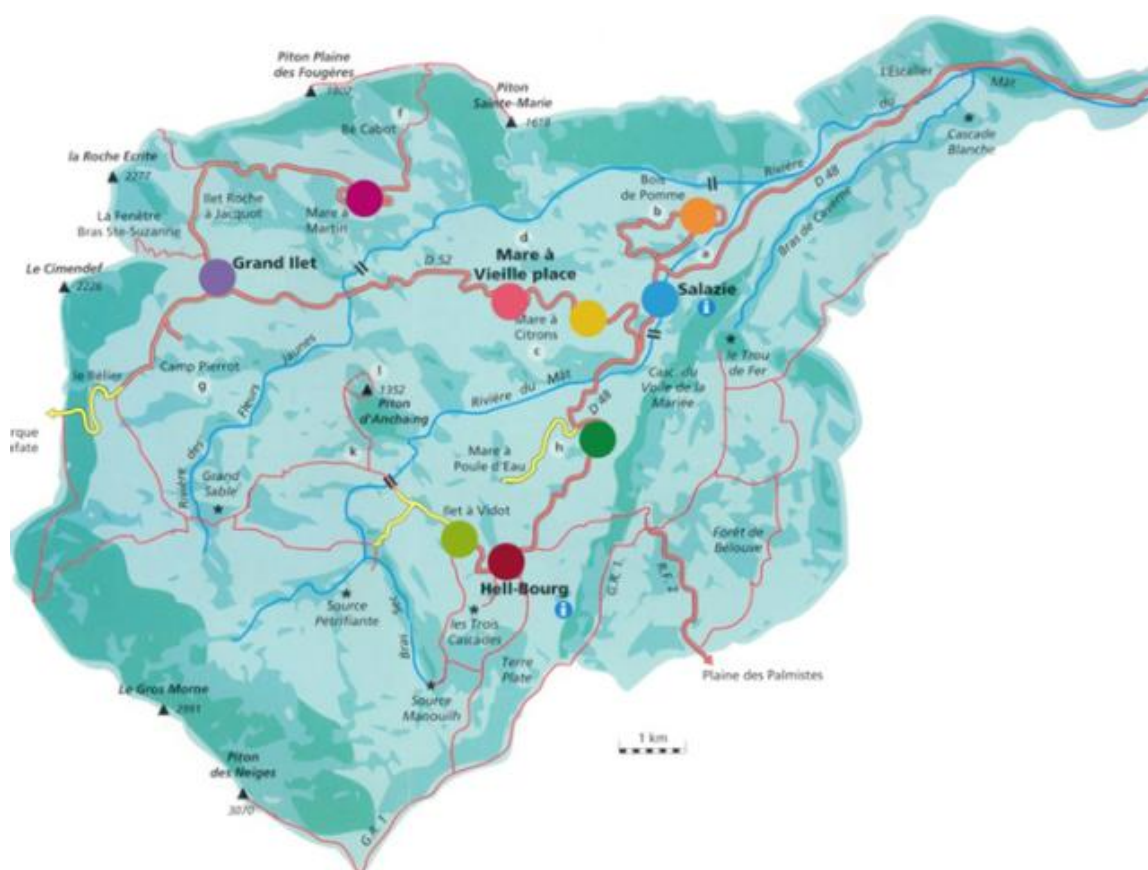


# DEPARTEMENT DE LA REUNION

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SALAZIE



RAPPORT D'ENQUETE

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire-Enquêteur : Jocelyne YERRIAH

AVRIL 2022



## Sommaire

### **RAPPORT D'ENQUETE**

I.	PRESENTATION DU PROJET.....	4
II.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
II.1.	Publicité.....	14
II.2.	Permanences.....	14
II.3.	Visites du territoire.....	15
II.4.	Entretiens.....	15
III.	ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS .....	16
IV.	REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	29
	<b>CONCLUSIONS ET AVIS.....</b>	<b>30</b>

### **ANNEXES**



# RAPPORT D'ENQUÊTE

---



## **I. PRESENTATION DU PROJET**

La commune de Salazie s'étend sur plus de 10 386 ha et fait partie de la communauté intercommunale Réunion Est (CIREST) ; en 2015, sa population a été estimée par l'INSEE à 7384 habitants. Elle est actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2006, lequel ne répond plus aux nouvelles dispositions du droit de l'urbanisme, ce qui a conduit la commune à engager depuis août 2012, la révision de son document d'urbanisme, objet de cette enquête publique.

Si un PLU se doit d'être compatible avec les documents d'aménagement qui lui sont supérieurs, il est à noter qu'en l'absence de SCoT intercommunal (schéma de cohérence territoriale) dûment approuvé (le SCoT 2004 de la CIREST étant obsolète), le projet de révision du PLU de Salazie s'appuie directement sur les prescriptions du SAR (schéma d'aménagement régional) de 2011.

Cette révision vise donc à permettre :

- la mise en compatibilité du document avec le schéma d'aménagement régional ;
- la prise en compte et/ou la traduction réglementaire des nouvelles législations (entre autres les lois Grenelle 2009 et 2010, la loi ALUR 2014, la loi NOTRe 2015, la loi ELAN 2018);
- mais surtout, la prise en compte du plan de prévention des risques naturels (PPRn) de la commune, approuvé en 2019.

Afin de pouvoir loger tous ses habitants, le nouveau PLU devra travailler sur les hypothèses démographiques à l'horizon 2030. Celles-ci estiment la population du cirque entre 7200 et 7600 habitants, ce qui fait osciller les besoins annuels en logements entre 46 et 63. A cela s'ajoutera un programme de relocalisation des habitants actuellement situés en zone à risques élevés au PPRn (environ 400 logements identifiés), ce qui viendra accroître les besoins en logements dans les prochaines années, ainsi que ceux bénéficiant du programme de RHI (résorption de l'habitat insalubre).

Il faudra aussi réaffirmer la place prépondérante de l'agriculture, premier moteur économique du cirque, mais également valoriser le statut de Salazie en tant que porte d'entrée du Parc national de la Réunion (PNR)

### ***TEXTES REGLEMENTAIRES***

La révision du PLU de Salazie ayant été prescrite en 2012, le document est principalement régi par :

Le Code de l'Urbanisme articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 (ancienne codification).



Il est à noter que ces articles ont été modifiés et recodifiés dans la nouvelle version du code de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et établie selon l'Ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ainsi que par le Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

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

Le projet de révision du PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 octobre 2020, est constitué des pièces suivantes :

### ***I. DOSSIER (élaboré par le bureau d'études CODRA) :***

#### **1. Rapport de présentation** qui comprend 2 tomes :

**Tome 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement** : il présente les données, les évolutions et les perspectives pour la commune des thèmes suivants : démographie, logements, agriculture, économie et emploi, équipements collectifs, transport et mobilité. Il analyse également l'évolution du tissu urbain au travers d'un historique (entre autres la découverte des sources thermales), des caractéristiques de chaque bourg, sans oublier de mentionner le patrimoine bâti protégé ainsi que celui d'intérêt local. Ce document dresse aussi un état factuel de l'environnement pour ce qui concerne les milieux physiques et naturels, la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, les risques, pollutions et nuisances, ainsi que les réseaux de communication.

#### **Tome 2 - Explications et justifications des choix au titre de l'évaluation environnementale**

Dans ce document sont développés les choix retenus pour :

- établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- délimiter les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles ;
- établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sont ici également justifiées :

- ❖ Les dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques naturels très prégnants sur le territoire ainsi que celles concernant la protection des éléments du patrimoine.
- ❖ L'articulation du PLU avec les documents avec lesquels il se doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte : SAR, PLH de la CIREST, SDAGE et SAGE, PNR, et PCET.



- ❖ Les conséquences éventuelles du PLU sur les 8 principaux enjeux environnementaux sont analysées en fonction des orientations stratégiques définies dans le PADD.
- ❖ Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser sont aussi énoncées sur les zones constructibles (U et AU) ainsi que sur les zones naturelles (N) et agricoles (A). Ce document comprend aussi, comme demandé par la réglementation, un résumé non technique.

**2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : il représente le projet de la Ville pour l'aménagement de Salazie. Il s'inscrit autour de trois grands axes déclinés en plusieurs orientations :

**Axe 1 Garantir un développement urbain harmonieux**

- Conforter les besoins en logements équipements et emplois :
  - Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée ;
  - Améliorer l'offre en équipements ;
  - Développer les services et les activités économiques.
- Assurer une meilleure desserte du territoire par un maillage cohérent des modes de déplacements :
  - Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs ;
  - Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel.

**Axe 2 Préserver les ressources et l'environnement**

- Assurer une gestion durable de l'environnement :
  - Se prémunir contre les risques naturels et lutter contre l'érosion ;
  - Encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources.
- Protéger les espaces naturels et agricoles :
  - Préserver les espaces forestiers et les paysages naturels remarquables ;
  - Faire de Salazie un cirque bio.

**Axe 3 Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques**

- Protéger le cadre villageois ;
- Etoffer l'attractivité touristique et les activités de pleine nature.

**3. Règlement** : comme stipulé, celui-ci a été établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants ainsi qu'en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28



décembre 2015, R123-1 à R123-14 (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015, ainsi que le 2° de l'article R151-1, de l'article R 151-4, du 1° de l'article R151-23 et du 1° de l'article R 151-25 (dans leur rédaction à compter du 01/01/2016).

Il se compose de :

1. Dispositions générales : ces articles réglementent l'ensemble du territoire de la commune de Salazie ;

2. Dispositions applicables aux zones urbaines (U):

- la zone UA couvre les lieux de centralités tels que le centre-ville et le centre de Mare à Vieille Place ; l'habitat, les commerces et services, les activités et équipements doivent y être confortés. Un zonage spécifique UA1 couvre le centre d'Hell-Bourg afin de préserver son caractère patrimonial et architectural ;
- la zone UB correspond à la zone mixte agglomérée des lieux de centralité ;
- la zone UC réglemente les territoires ruraux habités (zones résidentielles ou pavillonnaires agglomérées) ;
- la zone UT est destinée à l'aménagement d'équipements touristiques et hôteliers.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) : ces secteurs spécifiques sont réservés à l'urbanisation future. Les constructions devront y être réalisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

L'indice suivant le sigle (AUa, AUb, AUc ou AUt) renvoie au règlement des différentes zones urbaines concernées.

Les secteurs AUe sont destinés à accueillir des activités économiques, artisanales, de recherche, de formation et d'enseignement.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A) : Elles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les secteurs spécifiques Aba sont tous en milieu rural habité. Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dès lors qu'elles s'insèrent dans leur environnement.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles (N) : elles sont à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des sites et des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Ces secteurs peuvent également englober des exploitations



forestières ainsi que des espaces naturels. Ces zones figurent majoritairement en espaces boisés classés (EBC) dans lesquelles tout défrichement est interdit (L113-1 du code rural). Trois secteurs spécifiques sont distingués :

- la zone Npnr correspond aux espaces situés en cœur du parc national de la Réunion ;
- la zone Nr correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques (trames vertes et bleues) ;
- la zone Nt est destinée au projet de requalification du gîte de Belouve et d'hébergements touristiques à Bé-Cabot les Hauts.

Figurent également en annexe du règlement des explications schématisées pour illustrer les articles 3, 7 10 et 11, ainsi qu'un nuancier des façades et des revêtements.

**4. Plans de zonages :** cinq plans permettent de visualiser le zonage de la commune :

- 4a Secteur de Bois de Pomme - Salazie Ville au 1/4 000<sup>ème</sup> ;
- 4b Secteur de Mare à Citrons - Mare à Poule d'eau au 1/4 000<sup>ème</sup> ;
- 4c Secteur de Mare à Vieille Place - Mare à Martin au 1/4 000<sup>ème</sup> ;
- 4d Secteur de Hell-Bourg - Ilet à Vidot au 1/4 000<sup>ème</sup> ;
- 4e Secteur de Casabois - Grand Ilet au 1/4 000<sup>ème</sup> ;
- 4f L'ensemble du territoire communal au 1/20 000<sup>ème</sup>.

**5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers spécifiques. Y sont schématisés les projets d'aménagements prévus par la commune :

1. L'OAP "vocations et projets" va prévoir les aménagements à requalifier ou à valoriser en zone urbaine. Cette OAP va répondre aux orientations ci-dessous, énoncées dans le PADD :
  - Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée ;
  - Améliorer l'offre en équipements ;
  - Développer les services et activités économiques ;
  - Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs ;
  - Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel ;
  - Etoffer l'attractivité touristique.

Cette OPA s'appliquera sur les villages suivants :

- Mare à Vieille Place/Le Radier ;
- Mare à Citrons ;
- Salazie Village ;
- Bois de Pomme ;



- Mare à Poule d'Eau ;
- Hell-Bourg/ Ilet à Vidot ;
- Casabois/Le Bélier ;
- Mare à Martin.

2. L'OAP concernant le gîte de Belouve a été réalisée pour un projet de réaménagement et de requalification, dans le cadre des orientations du PADD pour favoriser l'attractivité touristique (axe 3).

**6. Annexes** : elles présentent les servitudes réglementaires (articles R 123-13 et R 123-14)

**7. Liste des emplacements réservés** : les emplacements sont délimités en vue de la création ou de la modification de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

La commune a tenu à faire figurer un autre document au dossier d'enquête. Il s'agit du "Rapport STECAL pour CDEPENAF". C'est le rapport rédigé après le premier passage du dossier en commission CDEPENAF. Celle-ci avait demandé que les STECAL soient retravaillées (justifications et délimitations plus adéquates). Ce rapport constitue ainsi ce que la commune a pris le parti de présenter pour un 2ème avis en CDEPENAF afin que le projet de PLU soit le plus complet avant sa mise à l'enquête publique.

## **II. AVIS DES PPA**

Comme l'exige la réglementation, le dossier concernant le projet de révision du PLU de Salazie, a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) et aux commissions avant l'enquête publique pour avis. Les avis reçus ont été joints à la libre consultation du public pendant le temps de l'enquête. Se sont exprimés :

### **1. La chambre de commerce et d'industrie**

Elle émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

### **2. La région Réunion**

Elle émet un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU avec le SAR, sous réserve entre autres de :

- préciser l'hypothèse démographique sur laquelle est basée le projet ;
- localiser la zone économique du Territoire Rural Habité "Plateau Wickers" dans le bourg multi-sites ;



- retirer du PADD et des OAP le projet de transport par câble "Mare à Poule d'eau - Bélouve", incompatible avec le SAR en vigueur.

### **3. Le département de la Réunion**

Le président du conseil départemental émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des points (non exhaustifs) suivants :

- les EBC qu'il s'agit de déclasser pour permettre certains travaux à proximité des ouvrages de captages de la rivière du Mât et de la rivières Fleurs Jaunes, également le long des routes départementales, et à Mare à Poule d'Eau ;
- une demande pour la création d'un emplacement réservé à Mare à Martin, et un autre en bordure de la RD 48 ;
- une demande de zonage adéquat pour la création d'un écolodge en coeur de parc national sur un secteur zoné en Npnr et EBC au projet PLU ;
- Le gîte de Bélouve étant propriété du Département, le président demande également des précisions sur l'OAP, présentée au projet PLU et pour laquelle il n'a pas été consulté.

### **4. Le parc national de la Réunion**

Le directeur du parc émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- la mise en compatibilité de l'OAP gîte de Bélouve avec la Charte du parc ;
- la mise en conformité des prescriptions du PLU en matière d'éclairage public avec l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018.

### **5. La chambre d'agriculture**

Elle donne un avis favorable au projet de PLU assorti de plusieurs réserves parmi lesquelles :

- la réévaluation des besoins en logement et l'estimation des extensions urbaines ;
- la préservation des secteurs à potentiel agricole et l'indemnisation des agriculteurs pour toute perte de culture ;
- une nouvelle étude pour les ER qui ne doivent pas grever l'espace agricole ;
- la préférence de terres agricoles de moindre qualité agronomique pour localiser les zones constructibles ;
- le reclassement des espaces naturels sans intérêt écologique en zones agricoles ;
- la préservation des terres agricoles à fort potentiel agronomique dans le zonage agricole.



## **6. Le Préfet de la Réunion : avis des services de l'Etat**

La Préfet émet un avis favorable en soulignant *"l'effort réalisé pour contenir le redéploiement des espaces urbains au niveau des bourgs et pour la bonne prise en compte des risques naturels et des enjeux environnementaux"*. Toutefois, certaines réserves devront être prises en considération entre autres :

- justifier le besoin en logements ;
- ouvrir dans une première phase les zones AU aisément viabilisables, puis dans un deuxième temps celles non équipées ;
- compléter le rapport par un bilan chiffré avec une analyse de la consommation des zones agricoles et naturelles entre 2010 et 2020 ;
- supprimer les zones AU et les ER grevés de principes d'interdiction au PPRN ;
- justifier l'articulation du PLU avec le PGRI ;
- supprimer le STECAL de Bé-Cabot et remettre en zone agricole ;
- remettre le secteur de Mare d'Affouches en zone agricole ;
- compléter les annexes sur l'alimentation en eau potable avec les expertises hydrogéologiques de 2020 sur les nouveaux captages.

## **7. La mission régionale d'autorité environnementale de la Réunion**

L'autorité environnementale (Ae) émet un avis simple qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire. Afin de parfaire celle présentée pour le projet de PLU de Salazie, l'Ae émet plusieurs recommandations mais également les demandes listées ci-après :

- préciser l'hypothèse retenue pour la croissance démographique ;
- reprendre l'analyse des besoins en logements et clarifier l'option retenue des hypothèses de logements ;
- limiter strictement le recours aux STECAL et justifier ceux qui sont retenus ;
- dresser un bilan de la situation de l'assainissement autonome et annexer le zonage d'assainissement des eaux usées ;
- décrire les infrastructures existantes d'assainissement des eaux pluviales et ses conséquences sur le milieu récepteur ;



- modifier le zonage ou déplacer les projets situés en zone d'aléa fort de risques naturels.

## **8. La commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)**

Le dossier d'enquête du projet de révision du PLU de Salazie est exceptionnellement composé de 2 avis de la CDPENAF.

### Premier avis de la CDPENAF du 24 février 2021.

Des réserves ont été faites concernant le rapport de présentation qui devra faire figurer dans son écriture finale :

- un bilan chiffré accompagné d'une analyse de la consommation des zones agricoles et naturelles entre 2010 et 2020 ;
- la rectification de l'implantation et de la délimitation des ER au regard des risques naturels ;
- la justification du caractère exceptionnel des deux STECAL Nt et l'opportunité de leur création ;
- le maintien du STECAL Nt de Bé-Cabot en zone agricole ou la justification de sa création en zone agricole au moyen d'une OAP ;
- l'ajout de la surface maximale bâtie autorisée pour le STECAL Nt gîte de Belouve ;
- le maintien du zonage agricole sur le secteur de Mare d'Affouches, le classement en N n'étant pas cohérent avec les orientations du PADD ;
- une analyse de chaque STECAL Aba avec une délimitation qui tienne compte des zonages PPR et des espaces cultivés.

La CDPENAF a analysé en détail chacun des 21 STECAL délimités en zone agricole (secteurs Aba) et il en ressort que :

- 15 ont reçu un avis favorable sous réserve de justification de leur caractère exceptionnel et d'une analyse littérale à partir des critères communaux ;
- 6 ont reçu un avis défavorable.

Suite à ce premier avis, la commune a diligenté un rapport afin de répondre aux exigences de la commission. Il a été produit en août 2021 et figure également au dossier d'enquête. Ceci a induit une nouvelle réunion de la CDPENAF qui a réexaminé le volet consacré aux STECAL délimités aux documents graphiques. Un deuxième avis a alors été formulé par la commission.



## Deuxième avis de la CDPENAF du 24 novembre 2021

La commune ayant répondu aux attentes règlementaires et au cadre fixé par la commission lors de son premier avis, celle-ci, après délibérations émet :

- ❖ un avis favorable sur 10 secteurs Aba (Mare à Martin1 Aba1, Aba2, Aba3; Mare à Martin2 Aba1, Aba3, Mare à Poule d'eau Aba1, Mare à Goyaves Aba1, Aba2, Aba4, Mare à Vieille Place Aba 2)
- ❖ un avis favorable avec **réserves** sur 10 secteurs Aba (Mare à Citrons Aba 1, Aba2, Aba3, Mare à Vieille Place Aba1, Aba3, Aba4, Aba5, Mare à Martin2 Aba2, Mare à Goyaves Aba3, Mare à Martin1 Aba4). Les réserves émises par la CDPENAF devront impérativement être prises en compte dans le document de PLU final ; ces réserves concernent particulièrement les secteurs impactés par les risques naturels mais également les espaces inscrits dans la base d'occupation des sols (BOS), ces parcelles devront être supprimées du zonage Aba ;
- ❖ un avis défavorable sur un secteur Aba (Mare à Martin1 Aba5) ;
- ❖ un avis favorable sous **réserves** pour le secteur Nt de Bé-Cabot pour lequel la commission demande qu'une OAP lui soit consacré.

## **II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Par décision n° E21000035/97 en date du 21 décembre 2021, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis m'a désignée comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Les modalités de l'enquête ont été définies par le Maire de la commune de Salazie dans son arrêté n° 02/SU/2022 du 25 janvier 2022, les dates et les horaires de permanences ayant été établis avec mon accord.

Un arrêté modificatif n°17/SU/2022 du 23 février 2022 a été nécessaire afin de remplacer la permanence initialement prévue le lundi 21 février 2022 à Hell-Bourg de 9h à 12h, par une permanence aux mêmes horaires et au même lieu le lundi 28 février 2022, et ce pour cause de conditions cycloniques ne me permettant pas de me déplacer. Un rectificatif a été apporté aux avis d'enquête affichés.

L'enquête publique s'est déroulée du **14 février au 15 mars 2022 inclus**.



## II.1. Publicité

Les avis d'enquête sont parus conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci soit dans :

- Le Quotidien du 28/01/2022 et du 16/02/2022 ;
- Le Journal de l'île du 20/01/2022 et du 16/02/2022.

Les affichages de l'avis d'enquête ont également été effectués de façon réglementaire en mairie aux emplacements habituels ; l'avis d'enquête sur fond jaune a aussi été placardé dans de nombreux endroits de la commune.

L'arrêté modificatif a été publié le 25/02/2022 dans les 2 journaux précités et les corrections apportées manuellement sur les avis d'enquête.

La publicité effectuée pour cette enquête publique figure en annexe 1.

## II.2. Permanences

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie aux jours et horaires prévus par l'arrêté municipal ; néanmoins, devant l'afflux du public, notamment à Mare à Vieille Place et Salazie Ville, j'ai élargi mon temps d'accueil.

### Salazie Ville:

- Lundi 14 février 2022 de 8h30 à 12h20 ;
- Mardi 15 mars 2022 de 13h à 16h40.

### Grand Ilet

- Vendredi 18 février 2022 de 9h à 12h ;
- Mardi 1er mars 2022 de 13h à 16h.

### Mare à Martin

- Vendredi 18 février 2022 de 13h à 16h ;
- Mardi 1er mars 2022 de 9h à 12h.

### Mare à Vieille Place

- Jeudi 24 février 2022 de 13h à 17h10 ;
- Mercredi 9 mars 2022 de 8h30 à 12h40.

### Hell-Bourg

- Lundi 28 février 2022 de 9h à 12h ; (au lieu du 21/02/2022, voir ci-dessus)
- Jeudi 10 mars 2022 de 13h à 16h.



28 remarques, observations et demandes ont été consignées sur les registres d'enquête, certaines sous forme de lettres (remises en mains propres pour la plupart).

12 observations et demandes ont été recueillies à l'adresse courriel indiquée par la mairie de Bras-Panon dans son arrêté.

2 courriers ont été réceptionnés à la mairie de Salazie. Certaines demandes ont été exprimées par 2 moyens différents.

J'ai reçu près de 80 personnes qui voulaient connaître le devenir de leur parcelle ; toutes n'ont pas consigné de remarque dans les registres d'enquête.

Un procès verbal de synthèse de ces remarques, observations et demandes a été remis au maître d'ouvrage le 21 mars 2022 qui m'a fait part de ses réponses le 4 avril 2022.

### **II.3. Visites du territoire**

Afin d'avoir un aperçu de la localisation des différents projets envisagés par la commune, je me suis rendue avec M. BOYER, référent urbanisme, sur tout le territoire. :

le mercredi 19 janvier 2022 à Mare à Poule d'eau, Hell-Bourg puis Ilet à Vidot ;

le vendredi 21 janvier 2022 à Mare à Martin, Grand Ilet, Le Bélier, Casabois, Mare à Vieille Place, Le Radier, Mare à Citrons, Mare à Goyaves, Bois de Pommes.

Cela m'a permis de visualiser tous les STECAL en zone agricole, d'appréhender les contraintes liées à la règle de réciprocité qui s'appliquent aux bâtiments agricoles, de voir certains emplacements réservés particuliers ainsi que les effets du glissement de grande ampleur sur les habitations, et d'aborder avec M. BOYER les particularités de chacun des bourg visités.

J'ai revu certains territoires le samedi 29 janvier 2022 : Grand Ilet, Mare à Martin, Mare à Poule d'eau.

### **II.4. Entretiens**

Mon interlocuteur principal a été M. BOYER, référent urbanisme, qui a su répondre à mes questions et qui m'a fourni de la documentation pour satisfaire mes demandes concernant des points précis. J'ai aussi rencontré M. MAILLOT, adjoint à l'urbanisme, lors de la remise du PV de synthèse des observations à l'issue de l'enquête ; il remplaçait M. FOUASSIN, Maire de Salazie, empêché.

Jeudi 10 mars 2022 : entretien téléphonique avec M. GUEZELLO, chef de pôle protection des terres agricoles à la DAAF, qui m'a assuré que les STECAL en zone agricole de Salazie (secteurs Aba), ont fait l'objet d'une attention particulière, compte tenu des contraintes liées aux



risques naturels sur la commune. Des visites de terrain ont été nécessaires afin d'aboutir à un avis réfléchi et cohérent en commission CDPENAF.

Lundi 11 avril 2022 : entretien téléphonique avec M. PAVADEPOULLE de la chambre d'agriculture concernant les parcelles agricoles ayant des superficies trop petites pour être économiquement rentables.

### III. ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS

Comme demandé par la réglementation, les remarques et observations ayant été émises au cours de l'enquête ont été transmises à M. le Maire de Salazie le 21 mars 2022 dans un procès verbal de synthèse sous forme de tableau, par section cadastrale. Le pétitionnaire y a répondu le 04 avril 2022, soit dans les délais impartis.

L'intégralité du PV de synthèse à laquelle ont été ajoutées les réponses de la commune en couleur, figure en annexe 2.

Sont reportées ci-dessous, les réponses du pétitionnaire et l'analyse que j'en fais.

Nom	N° Parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
LEPINAY CHAPELIN Francette	AB 337	Déclassement	Projet touristique	<i>Parcelle en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Le zonage Aba concerne le milieu rural habité pour lequel les constructions sont permises (voir règlement de la zone A).
SISAHAYE	AB 373	Demande si le déclassement de sa parcelle a reçu un avis favorable de la CDPENAF	Plan de zonage pas très lisible	<i>Parcelle en partie en Aba (bâtie), aucune remarque de la CDPENAF</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Aucune réserve émise sur ce STECAL Aba3 de Mare à Martin 2.
CHAPELIN Mimose	AB 333	Demande si sa parcelle est bien déclassée en parcelle agricole constructible	Parcelle cultivée à moitié car traversée par un accès voiture. 800m <sup>2</sup> non cultivés afin de pouvoir bâtir pour être plus près de l'exploitation et la	<i>Parcelle fait partie de la BOS</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La BOS (base d'occupation des sols) est la synthèse des surfaces agricoles utilisées disponibles à la DAAF. Etant listées dans la BOS, la CDPENAF



			développer par la création de ferme auberge ou table d'hôtes		a demandé à ce que ces parcelles ne soient pas constructibles.
ROBERT Roger	AB 370	Demande le déclassement en constructible		<i>Parcelle en partie en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Le zonage passe au plus près de l'habitation.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
SISAHAYE Willy	AC 14	Demande que la zone A au centre de sa parcelle soit étendue vers l'Est (actuellement le terrain en ronces et fourrage) Demande qu'une zone agricole soit délimitée à l'Ouest des serres en place.	Les secteurs demandés sont en EBC, et ne lui permettent pas d'agrandir sa surface cultivable	<b>A EXAMINER EN FONCTION DE LA SUPERFICIE DEMANDEE</b>	Quelques poches zonées en A sur une parcelle entièrement en risques naturels élevés R1 au PPRn et en grande partie en EBC.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
GONNEHAUT Rémi	AV 144	Demande de classement en constructible	Projet de construction	<i>Parcelle limitrophe à des bâtiments d'élevage et également en partie dans la BOS</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Un périmètre défini autour des bâtiments agricoles interdit la construction d'une habitation (principe de réciprocité de l'article L111-3 du code rural).
THEODORE Marie	AV 1227	Refus de la réserve n°36 sur son terrain pour un parking	Trouve qu'il existe déjà suffisamment d'espaces de parking. Pose la question du déplacement à l'ère de l'écologie	<b>A EXAMINER</b>	On se gare actuellement dans l'impasse sans souci (AV 648) qui jouxte les parcelles AV 1226 et 1228, ou en face, sur la parcelle AV 361. Quels sont les besoins réels de la commune ? et qu'en est-il du point 2 de l'axe 1
THEODORE Honoré	AV 1228	Demande de levée de la réserve n° 36 sur sa parcelle		<b>A EXAMINER</b>	



					<p>du PADD privilégiant des déplacements en mode doux ou collectifs ? La demande me semble légitime. Une alternative ou un autre emplacement de parking doit être envisagé.</p> <p>A toutes fins utiles, je rappelle que selon l'article L152-2 du code de l'urbanisme, un propriétaire concerné par un emplacement réservé (ER) sur sa parcelle peut demander l'acquisition de celle-ci.</p>
GRONDIN Sylvette	AV 436	Demande le classement en zone constructible de la partie de terrain non impactée par les risques naturels	Rappel du courrier envoyé dans ce sens en novembre 2020	<b>A EXAMINER CAR TERRAIN CONTIGU A UNE ZONE U</b>	Les 2/3 du terrain sont en interdiction au PPRn. Le 1/3 restant en A.
SWIDINSKI	AV 71	Demande classement en zone constructible Conteste le zonage en EBC	EBC contestée car les parcelles voisines ont les mêmes essences d'arbres et ne sont pas classées en EBC Projet de construction écologique	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Une partie de la parcelle est en UB mais pratiquement tout le reste de la parcelle est en zone d'interdictions au PPRn.
GILLET/PAUSE Rita Chantale pour TECHER Aldo, PAUSE Carnelo et OLIE Laurence, PAUSE/NOGHERA, PAUSE/CORE Christine, BEGUE Suzelle, GILLE Véronique, GILLET Valérie	AV 663 AV 761 AV 899 AV 900 AV 662 AV 897 AV 898	Demandent l'élargissement du zonage AUb sur leurs parcelles		<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Si l'on excepte le zonage AUb défini par le PLU, le reste des parcelles est grevé de principe d'interdictions au PPRn.
MARIMOUTOU	AV 1011	Demandent	Projet touristique	<b>PAS DE</b>	La zone AUb



Jérémie MARIMOUTOU Jimmy	AV 1012, AV 976	l'extension de la zone AUb sur leurs parcelles	commun avec bungalows pour locations saisonnières et par la suite création d'un camping aménagé pour tentes et vans équipés	<b>CHANGEMENT</b>	couvre près d'un tiers des parcelles, le reste étant classé en zone A.
--------------------------------	--------------------	--	---	-------------------	--

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
FONTAINE Lisa	AT 16	Demande si le déclassement a abouti. Délai de dépôt du permis de construire?		<i>Parcelle en partie en Aba. Le dépôt d'une demande de permis de construire ne pourra se faire qu'une fois que le PLU sera opposable</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La parcelle est grevée de prescriptions (B2U) au PPRn.
PAUSE Eric	AT 173 AT 174	Ne comprend pas que ses parcelles qui figurent en Aba sur le plan de zonage, ne seront finalement pas déclassées après 2è avis CDPENAF	Parcelles non cultivées depuis longtemps	<i>AT 173 fait partie de la BOS. AT 174 souhait de la Commune de laisser en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Le zonage Aba concerne une partie seulement de la parcelle AT 174.
ECLAPIER Eric	AT 153	Demande le zonage de la partie nord de la parcelle AT 153 en AUt	Projet touristique Une location saisonnière existe déjà sur la parcelle.	<b>A EXAMINER</b>	Grande parcelle agricole avec des espaces zonés en risques naturels forts et modérés. Un zonage AUt est instauré sur la parcelle adjacente AL 324.
MARIMOUTOU Evenor	AT 72	Demande de classement en constructible de 1000m <sup>2</sup>	Pour permettre à un des enfants de s'installer en tant qu'agriculteur	<i>Parcelle en partie dans la BOS ou en zone à risque R2 ou R1</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Grande parcelle agricole avec des poches zonées en risques naturels forts.
HOAREAU Luc Adrien	AT 157	Demande pourquoi la demande de déclassement faite en 2019, ne figure pas sur le zonage. La CDPENAF aurait donné son avis		<i>Parcelle en partie dans la BOS ou en zone à risque. Le bâti présent sur le terrain est trop éloigné du bâti qui figure dans la STECAL</i> <b>A EXAMINER</b>	Tous les déclassés souhaités en zone agricole ne peuvent être présentés dans le dossier final en CDPENAF, la commune



		sur cette demande			devant opérer des choix qui puissent être justifiés.
FELICIEN Hugues	AT 141	Demande le déclassement partiel	Pour permettre à leurs enfants de s'installer	<i>Bâtis trop éloigné les uns des autres pour créer une STECAL, en partie dans la BOS ou en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Grande parcelle agricole avec de grandes parties en risques naturels élevés.
RAZEBASSIA Jérôme	AT 240	Demande déclassement de 1000m <sup>2</sup>	Projet de construction	<i>Bâtis trop éloigné les uns des autres pour créer une STECAL, en partie dans la BOS ou en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Grande parcelle agricole avec de grands secteurs en risques naturels élevés.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
MARIMOUTOU Klébert	AS 216	Demande extension de la parcelle constructible		<i>Parcelle en partie en BOS</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Parcelle en partie en Aba. une partie en BOS, mais grevée aussi par des interdictions au PPRn.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
COLOGNON Erik	AL 521	Demande réduction de la réserve n° 30 établie sur sa parcelle (Pièces jointes indiquent la délimitation de la zone B à soustraire à la superficie de la réserve)	Pénalisation dans projets futurs	<b>REDUIRE L'ER</b>	Je prends acte de l'engagement de la commune.
COLOGNON Erik	AL 539	Demande le déplacement de la réserve n°31 de la parcelle AL 539 à la parcelle AL 536 (Pièces jointes indiquent la partie rétrocédée ainsi)	Pénalisation dans projets futurs	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Il s'agit en fait de l'ER 25 pour une voirie. L'ER n'est pas dessiné dans le document graphique sur la parcelle AL 536 rétrocédée. Il faudra tenir compte de l'acte



		que l'emprise de la réserve 31 sur le projet de PLU)			de rétrocession.
LARAVINE Julie	AL 508	Demande confirmation de la possibilité de construction sur sa parcelle en zone Aba. Possibilités d'une construction à usage touristique ou location classique en zone agricole ? Demande de déclassement pour une 2 <sup>e</sup> zone constructible pour projet de construction	Parcelle trop petite pour exploitation agricole. Compléments de revenus et transmission d'un bien immobilier	<i>Parcelle en partie dans la BOS. L'autre partie est en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Seule la partie en Aba sera constructible.
MAILLOT Wilfrid	AL 141	Demande rectification de zonage sur sa parcelle. Demande qu'une partie de sa parcelle soit en zone UB, en continuité des parcelles adjacentes	La partie cultivée est zonée en EBC. L'ONF après passage devait faire rectifier le zonage.	<i>La parcelle est en partie dans la BOS et en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Parcelle zonée en A, dont la partie sud présente un grand nombre de serres.
BOYER Jean-Yves	AL 215 AL 218	Demande le classement en constructible de 1770 m <sup>2</sup> sur ces parcelles dans le prolongement de la zone UB (voir tracé sur photo aérienne), non touchées par le zonage risques naturels.	Eviter démarches complexes car en zonage agricole, les réfections d'habitats dépendent de l'avis de la CDPENAF	<i>Le règlement PLU de la zone agricole autorise Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants sont admis sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60m<sup>2</sup> et</i>	Les 2 parcelles sont en A. Les habitations figurent dans le 1/4 nord (zone non touchée par les risques naturels). Le principe d'interdiction s'applique sur le restant des 2 parcelles.



				<p>sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité explicitées par ailleurs permettront d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p> <p><b>A EXAMINER EN INTEGRANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</b></p>	
NAZE Jacky Henri	AT 222 AL 441	Demande modification de zonage	Parcelles classées en zone agricole alors que non exploitables. Projet immobilier	<p>Parcelles dans la BOS. Réserve de la CDPENAF pour classement en Aba</p> <p><b>PAS DE CHANGEMENT</b></p>	Les réserves émises par la CDPENAF doivent être prises en compte dans le PLU final.
NAZE Jean Patrice	AL 442	Demande classement de sa parcelle en constructible	Parcelle ayant une superficie insuffisante pour être cultivée. Estime que le reclassement en zone agricole est contraire à l'objectif de densification et de développement des zones rurales prévu par le PLU. Pense être un classement discriminatoire par rapport aux 4 parcelles adjacentes similaires mais bâties	<p>Parcelle dans la BOS. Réserve de la CDPENAF pour classement en Aba</p> <p><b>PAS DE CHANGEMENT</b></p>	La BOS répertorie les surfaces agricoles et déclarées. La CDPENAF, dont l'avis est conforme, a demandé à ce que les parcelles des STECAL classées dans la BOS restent en A.
PLANTE Serge Hubert PLANTE Marie- Sylviane	AL 221 AL 222 AL 417	Demande le classement en constructible des secteurs en B2U au PPR		<p>Autres parcelle des propriétaires AL 153 classée en Aub</p>	Les parcelles AL 221 et 222 sont toutes les 2 soumises à des risques naturels



					<p>élevés en quasi totalité donc en interdictions (R1), la partie restante étant en zonage de prescriptions (B2U) au PPRn. La parcelle AL 417 est en zone agricole avec une partie en secteur de prescriptions (B2U) et une petite partie en interdictions au PPRn.</p> <p>Quant à la parcelle AL 153 est entièrement classée en AUb avec des prescriptions (B2U) au PPRn. Cette parcelle est constructible mais sa viabilisation est aux frais de l'aménageur.</p>
ELISABETH Wilfrid	AL 435	Demande le classement en zone constructible	Aucune culture sur cette parcelle, même si celle-ci est répertoriée dans la BOS	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La CDPENAF émet un avis conforme, que la commune doit suivre.
ELISABETH Marie-Andrée	AL 434	Demande le classement de sa parcelle en constructible	Aucune culture sur cette parcelle, même si celle-ci est répertoriée dans la BOS	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La CDPENAF émet un avis conforme, que la commune doit suivre.
ELISABETH Patrick	AL 229	Demande levée de la réserve n°32.	Partage vient de se faire.	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Selon l'article L152-2 du code de l'urbanisme, un propriétaire concerné par un emplacement réservé (ER) sur sa parcelle peut demander l'acquisition de celle-ci.
DUCHEMANN Marie-Claire	AL 304	Demande de privilégier la réserve n°25		<b>A EXAMINER</b>	La voirie devrait être équitablement



		entre les 2 propriétaires			répartie sur les 2 terrains adjacents, dans la mesure du possible.
--	--	---------------------------	--	--	--

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
ECLAPIER Jean-Michel	AN 25 AN 303	Demande que ses parcelles passent en zone agricole au moins jusqu'à la zone EBC	Zone plantée et cultivée depuis toujours. Sur AN 303 mettre la zone naturelle et l'EBC en zone agricole	<b>A EXAMINER</b>	Les EBC sont régis par les articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme. Tout défrichement y est interdit.
ECLAPIER Eric	AN 303	Demande le déclassement en UB de la parcelle AN 303, comme préconisé par le SAR		<b>A EXAMINER</b>	Grande parcelle cartographiée en N, EBC et A avec des risques naturels forts sur près de 3/4 de sa surface.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
GRONDIN Marily	AK 254	Demande de déclassement	Parcelle non exploitée et habitée	<i>Parcelle en zone à risque R2g pas de changement de zone entre PLU actuel et PLU arrêté</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Toute la parcelle est en zone à risques élevés où toute nouvelle construction est interdite.
ECLAPIER Daisy LAUP Jean-François	AK 522	S'opposent à la réalisation de la réserve n° 94. Quelle serait l'emprise des terrassements ?	Incidences majeures sur la maison existante	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La liste des ER indique que la réserve 94 est créée pour "un exutoire d'eaux pluviales de 3 m de large". A noter qu'un avis défavorable a été émis pour la déclaration d'intérêt général et d'institution de servitude pour la vidange de la Mare à Goyaves en novembre 2021 (ER 95).



Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
GRONDIN Marilys	AM 413 AM 412	Demande de déclassement		Parcelles déjà en zone Ua. En zones R1 et R2 pour AM 413 et en partie R2 pour AM 412  <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Parcelles en centre-ville de Salazie.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
	AP 443 AP 447 AP 440	Quel zonage? Quelles possibilités de construction?		<p>AP 443 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones B2u, R2 et R1. PLU arrêté parties Ub, AUb et N.</p> <p>AP 447 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones B2u et R1. PLU arrêté parties AUb et N.</p> <p>AP 440 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones R2 et R1. PLU arrêté parties Ub et N. Possibilité de construction en zone Ub et AUb. <b>PAS DE CHANGEMENT</b></p>	Le secteur AUb est constructible sous réserve de viabiliser le terrain.
LAUP Frédéric	AP 28	Demande de revoir l'emprise de la réserve, afin que la voirie prévue n'empiète	Equité nécessaire entre sa parcelle AP 28 et celle du voisin AP 26, la voirie passant	<b>ER A MODIFIER</b>	Parcelle en UB. La voirie ER 57 devrait autant que possible être équitablement



		pas complètement sur sa parcelle	entre les 2		répartie sur les 2 parcelles adjacentes.
--	--	----------------------------------	-------------	--	--

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
MANORO Jean-Fred	BD 437	Demande pour constructibilité d'une partie de la parcelle	Pour résidence principale	Parcelle en zone à risque R1. Parties Ub et A <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	La partie constructible ne représente qu'une infime superficie de la parcelle

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
BOYER Christophe	AR 94	Demande de classement en constructible	Réfection de la construction (sans permis) inachevée pour résidence principale et exploitation des fruitiers du terrain	Parcelle en zone à risque R1g. Régularisation de la construction impossible. <b>PAS DE CHANGEMENT</b>	Parcelle entièrement en A En zone à risques forts.

Nom	N° parcelle	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage	Commentaires CE
VIDOT Christian		Est-ce que la zone AUb est constructible?		La zone AUb est constructible sous réserve de viabiliser le terrain	La viabilisation est effectuée aux frais de l'aménageur.

### REFLEXIONS à l'issue des permanences

Environ 80 personnes sont passées me voir durant mes permanences. Toutes sont venues pour savoir dans quel zonage se trouvaient leurs parcelles au projet de PLU. Certaines d'entre elles se sont exprimées alors sur le registre.

Il y a eu beaucoup d'incompréhension et de déception de la part des propriétaires de parcelles en STECAL Aba qui ne verront pas le déclassement de leur terrain en constructible parce que ces terrains, à la demande de la CDPENAF resteront en zone agricole (parcelles faisant partie de la BOS pour la plupart). L'incompréhension réside dans le fait qu'on leur a affirmé que leurs parcelles ne possédaient pas une surface suffisante pour être mises en culture. D'autre part, elles n'ont pas été cultivées depuis de nombreuses années car les propriétaires ne sont pas agriculteurs, pour la majorité d'entre eux.

Il se trouve que la plupart de ces parcelles résultent du partage de terres agricoles, ce qui peut expliquer leurs petites surfaces (environ 600m<sup>2</sup>). A noter que pour obtenir un numéro SIRET, un agriculteur doit avoir un minimum de 2500m<sup>2</sup> de terres cultivables.



Certes, il va de soi que ces parcelles peuvent être mutualisées et louées à un exploitant agricole, mais ceux à qui j'ai suggéré cette solution sont réticents pour des problèmes d'entente entre propriétaires.

Au cours de mes recherches, j'ai compris qu'une surface cultivée dès lors qu'elle est déclarée, est inscrite dans la BOS (Base d'occupation des sols). Celle-ci est gérée et mise à jour par la DAAF ; elle recense les parcelles agricoles utilisées.

A l'heure actuelle, compte tenu des conséquences de la pandémie du Covid et bientôt de la guerre en Ukraine sur les importations, il est plus que temps de penser à préserver des terres agricoles à fort potentiel agronomique pour atteindre l'autosuffisance alimentaire de la Réunion. Pour le PLU de Salazie, la DAAF a fait un travail de terrain pour répondre au mieux à la demande d'ouverture des STECAL Aba (voir paragraphe II.4)

### Questions complémentaires au maître d'ouvrage

J'ai également formulé quelques questions à la commune de Salazie dans un mail du 21 mars 2022 (voir annexe 2). Le pétitionnaire y a répondu. Voici les questions et les réponses (en rouge) et l'analyse que j'en fais :

1. Comme demandé par l'Etat (p4) allez vous identifier les zones AU non équipées ? **Oui, sous réserve des données disponibles (compétences CIREST notamment) ;**

**Commentaires du commissaire enquêteur :** l'Etat a demandé de privilégier la construction des zones AU facilement viabilisables avant celles présentant plus de difficultés pour la mise en place des réseaux.

Compte tenu de la réponse de la commune, les documents graphiques finaux devraient différencier les zones AU qui seront aménagées en priorité.

2. Sur Bois de Pomme- Plateau Wickers, l'Etat a demandé la suppression d'une partie de la zone AUe car en risques PPR (p5) ; avez vous d'autres secteurs qui peuvent être dédiés aux activités économiques ? **Au regard de la configuration du cirque les routes départementales 48 et 52 se rejoignent sur Salazie – village en une seule voie et permet de quitter le cirque par le quartier de Plateau Wickers. Tous les Salaziens sont donc obligés de passer par là. Si la zone AUe était située dans un autre écart une grande majorité de la population préféreraient comme actuellement descendre sur la côte pour leurs besoins. Plateau Wickers en terme de surface et de situation géographique est le site idéal pour ce type de zone.**

**Commentaires CE :** en effet, le Plateau Wickers est un passage obligé du cirque ; il faudra donc veiller à l'implantation des entreprises en dehors des zones à risques.

3. Est-ce que les eaux pluviales sont de la compétence de la CIREST ou de la commune ? Qu'en est-il de la prise en compte du PGRI ? (Etat p7) **Pour le PGRI, le BET**



complètera le rapport de présentation, pour montrer la compatibilité du PLU. Cela a déjà été évoqué lors d'une réunion avec les services de l'Etat, en expliquant que nous n'avons pas de cartographie précise de ce document à disposition. Dans tous les cas, le PLU est en compatibilité avec ce PGRI, puisque ce PLU arrêté est en conformité avec le PPRn de Salazie récemment approuvé. Comme bien expliqué en introduction du PGRI, ce n'est pas une compatibilité précise qu'il convient de démontrer avec ce type de document, mais plutôt relever si une potentielle incohérence avérée existe (ce qui n'est évidemment pas le cas du PLU de Salazie).

**Commentaires CE** : pour ce qui est des eaux pluviales, s'il n'est pas déjà en cours, un zonage pluvial, permettrait de gérer l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

4. Rapport de présentation tome 2 : Pourriez vous me préciser comment est zoné au PLU l'EBC zoné sensible p42 ? Les EBC zonés « sensible » sont de manière générale conservée en EBC au PLU arrêté sous un zonage naturel, souvent strict (secteur Nr).

**Commentaires CE** : dont acte.

5. Pourriez vous me confirmer que l'OAP du gîte de Bélouve sera supprimé dans le PLU définitif, ainsi que le STECAL de Bé-cabot? STECAL de Bélouve sera supprimé idem que pour Bé-cabot.

**Commentaires CE** : le premier avis de la CDPENAF a considéré que l'OAP présentée pour le gîte de Bélouve était trop sommaire et ne correspondait pas aux enjeux forts du secteur. Aussi, la commune a décidé de supprimer cette OAP dans la mouture finale du PLU.

En revanche, elle a retravaillé le STECAL Nt (naturo-touristique) de Bé-Cabot. Mais, malgré une description plus approfondie des objectifs et des orientations du secteur, la CDPENAF, dans son 2ème avis, a exigé la présentation d'une OAP pour ce site. La commune a décidé de ne pas présenter ce STECAL dans le PLU définitif.



#### **IV. REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique s'est déroulée sans incident hormis la permanence du 21 février au matin sur Hell-Bourg qui a dû être reportée au 28 février en raison du cyclone Emnati ; les services municipaux ont été efficaces pour faire publier l'arrêté modificatif et rectifier les panneaux d'enquête publique afin que le public soit dûment informé.

Les moyens logistiques mis à ma disposition (poste informatique à Salazie-Ville et accès au réseau Wi-Fi des différentes mairies annexes) ont facilité la localisation des parcelles.

Mes conclusions et avis motivé figurent en seconde partie de ce document.

Fait à Sainte Clotilde, le 15 avril 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jocelyne YERRIAH', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jocelyne YERRIAH



## CONCLUSIONS ET AVIS

---



# RAPPEL

---

Le rapport d'enquête ayant trait à la révision générale du PLU de Salazie figure en première partie de ce document.

Débutée en 2012, la procédure de révision vise à mettre en adéquation le document d'urbanisme datant de 2006 non seulement avec les évolutions législatives et réglementaires apportées par les Grenelles de l'environnement, mais aussi avec toutes les nouvelles lois apparues depuis.

De surcroît, la commune a intégré dans son PLU les dernières données issues du Plan de prévention des risques naturels, approuvé en 2019.

Le projet politique que porte la commune dans son PADD (programme d'aménagement et de développement durable), affiche 3 grandes ambitions :

## **Axe 1 Garantir un développement urbain harmonieux**

- Conforter les besoins en logements équipements et emplois
  - Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée
  - Améliorer l'offre en équipements
  - Développer les services et les activités économiques
- Assurer une meilleure desserte du territoire par un maillage cohérent des modes de déplacements
  - Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs
  - Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel

## **Axe 2 Préserver les ressources et l'environnement**

- Assurer une gestion durable de l'environnement
  - Se prémunir contre les risques naturels et lutter contre l'érosion
  - Encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources
- Protéger les espaces naturels et agricoles
  - Préserver les espaces forestiers et les paysages naturels remarquables
  - Faire de Salazie un cirque bio

## **Axe 3 Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques**

- Protéger le cadre villageois
- Etoffer l'attractivité touristique et les activités de pleine nature



Ces objectifs seront développés dans l'aménagement des différentes localités de la commune. C'est ainsi que l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) "vocation et projet" va répondre à 6 orientations du PADD à savoir :

- Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée
- Améliorer l'offre en équipements
- Développer les services et activités économiques
- Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs
- Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel
- Etoffer l'attractivité touristique

Cette OAP doit se réaliser sur les villages suivants :

- Mare à Vieille Place/Le Radier
- Mare à Citrons
- Salazie Village
- Bois de Pomme
- Mare à Poule d'Eau
- Hell-Bourg/ Ilet à Vidot
- Casabois/Le Bélier
- Mare à Martin

Pour chaque espace habité, les projets que souhaite entreprendre la commune sont schématisés et positionnés sur un photographie aérienne et sont décrits dans un tableau.

Une autre OAP concernant le projet de réaménagement et de requalification du gîte de B2louve a finalement été abandonnée par la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du **14 février au 15 mars 2022** inclus, malgré un épisode cyclonique qui a nécessité le report d'une permanence à la semaine suivante, mais qui n'a pas eu d'autre conséquence fâcheuse.

Tous les aspects réglementaires ont été respectés : affichage, publicité, mise à disposition d'une adresse mail dédiée.

Il y a eu au total 42 contributions enregistrées soit aux registres d'enquête, par mail ou par courrier. Leur synthèse a été remise le 21/03/22 au maître d'ouvrage qui m'a rendu son mémoire en réponse le 04/04/22.

\*\*\*\*\*

Commune réputée pour ses espaces agricoles, sa production maraîchère, ses fruits, ses œufs, ses élevages, qui constituent sa première économie, Salazie n'en est pas moins un territoire contraint d'une part, du fait de son enclavement ; elle est reliée au "reste du monde" par la RD 48 véritable cordon ombilical qui, lors de coupures principalement dues à des chutes de blocs, accentue le caractère d'isolement du cirque. Les différents hameaux de la commune



peuvent aussi se retrouver isolés les uns des autres pour les mêmes raisons, comme cela a été le cas tout récemment après les intempéries de début avril.

D'autre part, Salazie est le siège d'un vaste phénomène géologique de glissement de terrain qui provoque fissures et affaissements du sol, affectant les terres, le bâti, les voiries, tant et si bien qu'environ 400 logements situés en zone d'aléas élevés au risque de mouvement de terrain, doivent être relocalisés. Le Plan de prévention des risques naturels approuvé en 2019, gèle ainsi à la construction 100 ha du PLU 2006 (95ha en U et 5ha en AU).

Il est à noter que les secteurs habités de la commune sont tous soit dans un périmètre de protection rapproché, soit dans une zone de surveillance renforcée de captages destinés à l'alimentation en eau potable (pour les besoins de la commune ou dans le cadre du transfert des eaux Est/Ouest), complexifiant par là même, l'aménagement de la commune.

Porte d'entrée du Parc national de la Réunion avec ses remparts inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, et riche de son patrimoine culturel avec Hell-Boug classé parmi les "plus beaux villages de France", la commune attire également les randonneurs avec tous les itinéraires qu'elle propose notamment un accès au cirque de Mafate par le Col des Boeufs.

Dans ce contexte, le défi à relever était de concilier tous ces aspects : la protection des espaces agricoles et naturels, la préservation des ressources et de l'environnement, le patrimoine naturel et culturel avec le développement urbain et le développement touristique, tout en tenant compte des risques naturels.

Après l'étude du dossier, l'analyse des réponses du maître d'ouvrage et suite à mes propres recherches, je considère que :

- Pour faire vivre chaque village, de façon indépendante, mais aussi en complément des autres, il était **pertinent de vouloir développer chacune des entités** en tenant compte de ses **spécificités** et/ou de sa localisation dans la trame communale. Ainsi par exemple les activités économiques et artisanales sont regroupées au Plateau Wickers, lieu de passage incontournable et la construction d'équipements collectifs importants se fera à Mare à Citrons situé entre Salazie-Ville et Mare à Vieille Place ;
- le nouveau PLU ne propose pas d'extension urbaine mais utilise le redéploiement (le déclassement des parcelles en zone agricole ou naturelle permet d'utiliser ces surfaces ailleurs dans les zones urbaines ou à urbaniser) et les dents creuses pour densifier les bourgs. Ceci montre que **l'urbanisation est réfléchie** ;
- par ailleurs, le nouveau PLU a ouvert des STECAL en milieu rural habité qui ont fait l'objet d'une délimitation stricte, ce qui va permettre une **urbanisation maîtrisée** en zone agricole ;
- l'évaluation environnementale qui a été faite dans le cadre du dossier, a permis d'identifier plus clairement les EBC dont les plus sensibles sont zonés en protection forte N ou Nr, mais a également permis de rectifier les erreurs du PLU 2006 sur les zones A, dont certaines figurent en N. Le document graphique du nouveau PLU reflète



**la réalité du terrain. Il protège les espaces naturels** et redonne toute sa place **au secteur agricole** ;

- le zonage spécifique Nr qui correspond aux réservoirs à biodiversité et corridors écologiques, instauré par exemple sur les mares (mare à poule d'eau et mare à martin) ou sur le Piton d'Anchaing est un gage de **préservation forte de l'environnement** ;
- la présentation, d'un nouveau rapport intégrant les demandes contenues dans le premier avis de la CDPENAF dans les 6 mois qui ont suivi pour solliciter un deuxième avis de la commission, montre la **détermination** de la commune à réaliser un PLU le plus **abouti** possible ;
- si malheureusement les projets naturo-touristiques de Bé-Cabot et du réaménagement du gîte de Bélouve ne verront pas le jour dans l'immédiat, l'OAP "vocation et projets" traduit la volonté de la commune de **poursuivre la valorisation touristique** de son territoire.

Compte tenu de ce qui précède, considérant que les remarques et observations émises lors de cette enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause le document, considérant que les réponses du pétitionnaire aux observations et à mes interrogations sont satisfaisantes, j'émet un :

**AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Salazie avec les **réerves** suivantes :

- Intégrer les remarques formulées par les PPA en vue de compléter, corriger, et mettre à jour le dossier du PLU ;
- Chercher une alternative à l'emplacement de parking (ER 36) prévu sur Mare à Vieille Place sur les parcelles AV 1227 et AV1228 (voir analyse paragraphe III du rapport).

Fait à Sainte Clotilde, 15 avril 2022

Le commissaire enquêteur



Jocelyne YERRIAH



ANNEXE 1  
Arrêté municipal  
Arrêté modificatif  
Publicité  
Certificat d'affichage

---



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE



Horaires d'ouverture des services administratifs  
Du lundi au jeudi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00  
Le vendredi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00

### Service Urbanisme

Arrêté n°02/SU/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Salazie

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 100/2012 en date du 23 août 2012 prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble de la Commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-CM/044 en date du 28 mai 2019 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-CM/098 en date du 27 octobre 2020 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le PLU ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

Vu la décision du 22 décembre 2021 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Saint-Denis désignant un commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

### **Arrête**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Salazie, du 14 février au 15 mars 2022 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





**Article 2 :** Madame Jocelyne YERRIAH, hydrogéologue, a été désignée commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

**Article 3 :** Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux soit :

- A l'Hôtel de Ville de Salazie :
  - du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00,
  - le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00.
- Aux mairies annexes de Mare à Vieille Place et d'Hell-Bourg :
  - du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00,
  - le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00.
- Aux mairies annexes de Grand Ilet et de Mare à Martin :
  - les mardis de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00,
  - les vendredis de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet, les adresser par courrier à Madame le commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville de Salazie, sise 1 place Théodore Simonette 97433 Salazie ou par courriel à l'adresse suivante : [plu.enquetepublique@ville-salazie.fr](mailto:plu.enquetepublique@ville-salazie.fr).

*Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse [plu.enquetepublique@ville-salazie.fr](mailto:plu.enquetepublique@ville-salazie.fr).*

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à l'Hôtel de Ville dès la publication du présent arrêté.

*Le dossier d'enquête publique sera également consultable durant la durée de l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : [www.ville-salazie.fr/](http://www.ville-salazie.fr/) ainsi que sur un poste informatique, à l'hôtel de Ville.*

**Article 4 :** Madame le commissaire enquêteur sera présente à l'Hôtel de Ville ou dans les mairies annexes pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le 14 février de 9h00 à 12h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie,
- le 18 février de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Grand Ilet,
- le 18 février de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Mare à Martin,
- le 21 février de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Hell-Bourg,
- le 24 février de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Mare à Vieille Place,
- le 1<sup>er</sup> mars de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Mare à Martin,
- le 1<sup>er</sup> mars de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Grand Ilet,
- le 9 mars de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Mare à Vieille Place,

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





- le 10 mars de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Hell-Bourg,
- le 15 mars de 13h00 à 16h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie.

**Article 5 :** À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune de Salazie et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 6 :** Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier d'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Salazie et sur le site Internet [www.ville-salazie.fr/](http://www.ville-salazie.fr/) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 7 :** Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLU pourra être approuvé en l'état ou avec des modifications par le Conseil Municipal.

**Article 8 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux. *Cet avis sera également publié pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la Commune à l'adresse : [www.ville-salazie.fr/](http://www.ville-salazie.fr/).*

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à l'Hôtel de Ville, les mairies annexes et au pôle multi-services.

**Article 9 :** Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de la Commune de Salazie – 1 place Théodore Simonette 97433 Salazie.

**Article 10 :** Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de la Réunion, Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoit et à Madame le commissaire enquêteur.

Fait à Salazie, le 25 JAN. 2022  
Le Maire,  
  
S. FOUASSIN

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





DEPARTEMENT DE LA REUNION  
LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE



Horaires d'ouverture des services administratifs

Du lundi au jeudi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00  
Le vendredi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00

### Service Urbanisme

Arrêté n° 17/SU/2022 portant modification de l'arrêté n° 02/SU/2022 en date du 25/01/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Salazie

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 100/2012 en date du 23 août 2012 prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble de la Commune ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2019-CM/044 en date du 28 mai 2019 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-CM/098 en date du 27 octobre 2020 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le PLU ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

Vu la décision du 22 décembre 2021 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Saint-Denis désignant un commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu l'arrêté n° 02/SU/2022 en date du 25/01/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), de la commune de Salazie ;

Vu les conditions météorologiques dues au passage du cyclone Emnati à proximité des côtes de la Réunion les 20 et 21 février 2022 ;

Vu l'état du réseau routier.

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





## Arrête

**Article 1<sup>er</sup>** : La permanence du commissaire enquêteur prévue le 21 février 2022, de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Hell-Bourg est reportée au 28 février de 9h00 à 12h00.

**Article 2** : Les autres jours et dates de permanence du commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville ou dans les mairies annexes restent inchangées à savoir :

- le 24 février de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Mare à Vieille Place,
- le 1<sup>er</sup> mars de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Mare à Martin,
- le 1<sup>er</sup> mars de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Grand Ilet,
- le 9 mars de 9h00 à 12h00 à la mairie annexe de Mare à Vieille Place,
- le 10 mars de 13h00 à 16h00 à la mairie annexe de Hell-Bourg,
- le 15 mars de 13h00 à 16h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie.

**Article 3** : Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de la Réunion, Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Benoit et à Madame le commissaire enquêteur.

Fait à Salazie, le 33 FEV. 2022

Le Maire,



  
S. FOUASSIN

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





## ANNONCES CLASSÉES

## COMMUNIQUES

communiqués  
officielsAVIS D'ENQUÊTE  
PUBLIQUE

Révision générale du Plan Local  
d'Urbanisme de Salazie

Par arrêté n° 028/2022, le Maire de la Commune de Salazie a prescrit, du 14 février au 15 mars 2022 inclus (30 jours consécutifs), l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette enquête se déroulera à l'Hôtel de Ville de 1 place Théodore Simeonet à Salazie et dans les mairies annexes de Mare à Vieille Place et de Grand Bourg, du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 19h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 19h00, dans les mairies annexes de Grand Bourg et de Mare à Vieille Place, du mardi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 19h00 et le samedi de 8h00 à 12h00 et de 12h30 à 19h00. La consultation du dossier d'enquête publique pourra se faire sur support papier ainsi que sur un poste informatique (Hôtel de Ville). Il est également consultable sur le site internet de la Ville, [www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr). Madame Jocelyne YERIAH, hydrogéologue, a été désignée commissaire enquêteur. Elle sera présente pour recevoir les observations écrites et orales du public :

- le 14 février de 8h00 à 12h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie,
- le 15 février de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 15 février de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 21 février de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 24 février de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 1er mars de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 1er mars de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 9 mars de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 10 mars de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 15 mars de 12h30 à 19h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consulter ses observations sur les registres prévus à cet effet. Chacun pourra aussi les adresser à Madame la commissaire enquêteur, par courrier à la mairie de Salazie 1 place Théodore Simeonet 97433 Salazie - par courriel : [plu.mairies@ville-salazie.fr](mailto:plu.mairies@ville-salazie.fr). Toute information relative à la présente enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de la Commune de Salazie. A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultées, pendant un an, à la mairie de Salazie et sur le site internet de la Ville. Au terme de l'enquête, l'autorité compétente se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Elle pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Ref:2021124

VENTE  
AUX ENCHERES

- une maison à usage d'habitation en dur sous toits de plus de dix ans, élevée sur pilotis de charpente et comprenant : deux chambres, séjour, cuisine, salle de bains, toilettes, débarras, véranda et un accès voiture attenant.  
**Mise à prix : 11.000.000 (ONZE MILLE UNCENT ONZE MILLE EUROIS) hors frais et charges.**

**CETTE ADJUDICATION** aura lieu aux clauses et conditions du cahier des charges de la vente disponible à l'adresse : 2019 rue du SELARL, Guille JAFFRE-Michel YACOUZ, Associé à la Cour, au greffe du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT PIERRE où il peut être consulté ainsi qu'au cabinet de la SELARL Guille JAFFRE-Michel YACOUZ.

Pour tous renseignements, il convient de s'adresser à Maître Michel YACOUZ et au greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT PIERRE (REUNION). Les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au Barreau de SAINT PIERRE (REUNION). **VISITE DUREE :** Les visites du bien auront lieu **du jeudi 11 mars 2022 et le vendredi 12 mars 2022 de 14 heures à 18 heures** par le ministère de la SCP SELIER PUEYO, société d'assistance de justice (bureau d'un officier à SAINT PIERRE (REUNION), 5, rue de la Charité, BP 30, dont il conviendra de se rapprocher (02.62.25.10.35).

Pour le SELARL, son gérant en exercice, Maître Michel YACOUZ

Ref:2021122

VIE JURIDIQUE  
& SOCIALE

**ACECOR**  
Associés : Madame Jocelyne YERIAH, hydrogéologue, a été désignée commissaire enquêteur. Elle sera présente pour recevoir les observations écrites et orales du public :

- le 14 février de 8h00 à 12h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie,
- le 15 février de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 15 février de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 21 février de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 24 février de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 1er mars de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 1er mars de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 9 mars de 8h00 à 12h00 à la mairie annexes de Mare à Vieille Place,
- le 10 mars de 12h30 à 19h00 à la mairie annexes de Grand Bourg,
- le 15 mars de 12h30 à 19h00 à l'Hôtel de Ville de Salazie.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consulter ses observations sur les registres prévus à cet effet. Chacun pourra aussi les adresser à Madame la commissaire enquêteur, par courrier à la mairie de Salazie 1 place Théodore Simeonet 97433 Salazie - par courriel : [plu.mairies@ville-salazie.fr](mailto:plu.mairies@ville-salazie.fr). Toute information relative à la présente enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de la Commune de Salazie. A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultées, pendant un an, à la mairie de Salazie et sur le site internet de la Ville. Au terme de l'enquête, l'autorité compétente se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Elle pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Ref:2021124

**OFFICE NOTARIAL DE SAINT-LEU**  
SCP Pierre SAHUC, Kate HO KON, Pauline SAYRHO et Salima LALA  
NOTAIRES ASSOCIES  
15 Rue Archambaud  
97438 SAINT-LEU  
Tél : 0262 788 698

## BIENÊME MATRIMONIAL

Régime acte reçu par Maître Salima LALA, Notaire associée de la société dénommée « Société Civile Professionnelle Pierre SAHUC, Kate HO KON, Pauline SAYRHO et Salima LALA, notaires associés », titulaire d'un office notarial à SAINT-LEU (La Réunion), 15 Rue Archambaud, CPCEIN 97417, le 12

**SELAIS «LES NOTAIRES DU FRONT DE MER» à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux.**  
**FUSION DES SOCIÉTÉS**  
Soulant acte reçu par Maître Laurent BARET, Notaire Associé membre de la Société d'Exercice Libéral Par Actions Simplifiée dénommée «LES NOTAIRES DU FRONT DE MER», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux, le 21 octobre 2021, enregistré au SPF SAINT DENIS DE LA REUNION le 9 novembre 2021, a été constatée la fusion entre :

Société absorbante : La Société dénommée SCI JAMRI, Société civile immobilière au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à LE TAMPON (97403), 2 rue Santa Gertrudis, identifiée au SIREN sous le numéro 793039385 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE. Société absorbée : La Société dénommée SCI YLANG, Société civile immobilière au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à LE TAMPON (97403), 2 rue Santa Gertrudis, identifiée au SIREN sous le numéro 792973174 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE. Valeur nette comptable apportée : 2.783 € Augmentation de capital de la société absorbante Ancienne mention : 1.500 € Nouvelle mention : 4.283 € L'inscription modificative sera portée au RCS de SAINT PIERRE La société absorbée sera radiée au RCS de SAINT PIERRE

Pour avis, Ref:2021120

**NORMAN SULLIVAN**  
AVOCAT  
85, rue Saint-Martin  
97400 Saint-Denis  
Tél : 02 62 94 31 14  
Fax : 02 62 16 44 47  
norman@sullivan-avocat.fr

**TRIA**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 1.000 euros  
Siège social : 7 rue Henri Comte  
Local 17, Immeuble Rodrigues II,  
97400 Sainte-Clotilde 82 07 276  
RCS ST DENIS

Aux termes de délibérations en date du 21/02/2021, l'AGE a décidé de remplacer à compter du même jour la dénomination sociale «TRIA par «ETB Réunion», de modifier en conséquence l'article 3 des statuts et de transférer le siège social de 7 rue Henri Comte, Local 17, Immeuble Rodrigues II, 97400 Sainte-Clotilde au 12, rue Martial Eustache, ZA, 97420 Le Port à compter du même jour et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

**POUR AVOIS**  
Le Président  
Ref:2021020

**CLÔTURE DE LIQUIDATION**  
PAGEMANI CONSEIL  
EURL au capital de 1000 €  
Siège social : 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE RCS SAINT DENIS 44578410

Par décision de l'assemblée Unanime du 31/03/2021, il a été décidé : d'approuver les comptes définitifs de la liquidation, de donner quittance au liquidateur, M APPEJEE Pascal demeurant 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE pour sa gestion et décharge de son mandat; de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/03/2021.

Radiation au RCS de SAINT DENIS. Ref:2021020

**« SCI COULA LA MARE »**  
Société civile  
Au capital de 2.200.000 euros  
Siège social :

**AVIS DE CONSTITUTION**  
Aux termes d'un acte en ST-BENOIT du 25/01/2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : « M.J.L. »  
Siège social : 8, rue Louis Brunet - 97470 ST-BENOIT  
Objet social : Commerce de détail d'habillément en magasin spécialisé

siège à Saint-Pierre (Réunion), 3, rue du Four à Chaux, le 13 janvier 2022, régulièrement enregistré, les associés de la société dénommée SCI M-VI, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est à LE TAMPON (LA PLAINES DES CARRIERS) 97410, 21 Impasse Bois de Source - Cité Douyette - Bois Court, identifiée sous le n° 444 101 489, RCS de SAINT-PIERRE ont décidé de dissoudre de manière anticipée le statut à compter du 13 janvier 2022 par suite de cessation d'activité de la société.

Le siège de la liquidation est fixé au siège social. Mme Marie Thérèse Imbra NOURAU veuve LACILLE est nommée Liquidateur. Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de SAINT-PIERRE.

Pour avis, Ref:2021020

**DISSOLUTION ANTICIPÉE**  
PAGEMANI CONSEIL  
EURL au capital de 1000 €  
Siège social : 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE RCS SAINT DENIS 44578410  
Par décision de l'assemblée Unanime du 31/03/2021, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 31/03/2021. Il a été nommé liquidateur M APPEJEE Pascal demeurant au 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE et chargé de la liquidation. Le dépôt des actes relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de SAINT DENIS.

Ref:2021020

**NORMAN SULLIVAN**  
AVOCAT  
85, rue Saint-Martin  
97400 Saint-Denis  
Tél : 02 62 94 31 14  
Fax : 02 62 16 44 47  
norman@sullivan-avocat.fr

**TRIA**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 1.000 euros  
Siège social : 7 rue Henri Comte  
Local 17, Immeuble Rodrigues II,  
97400 Sainte-Clotilde 82 07 276  
RCS ST DENIS

Aux termes de délibérations en date du 21/02/2021, l'AGE a décidé de remplacer à compter du même jour la dénomination sociale «TRIA par «ETB Réunion», de modifier en conséquence l'article 3 des statuts et de transférer le siège social de 7 rue Henri Comte, Local 17, Immeuble Rodrigues II, 97400 Sainte-Clotilde au 12, rue Martial Eustache, ZA, 97420 Le Port à compter du même jour et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

**POUR AVOIS**  
Le Président  
Ref:2021020

**CLÔTURE DE LIQUIDATION**  
PAGEMANI CONSEIL  
EURL au capital de 1000 €  
Siège social : 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE RCS SAINT DENIS 44578410

Par décision de l'assemblée Unanime du 31/03/2021, il a été décidé : d'approuver les comptes définitifs de la liquidation, de donner quittance au liquidateur, M APPEJEE Pascal demeurant 288 bis route du Bois de Nelles 97400 SAINT-CLOTILDE pour sa gestion et décharge de son mandat; de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/03/2021.

Radiation au RCS de SAINT DENIS. Ref:2021020

**« SCI COULA LA MARE »**  
Société civile  
Au capital de 2.200.000 euros  
Siège social :

**AVIS DE CONSTITUTION**  
Aux termes d'un acte en ST-BENOIT du 25/01/2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : « M.J.L. »  
Siège social : 8, rue Louis Brunet - 97470 ST-BENOIT  
Objet social : Commerce de détail d'habillément en magasin spécialisé

technique, commerciale, financier ou autres. Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le développement par la société, son extension ou son développement. Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Président : M SCOUTIN FABRICE, 83 B Chemin Comma 97417 ST DENIS. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-DENIS DE LA REUNION.

Ref:2021020

**2HB**  
SARL  
au capital de 274.408,23 €  
Siège social : 1 rue dit Marquis Villa la Case 97133 SAINT-BARTHELEMY  
325 102 431 R.C.S. Saint-Denis de la Réunion  
L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 2 novembre 2021 a décidé de nommer en qualité de gérant, M. Cécile Coudreau demeurant quai Lorient 97133 St Barthélemy, en remplacement de M. Gilbert Wolf. Suivant procès-verbal de la générale du 23 décembre 2021, il a été constaté la réduction de capital, décidée par l'AGE du 21/11/2021, d'un montant de 137 224,115 euros pour le porter à 137 224,115 euros dilués en 9 000 parts de 15,245 euros chacune.

Modification comparative des statuts. Mention en sera faite au Registre du Commerce et des Sociétés de BASSE TERRE.

**AVIS DE MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL**  
SARL Accour au capital de 1.000€  
Siège social : 30 rue André Landry - Immeuble Les Couves de la Mare - 97408 Sainte-Marie  
Par décision de l'AGE du 10 janvier 2022, il a été décidé d'élargir l'objet social à l'activité suivante : « Agence de voyages »

Modification au RCS de St-Denis  
Pour avis, Guillaume Fek-Yin GÉRANT  
Ref:2021020

**ATIMPOP**  
SARL au capital de 1 000 €  
Siège social : 43, rue de la Plantation,  
97438 SAINTE MARE LA REUNION  
R.C.S. SAINT DENIS LA REUNION  
Tél 02 62 324 882

Par AGE du 15 janvier 2022, les associés ont décidé à compter de ce jour de transférer le siège social au 10, route des 4 Chemins, 97400 LA HAYE LE COMTE immatriculation au RCS d'Ennue.

**NOTRE ANNONCE**  
C'est simple comme un coup de fil  
0262 48 66 28  
JIR

**DÉPOSEZ VOTRE CV**  
clicemplot

**CARNET DU JIR**  
Remerciement

Les Familles ELLAY et CATHERINE, Son époux, son père, ses enfants, ses frères et sœurs, ses neveux et nièces ont été très touchés par la sympathie et le soutien que toute la famille, les amis, l'équipe médicale et toutes les personnes qui ont fait preuve lors du décès de :

Mme CATHERINE épouse ELLAY Pascaline

**SELARL HIROU**  
Mandataires Judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises  
8 rue Laborde-roussé - CS 61053  
97404 Saint Denis Cedex  
TEL 0262 92 49 00 - FAX 0262 92 48 01  
www.hirou.com

Avis de dépôt des créances saisies - Conformément aux articles L. 625-1 et suivants et R. 625-3 et suivants du Code de Commerce, l'ensemble des créances saisies résultant d'un contrat de travail a été déposé au Greffe par la SELARL HIROU

**TRIBUNAL**  
N° DOSSIER - NOM - ADRESSE  
DATE LJ

**TMC ST DENIS**  
35107 - SARL TRANSPORT FREDERIC PADAVAN - 50 C chemin des Escapades 97490 Ste Clotilde  
08.12.2021

35106 - SARL AETRAUT AUTO - 108 rue Jacques Prévert 97420 Le Port  
08.12.2021

35105 - SARL TYR OI - 40 rue Juliette Dodo 97420 St Denis  
08.12.2021

35082 - SARL RADIO FG - 9 Imp Bois Joli 97438 Ste Marie  
01.12.2021

35080 - SARL STUDIO KIPANGA - Central Affaires Cadées - Bureau 506 - 97490 Ste Clotilde  
01.12.2021

35080 - SARL B CHARPENTE - 46 B Av de la Commune de Paris 97420 Le Port  
24.11.2021

35047 - SARL BOULANGERIE PATISSERIE DE DEUX RIVES - 50 chemin Deux Rives 97441 Ste Suzanne  
17.11.2021

35017 - SARL BMS & ZINC OI - 50 chemin Cour de l'usine 97440 St André  
10.11.2021

35009 - POINTEAUMAL AIA - SDR Margeline 97490 Ste Clotilde  
03.11.2021

35001 - ERL ADOLPHE VENEROSY JEAN FREDERIC - 88 rue des Cryptolites 97470 St Benoit  
24.11.2021

35000 - MOREL Stéphane - 17 rue Fennel 97420 Le Port  
08.12.2021

34899 - SARL ITELCO - 141 allée des Tournesols 97480 St Paul  
27.10.2021

34829 - SARL MENAGERIE DE LA CROIX - 188 rue Lucie et Jean CD 7 97423 Le Guilaume  
07.12.2021

34821 - SARL PROFESSIONNEL DU BATIMENT DU SECOND ŒUVRE - 810 chemin du Centre 97440 St André  
13.10.2021

34820 - SARL SOCIÉTÉ TRAVAUX RENOVATION MAINTENANCE - 50 A L'Anse de la Vallée 97420 Le Port  
17.11.2021

32077 - SARL SAFY - 20 rue de la Compagnie 97400 St Denis  
21.06.2018

31982 - SARL MOULANA TRAVAUX REUNION - 6 chemin Alfred Roth 97412 Bras Pans  
05.09.2018

**TJ ST DENIS**  
35046 - GRIMAUD Mathieu - local 602 Rue Baudouin 97440 St André  
16.11.2021

32298 - SCI RIR - 86 Av leclerc De Lile 97490 Ste Clotilde  
25.04.2018

27912 - RHARUS Joseph Angeli - 9 Imp Appapans 97435 St Gilles les Hauts  
04.05.2015

**TMC ST PIERRE**  
35176 - PHARMACIE DES CANOTS - 115 ROUTE DES Canots 97427 Bang Saké  
14.12.2021

35175 - SOCIÉTÉ D'ENREGISTREMENT ET DE DIFFUSION MUSICALE - 4 Jd du Père Puyet 97450 St Louis  
16.12.2021

35133 - SARL CMTLN - 30 Allée des Plantes 97429 Petite Ile  
14.12.2021

35099 - SARL LAG REUNION - 191 chemin Pierre Cudet 97430 Le Tampon  
07.12.2021

35098 - SARL TAMARINS PORTAL SERVICES - 6 rue Vincentes Rivière 97413 Cilaos  
02.12.2021

35008 - SAS ABB RECYCLING PLATRE - 21 chemin de la Vallée Bois d'Olives 97410 St Pierre  
28.10.2021

35005 - SAS ABB RECYCLING ALUMINIUM - 21 chemin de la Vallée Bois d'Olives 97410 St Pierre  
28.10.2021

35004 - SAS TERRE ROUGE - 10 Imp Toulay 97410 St Pierre  
28.10.2021

34824 - SARL LA BROCHE FLAMBOYANTE - 189 rue G Lambert 97436 St Lau  
14.12.2021

34897 - SARL LAGO - 38 chemin Marthe Rivière 97410 St Pierre  
14.10.2021

32385 - RIEFFEL, Florent - 128 Chemin Appay 97410 St Pierre  
14.05.2019

32384 - RIEFFEL, Florent - 128 chemin Appay 97410 St Pierre  
14.05.2019

32382 - SCI VICTORIA - 4 rue Léonard Bléand 97427 Bang Saké  
14.05.2019

**TJ ST PIERRE**  
25825 - RAYMOND CAZAL & CAZAL YVES FLORIAN RAYMON SELARL - 1 ter rue du G de Gaulle 97400 St Denis  
16.02.2009

Informé que l'ensemble des relevés de créances saisies a été déposé au Tribunal Mère de Commerce et Tribunal de Grande Instance de Saint Denis 5 rue André Malraux 97400 Sainte Clotilde et au Tribunal Mère de Commerce et Tribunal de Grande Instance de Saint Pierre 25 rue Archambaud 97410 Saint Pierre, et rappelle que le délai de forclusion prévu aux articles L. 625-1 et suivants et R. 625-3 et suivants du Code de Commerce court à compter de la présente publicité. Le saisié dont la créance ne figure pas en tout ou partie sur un relevé peut saisir, à peine de forclusion, le Conseil des Prud'hommes dans un délai de deux mois à compter de la présente publicité.

SELARL HIROU  
Ref:2021020



La présente délibération abroge la délibération du Conseil Municipal N° DGA-47/11221/072 du 03/06/2021.

**DOSSIER E 21000035/97** - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salazie - Rapport d'enquête  
- Conclusions et Avis - Avril 2022



















DEPARTEMENT DE LA REUNION  
LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE



SALAZIE  
Horaire d'ouverture des services administratifs  
Du lundi au jeudi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 16h00  
Le vendredi de 08h00 à 12h00 et de 12h30 à 15h00

## Certificat d'affichage

Je soussigné Stéphane FOUASSIN, Maire de la Commune de Salazie, certifie avoir affiché l'avis d'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Salazie. Cet avis a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 27 janvier 2022 au 15 mars 2022 inclus.

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour valoir ce que de droit.

Fait à Salazie, le 18 MARS 2022

Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



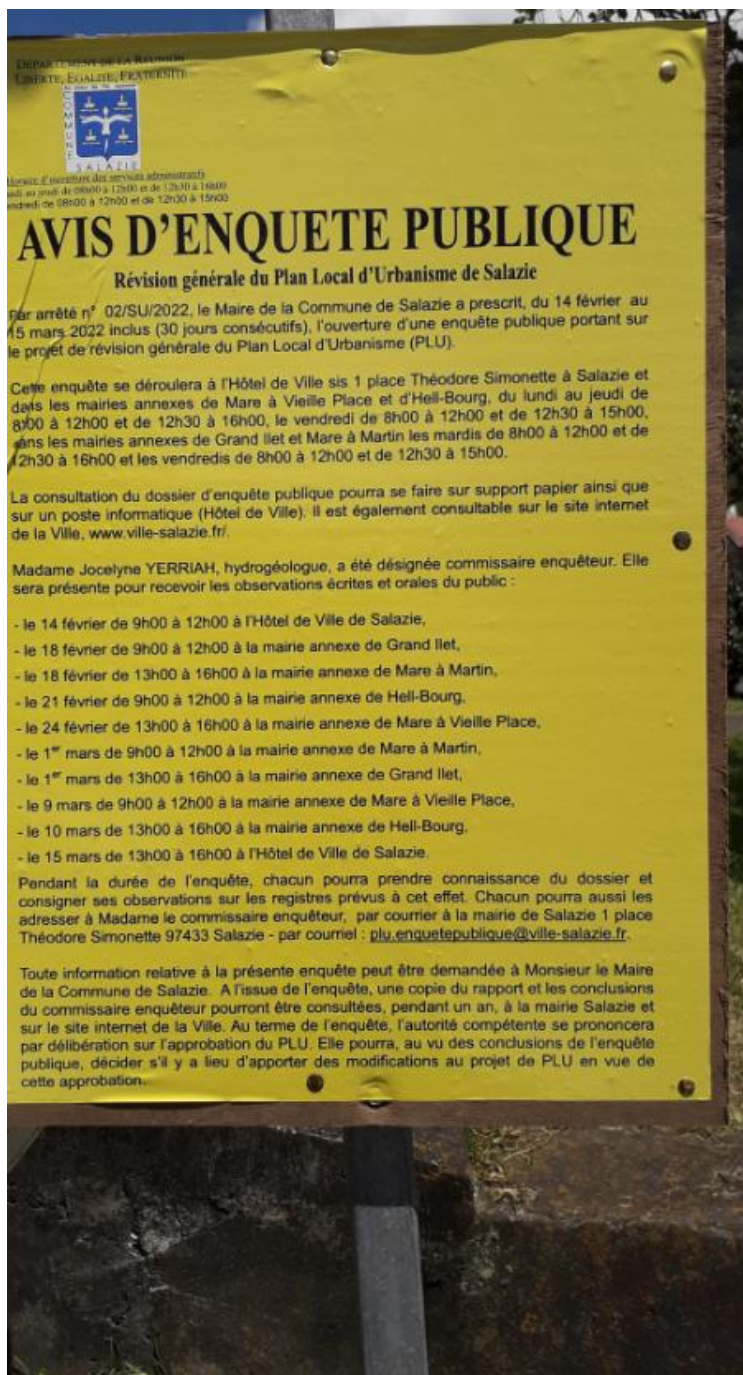
Y. MAILLOT

1, Place Théodore Simonette 97433 Salazie ; Tel : 02 62 47 58 00; Fax : 02 62 47 60 06; Courriel : [infos@ville-salazie.fr](mailto:infos@ville-salazie.fr)

[www.ville-salazie.fr](http://www.ville-salazie.fr)





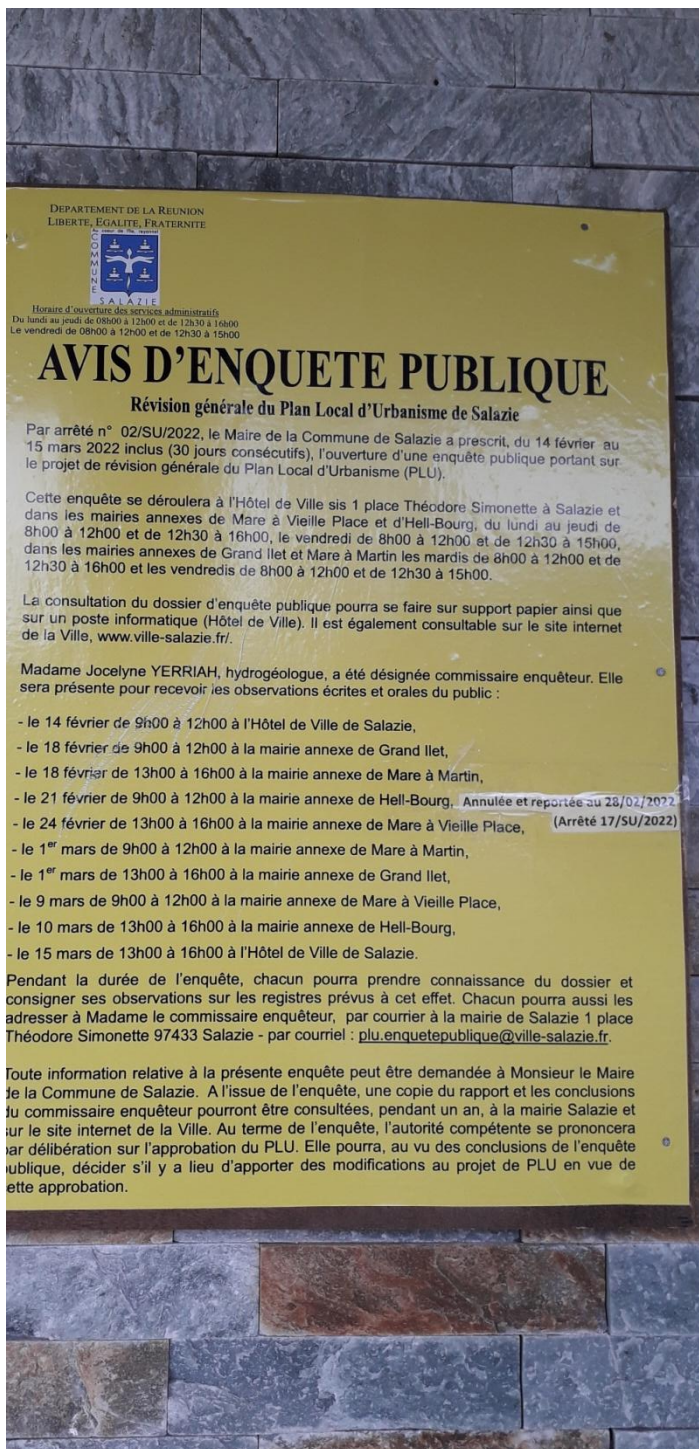






Effets du glissement de grande ampleur sur le bâti







## ANNEXE 2

### PV synthèse et réponses MO

---



## DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salazie, ouverte du 14 février au 15 mars 2022 inclus.

### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 21 mars 2022, je soussignée, Jocelyne YERRIAH, commissaire-enquêteur désignée par le Tribunal Administratif de Saint-Denis (décision du 22/12/2021) pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée, remets, à l'issue de celle-ci, le présent procès verbal au maître d'ouvrage, dans lequel lui sont communiquées les requêtes et observations émises en cours d'enquête. Consignées au registre d'enquête, reçues par courriel ou arrivées par courrier, elles ont été regroupées dans des tableaux, par sections cadastrales.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je prie donc M. le Maire de la commune de Salazie, de me faire part sous 15 jours de ses observations et réponses éventuelles.

Fait à Sainte Clotilde, le 21 mars 2022

Le commissaire enquêteur



## SECTION AB

Nom	N° Parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
LEPINAY CHAPELIN Francette	AB 337	Courrier annexé RE	Déclassement	Projet touristique	Parcelle en Aba <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
SISAHAYE	AB 373	RE	Demande si le déclassement de sa parcelle a reçu un avis favorable de la CDPENAF	Plan de zonage pas très lisible	Parcelle en partie en Aba (bâtie), aucune remarque de la CDPENAF <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
CHAPELIN Mimose	AB 333	Courrier annexé RE	Demande si sa parcelle est bien déclassée en parcelle agricole constructible	Parcelle cultivée à moitié car traversée par un accès voiture. 800m <sup>2</sup> non cultivés afin de pouvoir bâtir pour être plus près de l'exploitation et la développer par la création de ferme auberge ou table d'hôtes	Parcelle fait partie de la BOS <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
ROBERT Roger	AB 370	RE	Demande le en déclassement constructible		Parcelle en partie en Aba <b>PAS DE CHANGEMENT</b>

## SECTION AC

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
SISAHAYE Willy	AC 14	RE	Demande que la zone A au centre de sa parcelle	Les secteurs demandés sont en EBC, et ne lui	<b>A EXAMINER EN FONCTION DE LA</b>



			soit étendue vers l'Est (actuellement le terrain en ronces et fourrage) Demande qu'une zone agricole soit délimitée à l'Ouest des serres en place.	permettent pas d'agrandir sa surface cultivable	<b>SUPERFICIE DEMANDEE</b>
--	--	--	---	---	----------------------------

## SECTION AV

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
GONNEHAUT Rémi	AV 144	mail	Demande de classement en constructible	Projet de construction	<i>Parcelle limitrophe à des bâtiments d'élevage et également en partie dans la BOS</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
THEODORE Marie	AV 1227	Courrier arrivé en mairie + mail	Refus de la réserve n°36 sur son terrain pour un parking	Trouve qu'il existe déjà suffisamment d'espaces de parking. Pose la question du déplacement à l'ère de l'écologie	<b>A EXAMINER</b>
THEODORE Honoré	AV 1228	courrier	Demande de levée de la réserve n° 36 sur sa parcelle		<b>A EXAMINER</b>
GRONDIN Sylvette	AV 436	RE	Demande le classement en zone constructible de la partie de terrain non impactée par les risques naturels	Rappel du courrier envoyé dans ce sens en novembre 2020	<b>A EXAMINER CAR TERRAIN CONTIGU A UNE ZONE U</b>
SWIDINSKI	AV 71	RE	Demande classement en	EBC contestée car les	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>



			zone constructible Conteste le zonage en EBC	parcelles voisines ont les mêmes essences d'arbres et ne sont pas classées en EBC Projet de construction écologique	
GILLET/PAUSE Rita Chantale pour TECHER Aldo, PAUSE Carnelo et OLIE Laurence, PAUSE/NOGHERA, PAUSE/CORE Christine, BEGUE Suzelle, GILLE Véronique, GILLET Valérie	AV 663 AV 761 AV 899 AV 900 AV 662 AV 897 AV 898	RE	Demandent l'élargissement du zonage AUb sur leurs parcelles		<b>PAS DE CHANGEMENT</b>
MARIMOUTOU Jérémie MARIMOUTOU Jimmy	AV 1011 AV 1012, AV 976	Courrier annexé au RE+ pièce jointe	Demandent l'extension de la zone AUb sur leurs parcelles	Projet touristique commun avec bungalows pour locations saisonnières et par la suite création d'un camping aménagé pour tentes et vans équipés	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>

#### SECTION AT

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
FONTAINE Lisa	AT 16	mail	Demande si le déclassement a abouti.		Parcelle en partie en Aba. Le dépôt d'une



			Délai de dépôt du permis de construire?		<i>demande de permis de construire ne pourra se faire qu'une fois que le PLU sera opposable</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
PAUSE Eric	AT 173 AT 174	RE	Ne comprend pas que ses parcelles qui figurent en Aba sur le plan de zonage, ne seront finalement pas déclassées après 2 <sup>e</sup> avis CDPENAF	Parcelles non cultivées depuis longtemps	<i>AT 173 fait partie de la BOS. AT 174 souhait de la Commune de laisser en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
ECLAPIER Eric	AT 153	RE	Demande le zonage de la partie nord de la parcelle AT 153 en AUt	Projet touristique Une location saisonnière existe déjà sur la parcelle.	<b>A EXAMINER</b>
MARIMOUTOU Evenor	AT 72	RE	Demande de classement en constructible de 1000m <sup>2</sup>	Pour permettre à un des enfants de s'installer en tant qu'agriculteur	<i>Parcelle en partie dans la BOS ou en zone à risque R2 ou R1</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
HOAREAU Luc Adrien	AT 157	RE	Demande pourquoi la demande de déclassement faite en 2019, ne figure pas sur le zonage. La CDPENAF aurait donné son avis sur cette demande		<i>Parcelle en partie dans la BOS ou en zone à risque. Le bâti présent sur le terrain est trop éloigné du bâti qui figure dans la STECAL</i> <b>A EXAMINER</b>
FELICIEN Hugues	AT 141	RE	Demande le déclassement partiel	Pour permettre à leurs enfants de s'installer	<i>Bâtis trop éloigné les uns des autres pour créer une STECAL, en partie dans la BOS ou en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>



RAZEBASSIA Jérôme	AT 240	RE + mail	Demande déclassement de 1000m <sup>2</sup>	Projet de construction	<i>Bâtis trop éloigné les uns des autres pour créer une STECAL, en partie dans la BOS ou en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
-------------------	--------	-----------	--	------------------------	---

#### SECTION AS

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
MARIMOUTOU Klébert	AS 216	RE	Demande extension de la parcelle constructible		<i>Parcelle en partie en BOS</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>

#### SECTION AL

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
COLOGNON Erik	AL 521	Mail et pièces jointes	Demande réduction de la réserve n° 30 établie sur sa parcelle (Pièces jointes indiquent la délimitation de la zone B à soustraire à la superficie de la réserve)	Pénalisation dans projets futurs	<b>REDUIRE L'ER</b>
COLOGNON Erik	AL 539	Mail et pièces jointes	Demande le déplacement de la réserve n°31 de la parcelle AL 539 à la	Pénalisation dans projets futurs	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>



			parcelle AL 536 (Pièces jointes indiquent la partie rétrocédée ainsi que l'emprise de la réserve 31 sur le projet de PLU)		
LARAVINE Julie	AL 508	mail	Demande confirmation de la possibilité de construction sur sa parcelle en zone Aba. Possibilités d'une construction à usage touristique ou location classique en zone agricole ? Demande de déclassement pour une 2è zone constructible pour projet de construction	Parcelle trop petite pour exploitation agricole. Compléments de revenus et transmission d'un bien immobilier	<i>Parcelle en partie dans la BOS. L'autre partie est en Aba</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
MAILLOT Wilfrid	AL 141	RE	Demande rectification de zonage sur sa parcelle. Demande qu'une partie de sa parcelle soit en zone UB, en continuité des parcelles adjacentes	La partie cultivée est zonée en EBC. L'ONF après passage devait faire rectifier le zonage.	<i>La parcelle est en partie dans la BOS et en zone à risque</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
BOYER Jean-Yves	AL 215 AL 218	Courrier annexé RE + pièces jointes (photo aérienne, extrait PPR, profils altimétriques comparatifs)	Demande le classement en constructible de 1770 m <sup>2</sup> sur ces parcelles dans le prolongement de la zone UB (voir tracé sur photo aérienne), non	Eviter démarches complexes car en zonage agricole, les réfections d'habitats dépendent de l'avis de la CDPENAF	<i>Le règlement PLU de la zone agricole autorise Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation</i>



			touchées par le zonage risques naturels.		existants sont admis sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 60m <sup>2</sup> et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité explicitées par ailleurs permettront d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. <b>A EXAMINER EN INTEGRANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</b>
NAZE Jacky Henri	AT 222 AL 441	Mail + pièce jointe? (extrait cadastral)	Demande modification de zonage	Parcelles classées en zone agricole alors que non exploitables. Projet immobilier	Parcelles dans la BOS. Réserve de la CDPENAF pour classement en Aba <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
NAZE Jean Patrice	AL 442	mail	Demande classement de sa parcelle en constructible	Parcelle ayant une superficie insuffisante pour être cultivée.	Parcelle dans la BOS. Réserve de la CDPENAF pour classement en Aba



				Estime que le reclassement en zone agricole est contraire à l'objectif de densification et de développement des zones rurales prévu par le PLU. Pense être un classement discriminatoire par rapport aux 4 parcelles adjacentes similaires mais bâties	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>
PLANTE Serge Hubert PLANTE Marie-Sylviane	AL 221 AL 222 AL 417	Mail + pièces jointe (extrait projet zonage)	Demande le classement en constructible des secteurs en B2U au PPR		<i>Autres parcelle des propriétaires AL 153 classée en Aub</i>
ELISABETH Wilfrid	AL 435	RE	Demande le classement en zone constructible	Aucune culture sur cette parcelle, même si celle-ci est répertoriée dans la BOS	
ELISABETH Marie-Andrée	AL 434	RE	Demande le classement de sa parcelle en constructible	Aucune culture sur cette parcelle, même si celle-ci est répertoriée dans la BOS	
ELISABETH Patrick	AL 229	RE	Demande levée de la réserve n°32.	Partage vient de se faire.	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>
DUCHMANN Marie-Claire	AL 304	RE	Demande de privilégier la réserve n°25 entre les 2 propriétaires		<b>A EXAMINER</b>



## SECTION AN

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
ECLAPIER Jean-Michel	AN 25 AN 303	RE	Demande que ses parcelles passent en zone agricole au moins jusqu'à la zone EBC	Zone plantée et cultivée depuis toujours. Sur AN 303 mettre la zone naturelle et l'EBC en zone agricole	<b>A EXAMINER</b>
ECLAPIER Eric	AN 303	RE	Demande le déclassement en UB de la parcelle AN 303, comme préconisé par le SAR		<b>A EXAMINER</b>

## SECTION AK

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
GRONDIN Marilys	AK 254	mail	Demande de déclassement	Parcelle non exploitée et habitée	<i>Parcelle en zone à risque R2g pas de changement de zone entre PLU actuel et PLU arrêté</i> <b>PAS DE CHANGEMENT</b>
ECLAPIER Daisy LAUP Jean-François	AK 522	RE	S'opposent à la réalisation de la réserve n° 94. Quelle serait l'emprise des terrassements ?	Incidences majeures sur la maison existante	<b>PAS DE CHANGEMENT</b>



## SECTION AM

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
GRONDIN Marilys	AM 413 AM 412	mail	Demande de déclassement		Parcelles déjà en zone Ua. En zones R1 et R2 pour AM 413 et en partie R2 pour AM 412 <b>PAS DE CHANGEMENT</b>

## SECTION AP

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
	AP 443 AP 447 AP 440	RE	Quel zonage? Quelles possibilités de construction?		AP 443 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones B2u, R2 et R1. PLU arrêté parties Ub, AUb et N.  AP 447 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones B2u



					<p>et R1. PLU arrêté parties AUb et N.</p> <p>AP 440 (PPRn) en parties en zone d'aléa faible mouvement de terrain combiné à un aléa nul inondation, en zones R2 et R1. PLU arrêté parties Ub et N. Possibilité de construction en zone Ub et AUb.</p> <p><b>PAS DE CHANGEMENT</b></p>
LAUP Frédéric	AP 28	Courrier déposé au RE+ pièces jointes	Demande de revoir l'emprise de la réserve, afin que la voirie prévue n'empiète pas complètement sur sa parcelle	Equité nécessaire entre sa parcelle AP 28 et celle du voisin AP 26, la voirie passant entre les 2	<b>ER A MODIFIER</b>

#### SECTION BD

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
MANORO Jean-Fred	BD 437	Mail + courrier déposé au RE	Demande pour constructibilité d'une partie de la parcelle	Pour résidence principale	Parcelle en zone à risque R1. Parties Ub et A <b>PAS DE CHANGEMENT</b>



## SECTION AR

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
BOYER Christophe	AR 94	RE	Demande de classement en constructible	Réfection de la construction (sans permis) inachevée pour résidence principale et exploitation des fruitiers du terrain	Parcelle en zone à risque R1g. Régularisation de la construction impossible. <b>PAS DE CHANGEMENT</b>

## QUESTIONS DIVERSES

Nom	N° parcelle	Observation reçue par	Objet/demande	Raisons	Réponses maître d'ouvrage
VIDOT Christian		mail	Est-ce que la zone AUb est constructible?		La zone AUb est constructible sous réserve de viabiliser le terrain



