

V/Réf. : DAU/JMD/LD/JM/LJ/DLC/AB

**Madame M'DOIHAMA Juliana**  
**Maire de la Commune de Saint-Louis**N/Réf. : DPE/OED/KB/VHS/DRP-**CD 25001601**Hôtel de Ville – 125 Avenue Principale  
97450 Saint-LouisAffaire suivie par : Djanagane Rangama-Petchy  
Tél. : (0262) 94 21 45  
Email : djanagane.rangama-petchy@reunion.cci.fr**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Louis**

Madame la Maire,

Par courrier réceptionné le 02/10/2025, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion, en tant que Personne Publique Associée, sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

Cette procédure, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2022, vise à adapter le document d'urbanisme pour donner suite à l'abandon définitif de la ZAC RHI du centre-ville et à procéder à la correction d'erreurs matérielles survenues lors du passage du POS au PLU en 2014.

**I. Contenu de la modification**

Nous avons pris connaissance des éléments constitutifs du dossier qui prévoient :

- La **suppression de 45 emplacements réservés (ER)** dont **39 emplacements réservés** liés à l'abandon de l'ancienne ZAC RHI et **6 emplacements réservés** hors périmètre du centre-ville ;
- La **correction de 13 erreurs matérielles** affectant environ 1,5 hectare de terrains ;
- Le **maintien d'un seul emplacement réservé (L.14)** hors QPV pour une opération de logements sociaux sur foncier maîtrisé ;
- La mise en œuvre d'une nouvelle stratégie de requalification urbaine s'appuyant sur une convention OPAH-RU avec la CIVIS ;
- L'intégration dans le dispositif Action Cœur de Ville avec la fiche action 4.14 "Résorption des poches d'insalubrité" ;
- L'**abandon de projets d'aménagements mixtes (logements, commerces, services, équipements publics)** initialement prévus, représentant environ **15 000 m<sup>2</sup> de foncier**. Plus précisément, cela implique la suppression des ER suivants :
  - **ER L3 (9 363 m<sup>2</sup>) : Opération d'aménagement mixte (commerces, services, équipement) dans le Secteur Bois de nèfles Coco.** Ce foncier est réattribué pour des équipements publics.
  - **ER L4 (6 383 m<sup>2</sup>) : Opération d'aménagement mixte (logements mixtes, commerces, services, équipement) dans le Secteur Centre-Ville.** Par rapport à ce foncier libéré, la ville ne présente pas de projets alternatifs.

**II. Observations de la CCI de La Réunion**

La **suppression d'environ 15 000 m<sup>2</sup> d'emplacements réservés** à vocation économique ou commerciale, intégrés à des opérations mixtes, s'inscrit dans une **recomposition du projet urbain** visant à recentrer l'action communale sur les fonciers maîtrisés et sur des projets mieux adaptés aux besoins actuels.

Cette évolution traduit une volonté de simplifier le document d'urbanisme et de mettre en cohérence les orientations communales avec les capacités foncières disponibles. Toutefois, cette décision prive le centre-ville de St-Louis d'une opportunité de développement de nouveaux commerces et services et de répondre aux besoins des entreprises qui souhaitent s'implanter sur le territoire (attractivité, nouveaux emplois).

Par ailleurs, la démarche OPAH-RU et le programme Action Cœur de Ville constituent des orientations pour la requalification et la redynamisation du centre-ville. Ces dispositifs mériteraient d'être davantage explorés et précisés dans le projet de modification, afin de mieux comprendre leurs effets concrets sur l'attractivité économique et commerciale de la ville.

### III. Accompagnement de la CCIR

La CCI de La Réunion se tient à votre disposition pour :


- Accompagner les porteurs de projets souhaitant s'implanter sur les terrains libérés (conseils à la création, études de marché, financement) ;
- Appuyer le développement touristique à travers nos services dédiés (labellisation hébergements, conseils en développement durable) ;
- Faciliter l'implantation d'activités créatrices d'emplois locaux ;
- Contribuer à l'élaboration d'une stratégie de développement économique adaptée aux spécificités de votre territoire.

### IV. Conclusion

En conclusion, par rapport à la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de Saint-Louis, la CCI de La Réunion émet un **avis favorable sous réserve** que la ville tienne compte de nos observations et points de vigilance évoqués précédemment et présente plus précisément les nouveaux enjeux pour le volet économique dans le cadre de sa nouvelle stratégie.

La CCI Réunion reste à l'écoute de la Mairie pour contribuer à une meilleure prise en compte du volet économique, au projet de PLU porté par la commune.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,  
  
La Réunion  
Pierrick ROBERT ★