

Envoyé en préfecture le 07/06/2023  
Reçu en préfecture le 07/06/2023  
Publié le  
ID : 974-219740149-20230517-DCM45\_2023-DE



*Ville de passion!*

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

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

*Révision allégée n°1*

*au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme*

*Projet d'aménagement de la rue du Général de Gaulle /  
Franchissement des 3 Ravines*

*Résumé synthétique  
pour le Conseil Municipal  
du 17 mai 2023*

## 1. Une révision au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme

La Commune de Saint-Louis a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 11 mars 2014. Ce document d'urbanisme, opposable aux tiers, régit les conditions d'occuper et d'utiliser les sols et encadre l'instruction des permis de construire et demandes de travaux. Il détermine notamment les zones constructibles, agricoles et naturelles, en associant pour chacune de ces zones un règlement d'urbanisme. Depuis, le document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures de modification. Par ailleurs, la Commune a également prescrit la révision générale du Plan Local d'urbanisme par délibération n°14 du 25 février 2022.

Le présent dossier concerne la procédure de révision dite « allégée » n°1 au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2022. L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure alléguée de révision du plan local d'urbanisme peut être mise en œuvre notamment lorsque :

1° La révision a uniquement pour objet de **réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

**Sans remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.**

La procédure à suivre est régie par les articles L.153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme et précisée par les articles R.153-11 et R153-12 du même code.

Elle peut être résumée comme suit :

- Délibération du conseil municipal de prescription et fixation des modalités de concertation publique,
- Elaboration du projet de révision « allégée »,
- Arrêt du projet de révision « allégée » et bilan de la concertation par délibération(s) du conseil municipal,
- Examen conjoint de l'Etat et des autres personnes publiques associées (PPA),
- Avis de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS),
- Avis consultatif de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le dossier comprenant une évaluation environnementale,
- Enquête publique : le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier de révision ainsi que les différents avis éventuellement émis,
- Après enquête, modification possible du dossier de révision « allégée », si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et les avis émis,
- Approbation de la révision « allégée » en conseil municipal.

## 2. Rappel succinct de l'intérêt général du projet d'aménagement de la rue du Général de Gaulle

Le projet de réaménagement de la rue du Général de Gaulle est un projet d'intérêt général porté par le Département (maître d'ouvrage) et la Ville de Saint Louis pour améliorer la circulation et réduire les contraintes de traversées de la zone des radiers. Les objectifs du projet sont les suivants :

- La requalification d'une artère communale en voirie départementale : notamment la réhabilitation de la rue du Général de Gaulle (largeur de voie, carrefours, trottoirs, etc...) afin de proposer une artère conforme à ce type de voie Départementale ainsi que la réalisation d'un aménagement urbain sécurisé pour tous les modes de déplacements ;
- La suppression des points de vulnérabilité hydraulique (radiers submersibles) : notamment la réalisation de 3 nouveaux ponts pour la traversée des ravines et la circulation des usagers et la protection des berges ;
- La valorisation de la biodiversité et les paysages : notamment l'objectif de créer une trame verte adossée à la trame viaire (plantations, masses vertes...) et la valorisation du patrimoine naturel, bâti et industriel (valorisation des perspectives vers l'aqueduc notamment)
- L'amélioration de la gestion des eaux : notamment par la création/refonte des réseaux eaux pluviales usées

### 3. La concrétisation du projet à travers les pièces réglementaires du PLU

Afin de permettre le projet de franchissement des trois Ravines dans le cadre de l'opération d'aménagement de la rue du Général de Gaulle, un **ajustement du PLU est nécessaire notamment pour réduire un Espace Boisé Classé (EBC)**. En effet, le classement en EBC a plusieurs conséquences :

- il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Bien que les inventaires et repérages sur site ont démontré une sensibilité écologique relativement limitée, la Ville a souhaité mettre en place dans son PLU des mesures devant éviter, réduire et compenser les incidences du projet voire proposer des actions vertueuses pour l'environnement, le paysage et le cadre de vie.



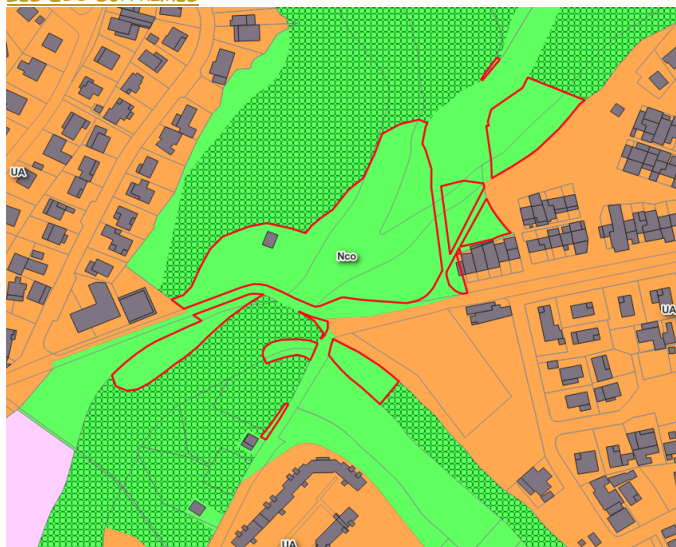
#### 3.1. La suppression de 1,55 ha d'EBC

La réalisation des ouvrages de franchissement des trois ravines nécessite la suppression de 1,55 ha d'EBC du PLU en vigueur dans la présente révision « allégée » :

- 0,35 ha pour la protection des berges
- 1,2 ha pour l'aménagement des infrastructures

Le zonage « Nco » (zone naturelle à destination de corridor écologique) est néanmoins maintenu.

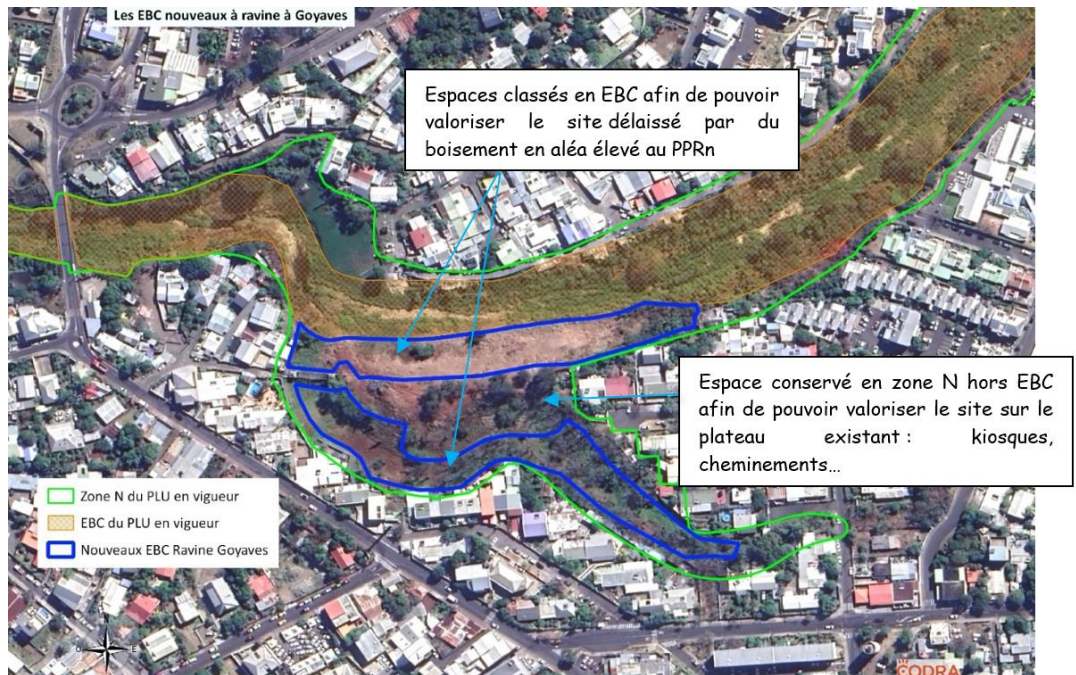
#### LES EBC SUPPRIMÉS



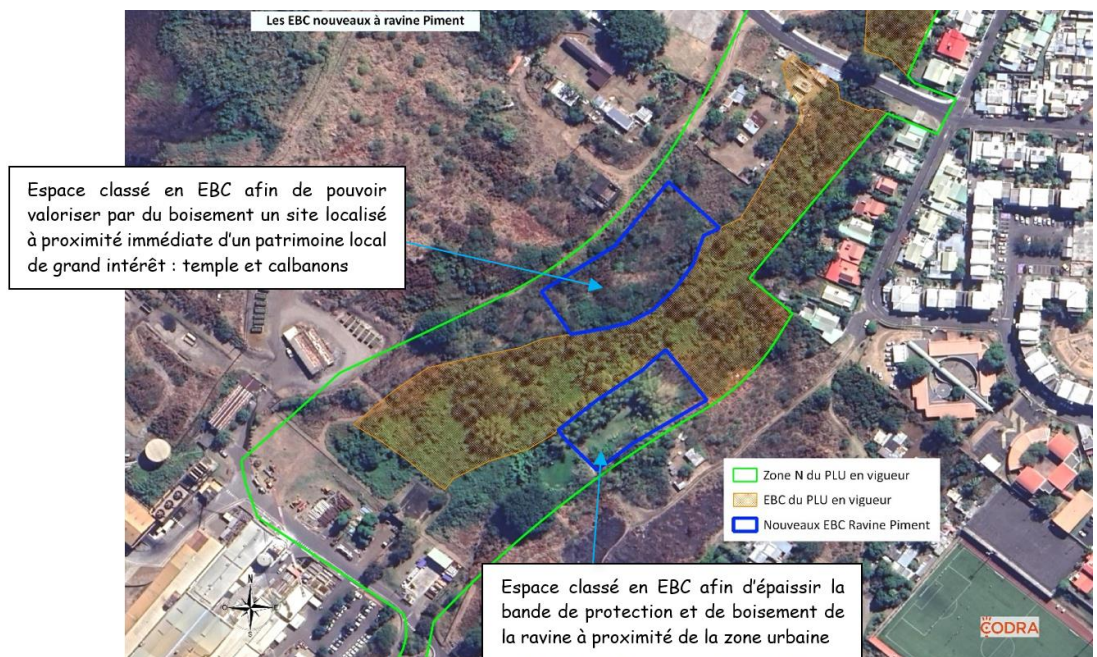
### 3.2. De nouveaux EBC classés en compensation

Afin d'améliorer le cadre paysager et de vie des habitants environnants, de nouveaux EBC ont été classés sur une surface totale identique aux EBC déclassés pour le franchissement des trois ravines (1,55 ha). Il s'agit de proposer de nouveaux EBC en prolongement du tramage d'EBC déjà existants en zone naturelle pour reconstituer sur des sites dégradés des espaces végétalisés, arborés et boisés à proximité de zones urbaines. Les nouveaux EBC classés sont identifiés sur deux sites :

- **0,9 ha le long de la Ravine Goyaves au nord du centre-ville**, à environ 600 mètre à l'est du site de franchissement des trois ravines : en zone N et en zone « d'interdiction » au PPRn, sur des terrains dont la propriété est la Ville de Saint-Louis et les copropriétaires de la Cité des Cocos. Ces EBC ont été localisés en concertation avec l'association gestionnaire du site qui travaille à la mise en valeur du site :



- **0,65 ha le long de la ravine Piment au Gol**, à environ 700 mètre à l'ouest du site de franchissement des trois ravines: en zone N, sur des terrains dont la propriété est la Ville de Saint-Louis et essentiellement Tereos. Ces EBC s'inscrivent de manière favorable dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) du Gol et comme première étape de la valorisation du patrimoine historique à proximité.



### 3.3. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Afin d'assurer une requalification de qualité de la rue Général de Gaulle, et de garantir un franchissement des trois ravines adapté, sécurisé et avec un moindre impact sur l'environnement, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Franchissement des Trois Ravines » est créée dans le cadre de la présente procédure de révision « allégée ». Cette OAP porte notamment les orientations réglementaires suivantes :

- Requalification de voirie favorable aux différents modes de déplacements
- Garantir le franchissement des ravines par de nouveaux ouvrages sécurisés
- Participer au maillage vélo de Saint-Louis, notamment entre les quartiers du Gol et du centre-ville
- Protéger les berges au niveau des zones fortement sollicitées lors des crues et les adapter avec la reprise topographique du lit mineur pour s'assurer de la cohérence des sections hydrauliques en amont et en aval des ouvrages
- Garantir une trame verte et paysagère au niveau du site : zones de plantations et alignements d'arbres ; principe de voie verte et d'aménagement paysager
- Protéger le manguier centenaire
- Valoriser la perspective vers l'aqueduc par un espace public adapté et un dégagement de l'horizon
- Limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse

