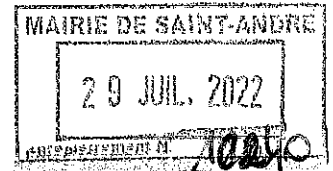




**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Saint-Denis, le **25 JUL 2022**

Le Préfet de la région Réunion

à

Monsieur le Maire de Saint-André

Service Aménagement et Construction Durables
Unité Aménagement Planification et Projets
Affaire suivie par : Nicolas KERENEUR
Tél : 02 62 40 28 02
Courriel : nicolas.kereneur@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N° 2022 - 924

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André

Par courrier en date du 21 février 2022 et réceptionné le 27 avril 2022 par mes services, vous m'avez transmis pour avis votre projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André. Je tiens à souligner la qualité du travail réalisé sur les documents qui appelle de ma part les observations ci-dessous.

1. Procédure de modification de droit commun

La présente procédure de modification de droit commun porte sur une évolution des différentes pièces écrites et graphiques du document d'urbanisme, ainsi que sur l'apport en annexe, d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) établi dans le cadre du plan-guide relatif au projet de renouvellement du centre-ville de la commune.

Ces modifications sont nécessaires pour permettre de déployer ce projet.

Ainsi, au regard des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme, ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision, et relèvent effectivement de la procédure de modification avec enquête publique prévue par les articles L. 153-41 à L. 153-43 du Code de l'urbanisme.

2. Observations sur les évolutions portées par la modification N°1 du PLU

2.1. Une évolution du PLU en cohérence avec le processus de labellisation Ecoquartier engagé depuis 2017.

Le projet d'aménagement du centre-ville de Saint-André a récemment été récompensé par l'obtention de l'étape 2 du label ÉcoQuartier qui vise à valoriser les modes de fabrication de la ville en intégrant les enjeux du développement durable à l'appui d'un référentiel national de 20 engagements, qui sont autant de réponses à apporter par le porteur de projet pour concevoir un aménagement durable.

À ce titre, en cohérence avec les recommandations et prescriptions formulées dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), l'analyse des modifications de l'OAP secteur centre-ville, mais également des règlements écrit et graphique (zone UA du PLU), révèle une traduction satisfaisante des engagements prioritaires identifiés par la commune à savoir :

- mettre en œuvre une qualité de cadre de vie qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement (engagement n°9) ;
- proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques (engagement n°16) ;

- préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe (engagement n°19) ;
- favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités (engagement n°14).

Ainsi, peuvent être particulièrement relevés :

- **concernant la limitation des espaces imperméables** : l'instauration pour les constructions d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 60 % de la superficie totale de l'unité foncière (Article 9), ainsi que le passage de 20 % à 40 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière devant être traitée en espace libre, dont 20% en pleine terre, 10% perméable et 10% imperméable (Article 13.1) ;
- **concernant la conception d'une architecture aérothermique** : l'instauration d'un rapport minimal de 25 % d'ouvertures libres en façades principales (Article 11.2) ;
- **concernant la politique de stationnement** : l'instauration d'une zone de 400 mètres autour du pôle d'échange, dans laquelle le taux de place de stationnement par logement locatif aidé est abaissé à 0,8 % ;
- **concernant les modes actifs de déplacement** : l'affichage de cheminement doux interconnectés, reliant à la fois les places, parcs et jardins publics ainsi que les aires de parking public, à corréliser avec l'extension aux opérations de rénovation de l'obligation d'aménager un stationnement pour les deux roues (article 12.4).

2.2. Une traduction des prescriptions et recommandations satisfaisante

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales énonce clairement les règles relevant de la prescription ou de la simple recommandation.

La commune souhaite ainsi valoriser ces études en l'annexant au PLU et ainsi apporter des précisions sur les aménagements à venir. Pour rappel, les prescriptions ont vocation à créer des normes juridiques opposables aux tiers, au même titre que le règlement, qu'elles complètent.

Dans cette perspective, le préambule du règlement écrit de la zone Ua prévoit pour toute demande de permis de construire, un renvoi vers les dispositions de ce document ce qui permet d'établir de manière effective le caractère réglementaire de ce document.

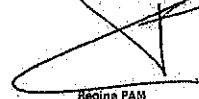
2.3 Téléversement au géoportail de l'urbanisme

J'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au géoportail de l'urbanisme le PLU modifié en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public.

Au regard des éléments précités, j'émet un avis favorable à la poursuite de cette procédure. Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général



Régine PAM