourg multi-sites et 10 log/ha en TRH.

Il est ainsi souhaité que votre PLU précise les surfaces foncières des OAP devant accueillir les futurs logements, et ce en adéquation avec la production concernée.

4. Retirer du redéploiement en zones agricoles et naturelles 3,53 ha artificialisés et construits :

Votre PLU arrêté utilise la possibilité, autorisée par le SAR, de redéployer des zones de l'espace urbain en zones naturelles et agricoles. Cependant 3,53 ha de ces redéploiements ont été définis sur des zones construites et artificialisées. Le SAR autorise effectivement ces redéploiements, sous réserve toutefois que les zones délaissées puissent retrouver leurs vocations agricoles et naturelles.

Il est ainsi souhaité que votre PLU retire les 3,53 ha construits et artificialisés du redéploiement en zones agricoles et naturelles, pour les réinscrire dans l'espace urbain de référence du PLU.

5. Localiser les 58 logements prévus dans les STECAL au sein de l'espace urbain de référence du PLU :

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont délimités dans des espaces à vocations agricoles et naturelles au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être autorisées de manière dérogatoire.

Votre projet de PLU arrêté propose de répartir 8 % de la production de logements attendue, soit 58 logements, dans ces STECAL.

Les STECAL n'ont pourtant pas vocation à accueillir une partie de la production de logements prévue dans votre PLU. Celle-ci doit être localisée dans l'armature du SAR, c'est-à-dire au sein du bourg multi-sites ; et si besoin était, dans les TRH, afin de répondre à des besoins de décohabitation et de résorption de l'habitat insalubre.

Il est ainsi préconisé que le PLU relocalise ces 58 logements à venir dans l'espace urbain de référence du PLU.

6. Retirer du PADD et des OAP le projet de transport par câble « Mare-à-Poules d'eau - Bélouve » qui est incompatible avec le SAR en vigueur :

Votre PADD identifie un projet de transport par câble entre Mare-à-Poules d'eau et le plateau de Bélouve, faisant l'objet de deux OAP « Gîte de Bélouve » et « Mare-à-Poules d'eau ».

Ce projet de transport par câble est incompatible avec le SAR en vigueur.

En effet, dans le cadre de la modification du SAR, approuvé par arrêté préfectoral le 10 juin 2020, et conformément aux observations du CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable) et de la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), 3 projets initiaux de la modification du SAR ont du être retirés dont le projet de transport par câble « Hellbourg-Bélouve ».

Ils ont été retirés de la modification du SAR, car leurs impacts potentiels sur l'environnement étaient incompatibles avec ceux du SAR actuel. Par conséquent, leur prise en compte relève d'une procédure de révision du SAR.

S'agissant de la rénovation du Gîte de Bélouve, étant situé dans le cœur du Parc National, il est en-dehors du champ de compétences de la collectivité régionale. Il reviendra au Parc National de se prononcer sur ce projet.

Il est ainsi demandé au PLU de retirer des OAP, des emplacements réservés et du PADD, le projet de téléphérique.

7. Préciser la nature des équipements prévus aux Emplacements Réservés (ER) dans le respect des vocations des espaces agricoles et naturels du SAR :

Le PLU arrêté identifie 10 ER, dans des espaces agricoles et naturels dont les destinations sont incompatibles avec les vocations des espaces agricoles et naturels du SAR, ou ne sont pas définies :

- Création de parking (2 ER) ;
- Extension d'un champ de foire (1 ER) ;
- Réalisation d'équipements d'intérêts collectifs (6 ER) ;
- Réalisation d'un transport filoguidé (1 ER).

L'absence d'argumentations, de justifications, et d'identifications précises de la nature des équipements à venir, rendent difficilement compatibles ces ER avec les vocations des espaces agricoles et naturels du SAR.

En effet, les projets envisagés par ces ER vont-ils entraîner une artificialisation du sol ? Si cela est le cas, ces projets seront incompatibles avec les prescriptions du SAR.

Il est souhaité que le PLU précise la nature de ces ER avec leurs impacts potentiels sur les espaces agricoles naturels et à défaut de les supprimer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

 Pour le Président et par délégation
 Directeur Général Adjoint des Services
Philippe GUEZELOT
 Signé électroniquement par : Philippe
 GUEZELOT
 Date de signature : 03/03/2021
 Qualité : SECRETAIRE GENERAL