



LA PLAINE DES PALMISTES

**Affaire 15-181019 : Révision du PLU /Bilan de la Concertation et arrêt du projet**

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le **11 OCTOBRE 2019** et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **18**

**Absent (s) : 03**

**Procuration (s) : 08**

**Total des votes : 26**

**Secrétaire de séance : GONTHIER Emmanuelle**

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE,  
  
Marc Luc BOYER

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception en préfecture : 25/10/2019

EXTRAIT

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU DIX-HUIT OCTOBRE

DEUX MILLE DIX-NEUF

L'an deux mille dix-neuf le **DIX-HUIT OCTOBRE** à neuf heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

**PRÉSENTS :** Marc Luc BOYER Maire - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4<sup>ème</sup> adjointe - Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe - Jean Benoit ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

**ABSENT(S) :** Victorin LEGER conseiller municipal - Ghislaine DORO conseillère municipale - Mélissa MOGALIA conseillère municipale -

**PROCURATION(S) :** Laurence FELICIDALI 2<sup>ème</sup> adjointe à Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe - Gervile LAN YAN SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint à Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Yves PLANTE 6<sup>ème</sup> adjoint à René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale à Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale à André GONTHIER conseiller municipal - Jacques GUERIN conseiller municipal à Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Éric BOYER conseiller municipal à Johnny PAYET conseiller municipal - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale à Jean Benoit ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint.

**Affaire 15-181019**  
**Révision du PLU /Bilan de la Concertation et arrêt du conseil**

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20191025-DCM-15-181019- DE Date de télétransmission : 25/10/2019 Date de réception préfecture : 25/10/2019
--

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 24 septembre 2015.

Ainsi, conformément à la **loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, à la **loi UH (Urbanisme Habitat)** n°2003-590 du 2 juillet 2003, à la **loi Grenelle II** n°2010-788 du 12 juillet 2010 et à la **loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)** n° 2014-366 du 24 mars 2014, Monsieur le Maire a exposé que la révision du PLU a été rendue nécessaire afin de :

- Faire du tourisme un axe majeur du développement de la commune,
- Faire de la commune un territoire connecté,
- Donner toute sa place à l'agriculture, tout en respectant la qualité environnementale,
- Favoriser la mixité sociale,
- Préserver le caractère de village créole d'altitude en renforçant les règles relatives à l'architecture afin de préserver la qualité du bâti.

***Les objectifs ainsi poursuivis sont :***

- Prendre en compte les évolutions démographiques de la Commune,
- Permettre la mise en œuvre des opérations de structuration des quartiers, de redynamisation de la zone artisanale et de réalisation de l'aménagement de l'hypercentre,
- Anticiper l'augmentation du trafic automobile, par la structuration du réseau de voirie,
- Préserver le cadre de vie et renforcer les dispositions en faveur du développement durable
- Favoriser le développement économique du territoire.

Après une première phase de diagnostic, il a été élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui a été débattu en conseil municipal dans sa séance du 1<sup>er</sup> mars 2018.

Les réflexions dans le cadre de la poursuite des études, ont été alimentées par :

- Des réunions publiques : lancement (6 avril 2017), diagnostic, enjeux et PADD (26 juin 2018), projet règlementaire (26 septembre 2019).
- Des comités techniques thématiques avec des partenaires institutionnels et extérieurs sur des thématiques spécifiques : agriculture (16 mars et 26 septembre 2017), environnement (30 mai 2017), tourisme (30 mai 2017), économie (31 août 2017), agriculture et environnement (11 octobre 2018).
- Des réunions avec les personnes publiques associées : lancement (16 mars 2017), diagnostic et enjeux (31 août 2017), PADD (18 avril 2018), projet règlementaire (16 septembre 2019),
- Les réflexions portées dans le registre du PLU ouvert et à la disposition du public,
- Des rencontres régulières avec l'Elue en charge de la révision du PLU, sur rendez-vous,
- Des réunions spécifiques suite à l'étude de naturalité et des visites de terrains organisées avec les propriétaires,
- Des réunions de travail en interne avec élus et techniciens à chacune des phases.

Par ailleurs, l'information du public a été relativement large : site internet de la Commune, Facebook, journaux, magazine de la Commune (le Panorama) ...

Commune, Facebook, journaux,  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
 DE  
 Date de télétransmission : 25/10/2019  
 Date de réception en préfecture : 25/10/2019

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2015 ont donc toutes été mises en œuvre et cette concertation a permis aux administrés, aux citoyens et aux propriétaires d'échanger avec les services et les élus, de comprendre les enjeux du territoire communal, les contraintes réglementaires et le cadre général de ce document d'urbanisme.

Le projet de PLU se compose des éléments suivants :

- 1) **Le rapport de présentation** qui présente le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus et évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- 2) **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD** qui expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Ville dans une vision de 10 à 15 ans et se décline en 4 axes :
  - *Faire de La Plaine des Palmistes une commune classée station de tourisme*
  - *Préserver un cadre de vie villageois de qualité*
  - *Affirmer le caractère rural et naturel de la Plaine des Palmistes*
  - *Renforcer le maillage du territoire et réussir les transitions énergétiques et numériques*
- 3) **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP** sur les projets suivants :
  - *Un parc urbain en centre-ville*
  - *L'aménagement de l'aire de manifestation*
  - *La restructuration du cœur de ville*
  - *La restructuration d'une polarité au 2ème Village*
  - *L'aménagement d'équipements et loisirs au Premier Village*
  - *La hiérarchisation de la voirie*
  - *Les vocations des zones AU et le logement*
- 4) **Le règlement** qui précise la vocation des différentes zones et les règles à appliquer à l'intérieur de chacune d'entre elles
- 5) **Les documents graphiques** qui indiquent en référence au règlement
  - constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines repérées aux documents graphiques :
  - *Les zones U (urbaines) : conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines repérées aux documents graphiques :*

Zone	Descriptif
UA	Cœur de Ville et centres du Premier et du Deuxième Village
UB	Zone agglomérée du Village
UC	Territoires ruraux habités
<i>dont UCa</i>	<i>Lieux de vie et centralités des territoires ruraux habités</i>
UE	Zones d'activités économiques à vocation de production

- Les zones AU (à urbaniser) : les zones AU couvrent des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements intérieurs.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-DEs.  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Zone	Descriptif
AUa	Extension urbaine du Cœur de Ville et centres du Premier et du Deuxième Village
AUb	Extension urbaine de la zone agglomérée du Village
AUc	Extension urbaine des territoires ruraux habités
dont AUca	Extension urbaine des lieux de vie et centralités des territoires ruraux habités

- Les zones A (agricoles) : elles couvrent les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Zones / Secteurs	Descriptif
A	Zone agricole
An	
Ap	Potentiel de reconquête agricole avec présence d'espèces patrimoniales à préserver
Ah	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité

- Les zones N (naturelles) : les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Zones / Secteurs	Descriptif
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le cœur naturel et cultivé du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.
Neo	Ce secteur correspond aux corridors écologiques
Nto	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'hébergement touristique
Neq	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipement

6) **Les annexes** (documents sanitaires, servitudes, ...)

**A ce stade de la procédure et conjointement au bilan de la concertation, le présent en séance du Conseil Municipal, est prêt à être arrêté.**

Accusé de réception en préfecture  
1974-219740063-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 2121-29,

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 103-1et suivants, R 153-1 et suivants et L 153-12,

**Vu** le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion approuvé par décret N°2011-1609 du 22 novembre 2011,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, approuvé le 29 mai 2013,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2015, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, fixant les prescriptions et modalités de la concertation préalable,

**Vu** la délibération du conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, prenant acte du débat qui a eu lieu en son sein sur les orientations générales du PADD,

**Vu** le bilan de la concertation jusqu'à la présente date, annexé à la présente délibération,

**Vu** le projet de PLU,

Après avoir entendu l'exposé du Maire, Le Conseil Municipal :

**Appelé à en délibérer, le Conseil municipal par 11 voix POUR ((Marc Luc BOYER, Maire - Laurence FÉLICIDALI 2<sup>ème</sup> adjointe – Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4<sup>ème</sup> adjointe - Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe – André GONTHIER conseiller municipal - Jean Noël ROBERT conseiller municipal - Priscilla ALOUETE conseillère municipale - Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Éric BOYER conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale ) 14 CONTRE (Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Gervile LAN YAN SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint - Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe - Yves PLANTE 6<sup>ème</sup> adjoint - Jean Benoit ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint - René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale – Aliette ROLLAND conseillère municipale - Jacques GUERIN conseiller municipal - Lucien BOYER conseiller municipal – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipal)e et 01 ABSTENTION (Toussaint GRONDIN conseiller municipal).**

- **A LA MAJORITÉ ABSOLUE** les membres du Conseil Municipal ayant voté **CONTRE**, l'affaire est donc **REJETÉE**.

- **AUTORISE** le maire ou en son absence, l'élu délégué à signer tous les documents y afférents.

Conformément à l'article R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans les journaux diffusés dans le Département et au recueil des actes administratifs.

---

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

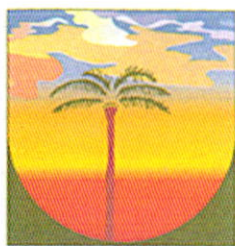


Pour copie conforme

LE MAIRE,

Marc Luc BOYER

# Département de La Réunion



LA PLAINE DES PALMISTES

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

## Commune de la Plaine des Palmistes

# PLAN LOCAL DE L'URBANISME



## Bilan de la concertation Publique

# Table des matières

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>52</b>
<b>I. Rappel des modalités de la concertation .....</b>	<b>53</b>
<b>II. La mise en œuvre des modalités de la concertation .....</b>	<b>53</b>
<b>III. le bilan de la concertation.....</b>	<b>64</b>

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20191025-DCM-15-181019- DE
Date de téléransmission : 25/10/2019
Date de réception préfecture : 25/10/2019

## PREAMBULE

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme dispose que la révision du plan local d'urbanisme est précédée d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

L'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme indique également que « les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisées (...) par l'organe délibérant de la collectivité publique (...) »

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan, en application de l'article L. 103-6 du même code.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, chambres consulaires, Parc National, les communes limitrophes et les EPCI) qui demandent à être associées lors de la révision du projet (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées et recueillir les avis).

**Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la révision du Plan Local d'Urbanisme.**



## I. Rappel des modalités de concertation

Par délibération en date du 24 septembre 2015, la Collectivité a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Accusé de réception en préfecture  
07421074006281025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Le conseil municipal a validé par délibération en date du 24 septembre 2015, la volonté de la collectivité à réviser son PLU afin de s'adapter à l'évolution de la Commune. Les modalités de concertations, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ont été définies de la manière suivante :

- Une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration (magazine municipal et/ou plaquette d'information spécifique) ;
- Une mise à contribution du site internet de la Commune ;
- L'organisation de réunions publiques : il est envisagé la tenue de réunions publiques, selon les principales étapes, tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques et concerner les différentes échelles du territoire ;
- Indépendamment de l'affichage et de la publicité légale, la publicité liée à la concertation sera annoncée par tout moyen adéquat ;
- Des réunions publiques et des permanences d'élus seront programmées tout au long de la procédure.

## II. La mise en œuvre des modalités de concertation

### 1. Une information ponctuelle pendant toute la durée d'élaboration

Afin d'informer la population sur le lancement de la procédure, des articles ont été rédigés dans le magazine communal « PANORAMA » afin d'informer au mieux le public :

## Panorama de janvier 2017, La reconquête des terres agricoles dans le PLU

### LE POINT SUR Un nouveau pas dans la mise en œuvre de la filière goyavier-fruit

Le projet de Règlement d'Urbanisme Environnemental, DUE, porté par l'association « Neuf Sapeurs », a été validé par arrêté préfectoral en août 2016. Suite à ce vote, il ne reste plus qu'à solliciter les producteurs de goyaviers, porteurs du projet, autour de la mise en œuvre de la filière goyavier-fruit. Ils ont donné leur accord à la formalisation d'une étude cartographique de la production de goyaviers sur le territoire palmiste de la commune.

Pour que tout aille au mieux à l'avenir, des échanges ont eu lieu entre les différents partenaires : ils ont donné leur accord à la formalisation d'une étude cartographique de la production de goyaviers sur le territoire palmiste de la commune.

Les partenaires : les exploitants de goyaviers, les élus de la commune, les agriculteurs de la commune, les élus de la commune, les agriculteurs de la commune, les élus de la commune, les agriculteurs de la commune.

Cette étude, couvrant une superficie d'environ 100 ha, sera réalisée par le Bureau d'Étude Buisson. Également en charge de l'étude environnementale de la révision du règlement d'urbanisme, Buisson réalisera dans une première phase un état des lieux des terres agricoles, avant d'élaborer des recommandations pour les partenaires concernés, en vue de l'aménagement de la filière goyavier-fruit à La Plaine des Palmistes.

Pour rappel, la commune de La Plaine des Palmistes souhaite que la production de goyavier soit reconnue comme une filière agricole et que les producteurs agricoles puissent bénéficier de mesures d'aide, de soutien et de services adaptés à leurs besoins.



### La reconquête des terres agricoles dans le PLU



Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme, et dans l'optique d'être une reconquête des terres agricoles, lors de la dernière réunion de l'association d'urbanisme, une étude visant à inventorier le degré de naturalité des parcelles a été menée. Cette étude, réalisée par le Bureau d'Étude Buisson, a permis de recenser les parcelles qui pourraient être réaffectées à l'agriculture. Cette étude a été réalisée en collaboration avec les agriculteurs de la commune et les élus de la commune.

Le Bureau d'Étude Buisson a également réalisé une étude de faisabilité pour la mise en œuvre de la filière goyavier-fruit. Cette étude a permis de constater que la production de goyavier est une activité agricole à part entière et que les producteurs agricoles ont besoin de services adaptés à leurs besoins.

### Un mot sur l'avancement de la procédure du PLU

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'avère à ce jour, à l'issue de la phase de concertation, à l'étape de la validation du projet de PLU par le conseil municipal. Le projet de PLU est actuellement en cours de validation par le conseil municipal.

## Panorama de février 2017, le PLU, une révision générale soumise à évaluation

### environnementale

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-DE

### Le PLU : une révision générale soumise à évaluation environnementale

La Commune a été informée par l'autorité environnementale que son projet de révision du PLU est soumis à une évaluation environnementale (décret du 20 septembre 2016 et application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme).

Cette décision impacte directement la procédure de révision en ce qu'elle, si elle est défavorable, nécessite de compléter le dossier de PLU avec les éléments issus de l'évaluation environnementale, afin que le projet d'arrêté puisse être soumis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale.

**Qu'est-ce que l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme ?**  
L'évaluation environnementale est définie par le code de l'Environnement et le code de l'Urbanisme. Cette démarche place l'environnement au cœur du processus de décision dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale.

**Quelles sont les principales étapes pour la réalisation de l'évaluation environnementale ?**  
L'évaluation environnementale est régie par plusieurs grands principes et se décline en plusieurs étapes parmi lesquelles :  
- l'élaboration d'un état initial des constructions,  
- l'identification des enjeux environnementaux des aménagements et leur classement par ordre de priorité,  
- l'analyse d'incidences éventuelles,  
- la proposition de mesures pour compenser ces incidences.

## Panorama d'avril 2017, L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est engagée

### ENVIRONNEMENT L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est engagée

La validation du projet municipal de 31 septembre 2016 a permis de lancer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Ce processus se fera en plusieurs étapes : l'élaboration du projet de PLU, la consultation des citoyens, la validation du projet de PLU par le conseil municipal, et la validation du projet de PLU par le conseil municipal.

**Qu'est-ce que le PLU ?**  
Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Il est élaboré par le conseil municipal et validé par le conseil municipal.

**Qu'est-ce que la révision du PLU ?**  
La révision du PLU est le processus par lequel le conseil municipal modifie les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Elle est initiée par le conseil municipal et validée par le conseil municipal.

**Qu'est-ce que le PLU ?**  
Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Il est élaboré par le conseil municipal et validé par le conseil municipal.

**Qu'est-ce que la révision du PLU ?**  
La révision du PLU est le processus par lequel le conseil municipal modifie les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Elle est initiée par le conseil municipal et validée par le conseil municipal.



Photo : Jean-François Buisson / Bureau d'Étude Buisson

**Comment s'informer et donner son avis ?**  
Le conseil municipal est à votre disposition pour vous informer sur la procédure de révision du PLU. Vous pouvez également vous adresser au service urbanisme de la commune pour plus d'informations.

**Comment s'informer et donner son avis ?**  
Le conseil municipal est à votre disposition pour vous informer sur la procédure de révision du PLU. Vous pouvez également vous adresser au service urbanisme de la commune pour plus d'informations.

### Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Plaine des Palmistes



**QU'EST-CE QUE LA PROCÉDURE ?**  
La procédure de révision du PLU de la Commune est soumise aux règles de la loi n° 2010-121 du 10 février 2010 relative à l'égalité territoriale. Elle est initiée par le conseil municipal et validée par le conseil municipal.

**QUELS SONT LES ENJEUX DE LA PROCÉDURE ?**  
Les enjeux de la procédure de révision du PLU sont :  
- l'élaboration d'un document d'urbanisme qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune,  
- la consultation des citoyens sur le projet de PLU,  
- la validation du projet de PLU par le conseil municipal.

**Mobilisation des terres agricoles en Franche-Comté à la Réunion**  
L'association de producteurs agricoles de la Réunion, l'ARPA, a été créée en 2005 pour défendre les intérêts des producteurs agricoles de la Réunion. Elle a pour objectif de promouvoir l'agriculture locale et de défendre les intérêts des producteurs agricoles de la Réunion.

## Panorama d'octobre 2017, Révision du Plan Local d'Urbanisme de La Plaine des Palmistes

## Panorama sur un point à mi-mandat, La révision du PLU

### Les réalisations 2014/2017



Pour permettre la réalisation de nos deux projets, l'implémentation de nos orientations, l'élaboration de nos documents de planification, nous avons travaillé avec vous. C'est ainsi que nous avons pu réaliser ces réalisations et ces projets. C'est ainsi que nous avons pu réaliser ces réalisations et ces projets. C'est ainsi que nous avons pu réaliser ces réalisations et ces projets.

### La révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été lancée en janvier 2017. Elle vise à adapter le PLU aux évolutions de la commune, à améliorer la qualité de l'habitat, à favoriser le développement durable, à protéger les espaces naturels et agricoles, à améliorer la qualité de l'environnement, à favoriser le développement économique, à améliorer la qualité de la vie des habitants, à améliorer la qualité de l'habitat, à favoriser le développement durable, à protéger les espaces naturels et agricoles, à améliorer la qualité de l'environnement, à favoriser le développement économique, à améliorer la qualité de la vie des habitants.



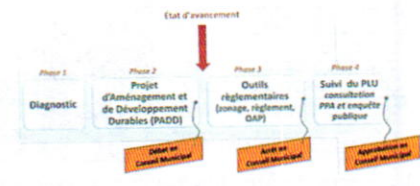
LA PLAINE DES PALMISTES

## Panorama de mai 2018, Révision du PLU de La Plaine des Palmistes : état d'avancement de la procédure

### Révision du PLU de La Plaine des Palmistes

#### procédure

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019



#### Avancement de la procédure

La procédure de révision du PLU de la Commune suit son cours. Elle a été lancée le 1er mars 2017. Elle vise à adapter le PLU aux évolutions de la commune, à améliorer la qualité de l'habitat, à favoriser le développement durable, à protéger les espaces naturels et agricoles, à améliorer la qualité de l'environnement, à favoriser le développement économique, à améliorer la qualité de la vie des habitants.

#### Échéance à venir

Une réunion publique sera programmée dans les semaines à venir pour présenter le Projet d'aménagement et de Développement Durables aux Palmistes.

## Panorama août 2018, éditorial

# éditorial



Chers Administrés, et Amis de la Plaine des Palmistes !  
Fin Juillet 2018 l'Année a entamé sa course vers les festivités de Décembre. Notre village poursuit son rythme d'occupations hivernales dans le temps des vacances, des congés et des activités diverses qui animent au mois d'août chaque jour qui est donné à toute la communauté.  
Depuis le PANORAMA dernier, bien des événements importants sont venus apporter les satisfactions du devoir accompli par tous pour dessiner l'avenir souhaité.  
Les Elus continuent d'accomplir leur tâche dans les responsabilités qui leur ont été confiées.  
Leur engagement respectif et leurs missions donnent du poids au Redressement qui se poursuit sans relâche pour que la Plaine soit à la hauteur de vos attentes et à l'image d'une Commune qui avance sans problèmes.

Nos agents communaux apportent à cette réussite les qualités de leur savoir-faire et de leur ouvrage.  
Nos jeunes, remarquables de talents, nous ont gratifiés des succès de leurs études avec leurs diplômes qui viennent d'être mis à l'honneur lors des remises de récompenses méritées : ce sont plus de 200 d'entre eux qui ont fait la fierté de la localité depuis le collège jusqu'au niveau élevé de l'université.  
Et puis il y a eu votre sens apprécié de la discipline générale appliquée à notre vie sociale qui fait honneur à notre village dans la vie citoyenne bien conduite.  
Avec le PLU nouveau, dont l'étude se poursuit, avec le développement palmistinois qui s'appuie sur l'essor à donner à notre gouverner, pour l'aménagement global de notre territoire, avec la prise en compte de nos situations sociales traitées au mieux dans le contexte actuellement difficile, nous faisons, pas à pas, la démonstration de ce que nous devons accomplir convenablement pour la bonne marche des affaires de tous les administrés et de la cité en général, sans restriction aucune.  
Poursuivons la route sur laquelle nous sommes engagés intelligemment en évitant tous les faux-pas qui risqueraient de tout compromettre.

Votre Maire,  
Marce BOYER

## Panorama novembre 2018, l'avancement du PLU

### L'avancement du PLU



Depuis le lancement de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de la Plaine des Palmistes a établi le diagnostic de son territoire, tant sur les thématiques socio-démographiques que sur la richesse de son milieu naturel et agricole. Les enjeux qui en découlent ont permis de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document stratégique a été présenté à l'ensemble de la population lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 20 juin 2018. Les échanges ont permis de conforter la municipalité dans la volonté d'affirmer le caractère rural et naturel de la Plaine des Palmistes, tout en préservant un cadre de vie villageois de qualité.

Au cours de cette réunion, les réflexions autour de l'étude « nature » menée par le bureau d'études BIOTOPIC ont été présentées. Au total, près de 200 hectares de terrain ont été proposés pour être déclassés pour intérêt écologique. Les conclusions de cette expertise permettront d'alimenter les discussions avec les services de l'Etat concernant le projet notamment en ce qui concerne :

- La maintien en zone naturelle les zones à intérêt écologique fort et moyen,
- Le classement des autres zones en zone agricole, agricole isolée ou naturelle, en particulier pour les parcelles qui présentent un intérêt écologique faible ou modéré mais sur lesquelles sont présentes des espèces patrimoniales ou les parcelles ayant un potentiel écologique élevé mais avec des capacités de régénération difficiles.

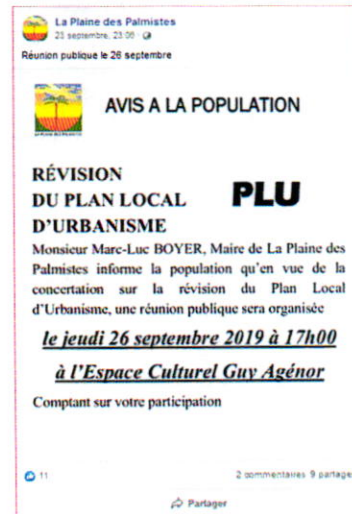
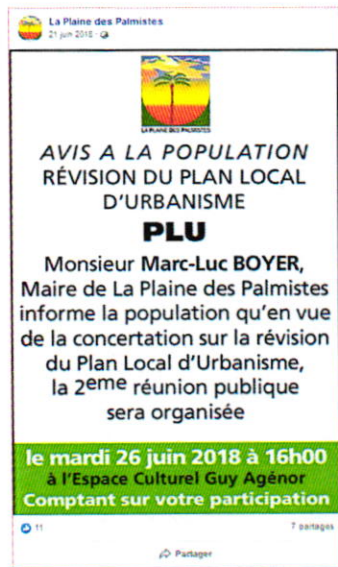
Des échanges avec les partenaires institutionnels sur cette thématique ont également eu lieu le 11 octobre 2018. De nouvelles rencontres sont prévues d'ici la fin d'année. Il s'agira notamment d'organiser un atelier sur « le tissu urbain, la densification et la consommation foncière ».

Une troisième réunion publique est prévue lorsque que l'élaboration des pièces réglementaires sera suffisamment avancée. Un arrêté du PLU courant d'année 2019 en conseil municipal est envisagé.

## 2. Mise à contribution du site internet de la Commune

Sur le site de la commune des informations ont été relayé tout au long de d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
137421974006512019025-DCM-15-181019-DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019



## 3. Organisation de réunions publiques d'information et de concertation

Trois réunions publiques ont été organisées sur la Commune dans la salle de l'Espace Culturel Guy Agénor. Ces réunions ont été animées par Mr le Maire et l'élue référente ainsi que par l'équipe technique concernée :

Réunion publique n° 1 du 6 avril 2017 à partir de 10h 00 à l'Espace Culturel Guy Agénor

Réunion publique n°2 du 26 juin 2018 à partir de 16h00 à l'Espace Culturel Guy Agénor :  
Nombre de présents : 67

Réunion publique du 26 septembre 2019 : publication sur Facebook le 23 septembre 2019 et sur le Panorama n°21

### A. Avis à la population

L'avis à la population est réalisé par différents moyens de communication, à savoir sur le site de la Commune, un courrier à l'attention des palmyriens et des annonces via les journaux et le PANORAMA.

# Courrier du Maire

République Française      Département de La Réunion



Division Aménagement des Territoires et Equipements Publics  
Service Aménagement et Développement Economique  
Dossier suivi par : AMISTANGELLI Adèle  
Tél : 0262 51 49 10  
Fax : 0262 51 37 65  
Mail : [amistange@plaine-des-palmistes.fr](mailto:amistange@plaine-des-palmistes.fr)

La Plaine des Palmistes le  
Le Maire,      30 MAI 2018  
A l'attention des Palmistais(es)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Objet: invitation à une réunion publique dans le cadre de la révision générale du PLU

Cher(ère) administré(e),

J'ai l'honneur de vous convier à la réunion publique prévue dans le cadre de la révision du PLU de La Plaine des Palmistes le :

Mardi 26 juin 2018 à 16h00 à l'Espace Culturel Guy Agénor

L'ordre du jour est le suivant :

- présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 1<sup>er</sup> mars 2018,
- présentation des résultats de l'expertise de naturalité menée par BIOTOPE.

Comptant sur votre présence, je vous prie d'agréer, cher(ère) administré(e), l'expression de mes sentiments distingués.

Marc-Luc BOYER

Hôtel de ville - 230 rue de la République - 97431 La Plaine des Palmistes  
Tél : 02 62 51 49 10 - Fax : 02 62 51 37 65 - e-mail : [mairie@plaine-des-palmistes.fr](mailto:mairie@plaine-des-palmistes.fr)

## Parutions dans le journal « Le Quotidien »



## Parution dans le journal Le JIR



## Parution dans le PANORAMA

- 10 : Remise des activités de Noël : pot de fin d'année
- ECGA
- 12-13 : Spectacle de Noël des écoles
- 15 : Concert philharmonique de Mr VARO
- 19 : Concert Couleur Maloya de Leila Negrau - fête du 20 décembre
- Evénement
- DU 13 AU 15 : Village de Noël sur le parvis de la mairie

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLU**  
Monsieur Marc-Luc BOYER, Maire de La Plaine des Palmistes informe la population qu'en vue de la concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, le 26<sup>ème</sup> réunion publique sera organisée  
**le jeudi 26 septembre 2019 à 17h00**  
**à l'Espace Culturel Guy Agénor**  
Comptant sur votre participation



## B. Contenu des réunions publiques

### Le jeudi 6 avril 2017, annonçant le lancement de la procédure, les objectifs attendus et le contexte juridique et territorial de la mise en révision du PLU.

Accuse de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

La Commune rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est essentielle pour le futur du territoire de la Plaine des Palmistes. Cette procédure, qui nécessite de nombreux échanges avec l'ensemble des partenaires et la population, devrait aboutir d'ici la fin 2019. Le PLU devra gérer la situation actuelle tout en anticipant celle de demain. Il conviendra de définir clairement ce qui est possible et ce qui ne l'est pas afin de tendre vers un développement durable du territoire. Enfin, il s'agit également de corriger les erreurs tant sur la forme (erreurs matérielles) que sur le fond, du PLU précédant.

**Plan Local d'Urbanisme  
de la Plaine des Palmistes**

**Réunion publique  
pour le lancement du PLU  
6 avril 2017**

1

**Pourquoi réviser le PLU ?**

- Mettre en œuvre le projet de développement de la commune (développement responsable en aménageant la zone de et du village).
- Corriger les « erreurs » du passé.
- Répondre aux nouvelles réglementations (des Services, de l'AUH, etc.).

2

**Ce qui est reproché au PLU en vigueur**

- « mise sous cloche » de la commune avec l'explosion des surfaces classées naturelles en zone d'habitation.
- erreurs matérielles d'appellation en matière de classement en zone naturelle.
- absolue absence de fonction communale stratégique.
- absolue absence de fonction de certains salins locaux.
- structure urbaine déstructurée dans une très mauvaise localisation des points d'entrée du site (village et hameaux) du site des CALMETS.
- absence de programmation de nouvelles DAE.

3

**Les objectifs de la révision du PLU**

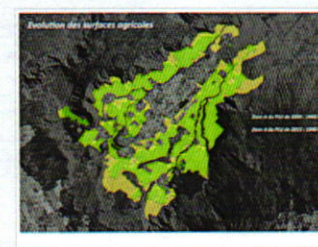
- Faire du territoire un bel espace de développement de la commune et faire de la Plaine des Palmistes une commune classée « sans nuire ».
- Donner toute la place à l'agriculture, tout en respectant la qualité paysagère/écologique.
- Réaliser le « droit à l'habitat ».
- Faire de la commune un territoire connecté.
- Préparer et développer le caractère rural et authentique de la commune.

4

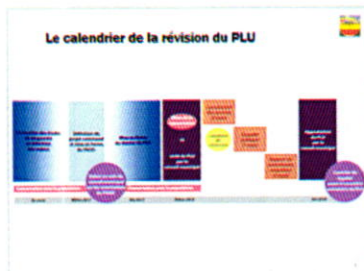
**Les objectifs de la révision du PLU**

- Faire du territoire un bel espace de développement de la commune et faire de la Plaine des Palmistes une commune classée « sans nuire ».
- Donner toute la place à l'agriculture, tout en respectant la qualité paysagère/écologique.
- Réaliser le « droit à l'habitat ».
- Faire de la commune un territoire connecté.
- Préparer et développer le caractère rural et authentique de la commune.

5



6



7

**La méthodologie proposée**

- Des réunions de travail et de validation avec les élus.
- Des comités de pilotage avec l'ensemble des partenaires institutionnels pour un suivi régulier du dossier de PLU.
- Des réunions techniques de travail avec des experts/maîtres d'œuvre selon le déroulement opérationnel. Des professionnels seront également associés à ces réunions.
- Des réunions publiques avec la population aux moments clés de la procédure.

8

**Les moyens mis en œuvre**

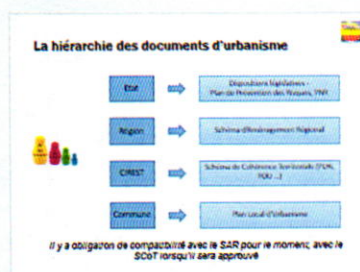
- Des articles seront publiés dans le bulletin municipal tout au long de la procédure.
- Une salle dédiée au PLU permettra de mettre à disposition du public des gammes d'explication et des documents techniques du PLU et à mesure de l'avancement des études.
- Un registre sera mis à disposition des habitants pour y inscrire leurs remarques.
- 3 réunions publiques seront organisées :
  - 1<sup>ère</sup> : pour annoncer le lancement de la procédure
  - 2<sup>ème</sup> : pour annoncer les orientations du PLU et l'aménagement des zones d'habitation
  - 3<sup>ème</sup> : pour annoncer le PLU.
- Une enquête publique sera un commissaire enquêteur sera organisée en 2018.

9

**Qu'est-ce qu'un PLU ?**

- un document d'urbanisme opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il régit les conditions d'occuper et d'utiliser les sols.
- un document de planification élaboré à l'échelon communal avec une vision stratégique et prospective.
- un document qui doit respecter l'ensemble des politiques locales et nationales.

10



11

**Le Schéma d'Aménagement Régional**

- Un bourg de proximité à 4 ha jusqu'à 2020.
- Densité = 20 logements minimum par hectare.
- Aucune nouvelle zone d'activités.
- Un secteur d'aménagement touristique.

12

# Le jeudi 26 juin 2018, présentant les enjeux issus du diagnostic du territoire et les orientations portées par la Municipalité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La Commune rappelle l'importance du rôle du PADD pour l'aménagement de son territoire. Il s'agit de la deuxième réunion publique depuis le début de la procédure. Il est rappelé que le projet de PADD a été présenté aux personnes publiques associées et débattu en conseil municipal le 14 mars 2018. Le travail en cours porte désormais sur les pièces réglementaires.

Accusé de réception préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
Du 26 mars 2018. Le travail en  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Plusieurs habitants s'interrogent sur la fiabilité du plan de prévention des risques et de la démarche à effectuer pour faire évoluer ce PPR. En effet, ce document contraint beaucoup de familles qui n'observent aucun phénomène d'inondation sur des terrains pourtant couverts par un aléa élevé au PPR et donc considérés comme inconstructibles.

**Plan Local d'Urbanisme  
de la Plaine des Palmistes**

**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables  
(PADD)**

Réunion publique  
26 juin 2018

1

**Rappel contenu et procédure du Plan Local d'Urbanisme**

Etat d'avancement

Phase 1 Diagnostic  
Phase 2 Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)  
Phase 3 Outils réglementaires (zonage, règlement, etc.)  
Phase 4 Suivi du PLU communal (PMA et enquête publique)

2

**Le rôle du PADD dans le PLU**

Le PADD, un document cadre par le cadre de l'urbanisme et qui prend en compte :

- Les engagements du diagnostic
- Le « Plan de Commune » de l'Etat et les documents cadres (SAR, SCOT...)
- Le projet de la commune
- L'aménagement de la Plaine des Palmistes = Quel cadre réglementaire donner à l'évolution de la ville d'un Anseau de 2020 ans ?

Le PADD fonde et justifie les choix à venir sur les enjeux réglementaires à mettre en œuvre : Structuration d'aménagement et de programmation, zonage et règlement.

3

**I. Faire de La Plaine des Palmistes une commune classée station de tourisme**

**Rappel du diagnostic et des enjeux sur la thématique**

- Le statut touristique vertifie structurellement un territoire qui présente un fort potentiel de développement
- Le territoire offre de nombreux atouts (patrimoine architectural, archéologique et historiques de la Région)

4

**I. Faire de La Plaine des Palmistes une commune classée station de tourisme**

**Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et paysager**

**Patrimoine architectural**

- Protéger le patrimoine urbain identitaire
- Garantir un traitement architectural de qualité des constructions le long de l'axe
- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère de toutes les nouvelles constructions

**Patrimoine naturel et paysager**

- Assurer l'entretien touristique de la Plaine des Palmistes dans la démarche « Porte de Paris »
- Affirmer et organiser la valorisation touristique des sites et paysages naturels d'intérêt communautaire les plus remarquables.

5

**Organiser les pôles écotouristiques et leur mise en scène**

6

**Assurer un développement économique cohérent avec les objectifs de classement**

- Développer et structurer une offre d'activités touristiques et de loisirs
  - Atouts et lieux de nature...
  - Découverte des patrimoines
  - Activités muséales
- Développer et diversifier l'offre d'hébergement et de restauration
  - Motifs de séjours diversifiés
  - Hébergements adaptés
  - Restauration de diversité culinaires
- Développer et diversifier l'offre de commerces et de services des pôles écotouristiques
  - Commerces à vocation touristique
  - Services dédiés plus spécifiquement aux visiteurs
- Créer une offre de transport structurée autour des pôles écotouristiques
  - Renforcer et améliorer l'offre de transport existante
  - Proposer des modes de transport alternatifs

7

**II. Préserver un cadre de vie villageois de qualité**

**Rappel du diagnostic et des enjeux sur la thématique**

- Mais de 1000 habitants, un PLUM exceptionnel de 1 à 4% contre un moyen de 1% pour le Région, qui a un cadre migratoire très équilibré dans un cadre naturel important
- Une population d'environ 2000 habitants répartis sur une 100 ans
- Le pacte de logement volontariste (20%) est largement supérieur à la moyenne communale (10%) et de la région (12,5%)
- 12,7% de logements locatifs sociaux en 2018, en déficit par rapport à l'objectif de 20% de la loi SRH, mais un effort significatif de production (13,0% en 2009)
- 100 logements sociaux prévus à construire chaque année pour répondre aux besoins
- Le profil de commune à dominante résidentielle tend à évoluer : 0,56 million sur la commune en 2012 par rapport à 0,62 en 2008
- Un niveau d'équipements sportifs très satisfaisant, supérieur aux moyennes de référence
- Un besoin de nouveaux équipements sociaux et de réhabilitation
- De nombreux projets d'équipements en cours de l'étude, des disparités entre secteurs et un vieillissement de la population implique de réfléchir à la création de nouvelles structures

8

**II. Préserver un cadre de vie villageois de qualité**

**Améliorer l'offre de logements et de services**

**Habitats / logements**

- Permettre la diversité des formes architecturales et urbaines
- Planifier l'implantation des nouvelles constructions de manière cohérente et garantir une diversité des formes de logements en respectant les modes d'habitat traditionnels
- Prendre en compte les enjeux et les besoins locaux dans l'implantation de nouvelles constructions
- Intégrer les spécificités écotouristiques dans les projets de logements
- Veiller à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Développer et diversifier l'offre de logements

**Commerces et services de proximité**

- Faciliter le développement d'activités économiques de proximité
- Préserver l'implantation de commerces traditionnels de la Région Haut
- Créer une nouvelle base d'activités économiques à l'échelle du

9

**Aménager des espaces de loisirs et des espaces publics de proximité**

**L'offre d'espaces publics cohérente avec l'armature urbaine**

- Valoriser les espaces publics existants et conforter leur rôle au sein de l'armature communale
- Aménager des espaces publics de proximité à destination des habitants

**L'offre d'équipements sportifs et de loisirs**

- Structurer et valoriser l'armature d'équipements sportifs et de loisirs
- Compléter et conforter l'offre sportive
- Programmer des équipements attractifs

10

**Développer l'offre éducative et culturelle**

**Éducation et la formation**

- Intégrer l'offre éducative existante avec les autres des secteurs
- Restructurer l'offre éducative en centre-ville
- Créer une troisième école
- Développer une offre de formation de niveau supérieur

**La culture**

- Développer et diversifier l'offre culturelle
- Créer de nouveaux équipements culturels
- Musées, d'arts, théâtre de plein air...

**Prévention et sensibilisation**

- À la prévention de l'environnement et de la biodiversité
- À la connaissance des patrimoines naturel, paysager et architectural de la Plaine des Palmistes
- Aux nouvelles technologies notamment en ce qui concerne le numérique

11

**III. Affirmer le caractère rural et naturel de La Plaine des Palmistes**

**Rappel du diagnostic et enjeux sur la thématique**

- 200 exploitations agricoles, naturelles - une forte augmentation depuis 1988, contre un recul de la moyenne communale et de l'ensemble régional
- Index de base de l'économie de la Région Haut (2017) : les revenus agricoles ont gagné un potentiel agricole (croissance annuelle 872 ha/an, dont 50,4% de parcelles > 10,5 ha)
- Une base de 8% de la superficie agricole utilisée depuis 2014 après une augmentation de 10% entre 2008 et 2007
- Un projet de développement et de structuration de réseaux de ventes agricoles directs dans un territoire rural et rural-culturel
- Un patrimoine naturel exceptionnel présentant un potentiel majeur en ce qui concerne les atouts écotouristiques

12





## 1. Des permanences d'élus

. Des permanences ont été tenues en Mairie par Mme Sylvie DE ALMEIDA SANTOS, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire, déléguée à la procédure de révision du PLU durant toute la procédure, depuis la prescription de la révision du PLU jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

En outre, de manière générale, dans le cadre des réceptions du public et durant toute la procédure, les élus ont reçu les administrés et les ont aussi orientés vers le service de l'urbanisme si nécessaire

## 2. Mise à disposition d'un registre de concertation

Un registre a été ouvert et mis à la disposition du public le 05 avril 2017 afin de recueillir les observations pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Ce registre est consultable au service urbanisme de la Ville aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Trente-cinq observations ont été portées au registre dont 19 sollicitent un déclassement pour pouvoir construire, 2 pour demander la modification du PPR, 1 pour revoir le zonage Aco de sa parcelle et enfin 6 autres pour des demandes diverses.

Chaque demande a été étudiée au regard des enjeux et des prescriptions réglementaires, dans le respect des objectifs du projet de PLU.

## 3. Concertation interne/externe

Plusieurs réunions de travail et de concertation ont jalonné toute la procédure.

### **Des comités techniques avec des partenaires institutionnels et extérieurs concernés sur des thématiques spécifiques :**

- Agriculture (16 mars 2017)

Les participants s'interrogent sur le devenir de la Commune. Est-ce que la Plaine des Palmistes va rester rurale ? Il lui est répondu que c'est l'objectif de la Municipalité. En effet, il existe au sein du tissu urbain réglementairement constructible beaucoup de terrains sous utilisés. Par conséquent, la révision du PLU sera l'occasion de valoriser de nombreuses dents creuses. En outre, cette révision sera également l'occasion de regagner des surfaces agricoles en délimitant de manière cohérente les espaces naturels.

La question de la protection des bâtiments d'élevage est également soulevée par les différents exploitants. Même s'il existe des outils de protection (règle de recul de réciprocité entre les habitations et les élevages), il serait utile de disposer d'un inventaire exhaustif des exploitations actuelles et de leur perspective de développement afin de ne pas hypothéquer leur avenir.

- Environnement (30 mai 2017)

Il est présenté une analyse cartographique des parcelles anciennement classées en A dans le PLU de 2004 et désormais en N dans le PLU en vigueur de 2013. La surface totale est de 450 ha. Dans le cadre de sa stratégie territoriale, la Commune souhaite mener une réflexion sur le reclassement d'une partie de ces parcelles en A, pour permettre la poursuite du développement agricole du territoire.

Pour alimenter cette analyse et apporter les justifications nécessaires, il paraît incontournable qu'une expertise écologique soit menée sur les parcelles concernées. Cette expertise viserait à évaluer la naturalité des milieux de chaque parcelle, en tenant compte de critères tels que le pourcentage de recouvrement par des espèces exotiques, l'état de conservation des habitats naturels et la présence de parcelles d'intérêt patrimoniales.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Le périmètre de 450 ha recoupant des zones naturelles protégées (cœur de Parc, ENS et APPB), la surface d'étude maximale serait ainsi de 278 ha.

- Tourisme (30 mai 2017)

Le tourisme est un enjeu majeur porté par la Municipalité dans son plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif est d'arriver, à terme, de faire de la Plaine des Palmistes une commune classée station de tourisme (ce classement est l'acte par lequel, les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence).

Le territoire de la CIREst est riche d'un point de vue nature. S'il est important de préserver cette nature, il est également fondamental de conserver le patrimoine bâti et son architecture. De nombreuses personnes ont des résidences secondaires et ne peuvent l'entretenir. La question qui se pose est comment conserver ce patrimoine ? Le traitement architectural est d'autant plus important le long de la RN3, véritable vitrine de la Ville.

La démarche « Porte du Parc » est un véritable projet de territoire pour valoriser les sites traversés. Tout le périmètre d'adhésion au Parc National est concerné. En partenariat avec de multiples acteurs, il s'agit d'offrir une lisibilité au territoire, afin de mieux comprendre ce que représente la Plaine des Palmistes et notamment ce que recherche le touriste. L'objectif est de conforter l'offre d'hébergement, de découverte, d'artisanat... et que la Ville puisse bénéficier de retombées économiques. Il faut que les gens s'arrêtent à la Plaine des Palmistes et ne fassent pas que la traverser.

- Economie (31 août 2017)

Le développement économique constitue un enjeu important pour la Municipalité dans son plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif est de favoriser le dynamisme économique qu'il soit commercial, artisanal ou touristique sur le territoire communal pour que le plus grand nombre de Palmiplainois en bénéficient.

La signalétique est un élément très important du développement touristique. Il convient de disposer d'une meilleure signalétique sur l'offre touristique et économique du territoire. Le projet de Porte de Parc répond à cette problématique. En effet, il est prévu deux portes d'entrée avec un lieu qui va centraliser les différentes informations nécessaires à la découverte du territoire de la Plaine des Palmistes.

- Agriculture et environnement (11 octobre 2018)

La reconquête agricole est une volonté forte portée par la Municipalité à intégrer dans son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Les difficultés portent notamment actuellement sur des terrains agricoles ou potentiellement agricoles identifiés en ZNIEFF.

L'étude menée par la Ville est importante pour l'expertise des espaces naturels et agricoles. La fonctionnalité des espaces naturels d'intérêt doit être maintenue en zone N. Le SAR a identifié des continuités écologiques, mais il revient à la Commune d'expertiser les espaces qui ont réellement une vocation naturelle et les espaces où une certaine marge de manœuvre est autorisée. Le zonage N est pour protéger et le zonage A pour cultiver.

Il est difficile d'obtenir des subventions agricoles si le terrain concerné est situé en zone N. La réflexion porte donc sur la mise en place potentielle d'un zonage A indicé, permettant à la fois le développement agricole, et également la protection des sujets naturels sensibles. Une réflexion doit être portée pour les anciens terrains exploités devenus en friches, les terrains aux espèces invasives, notamment présentes en

sous-bois, et qui peuvent menacer du boisement indigène. Le schéma de voirie devra permettre l'accès à de nouveaux terrains exploitables. Une antenne a déjà été réalisée et deux autres sont en cours.

#### **A. Des réunions avec les personnes publiques associées :**

Des documents de travail ont été régulièrement mis à disposition pour les personnes publiques associées via des plateformes de téléchargement afin que ces derniers fassent part de leurs remarques lors de réunions et avant l'arrêt du PLU.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
Des personnes publiques associées via  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

##### - Réunion de lancement (16 mars 2017)

Il est présenté la méthode retenue par la Commune pour la révision du PLU. Cette procédure permettra d'organiser des comités de pilotage avec l'ensemble des partenaires institutionnels et des comités techniques sur des thématiques précises.

##### - Diagnostic et enjeux (31 août 2017)

Il s'agit de réaliser un document qui cadre avec les réalités du territoire. Il convient également de mettre en œuvre les vraies conditions du développement durable. Pour cela, il est avant tout nécessaire de ne pas engager d'actions qui compromettraient l'avenir du territoire.

La préservation du patrimoine bâti est indispensable pour permettre à la commune de la Plaine des Palmistes de conserver un cadre attractif, support du dynamisme touristique. En complément, il est également important de soutenir la filière du BTP principalement celle de la construction. Le repositionnement de la zone artisanale actuelle est indispensable avant toute création de nouvelles zones d'activités sur le territoire.

Les différents partenaires saluent la démarche de co-construction du PLU initiée par la Ville. Cela permettra de travailler en profondeur sur les différents sujets. A la fin de ce débat, la séance est levée.

##### - PADD (18 avril 2018)

En introduction, la Commune rappelle l'importance du rôle du PADD pour l'aménagement du territoire de la Plaine des Palmistes. Il s'agit d'un projet mûrement réfléchi. Le PLU est un document indispensable afin de garantir un cadre de vie de qualité, notamment pour le développement touristique, agricole et pour répondre aux différents besoins de la population dans le respect de l'environnement.

Le PADD place bien l'enjeu de couvrir les besoins d'une population croissante tout en souhaitant maintenir la qualité rurale de son territoire. Il convient de faire preuve de vigilance sur les nouvelles constructions en zone agricole pour assurer leur intégration paysagère. La Chambre de l'Agriculture est prête à accompagner la Commune, notamment sur la rédaction de son règlement

Le travail du Parc National effectué avec la Commune est bien retranscrit dans le PADD. Les éléments du projet de Porte de Parc sont bien intégrés, notamment concernant le potentiel touristique, la découverte des sites traversés, la mise en valeur de la RN3... Les phases réglementaires suivantes devront néanmoins traduire ces ambitions

##### - Agriculture et Environnement (8 juillet 2019)

Plusieurs réflexions ont été engagées au cours de ces dernières années (étude naturalité, étude goyavier, etc.). L'attente des conclusions de ces études a ralenti la procédure de révision du PLU. Deux zonages A indicés sont proposés au projet de PLU afin de prendre en compte l'étude naturalité dans un contexte de reconquête agricole :

- An (intérêt écologique fort mais capacité de régénération des milieux difficiles) ;
  - Ap (intérêt écologique faible à modéré mais avec présence d'espèces patrimoniales à préserver).
- Projet réglementaire (16 septembre 2019)

Le projet de PLU dans sa traduction réglementaire et opérationnelle est présenté à l'ensemble des partenaires. Les ambitions de la Commune sont bien retranscrites dans le respect des prescriptions du SAR.

**B. Des réunions internes avec les élus et l'ensemble des services municipaux concernés lors des différentes phases de la procédure : lancement, diagnostic, enjeux et PADD, projet réglementaire.**

Accuse de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

Les élus et les principaux services ont été mis à contribution tout au long de la procédure avec l'organisation de séminaires, au lancement et avant l'arrêt du PLU.

Il s'agissait d'expliquer le processus de la révision et de ses enjeux pour le développement de la Commune. Ainsi, chacun a pu contribuer à son élaboration et notamment à l'écriture du projet.

Enfin, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal dans sa séance du 1<sup>er</sup> mars 2018. Les objectifs du PADD sont de :

- Faire de la Plaine des Palmistes une commune classée station de tourisme
- Préserver un cadre de vie villageois de qualité
- Affirmer le caractère rural et naturel de la Plaine des Palmistes
- Renforcer le maillage du territoire et réussir les transitions énergétiques et numériques

Ainsi, les défis de la Municipalité mettent en avant un développement équilibré du territoire, la valorisation des richesses de la Commune (environnement, architecture, cadre de vie, culture et traditions) et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **III. Bilan de la concertation**

Dans le cadre de cette révision, la Collectivité a voulu se donner les moyens d'un Plan Local d'Urbanisme établi pour une perspective de 10 à 15 ans volontariste et surtout en cohérence avec les forces et faiblesses du territoire. Le projet s'est établi sur la base d'une large concertation et cette dernière a pu se faire également sur la base d'études complémentaires au PLU (étude de naturalité et sur le goyavier) afin d'éclairer d'une part l'équipe municipale mais également les administrés quand ils étaient concernés.

La Collectivité a utilisé tous les moyens de communication dont elle disposait : journal communal, flyers distribués directement dans les boîtes aux lettres, journaux locaux, sites internet de la Ville (le compte internet et le compte Facebook) et affichage.

La concertation a eu lieu au travers :

- De réunions publiques,
- De rencontre avec les élus,
- De rencontre avec les services,
- De visite de terrain,
- Du registre mis à la disposition du public,
- Des courriers des administrés.

De cette communication et de cette concertation, il en est ressorti un bilan positif et on pourra noter les points suivants :

- Une forte demande de déclassement pour construire, près de 400 demandes enregistrées,
- Une forte volonté locale de garder le caractère rural de la Commune tout en permettant son développement,
- Des professionnels attentifs et intéressés au projet communal.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20191025-DCM-15-181019-  
DE  
Date de télétransmission : 25/10/2019  
Date de réception préfecture : 25/10/2019

**Cette concertation a permis d'aboutir à un projet de PLU partagé qui a pris en compte les remarques et demandes constructives et cohérentes vis à vis du Projet communal.**