



Ville de passion!

Commune de **Saint-Louis**
Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

*Modification simplifiée au titre
de l'article L153-45 du code de l'urbanisme*

***Evolution de la zone N pour le projet
de développement de l'Observatoire des Makes***

Prescrit le 29 octobre 2024

Approuvé le

Table des matières

1) FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
2) NOTE DE PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION DU PLU	5
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS.....	5
2. PRESENTATION DE L'OBSERVATOIRE DES MAKES ET DU PROJET DE DEVELOPPEMENT D'INTERET GENERAL	14
3. LA NECESSITE DE FAIRE EVOLUER LE PLU	16
3) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	20
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	20
2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	22
3. LE RAPPORT DE PRESENTATION ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	24

1) Fondements juridiques de la procédure

La Commune de Saint-Louis a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 11 mars 2014. Depuis, le document de planification a évolué à travers plusieurs procédures (modifications et révision allégée). Le PLU de Saint-Louis fait également l'objet d'une procédure de révision générale qui a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2022.

Par délibération du 29 octobre 2024, la présente modification simplifiée du PLU a été prescrite au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme. **L'objectif de la Collectivité est de faire évoluer son document de planification à la marge afin de permettre le développement de l'Observatoire des Makes. Ainsi, la modification simplifiée du PLU consiste à remplacer un secteur Nto correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs, par une zone N et une orientation d'aménagement et de programmation dédiée (OAP).**

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

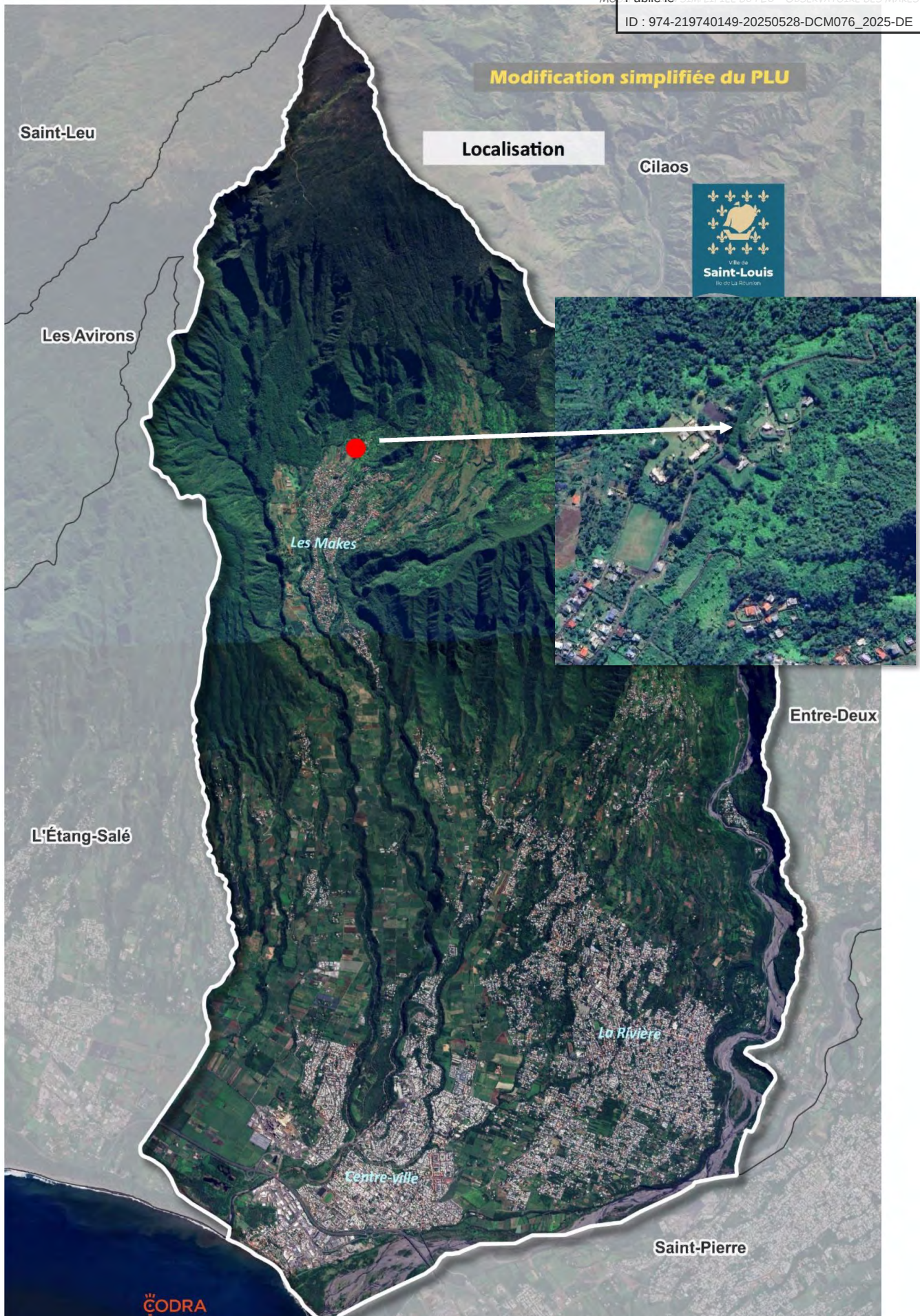
Toutefois, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (modification de droit commun)
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

La procédure administrative à suivre est régie par les articles L.153-47 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Elle peut être résumée comme suit :

- Arrêté (ou délibération) du maire de prescription,
- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale : dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée du PLU, la commune de Saint-Louis a procédé à une demande d'avis conforme, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE). Dans son avis rendu le 9 avril 2025, la MRAE a considéré que la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Louis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale,
- Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)
- Mise à disposition du public du projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées,
- Approbation de la modification simplifiée du PLU en conseil municipal prenant en compte les éventuelles modifications à apporter au dossier.



2) Note de présentation et exposé des motifs de l'urbanisme

1. Présentation générale de la commune de Saint-Louis

1.1. Localisation

Située sur la côte sud-ouest « sous le vent » de l'île de la Réunion, la commune de Saint-Louis est délimitée à l'ouest par les communes de l'Étang-Salé et des Avirons, au nord par Cilaos, au nord-est par l'Entre-Deux et au sud-est par Saint-Pierre.

Par ailleurs, Saint-Louis se trouve à 10 kilomètres de Saint-Pierre, 45 km de Saint-Paul et 73 km de Saint-Denis.

D'une superficie totale de 9 923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la sixième de l'île en importance démographique (53 744 habitants). Son sommet culmine à plus de 2 500 mètres d'altitude.

Saint-Louis intègre la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitué en Communauté d'Agglomération en 2003, regroupant également les communes de Saint-Pierre, l'Étang-Salé, Petite-Ile, Cilaos et Les Avirons.

La commune de Saint-Louis est aujourd'hui traversée par deux routes nationales : la RN1, reliant Saint-Denis à Saint Pierre, qui est l'axe le plus fréquenté du département et la RN5 reliant Cilaos. A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.

La partie agglomérée historique de Saint-Louis est concentrée à proximité de la côte Est, entre l'étang marécageux du Gol, le plateau du Gol à l'Ouest et la plaine agricole des Aloès à l'Est. La ville s'est étendue vers le Nord entre les ravines, intégrant au fur et à mesure les sites de Roches Maignes, Camp du Gol puis Plateau Goyaves.

L'agglomération de la Rivière, étagée sur les contreforts de la chaîne de Bois de Nèfles, est limitée à l'Est par le Bras de Cilaos. Le secteur des Makes se développe sur la partie « haute » de la commune (de 500 mètres à plus de 2 100 mètres d'altitude).

1.2. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de Saint-Louis rassemblait une population de 53 935 habitants en 2021.

Le taux de croissance démographique était très important entre 1968 et 2010 (entre +2,1% et 1,6% an) puis ralenti jusqu'en 2015 (+0,6% par an) et limité jusqu'en 2021 (+0,1% par an). Saint-Louis a augmenté de près de 2 000 habitants ces dix dernières années. Un scénario estimant une croissance peut conduire à une perspective d'environ 57 000 habitants en 2034.

A noter que ces dernières années, ce sont près de 300 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année. Les logements collectifs composent désormais le quart de ces constructions.

Le parc locatif social est présent avec près de 4 000 logements sociaux sur la commune, représentant environ 20% du parc des habitations. La programmation communale en logements aidés permet d'augmenter ce parc à moyen terme.

1.3. L'économie

La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises développé, notamment industriel et commercial. Le petit commerce est très présent dans centre-ville, et plus disséminés dans les autres pôles de centralité (La Rivière...). L'attractivité commerciale de Saint-Pierre est forte.

Les 5 zones d'activités économiques et la zone commerciale sont globalement remplies et ne répondent plus à la demande.

L'activité touristique est un secteur non négligeable, avec des atouts naturels ou bâtis et plus de 400 lits. Il s'agit essentiellement d'une offre d'hébergement de moyenne gamme avec un potentiel de développement. Environ 60% des lits sont recensés en hôtels non classés, 30% en meublés classés et 10% en gîtes ruraux ou chambres d'hôte.

La situation de l'emploi s'est améliorée mais Saint-Louis reste très touchée par le chômage (34%), soit 4 points de plus que la moyenne réunionnaise.

Saint-Louis présente un profil de commune à tendance résidentielle accueillant plus d'actifs résidents que d'emplois.

1.4. Les équipements

Le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif laisse apparaître un potentiel d'amélioration nécessaire pour une commune de plus de 50 000 habitants. En effet, le taux d'équipements pour 1 000 habitants de Saint-Louis est le plus bas de la CIVIS. La croissance démographique et urbaine attendue implique d'anticiper la création/requalification de certains équipements :

- Le niveau d'équipement sportif est globalement présent mais il existe un besoin en petits équipements au sein des quartiers et surtout un manque d'équipements structurants.
- Les professionnels de santé sont globalement dans la moyenne régionale, mais la spécialisation est essentiellement localisée à Saint-Pierre.
- Le vieillissement de la population implique de réfléchir à l'implantation de structures adaptées aux personnes âgées.
- De manière générale, développer des équipements publics de proximité favorables aux vies de quartier, au lien social et au bien-être en ville : réhabilitation des écoles, stade, crèche, maison de quartier, aire de jeux, plateau sportif, salle funéraire et cimetière, urbanisme éphémère...

1.5. Les déplacements et transports

Un manque d'infrastructures routières provoquant un trafic dense avec des saturations quotidiennes constatées sur la RN1, les voies départementales en heures de pointe ainsi que dans le centre-ville. Ainsi, le plan de circulation et le calibrage des voiries ne semblent pas tout à fait adaptés.

Hormis en centre-ville, la commune ne connaît pas de véritables problèmes de stationnement mais présente un potentiel de réorganisation de ce stationnement.

Malgré une offre améliorée, les transports en commun restent peu utilisés pour les déplacements domicile-travail, au regard de la prédominance de l'usage du véhicule particulier. Les projets de mobilité d'envergure, notamment de niveau régional (Réseau Régional de Transport Guidé-RRTG- et le Transports collectifs en site propre Grand Sud-TCSP), doivent contribuer à favoriser l'usage du transport en commun à moyen/long terme.

Les modes actifs doivent trouver une place plus prépondérante en lien avec la structuration des quartiers, surtout au regard d'une proportion d'actifs non négligeable se rendant au travail à pied ou à vélo (près de 10%).

1.6. L'agriculture

En 2020, la commune de Saint-Louis comptait 337 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988, comparable aux moyennes de référence. Les exploitations Saint-Louis représentent aujourd'hui 5,4% des exploitations de La Réunion.

L'agriculture représente environ 3,1% de l'emploi à Saint-Louis, soit un taux équivalent à celui de La Réunion. L'emploi agricole a fortement diminué entre 1988 et 2000 mais tend désormais à ralentir doucement. La masse de travail représente environ 475 équivalents temps plein (ETP).

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à Saint-Louis a diminué de 42% depuis 1988, pour atteindre 1 499 hectares en 2020. En parallèle et sur la même période, la situation de la Réunion indique dans une moindre mesure un déclin (-23%).

Selon la Base de l'Occupation du Sol Agricole diffusée par la DAAF, il ressort que les terrains exploités couvrent 1 852 hectares, dont :

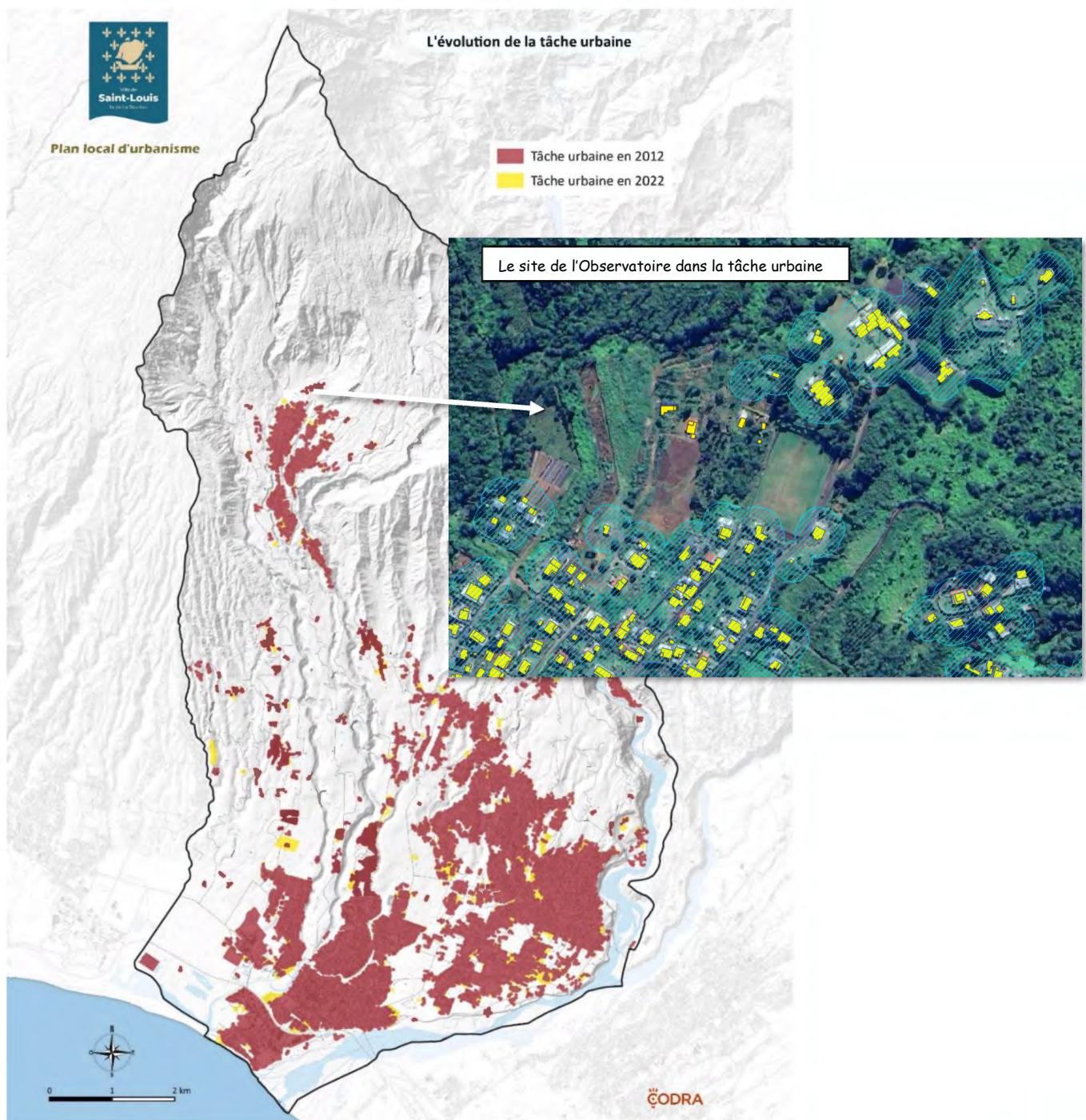
- 1 236 ha pour la canne à sucre. En matière de rendement à l'hectare, les zones les plus propices sont situées à l'intérieur du périmètre irrigué : plateau du Gol, secteurs Bellevue, Maison-Rouge (dans les Bas) et plateau Goyaves-Gol les Hauts ;
- 189,5 ha pour de l'élevage, particulièrement dans les Hauts, notamment aux Makes ;
- 114,3 ha pour les vergers, surtout dans les bas (le Gol, Bois de Nèfles Coco) et les mi-pentes (le Gol les Hauts, Ruisseau...) et partiellement aux Makes ;
- 312,2 ha pour une autre culture, disséminés un peu partout sur le territoire.

1.7. La consommation de l'espace et la tâche urbaine

Sur la période 2011-2020, 1^{ère} tranche de la loi Climat et Résilience, les données du CEREMA indiquent une consommation globale de **127 ha** sur le territoire communal de Saint-Louis. Les flux de consommation des espaces sont essentiellement à destination d'habitat (83%), puis pour des activités (14%), et enfin pour d'autres destinations (2%) ou inconnu (1%).

Sur la période de 2012 à 2022, l'enveloppe urbaine de Saint-Louis s'est étendue de **91 ha** selon les données de l'AGORAH, soit une croissance de 5%. Cette croissance reste moins marquée en proportion et en moyenne que le reste du territoire réunionnais. Le littoral, les mi-pentes et les Hauts sont tout autant concernés par les évolutions de la consommation de l'espace.

Le site d'études est identifié dans la tâche urbaine de l'AGORAH, notamment les bâtiments de l'Observatoire et du centre de vacances FOS Réunion. Cette tâche urbaine à son point le plus proche est située à une distance d'environ 100 mètres de celle du bourg résidentiel des Makes - voire moins en prenant en compte quelques constructions non identifiées dans la tâche urbaine - avec une continuité marquée par le terrain de sport et la route également non reconnus dans la tâche urbaine.



1.8. Le patrimoine naturel

Le milieu naturel de Saint-Louis présente une richesse patrimoniale et environnementale importante dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.

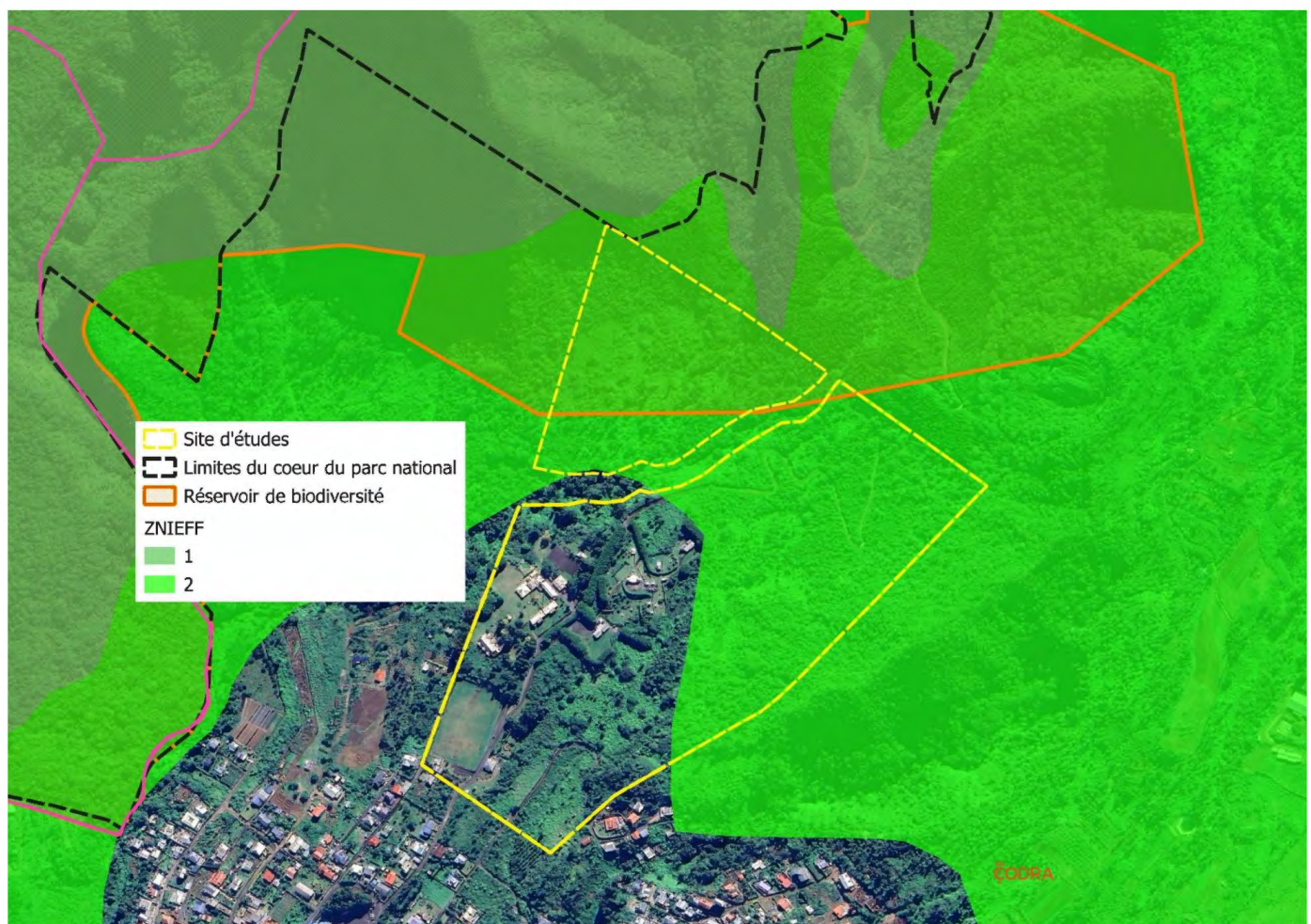
De nombreuses protections existent pour protéger et/ou conserver les espaces naturels : parc national, réserve biologique, domaine forestier, conservatoire du littoral, domaine public maritime, espaces naturels sensibles... Ces protections et autres inventaires (ZNIEFF, zones humides...) sont également l'une des bases permettant d'élaborer les principes de la trame verte et la préservation des réservoirs de biodiversité au même titre que les espaces verts communaux et les zones de respiration entre les bandes d'urbanisation.

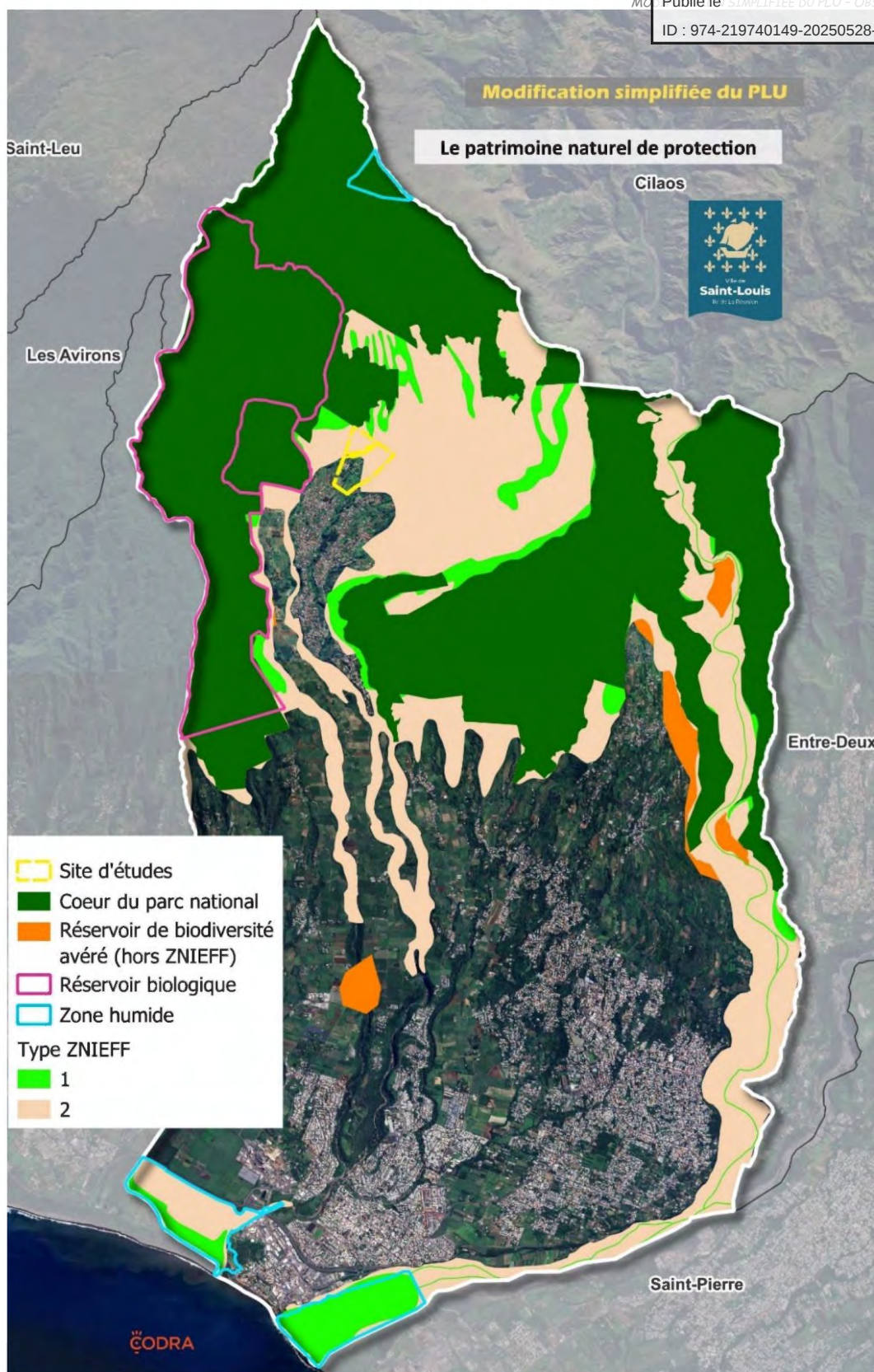
Les ravines, l'Etang du Gol et les zones humides constituent la trame bleue et les corridors de la commune.

Le site d'études est localisé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 correspondant à la forêt des Hauts de l'Ouest. Cette grande ZNIEFF (1 850 ha) est constituée d'anciennes friches et de forêts cultivées abritant des vestiges plus ou moins dégradées de forêt mésotrophe hygrophile des hauts de l'ouest. Les reliques de forêts indigènes sont très rares sur cette partie de l'île. On y observe toutefois de grands individus d'espèces de ligneux endémiques, ainsi que des représentants d'espèces protégées. De nombreux oiseaux indigènes forestiers s'y reproduisent. La zone est par endroit fortement envahie par *Acacia mearnsii*, *Rubus alceifolius*, *Hiptage benghalensis*, *Hedychium gaetnerianum*. Sous la gérance de l'ONF, des projets de restauration écologique sont prévues dans les réserves biologiques des Makes et de Sans Souci.

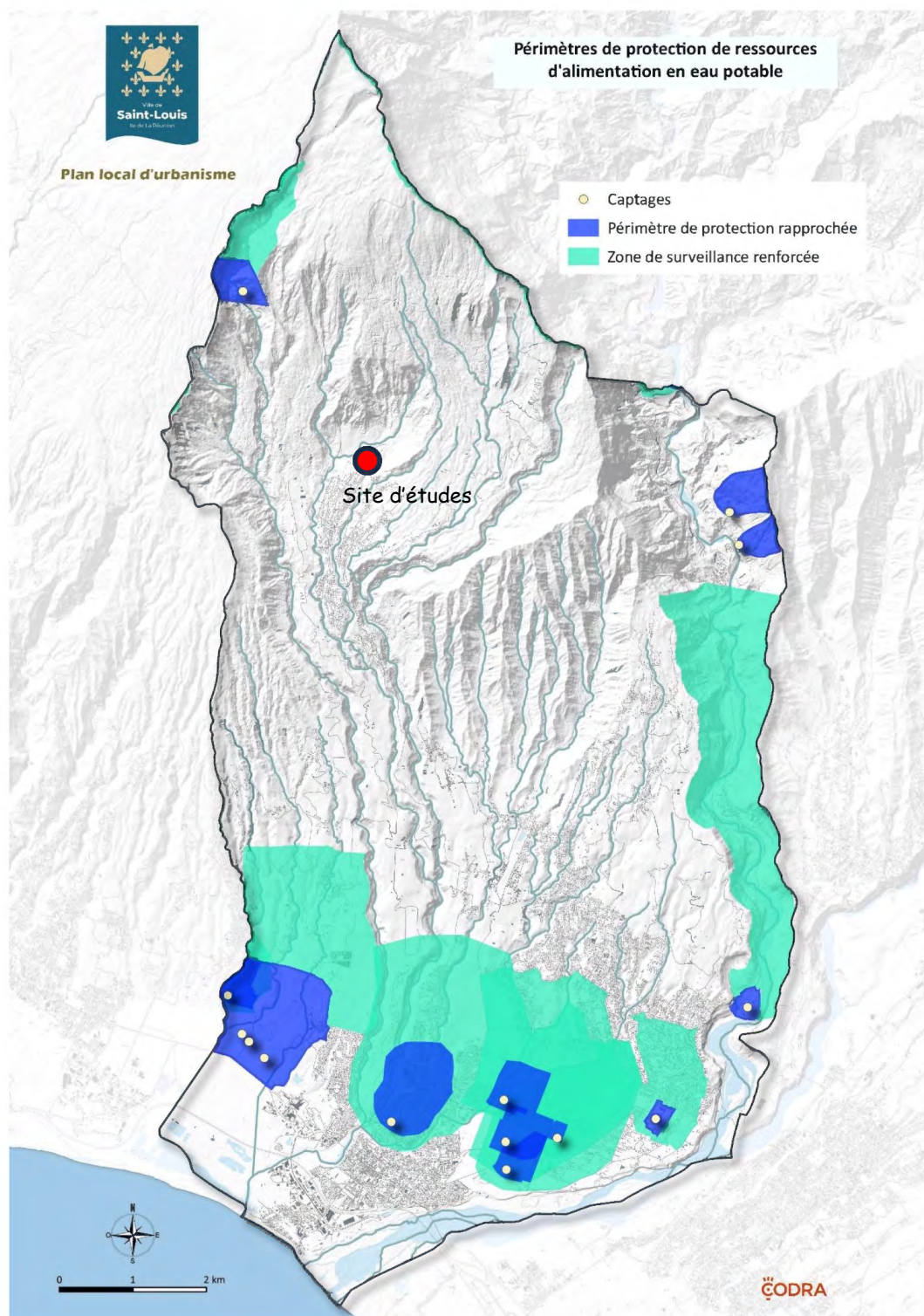
La forêt domaniale des Makes s'étend de la ravine Mouchoir Gris aux remparts du cirque de Cilaos domine la plaine des Makes. Cet ensemble forestier qui s'étale de 1 000 mètres à 2 100 mètres est composé de deux types de forêt :

- Forêt tropicale humide complexe de moyenne altitude pour la partie inférieure ;
- Forêt tropicale humide complexe d'altitude « dite Bois de Couleurs des Hauts » pour la partie moyenne ;
- Forêt à *Acacia heterophylla* pour la partie supérieure dite « Tamarinaie ».





Par ailleurs, le site d'études n'est pas concerné par une protection au titre de la ressource



1.9. Le paysage et le patrimoine bâti

Saint-Louis se compose de 9 entités paysagères qui font partie intégrante de l'identité de la commune. Outre les paysages naturels, réservoirs de biodiversité et sites d'envergure (les ravines, l'étang du Gol, la plaine des Makes, les pentes des Hauts, le plateau du Gol, le grand versant cultivé, l'estuaire de la Rivière Saint-Etienne), l'urbanisation de la commune se concentre en bas, sur les premières pentes puis jusqu'aux Makes.

Le site d'études se situe entre deux unités paysagères :

- **les pentes des Hauts** : Les pentes fortes des hauts, celles des reliefs de la chaîne du Bois de Nèfles (altitude 1 371 mètres), des remparts du Malabar mort (altitude 1 200/1 900 mètres) et des Makes vers le Petit Bénare (altitude 1 000/2 600), dominent le grand paysage. La masse sombre en premier plan (Bois de Nèfles) et en arrière-plan (forêt des Makes et Petit Bénare) se découpent avec netteté sur le ciel et le versant : ces découpes caractéristiques sont un repère majeur du grand paysage. Ces pentes sont constituées essentiellement de coulées de basaltes du Piton des Neiges (phase II).



Les pentes des Hauts



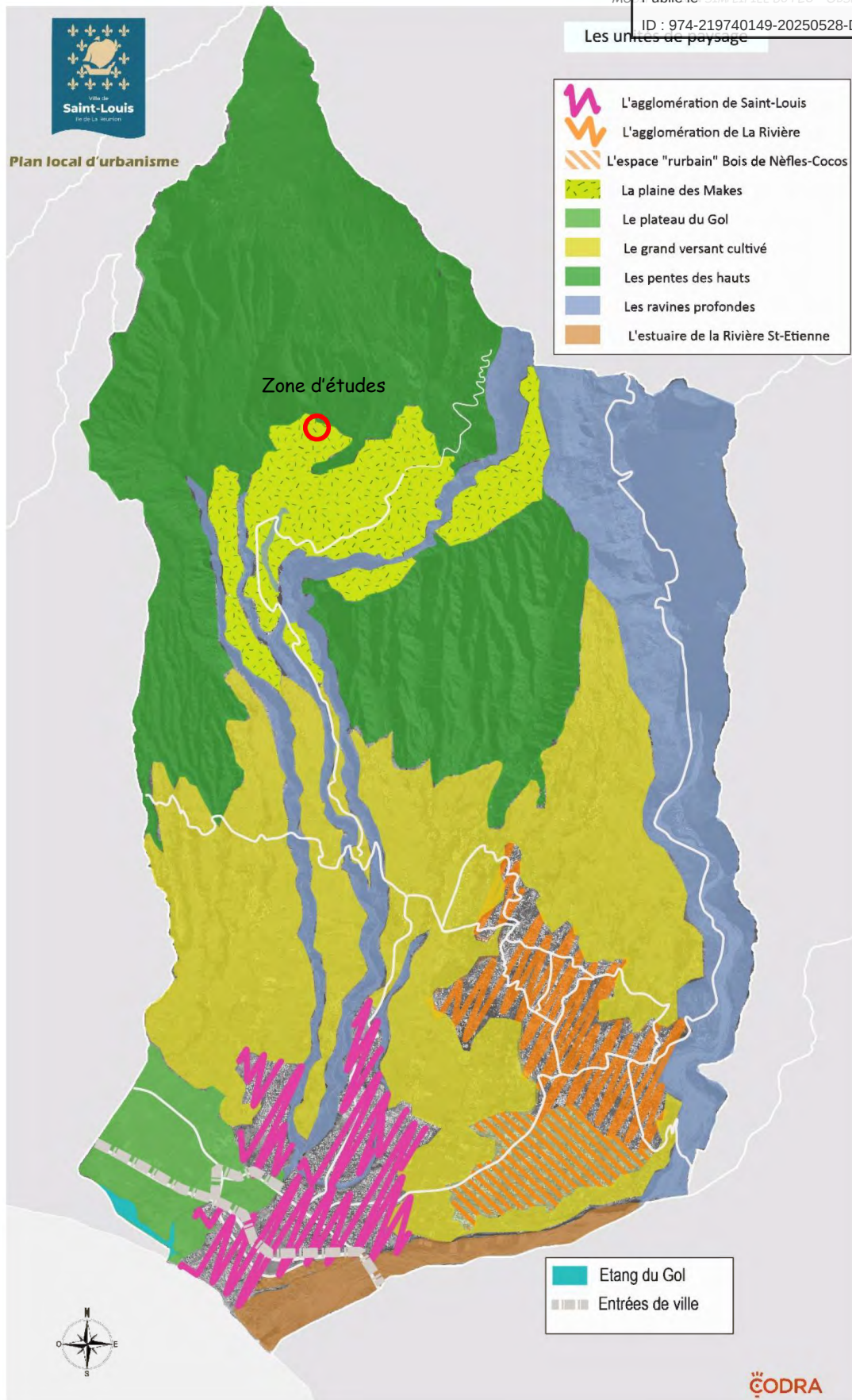
Source : Google Earth Pro

- **La plaine des Makes** : clairement délimitée par les crêtes qui l'entourent, la plaine des Makes semble être un petit cirque à la fois intime et magnifié par les pentes élevées qui la délimitent. Ce « petit paysage » est bien lisible dans sa composition :
 - Les pentes fortes boisées, de nature sauvage ;
 - Les pentes faibles cultivées aux productions diversifiées ; autrement dit la nature jardinée ;
 - Le bourg des Makes : un lieu de villégiature au climat d'altitude (900 mètres).

Pour donner suite à l'étude de structuration et de valorisation lancée en 2009 pour la plaine des Makes, différents axes de développement ont été envisagés afin de mêler identité et préservation d'un espace géographique. C'est par exemple dans ce cadre que « Makes Aventures », parcours d'accrobranche, a vu le jour fin 2011.

Sensibilité/enjeux

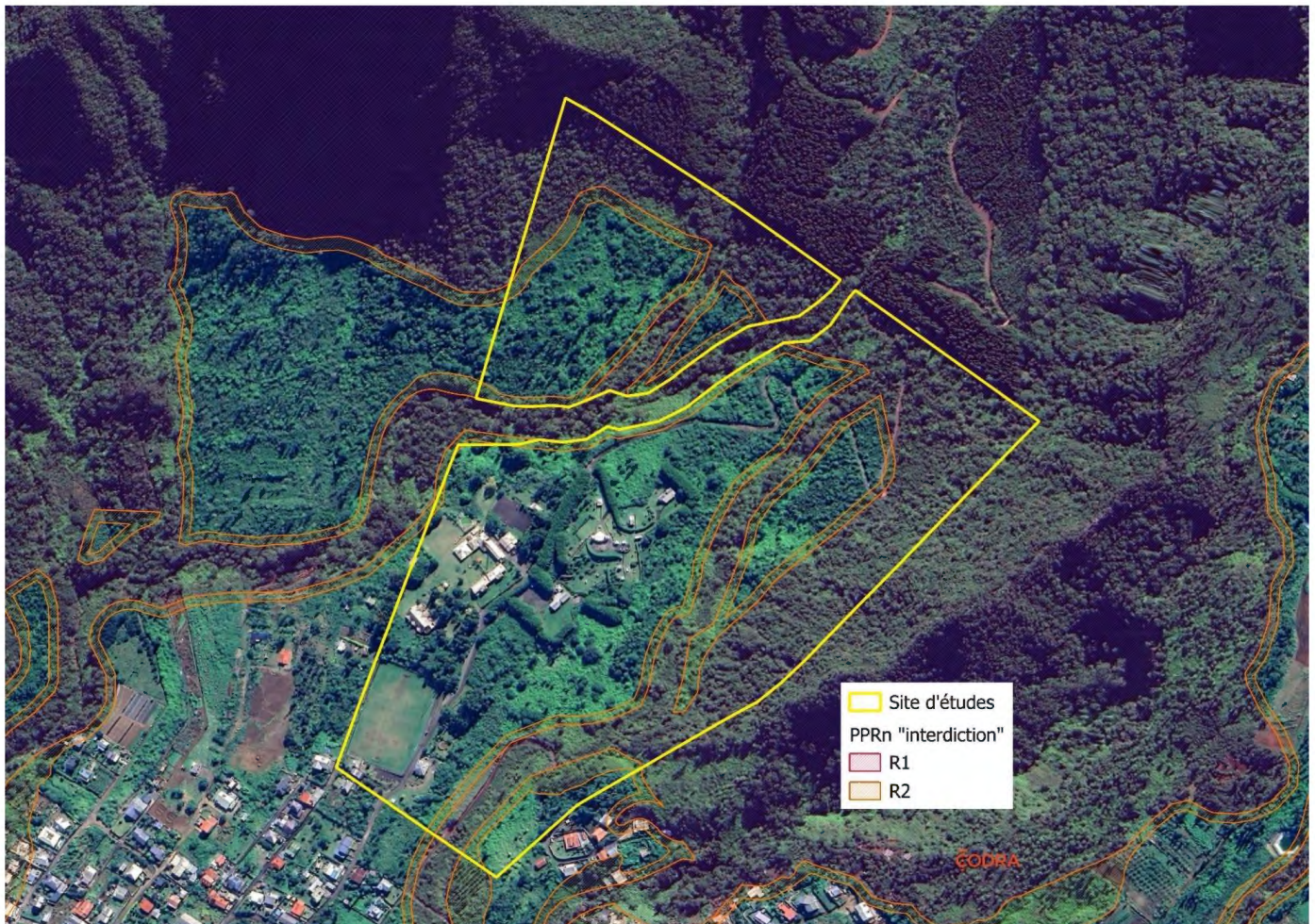
- Forte pression de l'habitat résidentiel à maîtriser ;
- Vocation forte de loisirs proches de la nature ;
- Equilibre entre développement touristique et protection de l'environnement à maintenir.



1.10. Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de Saint-Louis, relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain, a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016. Celui-ci comprend une note de présentation décrivant les principes d'élaboration du PPR, une cartographie des zones réglementaires faisant apparaître les zones à risques ainsi que pour chacune d'elle une réglementation associée.

En dehors du site d'occupation existant, le secteur d'études est fortement impacté par le PPRn : partiellement par le risque inondation et de manière importante par le risque de mouvements de terrain.



2. Présentation de l'Observatoire des Makes et du projet de dévelo

ID : 974-219740149-20250528-DCM076_2025-DE

2.1. Contexte historique

2.1.1. L'observatoire des Makes

Localisé sur la commune de Saint-Louis à La Réunion, l'Observatoire est en service depuis septembre 1991. Ce projet a fait l'objet d'un co-financement Ville, Région et Union Européenne. Il s'agit d'un site unique à l'échelle de l'Océan Indien qui représente un intérêt important pour la Commune, La Réunion mais aussi la France et l'Union Européenne au regard de sa localisation et des activités stratégiques accueillies.

Installé sur un foncier de la Ville de Saint-Louis et géré par l'Association Astronomique de La Réunion fondée en 1986, l'Observatoire comporte différents équipements de pointe, notamment :

- un télescope de 60 cm en partenariat avec l'IMCCE (Institut de mécanique céleste et du calcul des éphémérides).
- un télescope robotique de 18 cm de diamètre du CNES (centre national d'études spatiales).

Le premier objectif de l'Observatoire est le développement de la culture scientifique à La Réunion, notamment au travers de l'accueil de classes de découverte (maternelles, primaires, collégiens, lycéens et enseignants en formation : 3 863 élèves accueillis en 2023). L'Observatoire est également un lieu de préparation et d'examen des deux Diplômes d'Université (Paris-Sud XI) proposés par le CNED, en Astronomie et Astrophysique. Ouvert au public ce site a accueilli plus de 3 500 visiteurs en 2023 (hors scolaire).

Il s'agit également de favoriser le tourisme scientifique aux Makes et ainsi de participer au développement des Hauts de Saint-Louis. Dans ce contexte a été installé un parcours diurne comprenant maquettes, instruments, cadrans solaires, petit planétarium et salle d'exposition. Des soirées d'observation sont organisées pour le grand public. Des opérations "portes ouvertes" ont lieu à l'occasion d'événements exceptionnels.

Ce site idéalement placé au cœur de l'Océan Indien permet également des missions de suivi de satellite ou autres activités spatiales et accueille ainsi des activités de pointes.



2.1.2. Le projet de développement avorté en raison de l'inadaptation de la réglementation

En 2022, l'observatoire des Makes a sollicité la Ville de Saint-Louis pour la réalisation d'une annexe à l'observatoire sur un autre site plus adapté au suivi des satellites afin d'accueillir des équipements de ArianeGroup et du Centre National d'Etudes Spatiales (CNES).

Au regard des contraintes de localisation, ces équipements ne pouvaient être positionnés qu'en zone classée agricole au PLU.



(localisation idéale du projet ArianeGroup en zone A du PLU)

Source : Ville de Saint-Louis

Après des réunions de travail avec la DEAL et la Sous-Préfecture il s'est avéré que c'est de l'application des lois Littoral et ELAN.

Il est également à noter que dans ce contexte, l'observatoire accueille de manière précaire, temporaire et non adaptée des équipements de ArianeGroup et du CNES au regard de l'impossibilité de réaliser le projet initial. Cependant, cette situation n'est que provisoire et ne répond que très partiellement aux besoins de ces structures.

2.2. Le nouveau projet de développement de l'observatoire

Face à l'impossibilité de réaliser le projet initial et afin de poursuivre le développement de l'observatoire et de répondre aux besoins du CNES et de ArianeGroup, le nouveau projet vise à réaliser les équipements nécessaires en proximité immédiate de l'observatoire.

En effet, si cette future localisation n'est pas totalement idéale (contraintes concernant le champ de suivi des satellites notamment), la situation actuelle n'est pas tenable. Il est par ailleurs indispensable pour les partenaires de pouvoir s'installer à demeure sur le site afin de réaliser leurs missions et cela dans un délai rapide.

2.2.1. Les projets d'ensemble portés sur le site de l'observatoire

A titre d'information, sans portée réglementaire et de manière non exhaustive, il s'agit essentiellement de réaliser sur le site existant de l'observatoire :

- 3 bâtiments inférieurs à 100 m² au sol (avec surface augmentée lorsque la toiture est déployée) afin d'accueillir les équipements du CNES, de ArianeGroup, d'astronomes professionnels et potentiellement d'autres partenaires. Une réflexion sur le regroupement de ces bâtiments en 1 seul (plus grand) a aussi pu être engagée ;
- des aménagements portés par l'association afin d'améliorer le fonctionnement du site et notamment les conditions d'accueil des scolaires (petite extension d'un bâtiment existant, création d'un atelier de faible surface, création d'un hébergement transitoire pour les médiateurs et de visiteurs notamment scolaires...).

2.2.2. Focus sur les partenariats et les projets

Informations sans portée réglementaires et de manière non exhaustive.

Centre national d'études spatiales (CNES)

Installé depuis 2016 sur le site, le CNES, en partenariat avec le Centre national de la recherche scientifique (CNRS), utilise un des équipements notamment en ce qui concerne la recherche de sursaut gamma ou de supernova.

L'activité consiste également à surveiller des satellites (télécommunication, militaire...) dans le cadre de l'UE SST (European Union space Surveillance and Tracking). Une mission complémentaire est le suivi des débris spatiaux pour éviter les collisions et dommages. Plus secondairement, l'équipement de l'observatoire permet de suivre le lancement de fusée, notamment pour la mise en orbite du système Galiléo.

L'équipement actuel est vieillissant et son remplacement nécessaire afin d'augmenter les performances (téléscope et ordinateur). Cependant, le bâtiment actuel est trop petit pour accueillir ces équipements nouvelles générations.

ArianeGroup

Les équipements déployés feront partie du réseau de surveillance de l'espace HELIX. Ce réseau a pour objectifs de localiser les débris spatiaux et des satellites dit d'intérêt d'un point de vue de la souveraineté nationale.

Le principal Client de ArianeGroup est le CDE (Commandement De l'Espace), une branche attachée à l'armée de l'air et de l'espace.

Le projet porté sur ce site permettra d'installer un nouvel équipement collectant plus de données pour le CDE.

Astronomes professionnels

Les chercheurs souhaitent installer à moyen terme un télescope de 60cm de diamètre, opérable à distance, destiné à lancer un programme de science participative avec les élèves de lycées et les étudiants.

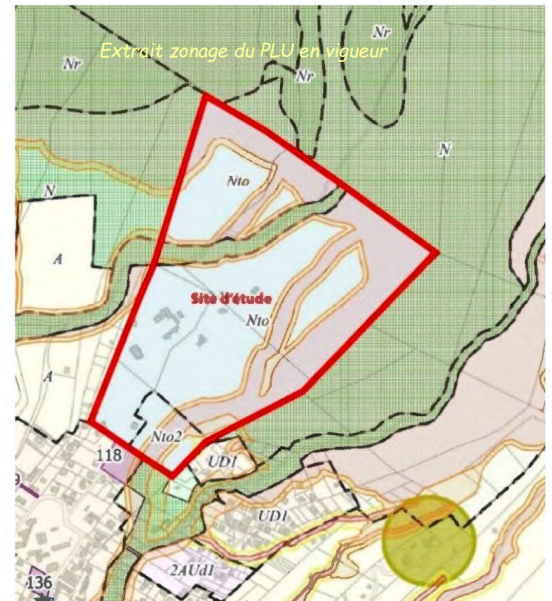
Cette démarche s'inscrit dans le cadre du « Projet Lascar Sciences citoyennes : découvrir le métier de chercheur en participant à un projet de recherche ».

A l'heure actuelle, les chercheurs utilisent d'ores-et-déjà les équipements du site actuel avec un programme d'observation (recherche exoplanète, supernovas, sursauts gamma, surveillance de la nova récurrente Tcrb...).

3. La nécessité de faire évoluer le PLU

3.1. Le site de l'Observatoire et son environnement au PLU en vigueur

Le site d'ensemble de l'Observatoire, le centre de vacances FOS Réunion et le reste des parcelles végétalisées **sont classés en secteurs Nto et Nto2 au PLU de Saint-Louis en vigueur**, correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis. Règlementairement, le secteur Nto est ainsi à considérer dans le PLU en vigueur comme un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL).



De plus, le site de l'Observatoire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique pour un projet de planétarium. A l'époque, la création d'un planétarium, équipement complémentaire souhaité par l'observatoire, permettait « d'ouvrir au tourisme » un équipement demeurant essentiellement pédagogique, bien que présenté comme touristique. Le planétarium devait comprendre :

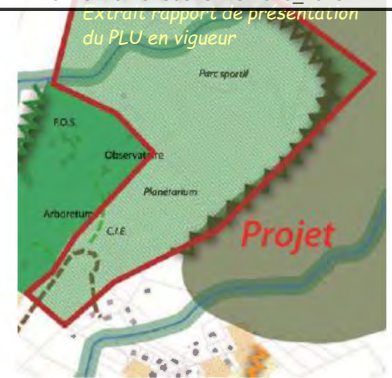
- une salle principale d'une capacité d'environ 120 places équipée d'un dôme de 14 mètres de diamètre,
- une salle d'exposition et de réunion,
- un espace d'exposition attenant à l'accueil,
- des locaux techniques et des bureaux.

L'OAP engageait ainsi une surface totale de plancher importante de 2 000 m².

Ce projet n'est aujourd'hui plus possible au regard de la réglementation des lois littoral et ELAN.



Par ailleurs, en complément du projet sur le site occupé de l'Observatoire et du centre de vacances, le rapport de présentation du PLU en vigueur annonce un projet complémentaire sur l'ensemble du secteur Nto pour l'aménagement d'un site dédié à la pratique du sport et notamment du VTT pour tous niveaux et tous âges afin de consolider une attractivité entre sport et nature, orientée vers une clientèle familiale. Ce rapport de présentation justifie le projet par l'existence de terrains publics d'une superficie de plus de 20 ha mobilisables à cet effet. La localisation en périphérie du village des Makes et du centre de vacances conforterait ainsi les structures économiques existantes. Ce projet envisageait notamment l'accès au site dédié aux piétons et autres modes doux (accès PMR) et stationnements, un bike park permettant l'organisation de manifestation de niveau national et un parcours de santé.



Ainsi, le développement de l'Observatoire est aujourd'hui réglementairement non réalisable du fait d'un classement en secteur Nto dédié à l'activité touristique au PLU en vigueur et d'une OAP obsolète.

Si le projet de développement encadré de l'Observatoire est à l'initiative de la présente modification simplifiée, il convient de modifier tous les secteurs Nto et Nto2 à proximité du site pour assurer une cohérence réglementaire, la compatibilité entre les différentes pièces du PLU et la préservation affirmée des espaces végétalisés et boisés environnants.

3.2. Les évolutions réglementaires proposées

La présente procédure de modification simplifiée propose les évolutions réglementaires suivantes :

- Remplacer les secteurs Nto et Nto2 des Makes par un zonage naturel « simple » (zone N) sur une superficie totale de 31,3 ha. En effet, le règlement d'urbanisme associé à ce zonage N autorise « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs », en adéquation avec les aménagements envisagés sur le site de l'Observatoire et ne remettant pas en cause le devenir du centre de vacances. Ce zonage assure également une protection plus importante des espaces naturels.
- Créer une OAP sur les parcelles concernées par l'Observatoire et limitrophes afin d'affirmer :
 - une zone privilégiée de développement encadrée à la limite proche des aménagements existants avec des installations devant prendre en considération l'insertion paysagère et environnementale
 - le maintien d'espaces végétalisés et boisés. Cela permet également de limiter l'exposition au risque naturel d'inondation et de mouvements de terrain.

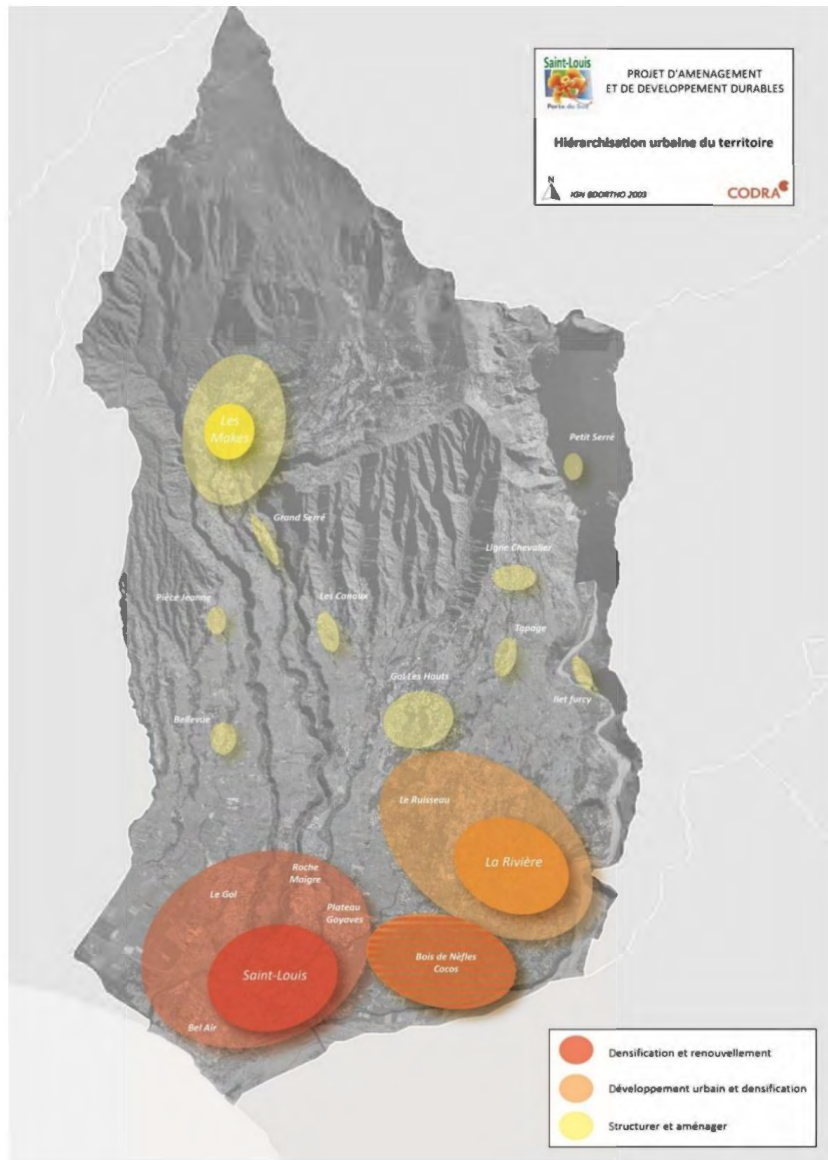


3.3. L'articulation avec le PADD et le SCoT Grand Sud

3.3.1. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La présente procédure de modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Identifié comme un pôle à aménager et structurer, le PADD porte l'ambition pour les Makes de « valoriser le bourg comme porte d'entrée du cœur du parc national de La Réunion » et de « poursuivre l'aménagement des Makes en confortant ses trois marques associées : le label « Village Créole », celle d'un bourg ouvrant sa « fenêtre sur les étoiles » ainsi que l'appellation « Porte du Parc National » ».



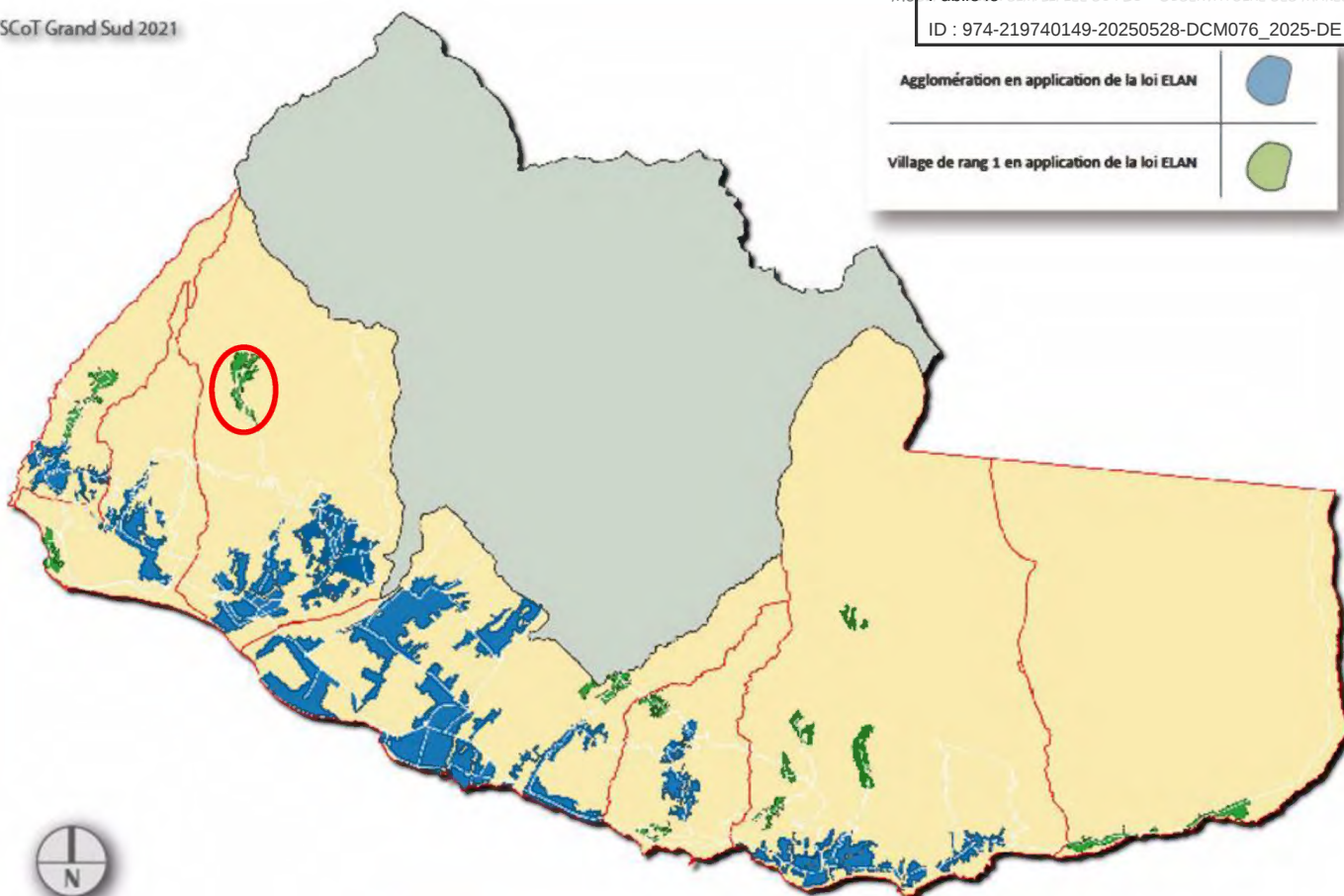
3.3.2. Le schéma de cohérence territoriale Grand Sud (SCoT)

Le projet s'inscrit en compatibilité avec le SCoT du Grand Sud.

En effet, celui-ci identifie le quartier des Makes comme un « bourg de proximité » apparenté « Village de rang 1 » au sens de la loi ELAN étant situé au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) du schéma d'aménagement régional (SAR) de La Réunion. En conformité avec l'article L121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Par ailleurs, les aménagements et bâtiments existants et le site préférentiel de développement de l'Observatoire identifié dans l'OAP proposée dans le cadre de la présente modification simplifiée sont localisés au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.

SCoT Grand Sud 2021



Agglomération en application de la loi ELAN

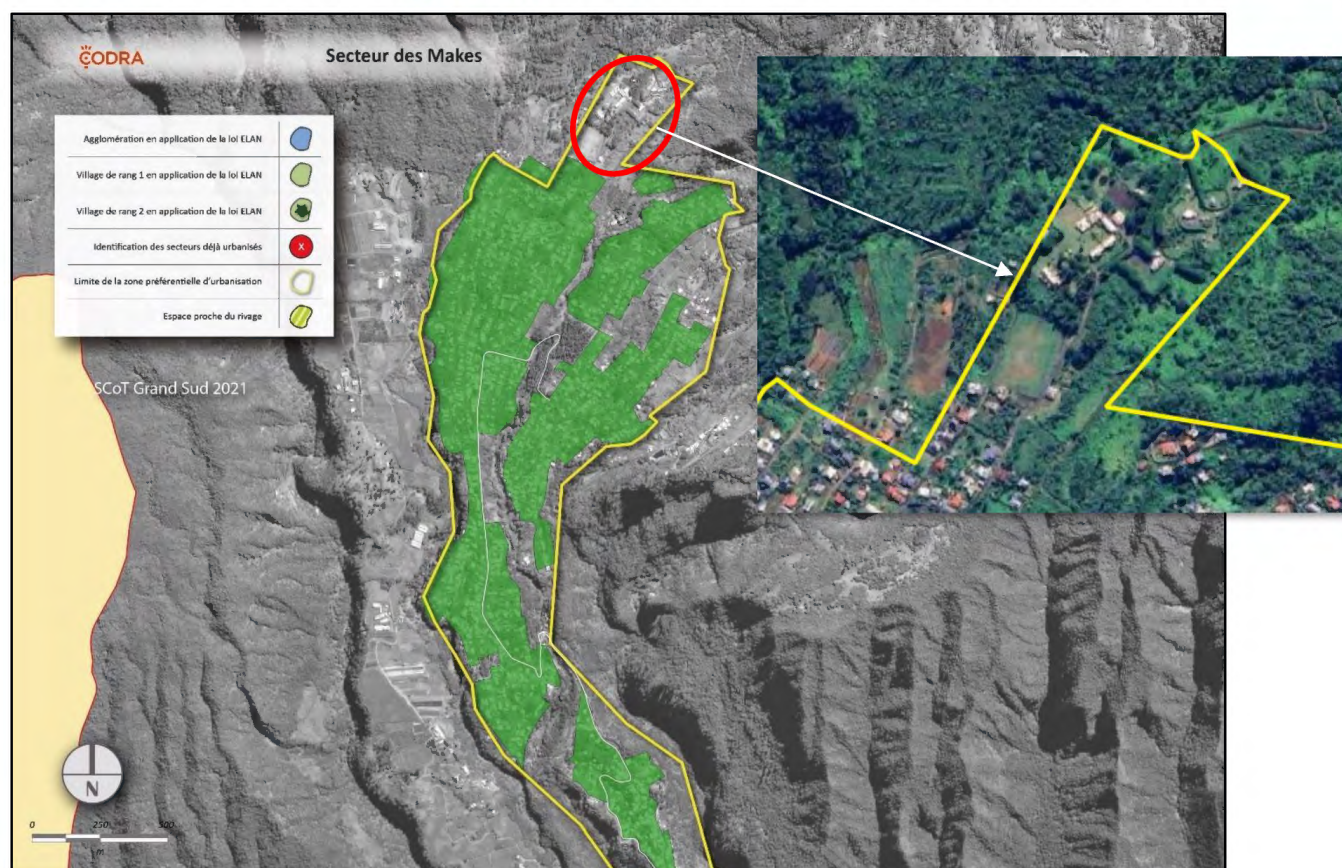


Village de rang 1 en application de la loi ELAN

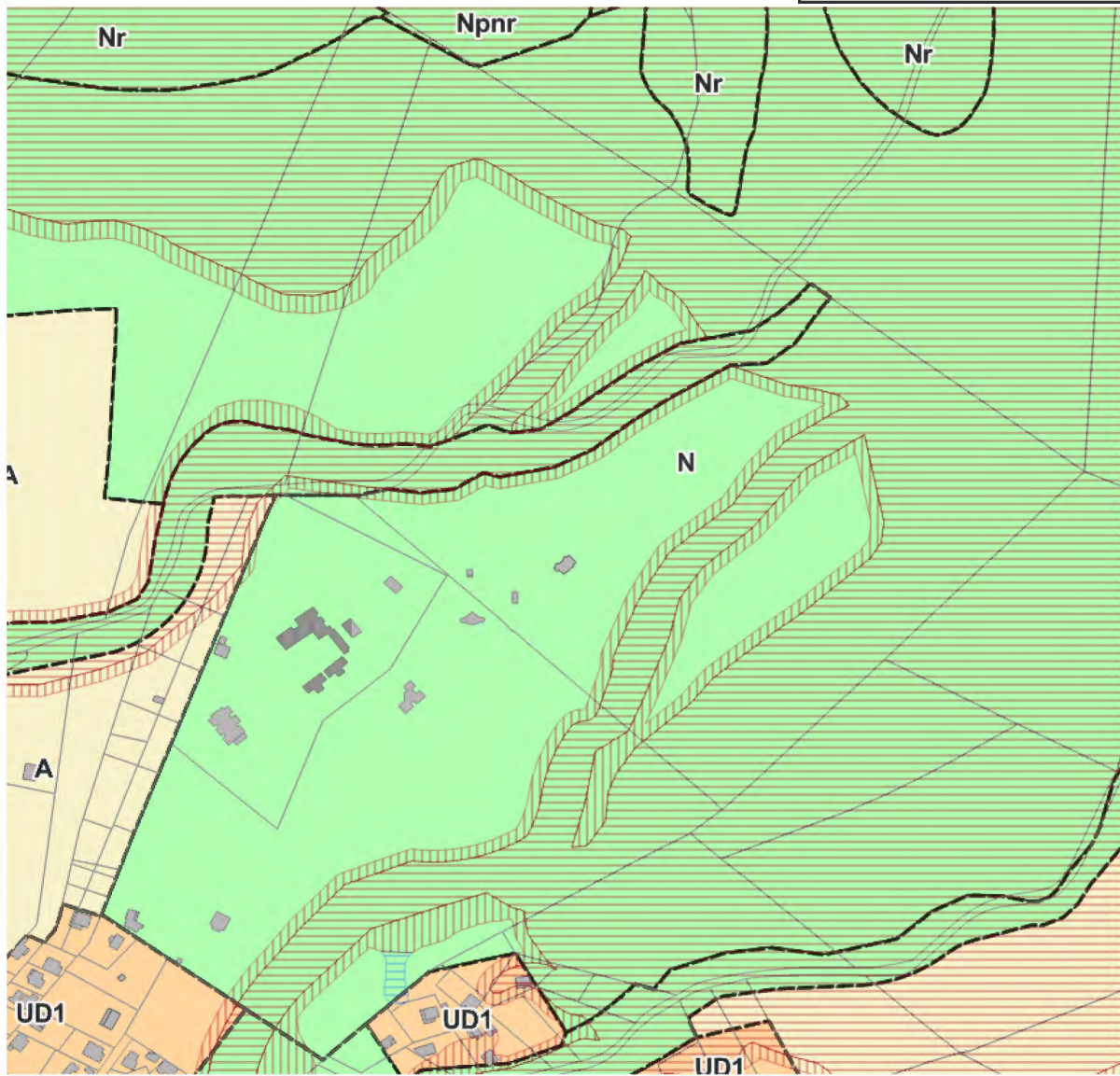


CODRA

Identification des agglomérations et villages au sein de la ZPU



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU SUITE A LA PRESENTE PROCEDURE DE MODIFICATION



2. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable

Le site de l'Observatoire des Makes est partiellement couvert par une OAP obsolète au PLU en vigueur ainsi qu'un projet d'aménagements annoncé dans le rapport de présentation dédié à la pratique du sport et notamment du VTT lui aussi abandonné. La présente modification simplifiée supprime l'OAP évoquée précédemment pour en créer une nouvelle spécifique au développement de l'Observatoire des Makes et la protection de son environnement immédiat. En cohérence, le projet sportif évoqué dans le rapport de présentation sera supprimé (voir chapitre suivant).

2.1. L'OAP « Le projet de Planétarium aux Makes » supprimée

~~L'observatoire constitue le socle « potentiel » de la promotion touristique des Makes. Cependant il reste aujourd'hui un équipement pédagogique et scientifique réservé aux scolaires et aux initiés, s'ouvrant difficilement au tourisme.~~

~~La création d'un planétarium, équipement complémentaire souhaité par l'observatoire, permettrait « d'ouvrir au tourisme » un équipement demeurant essentiellement pédagogique, bien que présenté comme touristique.~~

~~Le planétarium pourra comprendre :~~

- ~~— une salle principale d'une capacité d'environ 120 places équipée d'un dôme de 14 mètres de diamètre,~~
- ~~— une salle d'exposition et de réunion,~~
- ~~— un espace d'exposition attenant à l'accueil,~~
- ~~— des locaux techniques et des bureaux.~~



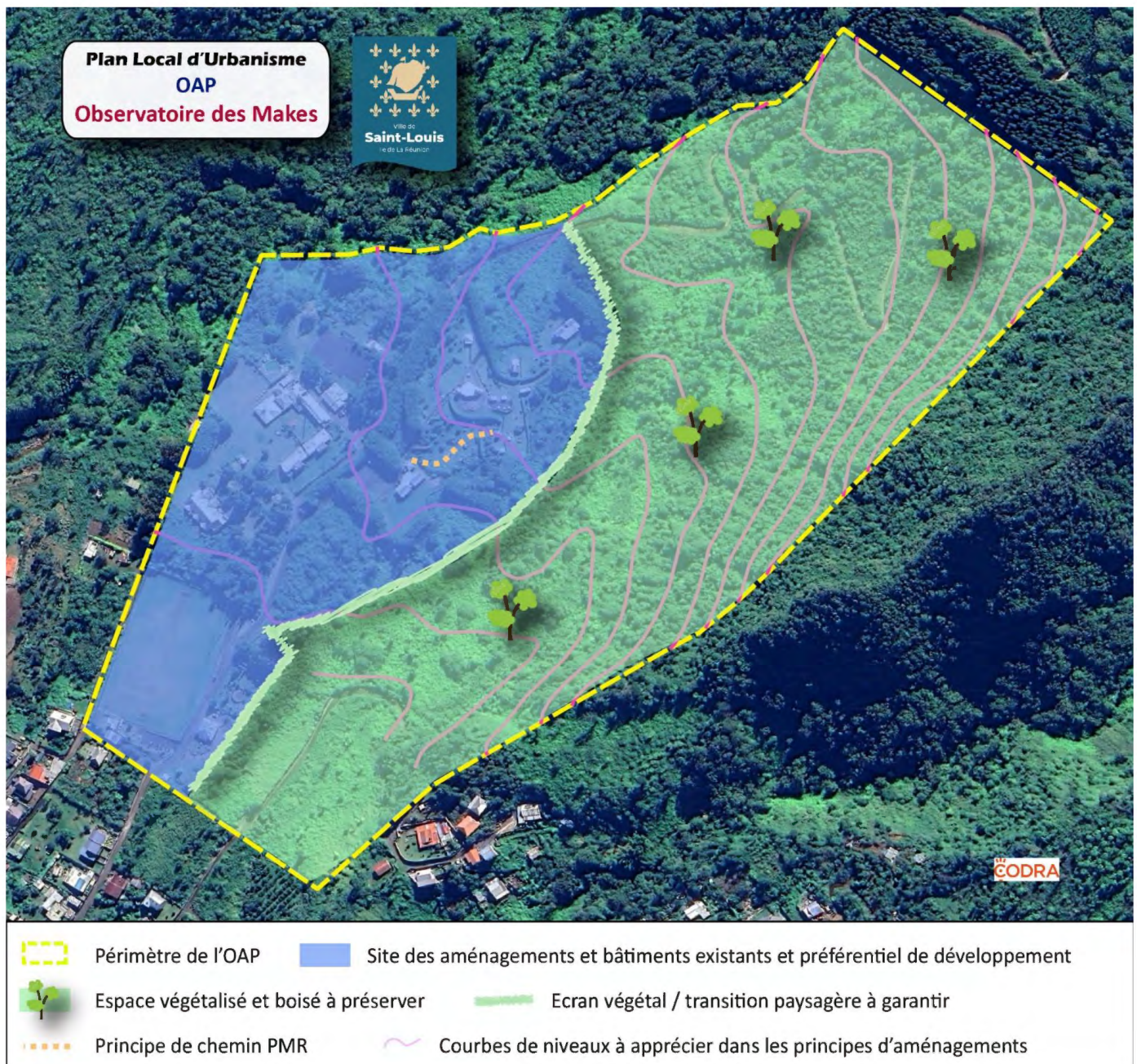
~~Surface totale de plancher admise : 2 000 m²~~

2.2. L'OAP « Observatoire des Makes » créée

Le projet lié au développement de l'Observatoire des Makes doit permettre spécifiquement :

- de prévoir les équipements et aménagements nécessaires à la poursuite, au renforcement et au fonctionnement des activités en lien avec l'Observatoire des Makes : équipements scientifiques, culturels, de recherches, d'accueil et de découvertes, d'extension des bâtiments existants, hébergement des visiteurs, cheminements dont personnes à mobilité réduite (PMR)...
- d'acter des principes patrimoniaux, paysagers, de qualité architecturale, d'insertion dans le tissu environnant et d'une organisation cohérente des aménagements et constructions :
 - ⇒ le relief est à apprécier dans les principes d'aménagement retenus, à la fois en préservant les points de vue offrant un panorama remarquable, ainsi qu'en proposant une intégration paysagère des constructions prenant en considération la pente
 - ⇒ les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle du site
 - ⇒ de garantir une trame verte et la préservation de la biodiversité au niveau du site :
 - permettre le maintien des corridors écologiques et le passage de la faune / flore
 - lutter contre les espèces exotiques envahissantes et favoriser des plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique (ensoleillement, température, pluviométrie). Les espaces libres des constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés, plantés et aménagés avec des essences dites locales

- De limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse :
 - ⇒ garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur
 - ⇒ limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages
 - ⇒ considérer les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage pour limiter l'impact sur l'avifaune : sauf en cas d'impossibilité technique justifiée avec les besoins scientifiques de l'observatoire, les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses.
 - ⇒ éviter les éléments de signalétique pouvant générer de la pollution lumineuse.



3. Le rapport de présentation issu de la modification simplifiée

Le changement apporté au rapport de présentation consiste à mettre à jour les données, chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques et aux OAP présentées ci-avant.

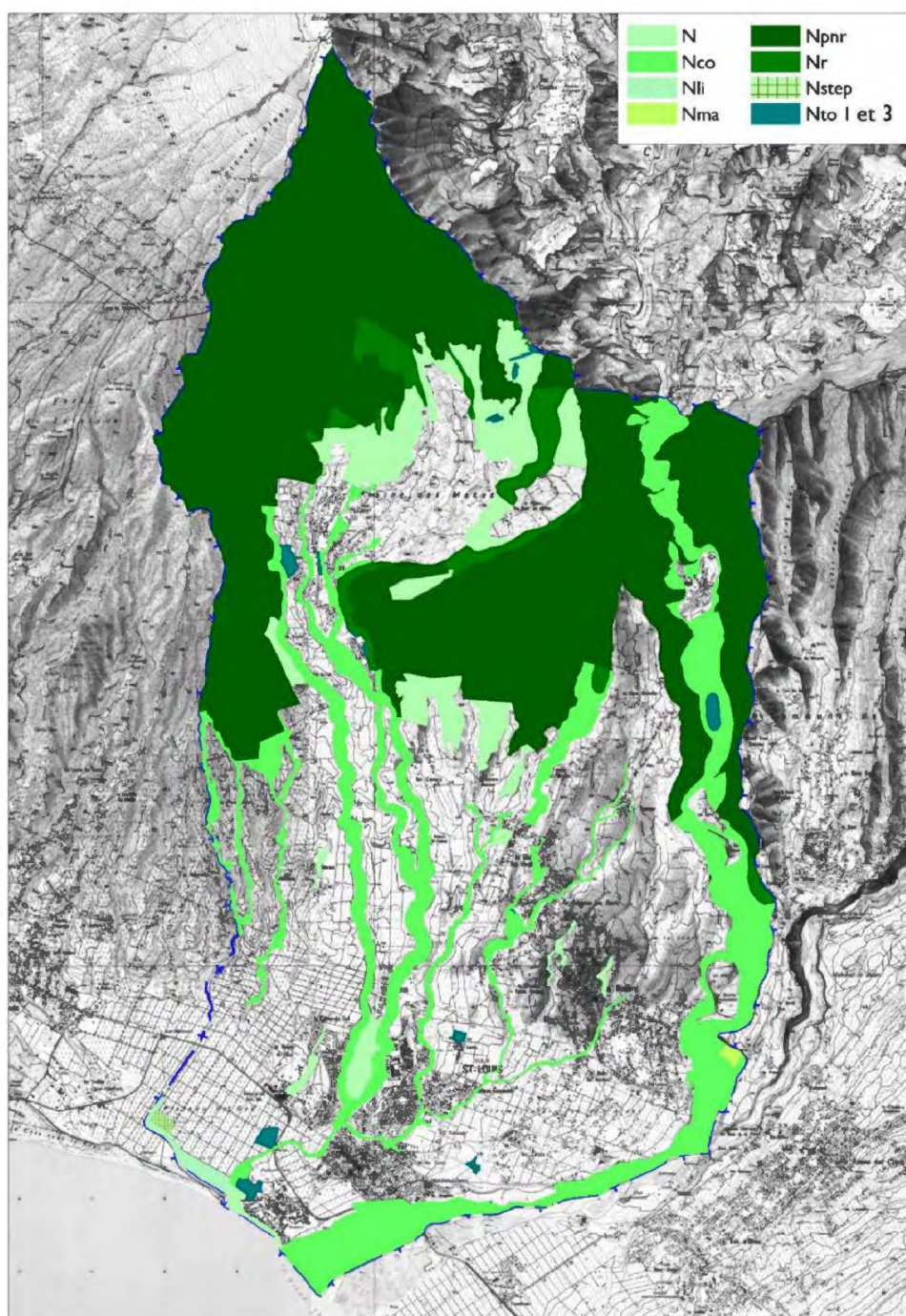
Les modifications figurent en **rouge**.

LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL

(...)

F. La justification des zones naturelles

(...)



F.7. Le secteur Nto

F7.4. La création d'un Planétarium aux Makes (Nto3)

L'observatoire constitue le socle « potentiel » de la promotion touristique des Makes. Cependant il reste aujourd'hui un équipement pédagogique et scientifique réservé aux scolaires et aux initiés, s'ouvrant difficilement au tourisme.

La création d'un planétarium, équipement complémentaire souhaité par l'observatoire, permettrait « d'ouvrir au tourisme » un équipement demeurant essentiellement pédagogique, bien que présenté comme touristique. Il existe aujourd'hui des terrains publics mobilisables à cet effet à proximité de l'observatoire.

Le planétarium pourra comprendre :

- une salle principale d'une capacité de 110 à 120 places équipée d'un dôme de 14 mètres de diamètre;
- une salle d'exposition et de réunion;
- un espace d'exposition attenant à l'accueil;
- des locaux techniques et des bureaux.



F7.5. L'aménagement d'un parc sportif avec « bike park » et structure de location de VTT

L'aménagement d'un site dédié à la pratique du sport et notamment du VTT pour tous niveaux et tous âges consoliderait une attractivité entre sport et nature, orientée vers une clientèle familiale. Il existe aujourd'hui des terrains publics d'une superficie de plus de 20 ha mobilisables à cet effet. Leur localisation en périphérie du village et du centre de vacances ne peut que conforter les structures économiques existantes.

Le projet pourra comporter :

- accès au site dédié aux piétons et autres modes doux (accès PMR) et stationnements
- reboisement du site et plantations selon une palette végétale d'espèces indigènes
- bike park permettant l'organisation de manifestation de niveau national
- parcours de santé
- traitement et évacuation des eaux pluviales

