

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 974-219740024-20220928-2022074-DE



Commune de **Bras-Panon**

Département de la Réunion

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Révision « allégée » n°2**

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

*Adaptation du zonage*

Prescrit le 28 juillet 2021

Arrêté le 24 mars 2022

Approuvé le 28 septembre 2022

 **CODRA**

## Table des matières

<b>PARTIE 1. INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE</b> .....	<b>3</b>
1. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE ET CONTENU DU DOSSIER.....	3
1.1. Une révision au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.....	3
1.2. Le contenu du dossier de révision dite « allégée » et de son évaluation environnementale.....	3
2. OBJECTIFS SYNTHETIQUES DE LA REVISION « ALLEGEE » DU PLU DE BRAS-PANON.....	4
<b>PARTIE 2 - NOTE DE PRESENTATION</b> .....	<b>6</b>
1. ETAT DES LIEUX GENERAL DE LA COMMUNE DE BRAS-PANON.....	6
1.1. Population et logements.....	6
1.2. L'économie.....	6
1.3. Les équipements.....	9
1.4. Les déplacements et transports.....	9
1.5. L'agriculture.....	9
1.6. Le milieu physique.....	10
1.7. Le patrimoine naturel.....	10
1.8. Le paysage.....	11
1.9. La gestion de l'eau et de l'énergie.....	12
2. DOMAINE DE LA PAIX : UNE EVOLUTION DU SECTEUR NR EN ZONE A POUR UNE MISE AUX NORMES DES BATIMENTS AGRICOLES.....	13
2.1. Présentation de l'activité.....	13
2.2. Besoins techniques de l'activité et projets.....	15
2.3. Sensibilité écologique et agricole.....	16
2.4. Un zonage agricole au PLU pour répondre règlementairement aux besoins.....	18
3. SITE DE BOURBON PLASTIQUES EMBALLAGE : UN DECLASSEMENT D'UNE ZONE N EN ZONE UE AFIN DE PERMETTRE L'EXTENSION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	18
3.1. Présentation de l'activité.....	18
3.2. Besoins techniques de l'activité et projets.....	21
3.3. Sensibilité écologique et agricole.....	22
3.4. Un zonage économique au PLU pour répondre règlementairement aux besoins.....	23
4. ENTREE DE LA ZAE DE PANIANDY : EVOLUTION D'UNE ZONE A EN ZONE 1AUe POUR L'EXTENSION ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES.....	24
4.1. Historique règlementaire au PLU.....	24
4.2. Les besoins du projet.....	25
4.3. Sensibilité écologique et agricole.....	28
4.4. Un zonage économique au PLU pour répondre règlementairement aux besoins.....	30
<b>PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU</b> .....	<b>31</b>
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE ».....	31
1.1. Le plan de zonage modifié au niveau du Domaine de la Paix.....	31
1.2. Le plan de zonage modifié au niveau de Rivière du Mât (Bourbon Plastiques Emballage).....	32
1.3. Le plan de zonage modifié au niveau de la ZAE de Paniandy.....	33

2. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE » .....	34
<b>PARTIE 4 - L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>41</b>
1. PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME .....	41
1.1. <i>Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme</i> .....	41
1.2. <i>L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme</i> .....	42
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	46
3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....	46
4. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE PROJET RETENU OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES .....	48
4.1. <i>Développement agricole : évolution de zonage sur le site du Domaine de la Paix</i> .....	48
4.2. <i>Développement d'activités économiques : site Bourbon Plastiques Emballage et ZAE de Paniandy</i> .....	49
5. LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....	50
5.1. <i>Une compensation naturelle surfacique anticipée de la révision du PLU approuvé en 2019</i> .....	50
5.2. <i>Des mesures réglementaires existantes conservées et des mesures d'évitement</i> .....	50
6. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT .....	51
7. LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE .....	53
7.1. <i>Résumé non technique des éléments précédents</i> .....	53
7.2. <i>Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée</i> .....	57



## Partie 1. Introduction et objet de l'enquête

### 1. Fondements juridiques de la procédure engagée et contenu du dossier

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

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure simplifiée de révision du plan local d'urbanisme peut être mise en œuvre lorsque certaines conditions sont réunies. La procédure est alors appelée communément « révision allégée ».

##### Article L153-34 du code de l'urbanisme

*Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9*

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 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 ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

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),
- 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.

#### 1.2. Le contenu du dossier de révision dite « allégée » et de son évaluation environnementale

Le dossier de révision « allégée » comprend :

- Les études portant :
  - sur les éléments de diagnostic et de contexte ciblés sur le territoire concerné ;
  - la définition des prescriptions réglementaires modifiées : règlement et plan de zonage actuels et modifiées après révision. Dans la présente révision « allégée », seul le zonage évolue ;
  - la mise à jour du rapport de présentation en conséquence, notamment les données chiffrées.
- une évaluation environnementale qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU, la commune de Bras-Panon étant commune littorale. Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.104-2 et suivants, selon l'article R.104-18, il expose :



Alinéa	Traitement du sujet
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.	Alinéa traité en partie Partie 4.1. du présent rapport
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.	Alinéa traité en partie 2 du présent rapport (Note de présentation)
3° Une analyse exposant : a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.	Alinéa traité en partie 4.3 du présent rapport
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.	Alinéa traité en partie 4.4 du présent rapport
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.	Alinéa traité en partie 4.5 du présent rapport
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.	Alinéa traité en partie 4.6 du présent rapport
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Alinéa traité en partie 4.7 du présent rapport

## 2. Objectifs synthétiques de la révision « allégée » du PLU de Bras-Panon

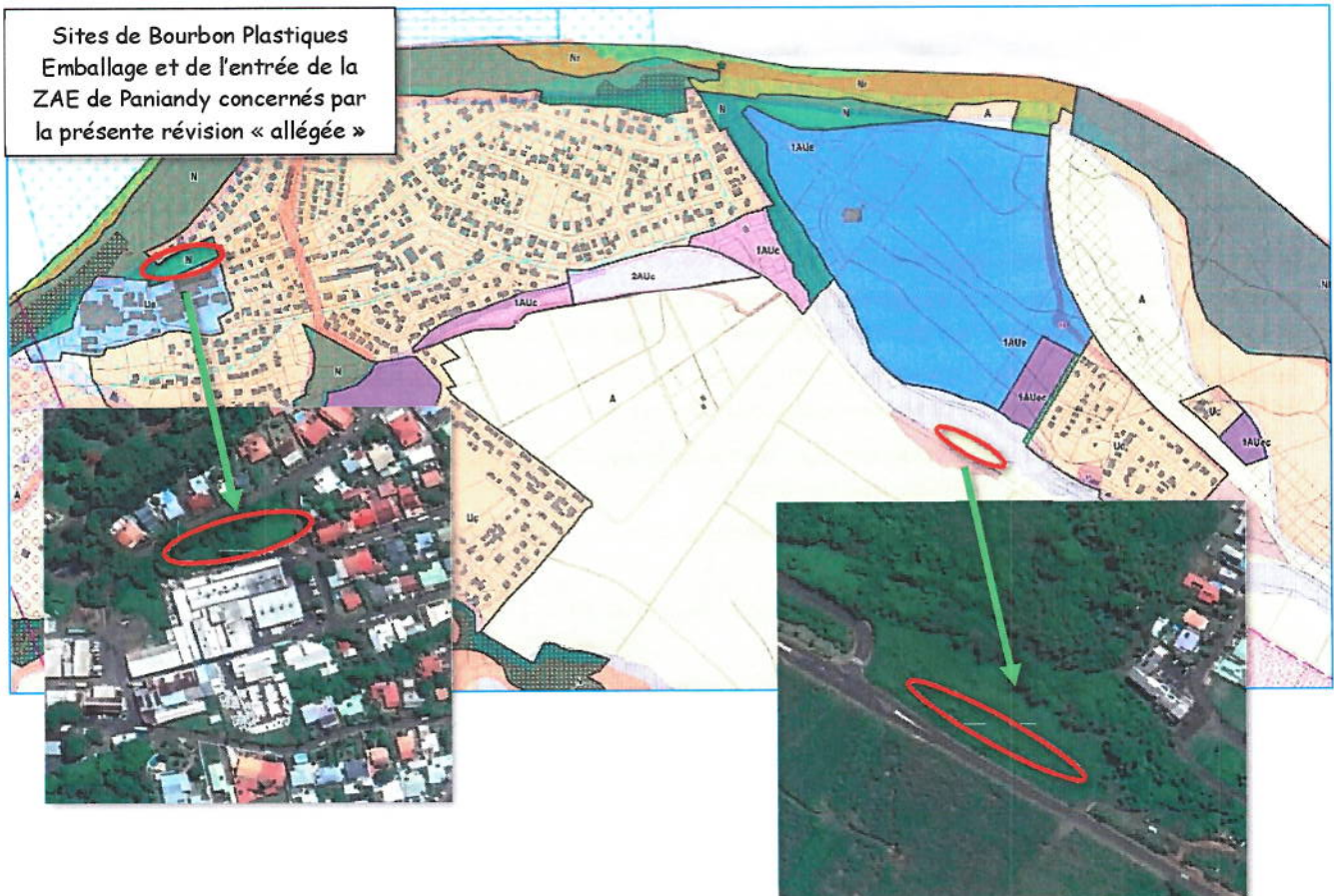
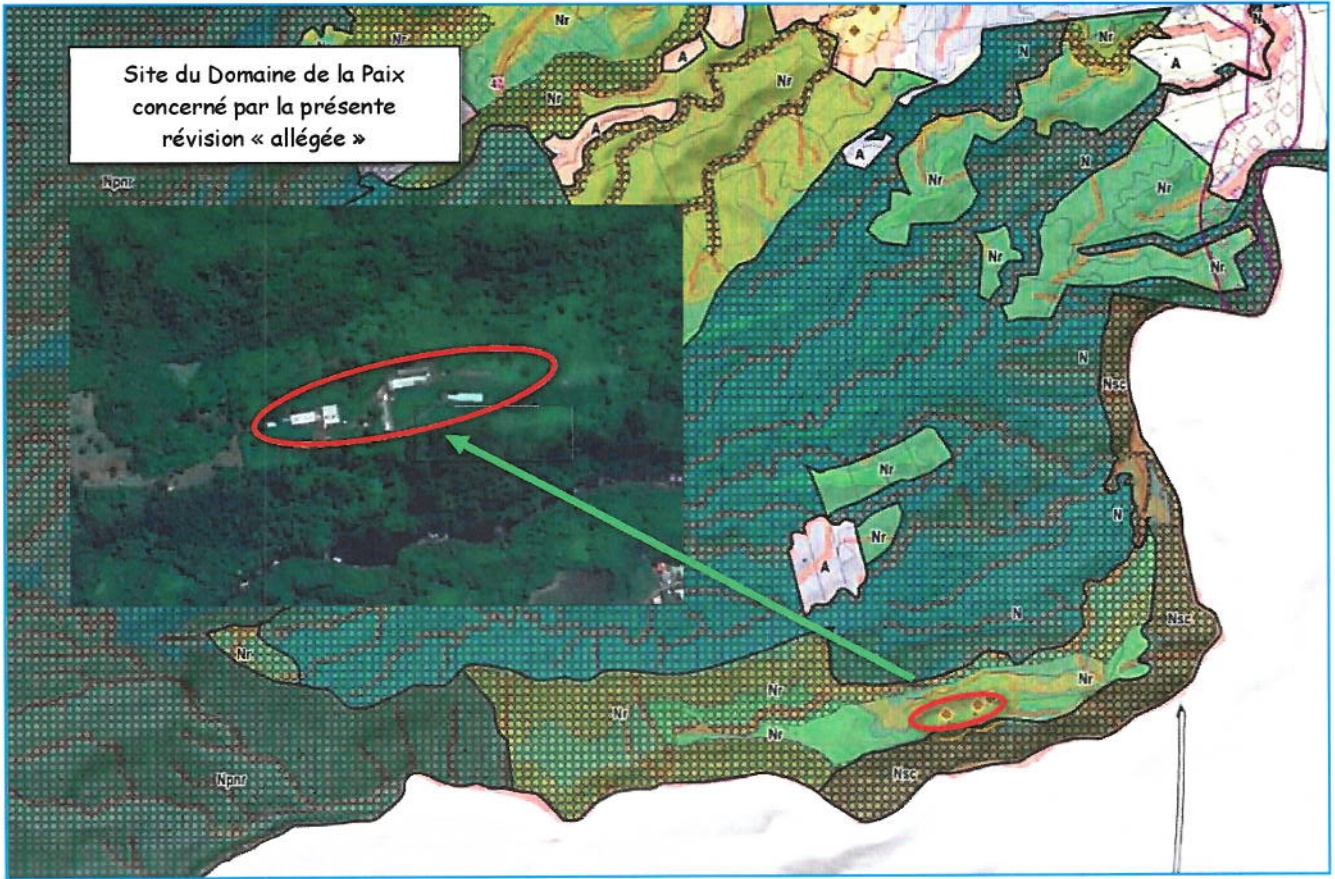
La Commune de Bras-Panon a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 30 novembre 2019.

Dans la continuité, la Collectivité a approuvé la révision « allégée » n°1 le 20 octobre 2021 portant sur l'adaptation du secteur Nt3 de Bellevue-les-Hauts et l'ajustement d'une zone 1AUB dans le secteur du Verger Créole.

Par délibération du 28 juillet 2021 affaire n°2021-58, le Conseil Municipal de Bras-Panon a prescrit la révision n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif consiste en :

- Domaine de la Paix : déclassement d'une partie de la zone Nr en zone A, en vue de permettre des travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles existants ;
- Site de Bourbon Plastiques Emballage : déclassement de la partie Nord du site de N en Ue, afin de permettre l'extension de l'activité économique ;
- Entrée de la ZAE de Paniandy : évolution du zonage A en 1AUe à l'entrée de la zone, afin de permettre l'extension et accueillir de nouvelles entreprises ;
- Site de la Rivière des Roches : évolution du zonage dans le cadre de la politique de développement économique de la Ville. *Cet objectif n'est finalement pas réalisé dans la présente révision « allégée », puisque les études menées et les échanges avec les services de l'Etat (DEAL, unité « Risques ») concluent que l'application du porter à connaissance du préfet concernant les aléas côtiers à Bras-Panon (recul du trait de côte et submersion marine) sur les parcelles concernées entraîne un principe d'inconstructibilité. Par conséquent, l'évolution d'un zonage urbain au détriment d'un zonage naturel ne peut être envisagée.*







## Partie 2 - Note de présentation

### 1. Etat des lieux général de la commune de Bras-Panon

*Il s'agit ici de rappeler certains éléments figurant dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU approuvé le 30 novembre 2019, éléments récents et toujours d'actualité, et de compléter l'information par des analyses jugées opportunes pour la bonne compréhension de la présente révision « allégée ».*

#### 1.1. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de Bras-Panon rassemblait une population municipale de 12 768 habitants en 2018. La population a augmenté de plus de 3 000 habitants depuis 1999, soit une hausse forte de 30%. Cette population connaît une croissance continue depuis de nombreuses années, évolution dépassant largement celle de La Réunion.

Les travaux de projections démographiques figurant au PLU approuvé en 2019 estiment une population totale à Bras-Panon de plus de 15 000 habitants dans les 10 ans à venir.

De fait, près de 140 logements par an sont autorisés chaque année. Pour répondre à ces besoins, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CIREST annonce l'objectif de production de 870 logements à Bras-Panon pour la période 2019-2024 (145 par an), dont 25% de logements locatifs sociaux.

#### 1.2. L'économie

Le tissu économique de Bras Panon a un profil particulier avec une sous-représentation des services aux entreprises ainsi qu'une surreprésentation de la construction en comparaison au profil de La Réunion.

L'emploi reste largement porté par l'économie présenteielle (72% des postes salariés).

La forte évolution du parc de logements panonnais dans un contexte où l'emploi s'est reconcentré dans les grands pôles urbains de la Réunion, font désormais apparaître un profil hyper-résidentiel et un taux de chômage élevé (25%).

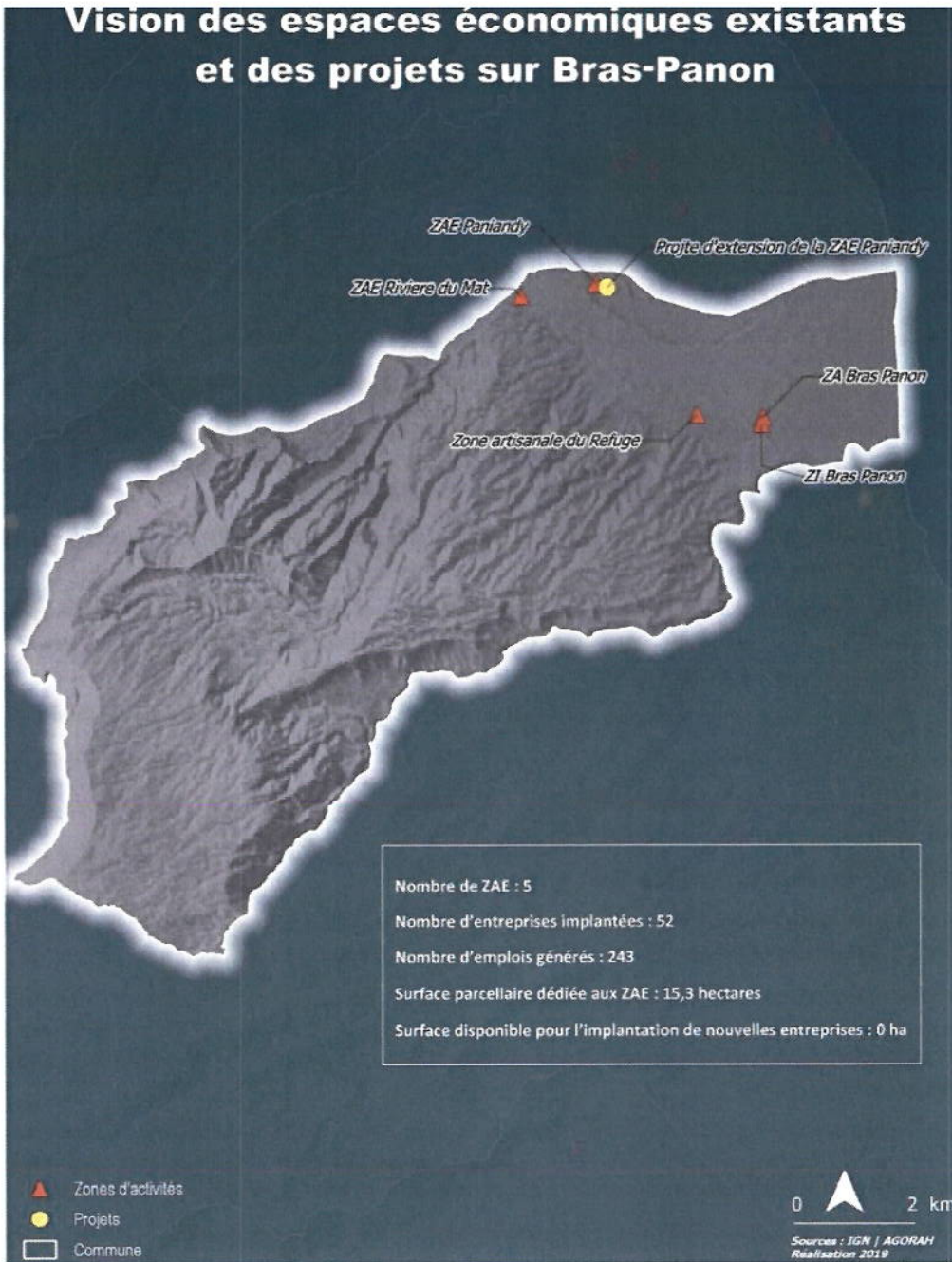
Dans l'ensemble, les zones d'activités de Bras-Panon bénéficient d'une superficie relativement restreinte, avec une surface moyenne de 3 hectares. Au vu de ces surfaces, les espaces économiques de la commune accueillent majoritairement des entreprises artisanales. La ZAE Rivière du Mât constitue en ce sens une exception puisque celle-ci est entièrement dédiée à une seule entreprise industrielle.

52 entreprises sont implantées au sein des ZAE de Bras-Panon, soit un peu moins de 6% des entreprises présentes sur la commune. Bien que faible, ce taux est relativement similaire à la moyenne relevée à l'échelle régionale (5%). En effet, un nombre important d'entreprises (notamment commerciales) ne sont pas destinées à s'implanter au sein de ces espaces.

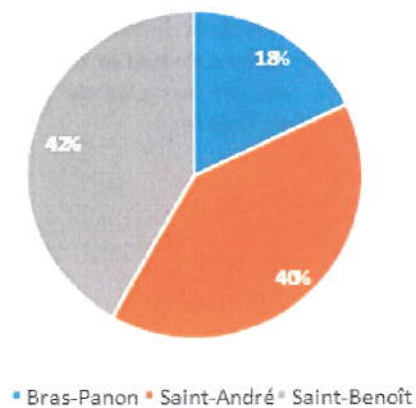
En comparaison aux territoires limitrophes de Bras-Panon (Saint-André et Saint-Benoît), la commune dispose aujourd'hui de la plus petite surface dédiée aux ZAE. C'est également le territoire ayant connu la plus faible augmentation de la surface dédiée aux zones d'activités ces 15 dernières années.

La surface dédiée aux zones d'activités économiques de production sur la commune de Bras-Panon a augmenté d'un peu plus de 7 hectares depuis 2004, principalement grâce à la création de la ZAE Rivière du Mât et de la ZAE Paniandy. Les autres zones économiques de la commune ont été créées avant 2004. Par rapport aux plus de 300 hectares de surfaces supplémentaires mis à disposition à l'échelle de l'île, cette évolution est donc limitée.





Répartition des surfaces dédiées aux ZAE sur les communes de Saint-André, Bras-Panon et Saint-Benoît



La CIREST est l'intercommunalité où les disponibilités pour l'implantation de nouvelles entreprises sont les plus faibles. En 2018, seul 1% (7 460 m<sup>2</sup>) des parcelles des ZAE de l'EPCI est considéré disponible et mobilisable. Plusieurs entreprises sont en demande de surfaces pour développer leur activité sur la CIREST sans que l'intercommunalité puisse répondre favorablement à leur demande par faute de parcelles disponibles. La tension est donc véritable sur le territoire de la CIREST (à l'échelle de l'intercommunalité une cinquantaine de demandes sont actuellement recensées et ne peuvent être satisfaites) et a fortiori sur la commune de Bras-Panon.

En 2018, 3% (5000 m<sup>2</sup>) de la surface des ZAE de la commune ont été recensés comme disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises. Les discussions de l'AGORAH avec la CIREST en août 2019 ont mis en lumière une évolution de ce recensement : à l'heure actuelle, la commune de Bras-Panon ne dispose en effet d'aucune parcelle disponible.

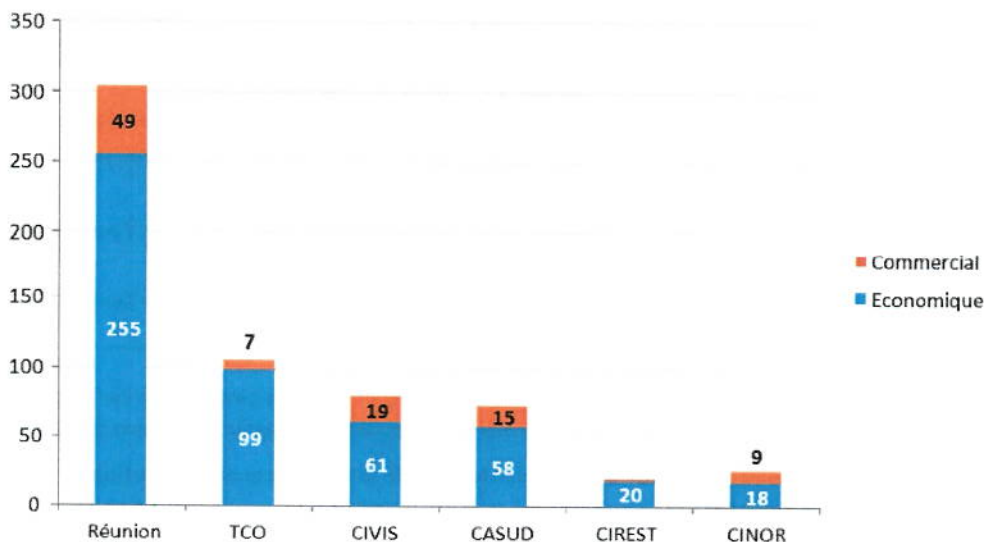
Cette analyse confrontée à l'observation de terrain peut paraître contradictoire. En effet, plusieurs parcelles, sur la ZAE Paniandy par exemple, sont vides de toute activité de visu, bien que l'ensemble des surfaces disponibles soient aujourd'hui commercialisées. La problématique provient davantage d'une difficulté des entreprises qui se sont vues attribuer ces parcelles à développer leur activité que d'un manque d'attractivité du territoire.

Les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent donc à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises.

Cette saturation du foncier économique se vérifie sur l'ensemble du territoire réunionnais. Conséquence directe, depuis plusieurs années des zones dites « de fait » se sont développées sur le territoire en dehors des zonages réglementaires dédiés. Le recensement de ces zones révèle que ces dernières servent avant tout aux activités de production et de logistiques (60% de l'occupation des zones de fait), consommatrices de foncier. Cette observation confirme également le besoin important de foncier dédié à ces filières d'activités.

La commune de Bras-Panon recense ainsi un projet sur son territoire à travers l'extension de la ZAE Paniandy. La ZAE Beauvallon, prévue sur la commune de Saint-Benoît, est aujourd'hui en suspens. Finalement sur la CIREST, seuls 19,7 hectares d'espaces économiques supplémentaires sont recensés et viendront s'ajouter à l'offre actuelle à court ou moyen terme. Cette surface est relativement faible comparée aux autres territoires et notamment celle de la CASUD. En effet, la CASUD et la CIREST sont en retrait en matière de dynamisme économique et de surface dédiée aux activités économiques, mais la CASUD devrait voir son offre augmenter de manière notable ces prochaines années avec 58 hectares de foncier à vocation économique en projet recensés.

Surface en hectares liée aux projets recensés sur le territoire par typologie d'espaces économiques



A l'échelle de l'intercommunalité, une répartition inégale des surfaces commerciales peut également être observée. Saint-Benoît et Saint-André concentrent la quasi-totalité des espaces commerciaux (96%). Face à ces deux territoires, la commune de Bras-Panon apparaît alors sous-équipée à l'heure actuelle.

Les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent donc à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises.



Les équipements touristiques sont quasiment inexistants. Les qualités paysagères et écologiques de l'Est et plus particulièrement de Bras Panon sont autant de potentiels de développement touristique qu'il y a lieu de développer. Seulement 5 chambres d'hôtes sont identifiées par l'IRT. Aucun hôtel ou espace de camping est présent sur la ville. Bras Panon est dotée d'un seul véritable équipement touristique : la coopérative de Vanille, qui propose des visites guidées.

La foire agricole reste un évènement important dans la vie communale et bénéficie d'une renommée régionale et dans tout le bassin sud-ouest de l'Océan Indien.

### 1.3. Les équipements

Le niveau d'équipement culturel et administratif public semble correct pour une commune rurale de près de 13 000 habitants. Les équipements sont globalement centralisés.

L'installation prévue d'un multiplexe cinématographique, en continuité du centre-ville et du futur centre commercial renforcera considérablement l'offre culturelle de la commune et plus globalement de l'Est.

L'importante croissance démographique et urbaine attendue pour la prochaine décennie nécessite de prévoir l'accueil d'élèves supplémentaires, soit dans les écoles existantes (extension) soit dans une nouvelle structure.

Il n'y a pas de manque flagrant aujourd'hui à Bras Panon en termes de professionnels de santé ou d'établissement d'accueil. Cependant, la création de nouveaux établissements d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou non devient une nécessité.

Il n'y a plus lieu de poursuivre sur une logique de rattrapage en matière d'équipements de sports et de loisirs, mais désormais d'accompagner la croissance urbaine par les équipements induits.

### 1.4. Les déplacements et transports

Le réseau routier panonnais apparaît globalement bien structuré. Le redimensionnement des échangeurs de la RN2 s'avère désormais nécessaire pour préparer la ville des 15 000/ 17 000 habitants.

La RN2002 et la RD48-1 souffrent d'un manque d'aménagement qualitatif et de sécurisation. Cette situation devrait évoluer très favorablement à l'occasion du projet de TCSP.

La desserte en transport en commun s'est particulièrement développée ces dernières années avec la mise en œuvre de la ligne « Estival » préfigurant le futur TCSP de l'Est « Esti+ » qui empruntera la RN2002 et la RD48.

Les fréquences des transports en commun sont aujourd'hui acceptables mais restent perfectibles. La livraison du TCSP permettra aux Panonnais de bénéficier d'un bon niveau de desserte et de connexions facilitées avec les autres réseaux de transport en commun de l'île.

Les circulations douces sont globalement facilitées dans la plaine par une topographie avenante. Chaque projet d'aménagement et de construction est l'occasion de renforcer le réseau des voies cyclables et des cheminements piétons. Les dernières opérations d'aménagement livrées à Bras Panon s'avèrent exemplaires en la matière.

Outre la nécessité de développer les voies cyclables et les cheminements entre les différents pôles de vie, l'ouverture de la Ville vers « la Nature » constitue un enjeu essentiel dans l'organisation des modes doux de la Ville.

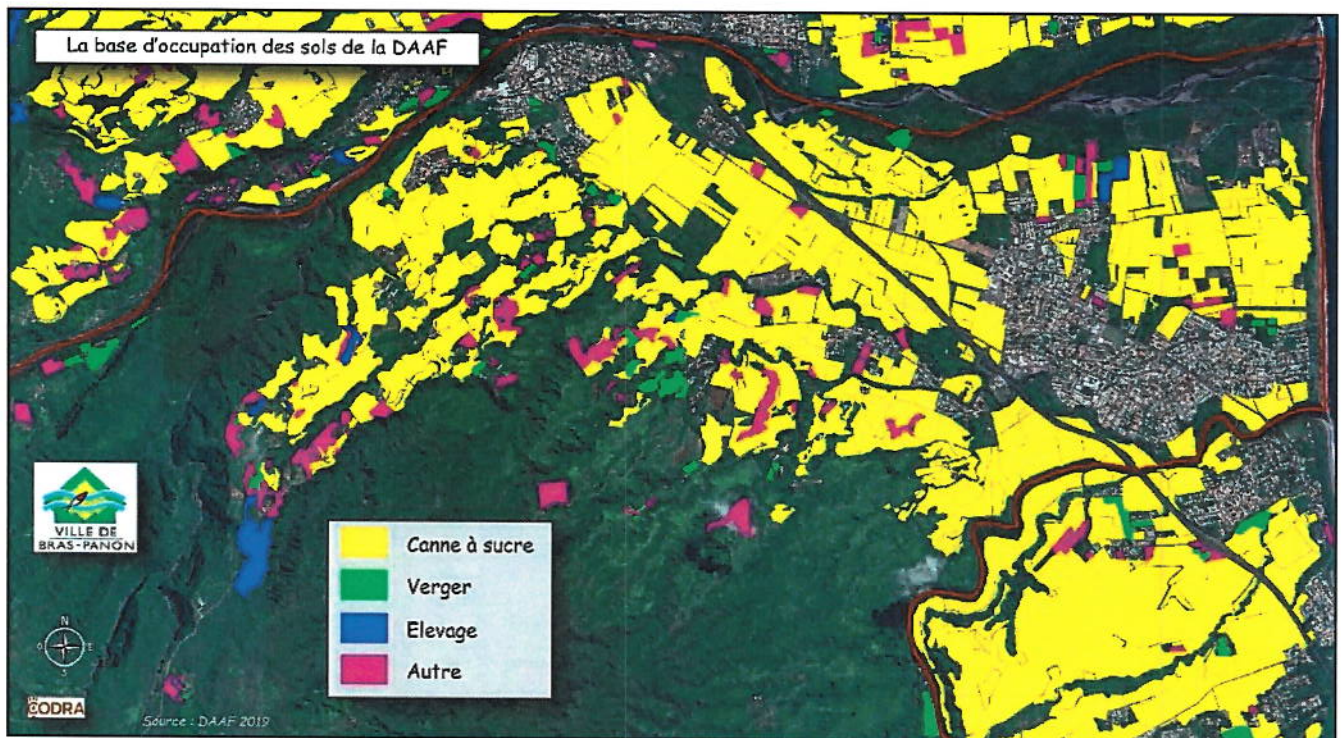
### 1.5. L'agriculture

Si les exploitations agricoles sont de moins en moins nombreuses depuis 1988, l'emploi agricole ainsi que la surface agricole utilisée progressent néanmoins depuis 2000, contrairement à ce qui est constaté, globalement, sur le territoire de la CIREST.

La canne à sucre est prédominante sur le territoire communal, et représente 93% de la superficie agricole utilisée. L'élevage et l'agriculture diversifiée complètent le paysage agricole.

Le secteur de la plaine de Bras Panon ainsi que les bas de pentes et les premières pentes présentent le potentiel agricole le plus intéressant. Les mi-pentes ont un potentiel plus limité.





## 1.6. Le milieu physique

Le climat de Bras-Panon apparaît diversifié selon l'altitude même si l'ensemble de la plaine et des premières pentes habitées ont les mêmes caractéristiques : une pluviométrie très élevée, un régime d'alizés dominant et des températures élevées.

Les ressources climatiques de la commune sont intéressantes et peuvent être utilisées pour mettre en place des politiques énergétiques (thermique solaire, photovoltaïque, éolien, hydroélectricité) ainsi que des politiques écologiques dans la construction : procédés bioclimatiques.

La présence d'un réseau hydrographique marqué par deux rivières pérennes est assez caractéristique des communes de l'Est de la Réunion. La rivière du Mât a transporté des alluvions qui font du sous-sol panonnais un espace stratégique en termes d'extraction de matériaux. Plusieurs « espace-carrière » sont ainsi identifiés par la SDC.

Trois types de risques sont identifiés et font l'objet d'une attention particulière :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels « inondations et mouvements de terrain » de Bras Panon, approuvé le 27 janvier 2022.
- Le risque lié à l'Océan avec une cartographie des aléas littoraux portée à connaissance à la commune,
- Le risque incendie qui est envisagé à l'échelle départementale et concerne peu Bras Panon.

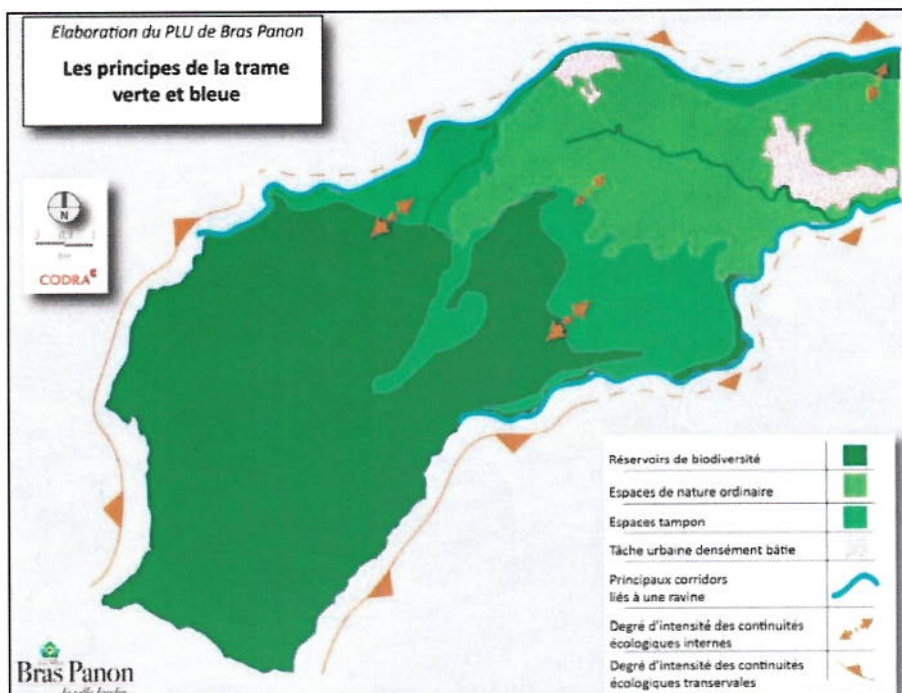
Le respect de la réglementation et des servitudes existantes (PPRI, servitude des ravines) limite l'exposition des populations et de leurs biens aux différents risques naturels. Les activités humaines doivent tenir compte de ces enjeux pour ne pas accentuer ces risques.

## 1.7. Le patrimoine naturel

Le territoire panonnais peut se prévaloir d'une richesse du milieu naturel et des paysages naturels exceptionnelle. La biodiversité observée et les milieux remarquables tant du point de vue des habitats que des paysages sont localisés sur les mi-pentes et les Hauts de la commune ainsi que sur les trois cours d'eau à débit pérenne : rivière du Mât, rivière des Roches et rivière Bras Panon.

Globalement, les outils de protection de la biodiversité et de gestion du patrimoine naturel comme le Parc National, les Espaces Naturels Sensibles du Département et les outils de planification de l'urbanisme et l'aménagement (SAR, SMVM, PLU en vigueur) ont su identifier ces espaces et réglementer les activités humaines. Ainsi, les réservoirs à biodiversité et les corridors écologiques sont tous protégés.

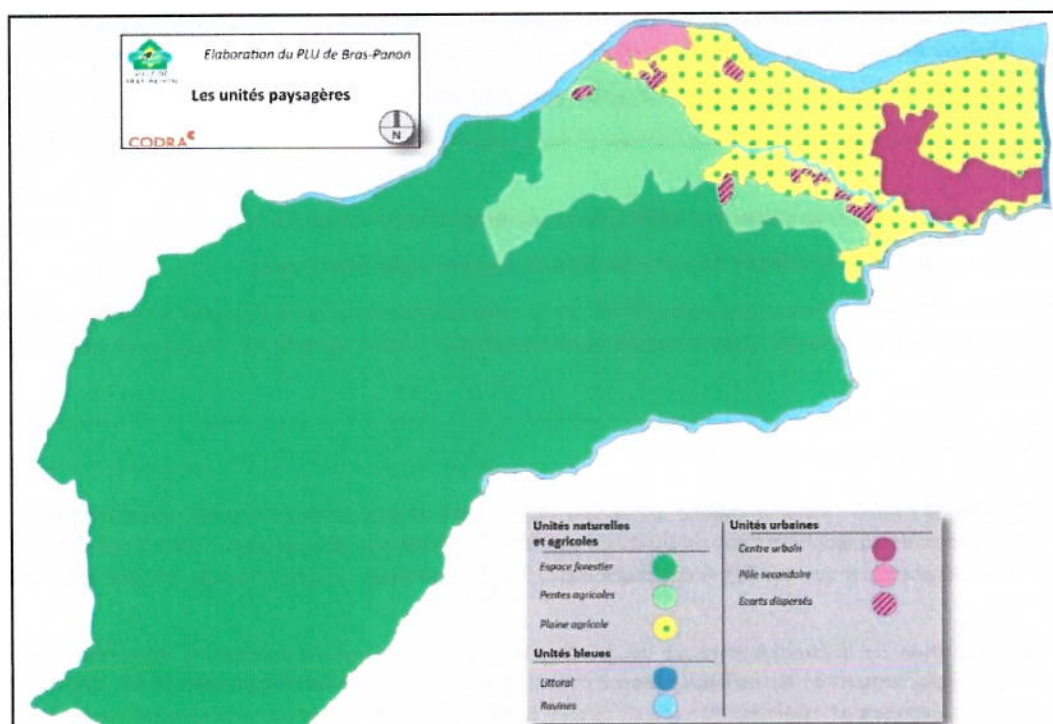




## 1.8. Le paysage

Le territoire de Bras-Panon est caractérisé par huit entités paysagères :

- Les unités naturelles et agricoles :
  - L'espace forestier
  - Les pentes agricoles
  - La plaine agricole
- Les unités bleues :
  - Le littoral
  - Les rivières et ravines
- Les unités urbaines :
  - Le centre urbain
  - Le pôle secondaire « Rivière du Mât »
  - Les écarts dispersés



## 1.9. La gestion de l'eau et de l'énergie

Le prélèvement en eau sur la ressource pour les besoins de la commune apparaît en dessous des prévisions du fait d'une stagnation des consommations par habitant et d'une augmentation du rendement du réseau.

La ressource en eau sur la commune de Bras-Panon n'apparaît pas, à ce jour, comme un problème. La capacité de production de l'unique ressource permet d'accueillir une population théorique d'environ 19 000 habitants.

La capacité de stockage est aussi supérieure à la consommation journalière comme le préconise les standards habituels.

Malgré tout, l'un des enjeux principaux est de préserver au mieux cette ressource existante par la mise en place d'une protection autour du captage et de garder une maîtrise sur la pression urbanistique à l'intérieur du périmètre.

La mise en place d'une station de potabilisation offre une qualité d'eau constante aux usagers.

L'ensemble de l'agglomération de Bras-Panon (centre-ville et Rivière des Roches) sont aujourd'hui raccordés au réseau d'assainissement collectif.

La situation énergétique de la commune est plutôt satisfaisante même si quelques efforts peuvent être faits sur la consommation électrique.



## 2. Domaine de la Paix : une évolution du secteur Nr en zone A pour une mise aux normes des bâtiments agricoles

### 2.1. Présentation de l'activité

Source : Daniel MOREAU, Président de la Société Agricole de la Paix, 2021 -2022

L'élevage porcin de la SAP (société agricole de la Paix) existe depuis les années 1975 soit plus de 45 années. C'est la principale production agricole de cette exploitation qui a d'autres activités, à savoir : Verger de Letchis certifié BIO, Prairies destinées à l'hébergement de bovins (cheptel présent : 25), champs de fleurs tropicales.

L'ensemble bénéficiant d'une autorisation d'exploiter sur 37 ha délivrée par la DAAF, sur une propriété de 130 hectares.

Il s'agit d'un des plus gros élevages porcins de la Réunion, adhérent de la CPPR (coopérative des producteurs de porcs de la Réunion) dont il assure environ 4% de la production. Il dispose dans ce cadre d'un quota à produire de 210 truies. Le suivi sanitaire et technique est assuré par les techniciens et le vétérinaire de la coopérative.

#### Quelques chiffres

- Production annuelle : environ 4 750 porcs charcutiers par an
- Cheptel maximal : 2 668 animaux équivalents (\*) présents sur le site.  
(\*): Animaux équivalents : Truies et verrats :3 ; porcs sup à 30 kg : 1 ; porcs inf. à 30 kg : 0.3 ;
- Effectifs salariés 5 personnes
- Surfaces bâties correspondant à l'élevage : environ 6 500 m<sup>2</sup>

L'élevage porcin de la SAP est une ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) et qui est à ce titre suivi très régulièrement par le service inspection des ICPE de la DAAF qui s'assure de la conformité des installations et des pratiques à la réglementation en vigueur.

L'épandage du lisier ce dernier est effectué pour l'essentiel sur des parcelles d'agriculteurs canniers de Saint Benoît, Bras Panon, Sainte Suzanne et Sainte Marie. Ces parcelles étant validées également dans le cadre du suivi ICPE de l'exploitation.

#### PHOTO AERIENNE EXPLOITATION SAP

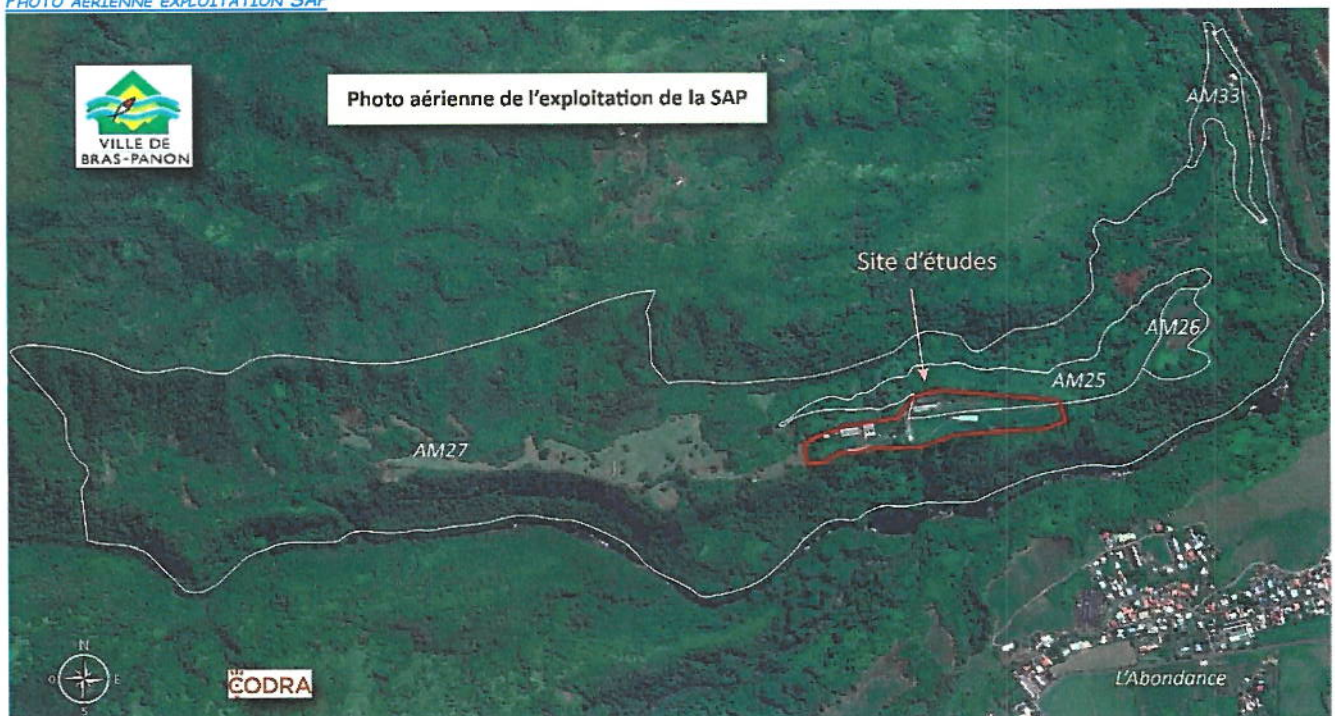
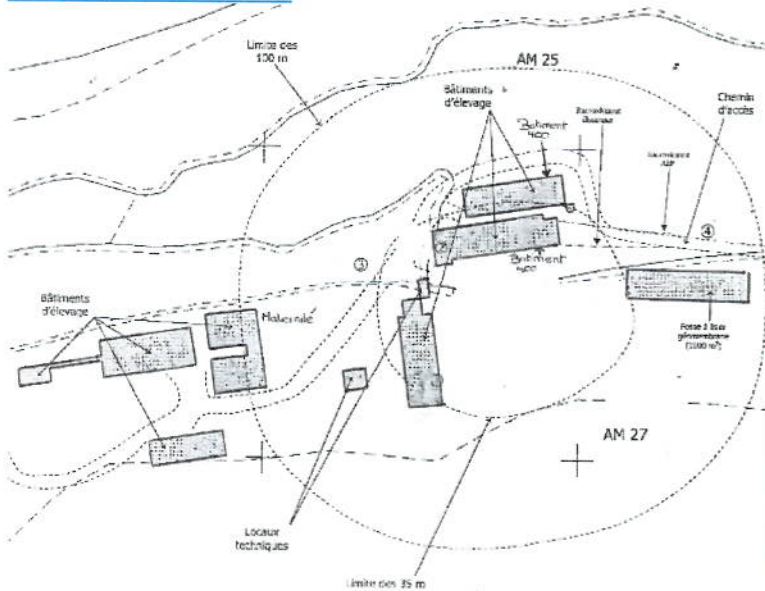




PHOTO AERIENNE DU SITE D'ETUDES



PLAN ELEVAGE PORCIN DE LA SAP



Source : Cabinet JCL

POST-SEVRAGE ELEVAGE SAP



VUE PARTIELLE DE L'ELEVAGE SAP



BOVINS SUR PRAIRIES





## 2.2. Besoins techniques de l'activité et projets

Source : Daniel MOREAU, Président de la Société Agricole de la Paix, 2021 -2022

La réglementation concernant le bien-être animal a beaucoup évolué ces dernières années et prévoit des surfaces de locaux pour un même nombre de porcs plus importantes (ex : Pour un porc de 100 kg il faut désormais 1 m<sup>2</sup> au lieu de 0.8 m<sup>2</sup> soit + 25 % de surface supplémentaire).

Au regard de ces contraintes, de la vétusté de certains bâtiments, il y a **nécessité d'engager de lourdes réhabilitations mais également d'en construire de nouveaux**. Cela concerne les besoins de locaux pour l'engraissement, la maternité particulièrement ancienne, ainsi que le post sevrage qui accueille les porcelets après le sevrage. Parallèlement les contraintes liées à la biosécurité nécessitent également de nouveaux aménagements.

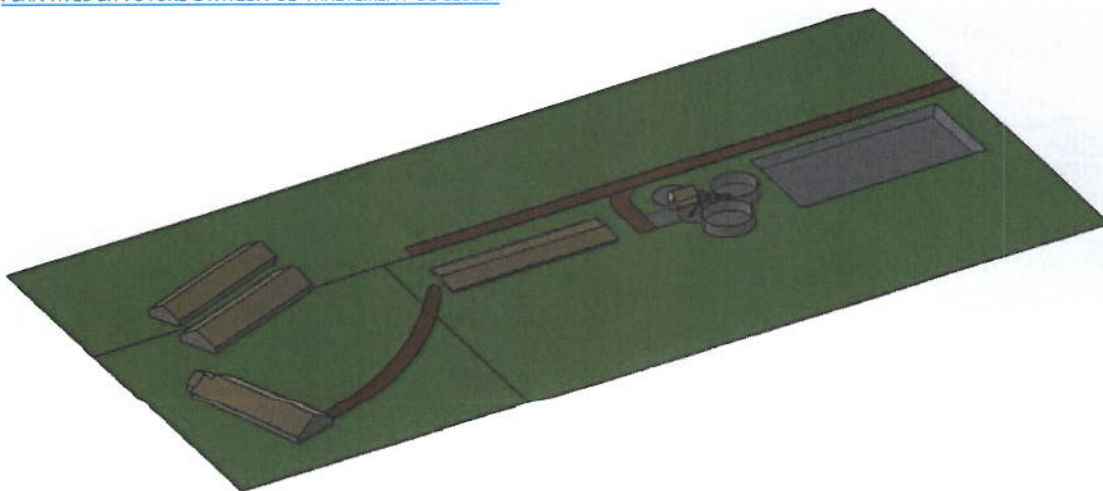
En plus des investissements dans les bâtiments, la SAP envisage la construction d'une station de traitement du lisier et ce à proximité de l'élevage de façon réduire très sensiblement les contraintes notamment de transport et les nuisances liées à l'épandage tout en maintenant une solution de fertilisation pour les agriculteurs partenaires. Le volume à épandre serait réduit d'un facteur 10 (500 tonnes au lieu de 5000 m<sup>3</sup>) ce qui aurait un impact environnemental lié au transport très favorable.

Ainsi la SAP a la nécessité et la volonté d'engager dans les meilleurs délais un important programme d'investissements, programme qui ne pourra se faire que si l'élevage voit le terrain sur lequel il se situe être classé en zone agricole, en conformité en fait avec l'activité existante.

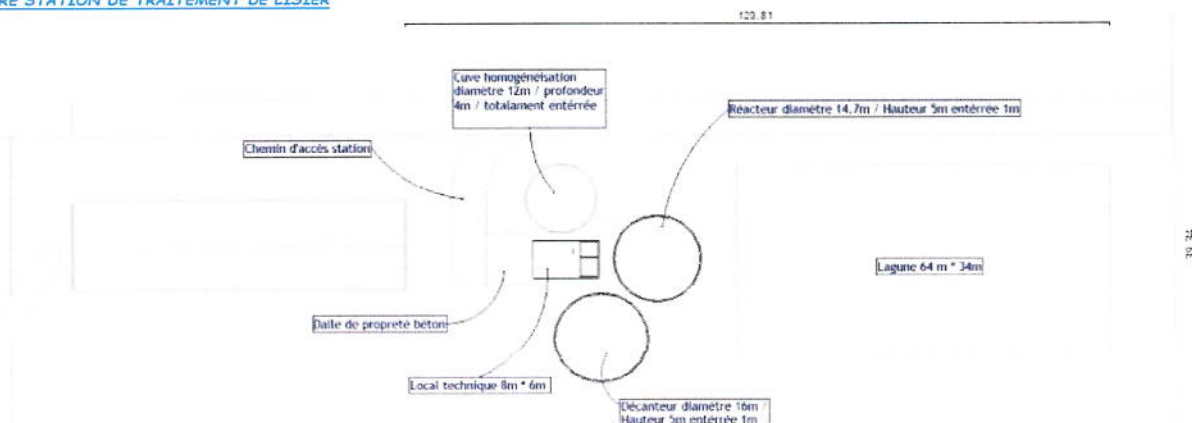
Il en va très concrètement du maintien de cette activité de la production porcine.

De plus la SAP a pour projet d'implanter 2 000 m<sup>2</sup> de serres de vanille qu'elle souhaite intégrer dans la démarche IGP.

### PLAN AVEC LA FUTURE STATION DE TRAITEMENT DE LISIER



### FUTURE STATION DE TRAITEMENT DE LISIER



### 2.3. Sensibilité écologique et agricole

Le site d'études, de 4,2 ha, est constitué d'une zone cultivée défrichée dédiée à l'élevage avec la présence de plusieurs bâtiments. La végétation identifiée est essentiellement des prairies ou du « bringellier marron » (*solanum mauritianum* : ronce envahissante), avec quelques plants de songes (tarot) lorsqu'il y a présence de beaucoup d'eau et de boue. Le site est intégralement recensé comme ZNIEFF de type 2. De même, il intègre l'aire d'adhésion du parc national de La Réunion qui implique le respect de la charte du parc national de La Réunion approuvée par décret en conseil d'État le 21 janvier 2014 et qui définit le projet du territoire pour dix ans.

Il est localisé à proximité immédiate de zones forestières, notamment au sud par le site classé de la Rivière des Roches (en espace boisé classé au PLU de Bras-Panon), dont le lit, un peu plus au sud, est identifié comme ZNIEFF de type 1.

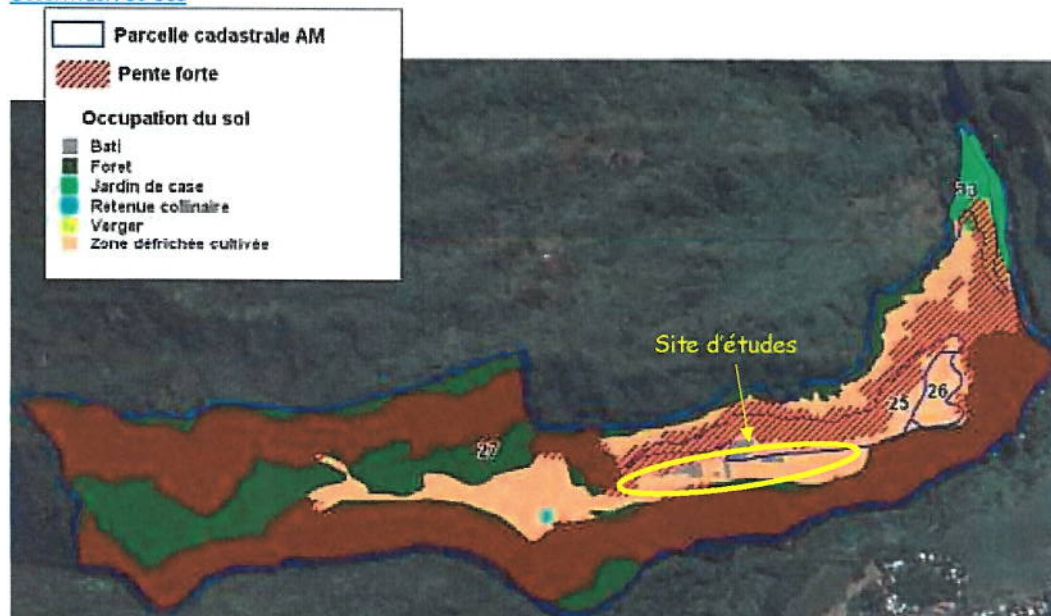
Une fine bande forestière appartenant au cœur du parc national est situé à un peu plus de 200 mètres.

La zone cultivée la plus proche, dédiée à la canne à sucre, est repérée sur le quartier de l'Abondance à Saint-Benoît, au-delà de la Ravine des roches, à environ 300 mètres.

Le site d'études est positionné à environ entre 210 à 230 mètres d'altitude. Il est néanmoins entouré de très fortes pentes, couvertes essentiellement de forêt primaire non cultivée.

Au plan pédologique, les sols sont faiblement ferrallitiques andiques bruns jaunes épais sur cendres. Cette catégorie de sol, associée à de l'eau, donnent de bons rendements agricoles.

#### OCCUPATION DU SOL

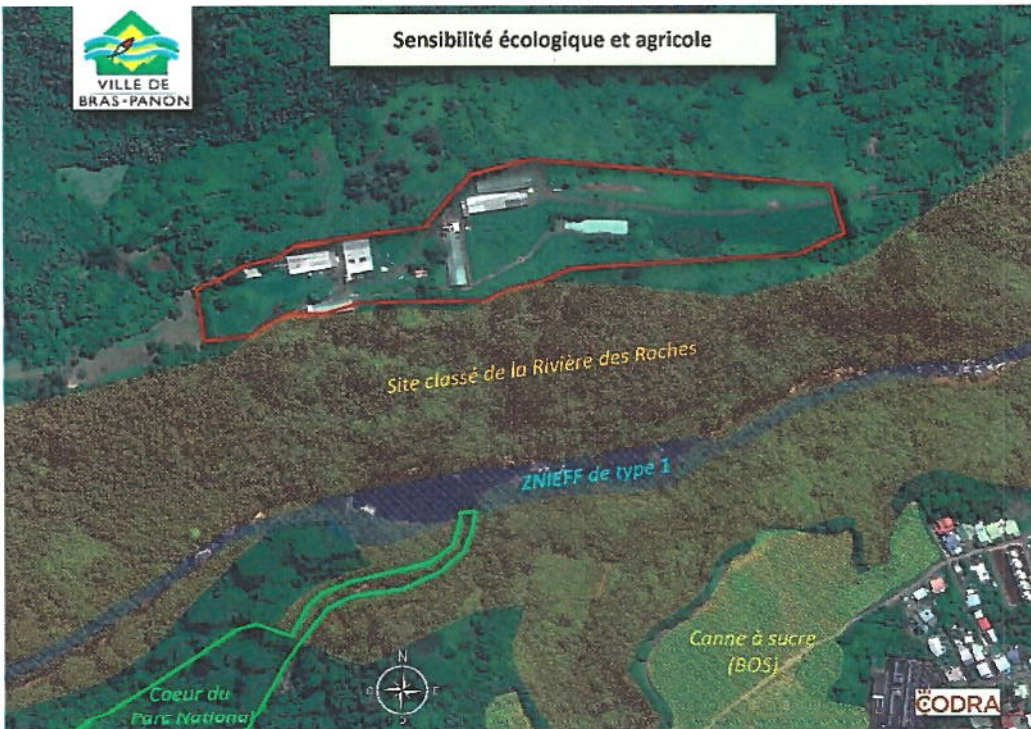


Source : Expertises et Conseils Réunion

#### TOPOGRAPHIE









## 2.4. Un zonage agricole au PLU pour répondre règlementairement aux besoins

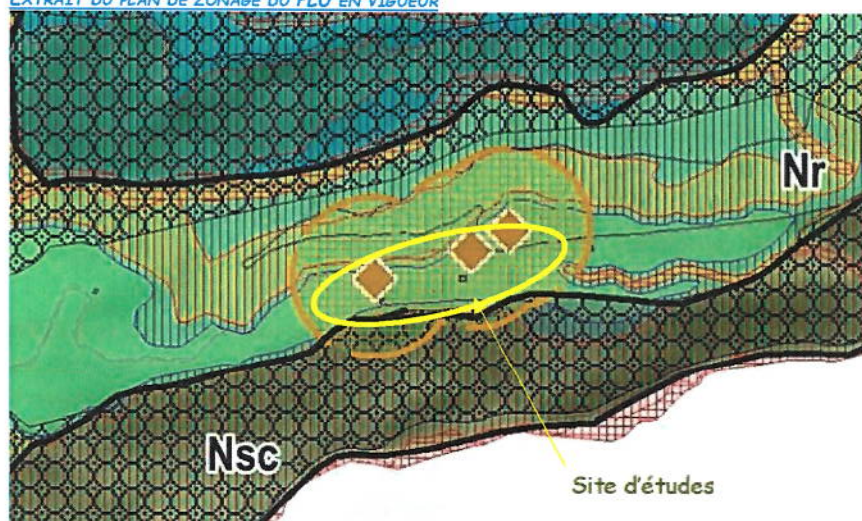
Le site de la société agricole de la Paix a été intégré en partie en secteur Nr au PLU de Bras-Panon approuvé le 30 novembre 2019, correspondant aux espaces de réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.

Toutefois, des terrains sont entièrement dédiés à une activité agricole existante et reconnue depuis plusieurs décennies, particulièrement pour l'élevage porcin de la SAP (société agricole de la Paix).

Afin de permettre la réhabilitation et le développement de l'activité agricole, la présente révision « allégée » se limite à inscrire en zone agricole (zone A) les terrains d'élevage du Domaine de la Paix, en excluant toute évolution du PLU sur les espaces boisés classés (EBC) figurant au PLU en vigueur, ainsi que sur les terrains localisés sur le site classé de la Rivière des Roches et, de manière générale, tout espace caractérisé par un massif forestier ou une entité naturelle marquée.

Le classement du zonage agricole de 4,2 ha au détriment d'un secteur Nr est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet de conforter la protection de zones naturelles environnantes réellement à forte valeur écologique.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



## 3. Site de Bourbon Plastiques Emballage : un déclassement d'une zone N en zone Ue afin de permettre l'extension de l'activité économique

### 3.1. Présentation de l'activité

Source : Bourbon Plastiques Emballage, 2021-2022

Née en 1968, Bourbon Plastiques Emballages est une entreprise industrielle locale spécialisée dans la fabrication d'emballages réutilisables et recyclables : films et sacs pour l'emballage agroalimentaire et industriel, sacs de sortie de caisse pour la distribution, films de paillage agricole et sacs poubelle. Implantée sur la commune de Bras-Panon, la société emploie 47 personnes. Véritable précurseur du recyclage plastique, BPE est équipée depuis plus de 45 ans, d'une unité de régénération (recyclage). Un outil qu'elle a encore modernisé il y a deux ans, afin de porter sa capacité de traitement à 600 tonnes/an.

#### 3.1.1. Historique

1967 - Création de Bourbon Plastiques (BP) : Bourbon Plastiques a été créée par des actionnaires réunionnais dont faisait partie le groupe Quartier Français pour répondre à un premier marché de films flexibles lié à l'emballage du sucre destiné à la consommation des ménages. Le Groupe Quartier Français a été cédé à Téréos en 2010.

1967-2002 - La diversification par l'import substitution : BOURBON PLASTIQUES s'est diversifiée pour répondre, par de la production locale, aux besoins en développement de l'île de la Réunion, alors essentiellement importés. BP a développé différents produits destinés aux secteurs de l'emballage, du bâtiment et des travaux publics, des loisirs, de l'agriculture et



de la pêche. Dans ce cadre, BP a successivement créé un atelier de polyester destiné à la fabrication de bateaux, un atelier de polystyrène expansé destiné à la fabrication de plaques d'isolation thermique, un atelier de soufflage de flacons, un atelier de production de tubes en PVC et en polyéthylène et un atelier de rotomoulage de composants du bâtiment (réservoirs, regards, fosses). BP occupe alors près de 160 personnes

2003-2013 - Recentrage sur les activités d'emballage : BPE : de manière à rester compétitive, les technologies développées devenant plus pointues et plus capitalistiques, BOURBON PLASTIQUES a filialisé puis cédé progressivement les activités liées principalement au bâtiment (ateliers de polyester, polystyrène expansé, tubes et rotomoulage). En conservant Bourbon Plastiques Emballage qui regroupe les activités liées à l'emballage, films et soufflage ainsi qu'une activité de négoce qui vient compléter la gamme de produits.

2013-2017 - Cession de BPE par Téréos au Directeur Général de BPE : le groupe TEREOS souhaitant se concentrer sur ses activités stratégiques liées à l'agroalimentaire cède BOURBON PLASTIQUES EMBALLAGE à la Société LA MONTAGNE dont le gérant est Jean-Claude Leblanc.

Depuis 2018 - Bourbon Plastiques Emballage poursuit sa politique qualitative de diversification sur le marché réunionnais par l'équipement en matériel de production d'emballage : films de grands formats à impression haute définition, sacs à anses souples, sacs poubelle à lien coulissant

### 3.1.2. Activités

Bourbon Plastiques Emballage (BPE) est le spécialiste réunionnais de la fabrication de films flexibles personnalisés, sacs et flacons plastiques. L'entreprise réalise un chiffre d'affaires d'environ 8 M€ en 2016 et 70% de la production locale, de films et sacs soit 1 700 tonnes (2016)

La société sert des clients diversifiée qui représentent tous les secteurs économiques de l'île : industriels, agroalimentaire, GMS, distribution spécialisée, collectivités, bâtiment, agriculture, importateurs-distributeurs.

Un outil de production unique sur l'île :

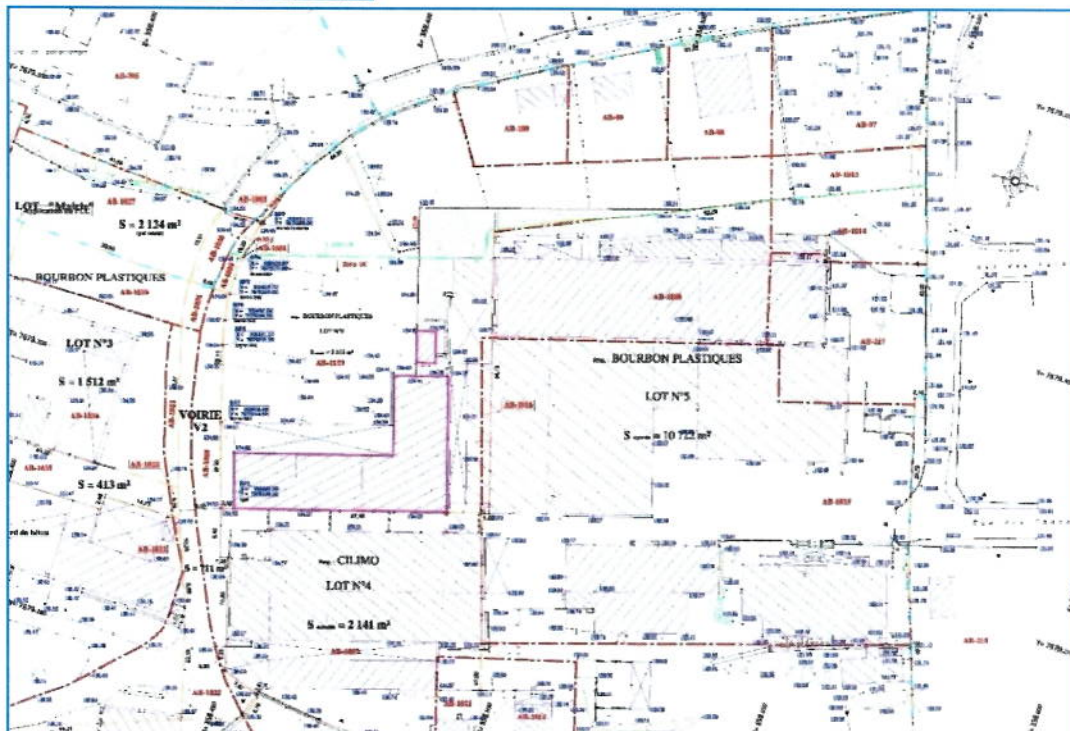
- Un site de production implanté sur un peu plus de 10 000 m<sup>2</sup> et disposant d'une surface couverte de plus de 4 200m<sup>2</sup>.
- Des investissements réguliers avec notamment en 2007 l'acquisition d'une ligne de coextrusion, et en 2012 d'une imprimeuse de grands formats à tambour central 8 couleurs, matériels uniques dans la région, apportant de nouvelles possibilités en termes de productivité, diversification des produits et de réduction des consommations de matières.
- En 2014 est mise en service une nouvelle soudeuse polyvalente (sacs à anses souples et sacs mode) à haute cadence.
- En 2015 également est lancée la production sur machine automatique de sacs poubelle à liens coulissants.

L'entreprise est classée Installations classées protection de l'environnement (ICPE) et comporte plus de 5 200 m<sup>2</sup> de bâtiments dont 2 800 m<sup>2</sup> environ d'atelier sur une surface au sol proche des 11 000m<sup>2</sup>.





PLAN D'IMPLANTATION BOURBON PLASTIQUES EMBALLAGE



Source : sari TOPEX



### 3.2. Besoins techniques de l'activité et projets

Source : Bourbon Plastiques Emballage, 2021 -2022

Actuellement, de nouveaux développements sont en cours à Bourbon Plastiques Emballage : activité de soufflage de préforme de PET ainsi qu'une activité de fabrication de sacs en partie ouest du site. Pour aménager au mieux ces ateliers, Bourbon Plastiques Emballage souhaite optimiser leur occupation de l'espace. Cela passe par :

- Améliorer les flux de circulations du site pour les camions et les voitures
- Augmenter et séparer les places de parking des employés/clients
- Isoler une zone de rétention des eaux notamment pour les situations de sinistres (eaux d'incendies)
- Ne pas impacter les sols. Après plusieurs réflexions, il n'est pas prévu à court terme de modifier la perméabilité des sols actuels.

Le site d'études de la présente révision « allégée » concerne des terrains anciennement occupés par des employés de Bourbon Plastiques. Lorsque les personnes ont quitté les lieux, les habitations ont été enlevées et les terrains laissés inoccupés afin de privilégier au maximum le regroupement des activités. Classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007 (zone urbaine à destination d'économie), ces terrains ont été déclassés en zone naturelle (zone N) au PLU approuvé en 2019. L'entreprise souhaite simplement retrouver l'état initial des terrains par un règlement urbain permettant d'organiser le site.

L'objectif est notamment d'y réaliser un bassin de rétention pour les eaux utilisées par les pompiers en cas d'incendie (en remplacement du bassin actuel). Un parking pour les véhicules est également envisagé. Dans la partie de la parcelle 1153 située à plus de 15 m de la rue de l'Usine, l'objectif est aussi d'avoir la possibilité d'implanter un stock de matières premières ou de produits finis.

L'ensemble des nouvelles activités envisagées doit conduire à pérenniser de 7 à 10 emplois en permettant d'apporter une solution locale pour des produits actuellement importés. Ces activités créeront directement 2 emplois à court terme dès le démarrage de l'activité de sacs et la prise d'un régime de fonctionnement nominal.





### 3.3. Sensibilité écologique et agricole

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole d'importance (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

Le site d'études, de 4 140 m<sup>2</sup> été occupé anciennement par des employés de Bourbon Plastiques et particulièrement artificialisé (les maisons sont encore identifiées au cadastre utilisé pour le PLU approuvé en 2007). Lorsque les personnes ont quitté les lieux, les habitations ont été enlevées et les terrains laissés inoccupés.

*PHOTO AERIENNE DU SITE 2005-2010 AVEC LES HABITATIONS ENCORE EXISTANTES*



Dans sa partie la plus proche, le site d'études est localisé à environ 100 mètres de la ZNIEFF liée à la rivière du Mât : ZNIEFF de type 1 pour le lit du cours d'eau, ZNIEFF de type 2 pour les berges.

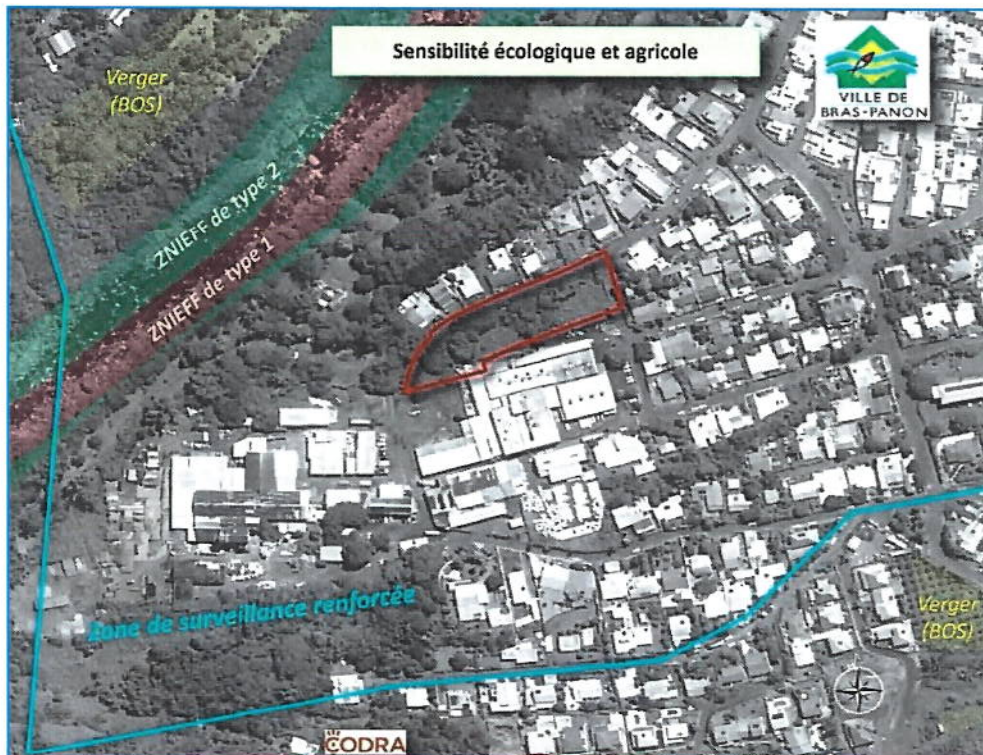
La culture agricole la plus proche est recensée à plus de 250 mètres, dédiée à des vergers.

A noter néanmoins que les parcelles visées par les évolutions de zonage dans la présente révision « allégée », recoupent la zone de surveillance renforcée du forage Dioré. Ce forage constitue une ressource stratégique de l'alimentation en eau de la commune de Saint-André, représentant environ 33% de la production de la commune, et alimente en tout ou partie environ 27 550 habitants. Ce forage bénéficie d'un arrêté préfectoral de DUP n°05-2149/SG/DRCTCV du 16 août 2005 instaurant des périmètres de protection.

Les aménagements projetés dans la zone de surveillance renforcée ne sont pas de nature à accentuer les sources de pollution pour la ressource en eau, et devront, dans tous les cas, être réalisés dans le strict respect des réglementations existantes, indépendamment de la réglementation du PLU.

Par ailleurs, le site de Bourbon Plastiques Emballage organise le site afin de permettre une bonne gestion de l'eau, notamment des eaux pluviales.

Le site d'études n'est pas impacté par un plan de prévention des risques naturels (PPRn).







Source : Bourbon Plastiques Emballage

### 3.4. Un zonage économique au PLU pour répondre règlementairement aux besoins

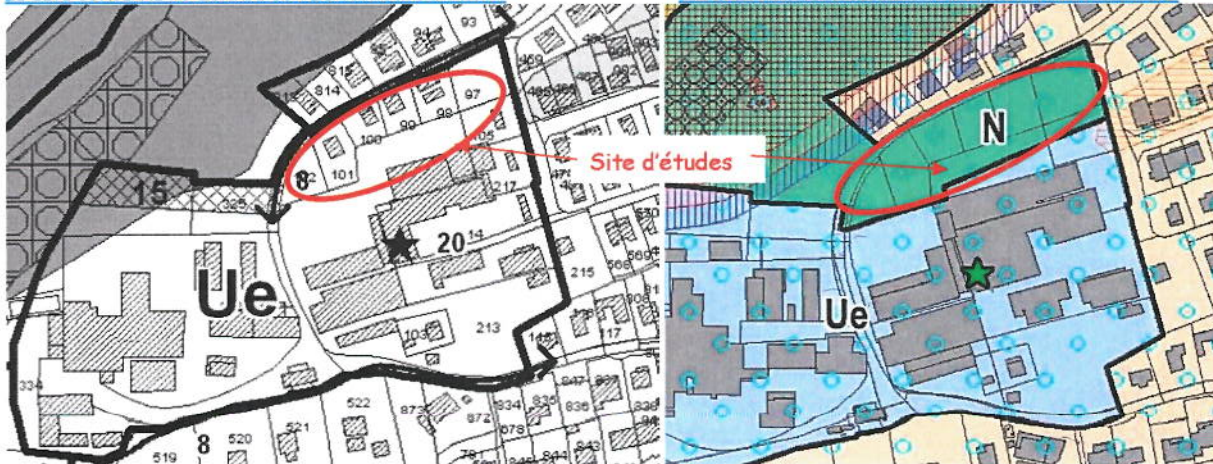
Classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007 (zone urbaine à destination d'économie), ces terrains ont été déclassés en zone naturelle (zone N) au PLU approuvé en 2019. La présente procédure de révision « allégée » consiste à reclasser en zone Ue les terrains concernés (4 140 m<sup>2</sup> + 480 m<sup>2</sup> pour prendre en partie le chemin de l'Usine, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

La zone Ue du PLU en vigueur couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

Le classement du zonage Ue au détriment de la zone N est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra au site d'avoir un règlement d'urbanisme davantage adapté à sa vocation et à son développement et au reste de l'activité économique de Bourbon Plastiques Emballage. En parallèle, cela permet de conforter la protection des zones réellement naturelles environnantes.

LE SITE CONCERNE AU ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2007

LE SITE CONCERNE AU ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2019





## 4. Entrée de la ZAE de Paniandy : évolution d'une zone A en zone 1AUe pour l'extension et l'accueil de nouvelles entreprises

### 4.1. Historique règlementaire au PLU

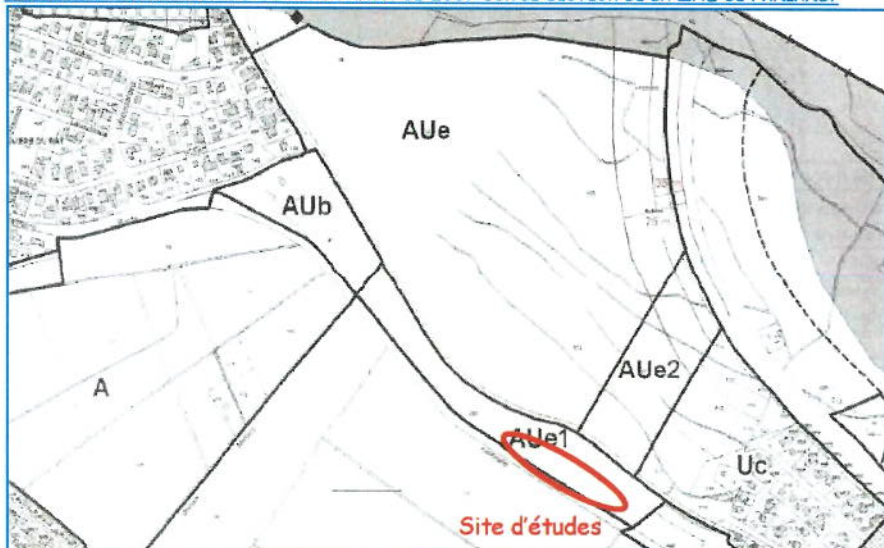
En 2014, la Ville de Bras-Panon approuva une révision « simplifiée » de son PLU (équivalente à une révision « allégée » aujourd'hui) afin de réaliser un projet de multiplexe cinématographique et de centre commercial.

Lors de cette procédure de révision « simplifiée », la commune de Bras Panon, qui avait déjà consommé tout le potentiel d'extension urbaine offert par le SCoT de l'Est applicable à l'époque (qui faisait référence au 1<sup>er</sup> SAR de 1995), utilisa le principe dit de « redéploiement ». De la sorte, elle classa préalablement 6,2 ha de zone à urbaniser du PLU en vigueur de l'époque (PLU approuvé en 2007) en zone agricole (A) - dont 2,85 ha dans la zone d'activité économique de Paniandy - pour les redéployer en continuité du centre-ville de Bras Panon pour les besoins du projet.

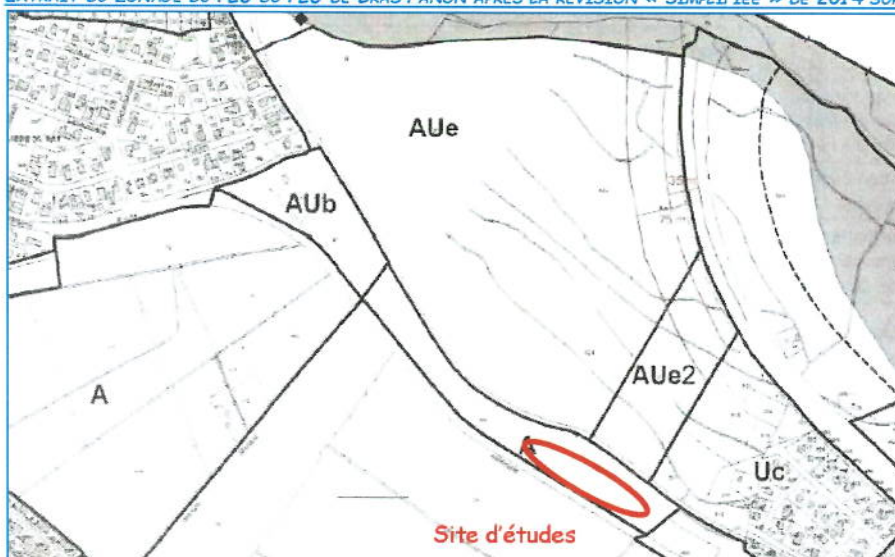
C'est ainsi que les terrains concernés par la présente révision « allégée » à l'entrée de la ZAE de Paniandy, classés en zone AUe au PLU de 2007, ont été classés en zone A en 2014. Lors de la révision générale approuvée en 2019, ces parcelles ont été conservées en zone A.

Les terrains sont identifiés au SAR en espace urbain à densifier.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU DE BRAS PANON DE 2007 SUR LE SECTEUR DE LA ZAE DE PANIANDY



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU DU PLU DE BRAS PANON APRES LA REVISION « SIMPLIFIEE » DE 2014 SUR LE SECTEUR DE LA ZAE DE PANIANDY





## 4.2. Les besoins du projet

Source : CIREST, 2022

La CIREST, communauté d'agglomération de l'Est, regroupe les 6 communes de l'Est : Bras-Panon, la Plaine des Palmistes, Saint-André, Saint-Benoît, Sainte-Rose et Salazie. Cette microrégion dispose d'un vaste territoire (30% de l'île) pour une population de 21%. Cela lui offre un fort potentiel de développement qui est cependant à nuancer par une part des actifs au chômage atteignant 36% en 2018. Attributaire de la compétence économique, renforcée par la loi NOTRe du 07 août 2015, la collectivité a opté pour un projet de territoire ambitieux fin 2020 avec des orientations stratégiques majeures telles que :

- Soutenir, accompagner et développer la dynamique entrepreneuriale des entreprises et porteurs de projets ;
- Rendre les zones d'activités économiques de son territoire attractives
- Favoriser l'implantation d'entreprises
- Maitriser l'étalement urbain

Dans ce cadre, les services reçoivent régulièrement des demandes pour des projets d'installation à caractère économique notamment sur la zone de Paniandy à Bras-Panon. Une mission confiée à l'AGORAH en 2019 - dont une partie des analyses et des conclusions est intégrée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur - démontre que les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises.

Le tableau ci-après recense des demandes de ces dernières années. Il n'est indiqué qu'à titre indicatif et non exhaustif.

	Activité	Surface demandée	VENTE	BAIL A CONSTRUCTION
1	Garage	Lot 1-2		X
2	Peintre en bâtiment	500 à 1000		X
3	Importation, distribution, réparation mécanique			X
4	Aluminium	2000-2400		X
5	Fabrication vélos électrique	1 000		X
6	Formation agricole	1000		X
7	Fabrication, menuiserie aluminium	2 000		X
8	réparation de véhicules professionnels	1000		X
9	Climatisation	500 m2		X
10	Artifice	10 000		X
11	Aluminium	2000		X
12	Menuiserie bois	1500 à 2000		X
13	Construction métallique, benne	4 000		X
14	Réseau Télécommunication	1500 - 2000		X
15	Site d'exploitation et atelier pour véhicule collecte des déchets	5000 Extension de la ZAEI. Lot n°2 de 5184 m2	X	
16	Transformation de fruits et légumes	500		X
18	Transformation agroalimentaire, confection de plats	1000		X
19	Terrassement, VRD import/export distribution	1500-3000	X	
20	Menuiserie bois, aluminium	2000		X
22	Structure aluminium	2000 à 5000	X	X
23	Ambulance			X

24	TP	1200	X	
25	Bâtiment	1000		X
26		1200		X
27	Auto-école	5 200		X
28	Terrassement, VRD			X
29	Tachychronographie	1 200		X
30	Agroalimentaire	7 000		X
31	Réparation automobile, peinture, carrosserie générale	4 000		X
32	Rénovation toutes constructions, fabrication de menuiserie 'bis, PVC, Alu, peinture, électricité, plomberie	1 000,1 500	X	
33	Unité de production de boulangerie industrielle	1 500		X
34	PEINTURE			X
35	Pompe funèbre, marbrerie	1000		X
36	STATION SERVICE			X
37	IVM réfrigération et climatisation : bureau, show-room pour meubles réfrigérés : assemblage et fin assemblage	2000	X	
38	pièces auto : lieu de stockage voir vente	500	X	
39	Pompe funèbre, marbrerie	1000		X
40	transporteur	1000		X
41	Métallerie, serrurerie	4000		X
42	Transformation agroalimentaire: samoussa ...	500-1000		X
43	TRANSPORTEUR	2000	X	
44	Menuiserie alu, bois, métallerie	1200 à 5000	X	X
45	Transformation de produits locaux	300		X
46	BOULANGERIE PATISSERIE			X
47	Pizza sur place, Centre de production pour franchises	1700		X
48	Station-service			X
49	Plateforme de services mutualisé et logistique	30 000		X
50	Nettoyage bâtiment	2 500		X
51	Nettoyage industriel	1 000	X	
52	Recyclage de DARSİ (déchets d'activité de soins)	5 000		X



53	recyclage de déchets ferreux	2 000		X
54			X	
55	Concassage	7 000 m <sup>2</sup> à 1 ha		X
56	Bâtiment		X	X
57	Menuiserie	700		X
58	Station-service			X
59	Menuiserie			X
60	Patinage sur glace, luge			X
61	construction de bennes			X
62	Traitement de fruits	1500		X
63	Garage et entretien auto			X
64	pension pour animaux domestiques, refuge, services	1600 a 5000	X	X
65	Traitement de déchets, tri ménager	3000		X
66	menuiserie bois, cuisiniste	1000		X
67	Bâtiment	1000		X
68	Déchets Inerte BTP	5 ha		X
69	Miellerie	800 a 1000		X
70	Menuiserie			X
71	Transformation fruits	200		X
72	Boulangerie Pâtisserie			X

Au vu des nombreuses demandes et face au manque de foncier à visé économique, la CIREST se concentre sur ses zones d'activités économiques existantes et souhaite optimiser les gisements de foncier à court terme afin de répondre aux nombreuses demandes de locaux et fonciers économiques sur le territoire.

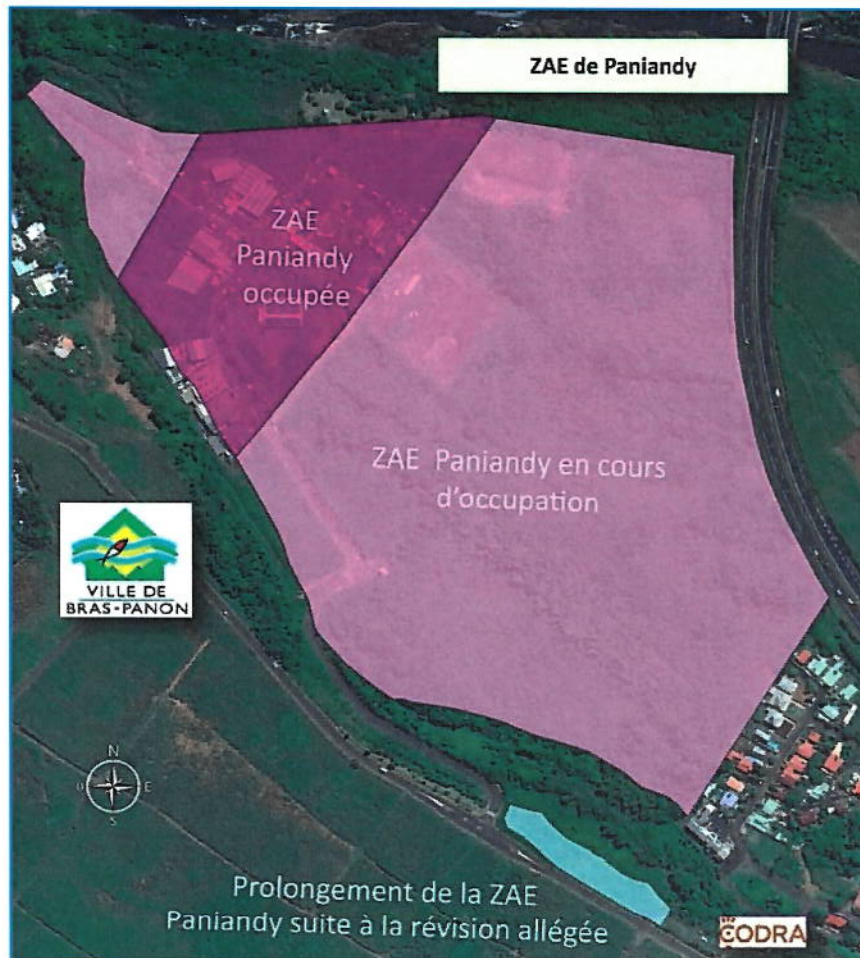
Le périmètre global de la ZAC de Paniandy représentait environ 25 ha en zone Aue jusqu'en 2014. Le site jouxte le hameau de Paniandy, situé en rive Sud de la Rivière du Mât, à moins de 2 km du centre bourg. Il est implanté à 25 m en contrebas de la route départementale numéro 48-1. Le secteur est bordé :

- au Nord, par la Rivière du Mât ;
- à l'Est par la Route Nationale 2 (2X2 voies) ;
- à l'Ouest par le lotissement des Bengalis ;
- au Sud Est par le hameau de Paniandy.

Située en Zone Franche Urbaine (ZFU), la ZAE réunit des entreprises de la filière agro-alimentaire, services aux entreprises et logistiques visant à créer une synergie qui permet de répondre aux attentes des acteurs présents sur le site et de favoriser la création d'emploi.

Dans cette optique, la CIREST souhaite le retour à un classement en zone économique d'une partie de la parcelle AD996. En effet, cette parcelle fait partie intégrante de la ZAE et a toujours été associée aux réflexions d'aménagement de la zone et au périmètre originel de la zone d'activités. Par sa localisation géographique, elle est à considérer comme une vitrine ou une porte d'entrée du site. La location du foncier a été accordée par la CIREST au gérant de la société SOLAREM dans le cadre d'un bail à construction sur 25 ans. Le projet consiste notamment à la construction d'un bâtiment qui abriterait une unité de fabrication et moussage d'isolation pour les ballons d'eau chaude solaire, et la préfabrication de blocs sanitaires prêts à intégrer dans des groupements d'immeubles (résidences).





### 4.3. Sensibilité écologique et agricole

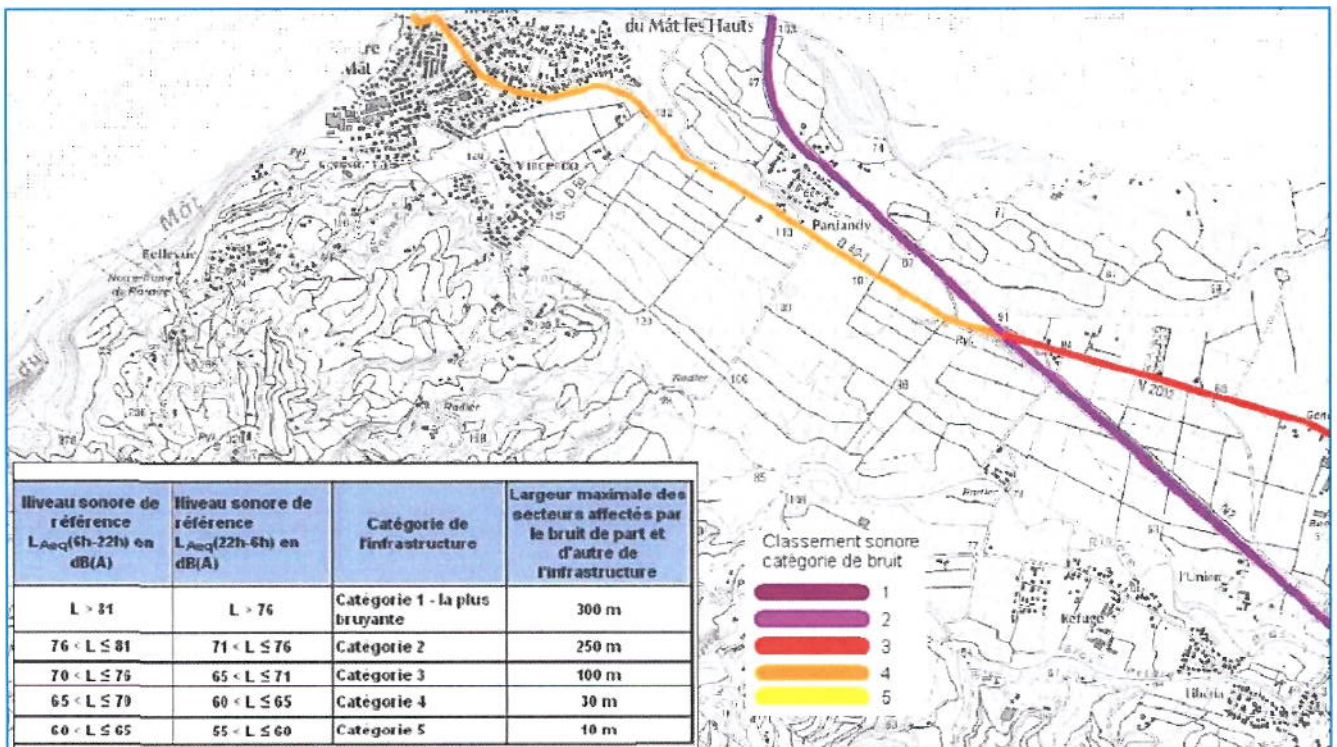
Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole d'importance (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

De même, le site n'est pas cultivé et n'est pas recensé dans la base d'occupation des sols de la DAAF. De l'autre côté de la RD48-1, le paysage est fortement marqué par la présence de la canne à sucre.

La parcelle AD996, directement concernée par la présente révision « allégée », est identifiée en partie au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de Bras-Panon approuvé en janvier 2022 par une zone R2 « inconstructible concernée par un aléa mouvement de terrain moyen et par un aléa inondation moyen, faible ou nul ».

Enfin, la RD48-1 longeant le site d'études est identifié sur la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en catégorie 4 avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la route de 30 m. En termes d'aménagement et de construction, les maîtres d'ouvrage doivent prendre en compte les niveaux sonores dus à la réalisation et à l'utilisation des infrastructures de transports dont ils ont la charge.







#### 4.4. Un zonage économique au PLU pour répondre réglementairement aux besoins

Intégrée en zone AUE au PLU approuvé en 2007 (zone ouverte à l'urbanisation à destination d'économie), la parcelle AD996 a été déclassée en zone agricole lors d'une révision « simplifiée » en 2014. La présente procédure de révision « allégée » consiste à la reclasser partiellement en zone 1AUe (3 686 m<sup>2</sup> + 582 m<sup>2</sup> pour prendre en partie la RD48-1, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

La partie de terrain reclassée en zone 1AUe est dessinée au regard du plan de prévention des risques naturels (PPRn « inondation et mouvements de terrain ») de Bras-Panon approuvé en janvier 2022. En effet, il s'agit de la seule partie de la ZAE de Paniandy classée en zone A lors de la révision « simplifiée » de 2014 qui ne soit pas en risque R2 (aléa moyen de mouvement de terrain interdisant globalement la construction). Cela explique également le fait que le terrain ne soit pas directement en continuité d'une zone U ou AU, l'accroche à ces zones étant réglementairement impossible vis-à-vis du PPRn. A sa limite, le terrain reclassé en 1AUe est situé à environ 40 mètres de la zone Uc avoisinante, et 60 mètres de la zone AU la plus proche (1AUec).



La zone Ue/AUe du PLU en vigueur couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

Le classement du zonage 1AUe au détriment de la zone A est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra au site d'avoir un règlement d'urbanisme davantage adapté à sa vocation et à son développement et au reste de la zone d'activités économiques de Paniandy. En parallèle, cela permet de conforter la protection des zones réellement agricoles environnantes.



## Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

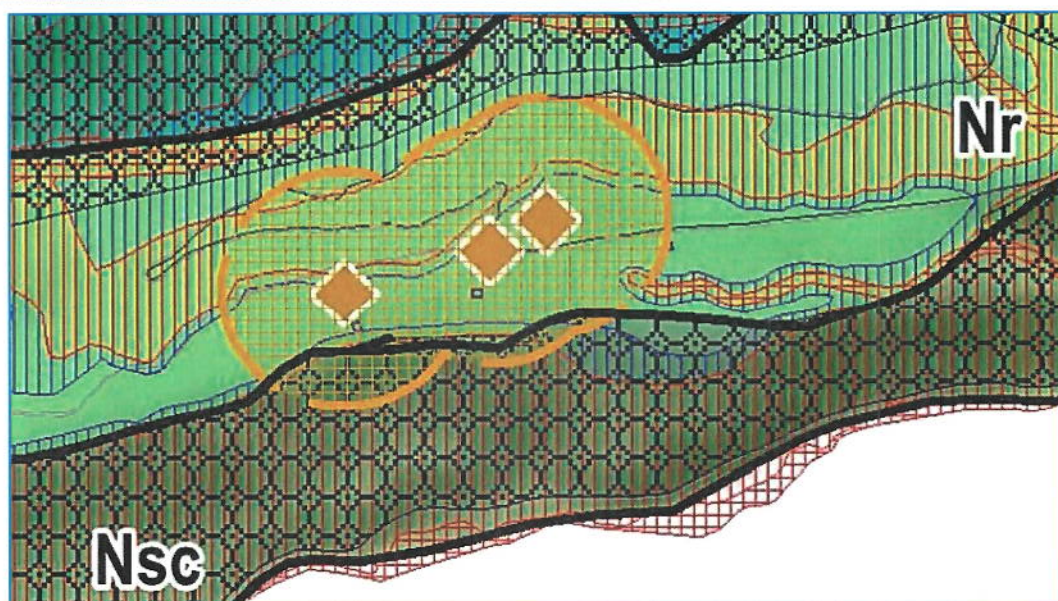
### 1. Le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée »

#### 1.1. Le plan de zonage modifié au niveau du Domaine de la Paix

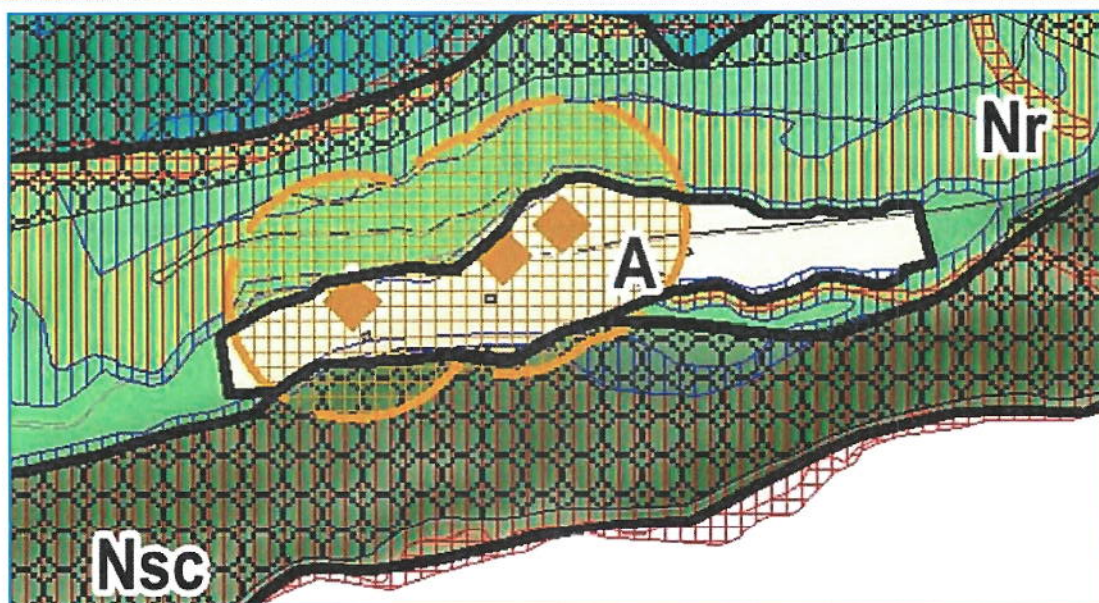
La présente révision « allégée » du PLU de Bras-Panon dans le secteur du Domaine de la Paix consiste à classer 4,2 ha de zone A en remplacement d'un zonage Nr au PLU en vigueur (PLU approuvé en 2019).

Le classement en zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement.

##### 1.1.1. Le plan de zonage au PLU en vigueur



##### 1.1.2. Le plan de zonage au PLU à la suite de la révision « allégée »



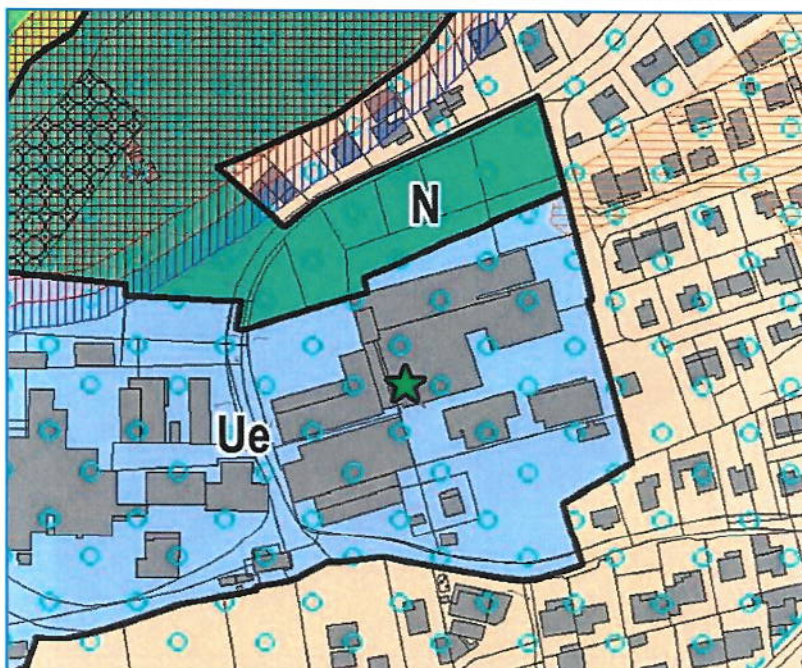


## 1.2. Le plan de zonage modifié au niveau de Rivière du Mât (Bourbon Plastiques Emballage)

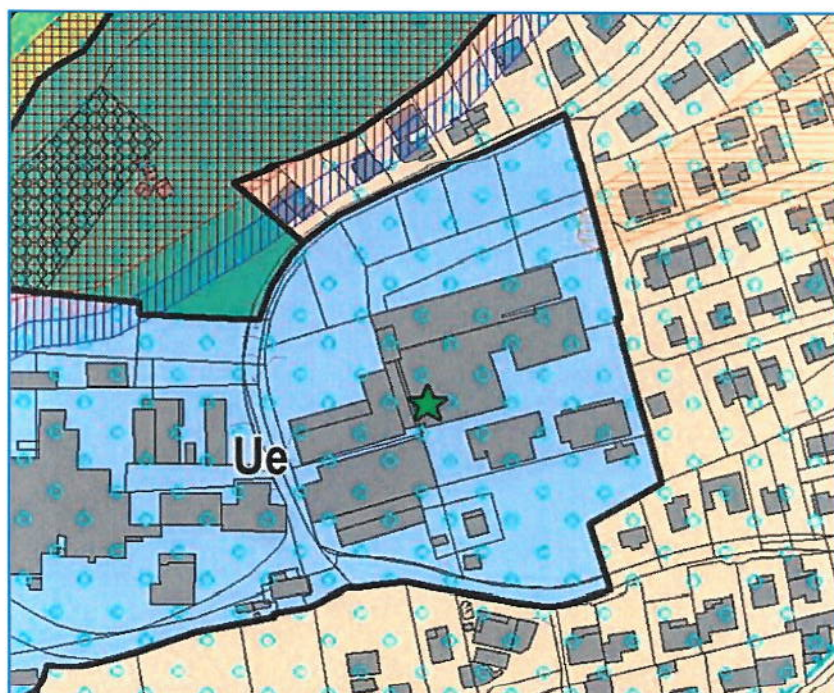
Classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007 (zone urbaine à destination d'économie), ces terrains ont été déclassés en zone naturelle (zone N) au PLU approuvé en 2019. La présente procédure de révision « allégée » consiste à reclasser en zone Ue les terrains concernés (4 140 m<sup>2</sup> + 480 m<sup>2</sup> pour prendre en partie le chemin de l'Usine, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

Le classement du zonage Ue est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et au reste de l'activité économique de Bourbon Plastiques Emballage.

### 1.2.1. Le plan de zonage au PLU en vigueur



### 1.2.2. Le plan de zonage au PLU à la suite de la révision « allégée »



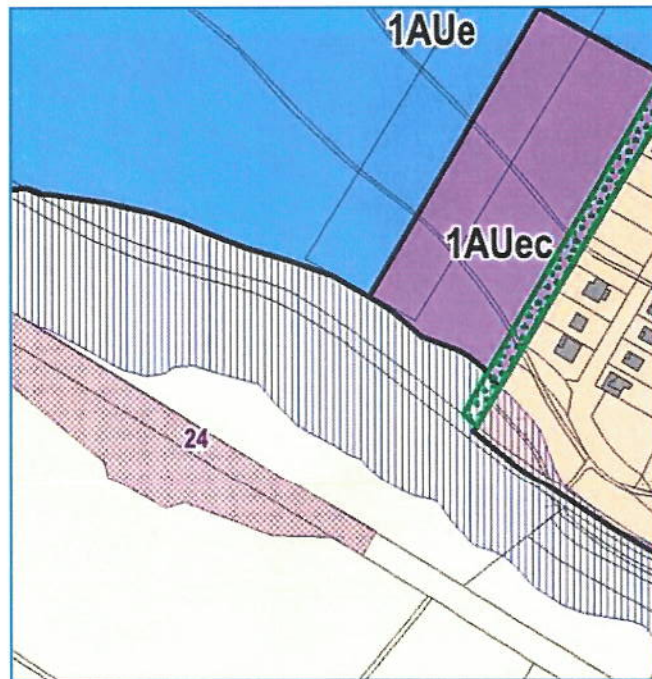


### 1.3. Le plan de zonage modifié au niveau de la ZAE de Paniandy

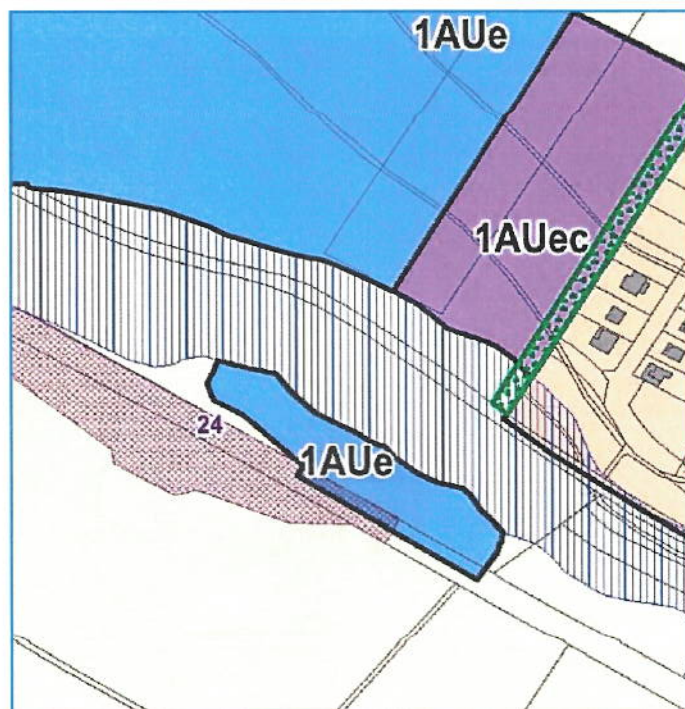
Classée en zone AUe au PLU approuvé en 2017, puis classée zone A lors de la révision « simplifiée » approuvé en 2014 et conservée dans cette vocation de la révision générale du PLU en 2019, la présente procédure de révision « allégée » consiste à reclasser en zone économique 1AUe la parcelle AD996 (3 686 m<sup>2</sup> + 582 m<sup>2</sup> pour prendre en partie la RD48-1, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

Il s'agit ici de répondre aux besoins très importants en termes de création de surfaces à vocation économique sur la commune et le territoire de la CIREST.

#### 1.3.1. Le plan de zonage au PLU en vigueur



#### 1.3.2. Le plan de zonage au PLU à la suite de la révision « allégée »





## 2. Le rapport de présentation applicable issu de la révision « allégée »

Le changement apporté au tome 2 du rapport de présentation consiste à mettre à jour les données, chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques (zonage) présentées ci-avant.

Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU révisé au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme

Les modifications figurent en **rouge**

### PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES 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 cinq zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
Ua	Elle couvre le centre aggloméré de Bras-Panon, de part et d'autre de la RN2 en entrée ouest jusqu'à la rue des Limites. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.	9,9 ha
Ub	Elle couvre la périphérie de « l'hypercentre » jusqu'au littoral. Il s'agit d'un tissu urbain aéré de densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine, recouvrant les espaces à structurer et à conforter en termes d'équipements d'intérêt collectif.	151,7 ha
Uba	Il existe des secteurs Uba, caractérisés par la présence d'un tissu urbain patrimonial à valoriser.	42,8 ha
Uc	Cette zone couvre le bourg de proximité de Rivière du Mât à l'habitat individuel prédominant. Cette zone est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.	59,2 ha
Ud	Cette zone couvre les écarts agglomérés au caractère semi-rural avec leurs commerces, services et équipements de proximité. Il s'agit de Libéria, la Caroline, Bellevue, le Refuge et Paniandy.	35,4 ha
Ue	Elle couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.	22,2 ha
<b>Total</b>	<b>Zones U</b>	<b>319,2 ha</b>

La superficie des zones urbaines a augmenté ces dernières années, passant de 281,9 ha à 319,2 hectares entre le PLU de 2007 et le PLU révisé, soit 37,3 ha supplémentaires.

(...)

#### 5. LA ZONE UE

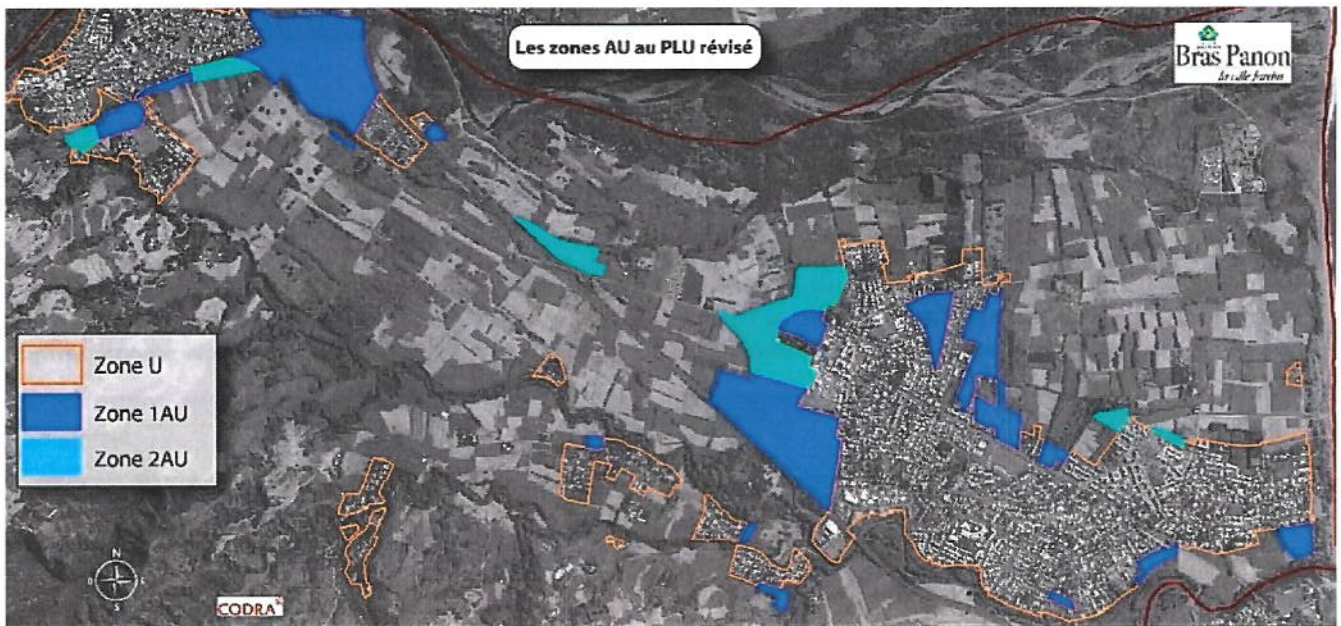
Cette zone de 22,2 ha couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

(...)



### PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ».



#### 1. LA METHODOLOGIE REGLEMENTAIRE ET RAPPEL DES POSSIBILITES OFFERTES PAR LE SAR

Zone	Ha	Zone	Ha
1AUa	14,6	2AUa	9,5
1AUb	16,8	2AUb	1,6
1AUc	2,6	2AUc	3,4
1AUd	1,7	2AUec	2,9
1AUec	18,5	Total 2AU	17,4
1AUe	22,6	AUst	2,4
1AUt	2,3		
<b>Total 1AU</b>	<b>79,1</b>		

(...)

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie
1AU	Ces zones correspondent essentiellement aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.	79,1 ha
2AU	Ces zones correspondent essentiellement aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquée entrepris.	17,4 ha
AUst	Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.	2,4 ha
Total	Zones AU	98,9 ha

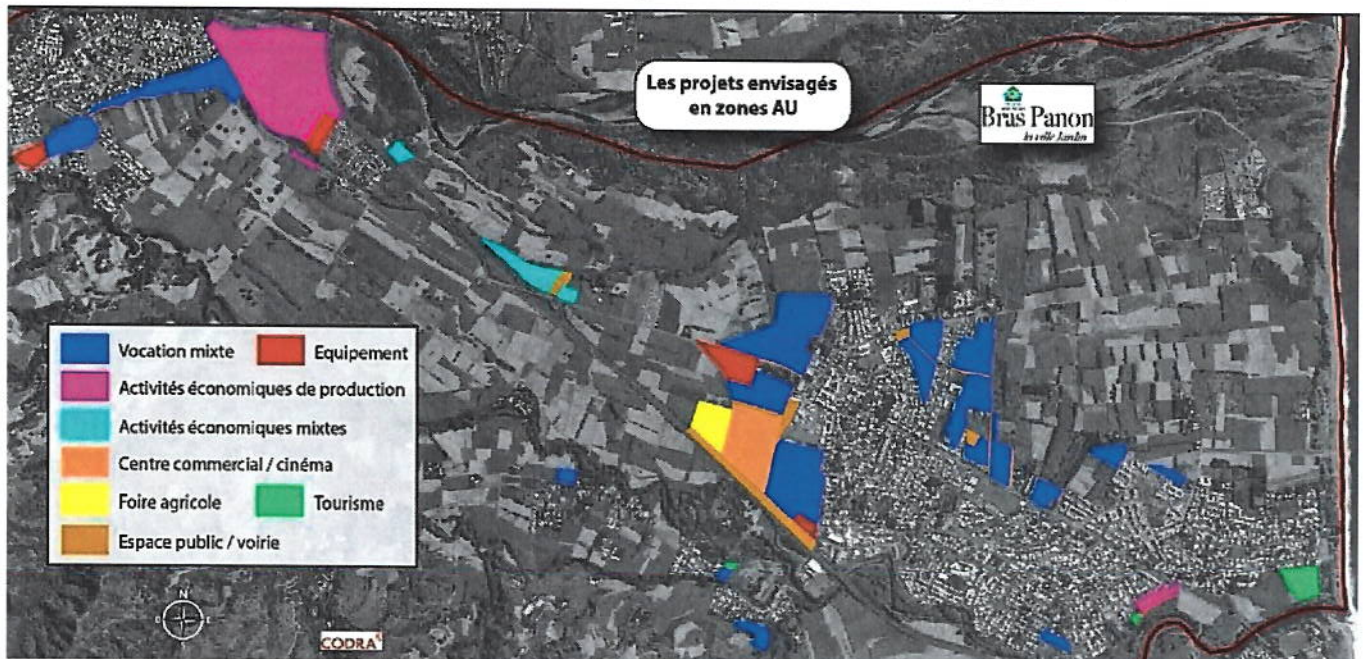
(...)



### 3. LES VOCATION DES ZONES AU A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Les zones AU (1AU et 2AU) font l'objet de projets ayant les vocations suivantes :

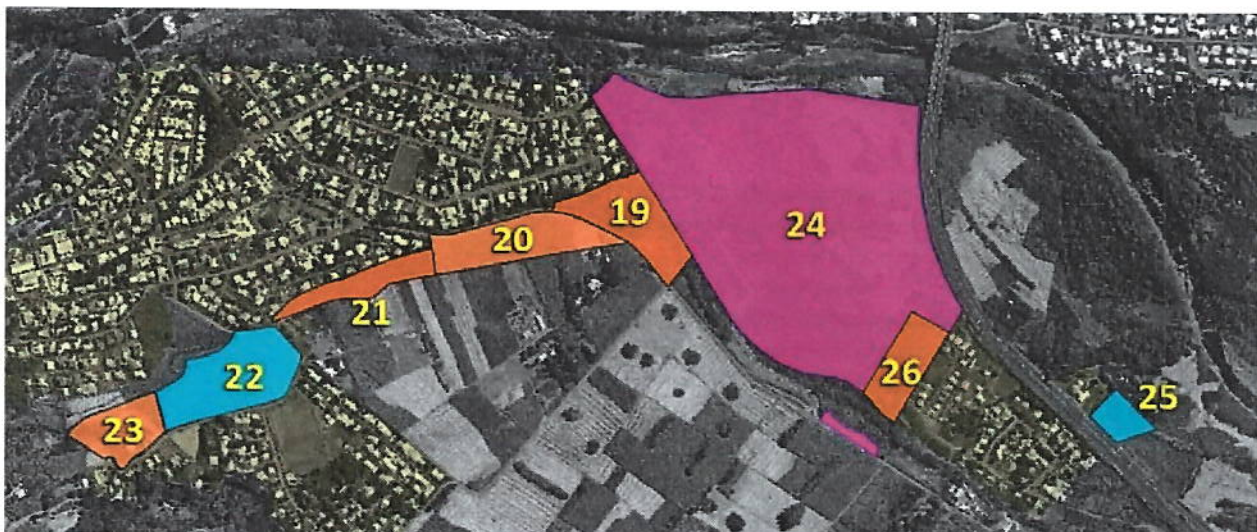
- 22,5 ha pour de l'activité économique de production
- 8 ha pour de l'espace public et voirie
- 7,7 ha pour un centre commercial et complexe cinématographique
- 6,4 ha pour des équipements d'intérêt collectif
- 2,3 ha pour des activités économiques mixtes à Paniandy
- 3 ha pour la foire agricole
- 2,5 ha pour de l'activité touristique
- 46,8 ha pour de la mixité fonctionnelle : logements, commerces, services, équipements, tourisme...



### 4. LES ZOOMS PAR POLARITE

#### 4.2. Les zones AU à Rivière du Mât les Hauts - (bourg de proximité)

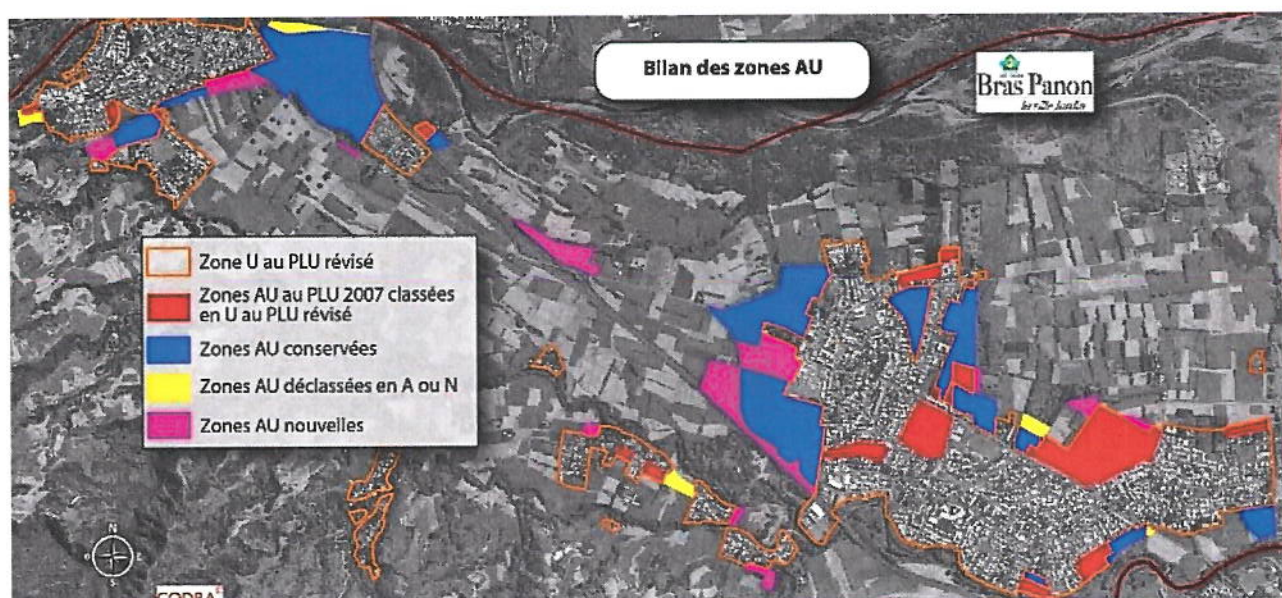
A l'échelle du quartier de Rivière du Mât, le PLU prévoit la délimitation de 34,6 hectares de zone à urbaniser, dont 4,1 hectares en extension urbaine.





Numéro	Zone	Superficie	Statut	Programme et prescriptions envisagées	Logements	Densité
19	1AUc	1,5 ha	Densification	Opération d'aménagement privée comportant au minimum 40 logements	40	26,6 lgts/ha
20	2AUc	2,3 ha	Extension	Opération d'aménagement privée comportant au minimum 50 logements	50	21,7 lgts/ha
21	1AUc	1,1 ha	Densification	Opération d'aménagement privée comportant au minimum 25 logements	25	22,7 lgts/ha
22	1AUec	2,9 ha	Densification	Aménagement d'un équipement scolaire structurant	-	-
23	2AUc	1,1 ha	Extension	Opération d'aménagement privée comportant au minimum 30 logements	30	27,3 lgts/ha
24	1AUe	21,3 ha	Densification	Aménagement d'une zone d'activités économiques	-	-
25	1AUec	0,5 ha	Densification	Opération à vocation économique comportant des activités tertiaires et de services	-	-
26	1AUec	1,4 ha	Densification	Aménagement d'un équipement sportif structurant	-	-

(...)



## 5. LA JUSTIFICATION DES BESOINS EN ZONE AU A DOMINANTE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET D'EQUIPEMENTS

(...)

### 5.6. Les choix retenus par le PLU

(...)

Ceci justifie le choix du PLU de prévoir des zones AU (1AU et 2AU) ayant les vocations suivantes :

- 22,5 ha pour de l'activité économique de production
- 8 ha pour de l'espace public et voirie
- 7,7 ha pour un centre commercial et complexe cinématographique
- 6,4 ha pour des équipements d'intérêt collectif
- 2,3 ha pour des activités économiques mixtes à Paniandy
- 3 ha pour la foire agricole
- 2,5 ha pour de l'activité touristique

Pour la zone de 22,5 ha destinée à de l'activité économique de production, il s'agit de la ZAE de Paniandy. Les terrains ont été acquis par l'EPF Réunion pour la réalisation d'une zone d'activités économiques à vocation agro-alimentaire, située à l'entrée nord de la commune de Bras-Panon. Ce projet, initialement connu sous le nom de « Zone d'Activité Economique de Paniandy », a été lancé par la commune de Bras-Panon. Depuis, il a évolué pour devenir une ZAC intercommunale dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CIREST.

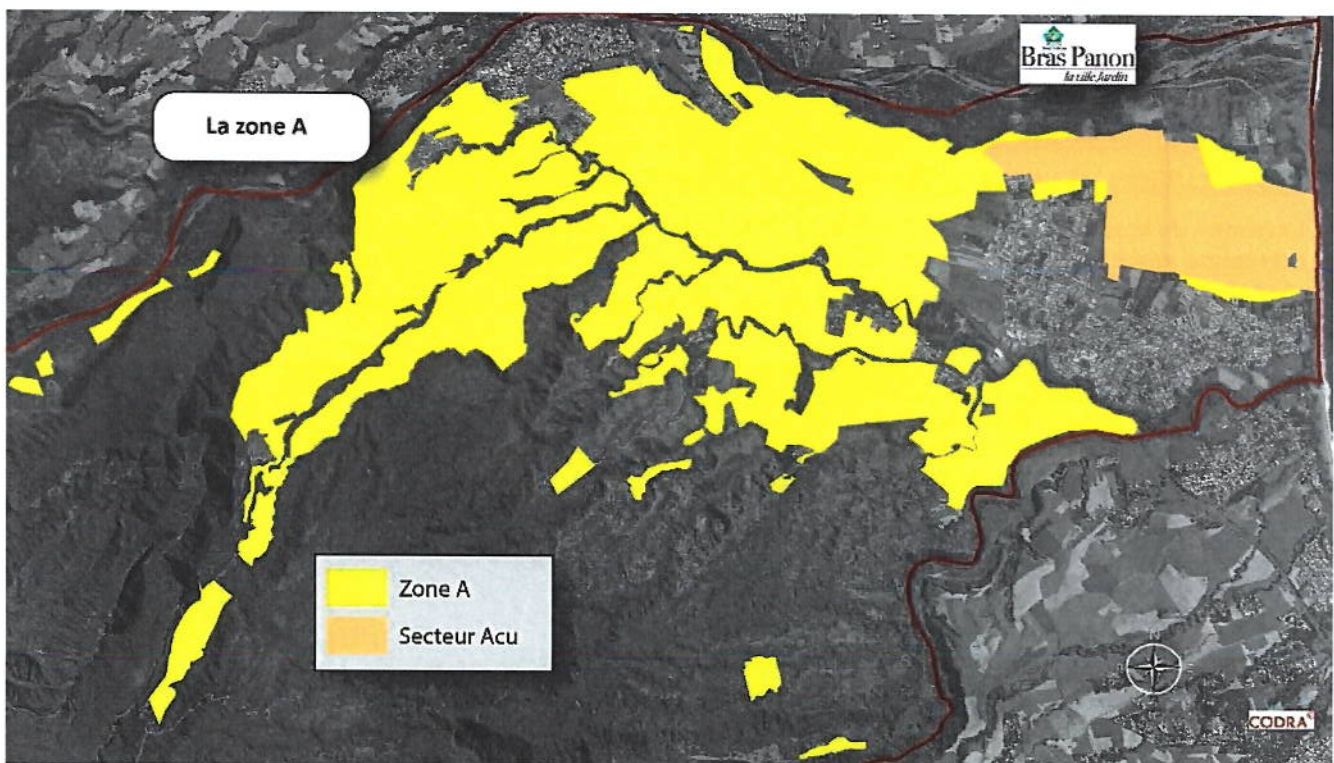


## PARTIE 4 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Elle comprend un secteur distinct « Acu », correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011 sur le secteur littoral/plaine. Ce secteur couvre 191 hectares.

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
A	Cette zone couvre tous les espaces agricoles du territoire communal qu'il convient de protéger.	1 215,5 ha
Acu	Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.	185,5 ha
Total	Zones A	1 401 ha



### 1. L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ENTRE LE PLU DE 2007 ET LE PLU REVISE

Avec une superficie de 1 401 ha correspondant à 15,8% de la surface communale, la zone A est la seconde zone la plus vaste du PLU de Bras-Panon. Sa superficie a diminué de près de 182 hectares par rapport au PLU de 2007.

(...)

A contrario, le PLU de 2007 avait classé de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel manifeste en zone N. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone agricole (A) 144 ha de terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole, dont 99 ha sont recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF. Par ailleurs, 2,2 ha de zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2007 et n'ayant jamais fait l'objet d'aménagement, ont été déclassés en zone agricole.



## PARTIE 5 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES

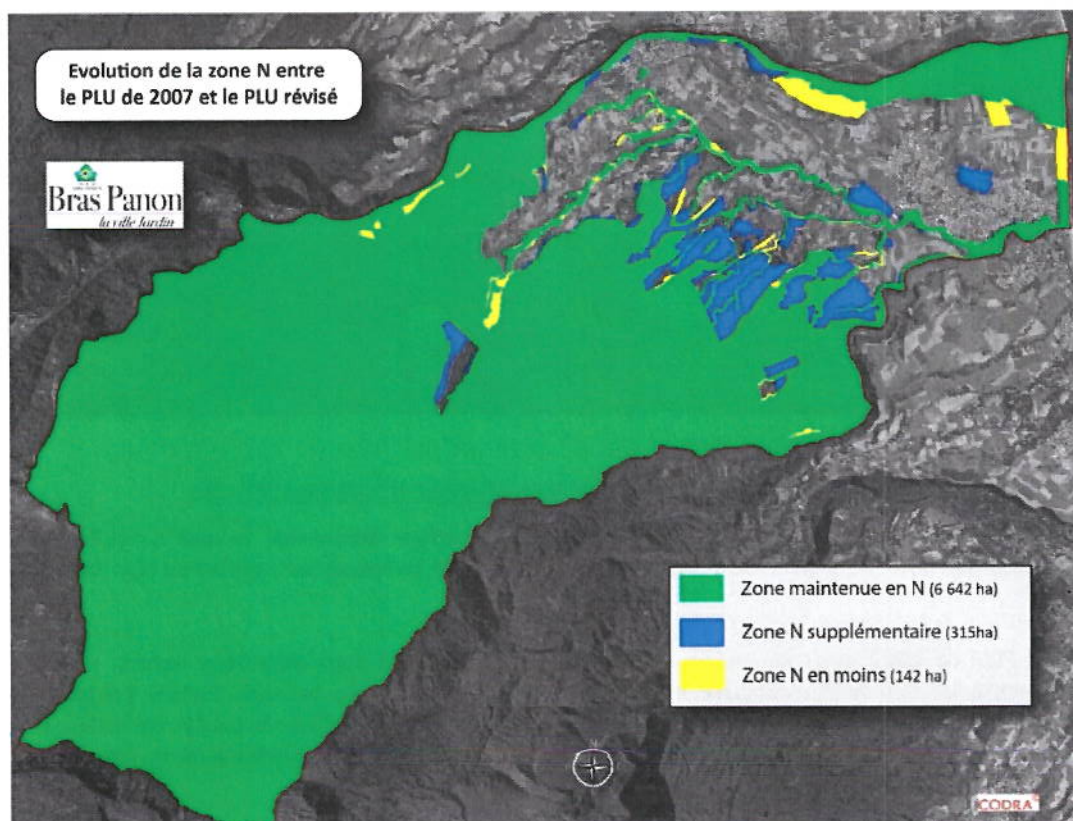
Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	876,8
Nli	Ce secteur correspond à l'espace naturel remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont admis.	163,8
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.	5 181,1
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.	639
Nsc	Ce secteur correspond au site classé de la Rivière des Roches dont l'objectif est de conserver les caractéristiques du site et de les préserver de toute atteinte grave	45,6
Nt1	Ce secteur est destiné à favoriser l'accueil touristique au Domaine de l'Union	10,9
Nt2	Ce secteur est destiné à favoriser l'accueil touristique Maison Casimir	1,0
Nt3	Ce secteur est destiné à favoriser l'accueil touristique à Bellevue les Hauts	2,7
Nup	Ce secteur est réservé à l'implantation d'une station de potabilisation.	0,1
Total	Zones N	6 923,2

### 1. L'EVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE ENTRE LE PLU DE 2007 ET LE PLU REVISE

L'évolution de la zone naturelle entre le PLU de 2007 et le PLU révisé Avec une superficie de 6 923 ha, la zone naturelle représente environ 80% du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de Bras-Panon.

La superficie de la zone naturelle a augmenté de plus de 142 ha entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU révisé.  
(...)





## 2. LA HIERARCHISATION REGLEMENTAIRE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(...)

### 1.1. Les espaces naturels à fort enjeux de protection

(...)

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur Nr représentant 639 ha. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type1 ainsi que les milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions réglementaires.

(...)

Au total, ce sont 6 748 hectares qui sont protégés de manière stricte, soit 97% de la zone naturelle et 74% de la commune.



## Partie 4 – L'évaluation environnementale

### 1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

#### 1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme

La Commune de Bras-Panon a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 30 novembre 2019. Le présent dossier concerne la procédure de révision dite « allégée » n°2 au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2021.

##### 1.1.1. Domaine de la Paix : une évolution du secteur Nr en zone A pour une mise aux normes des bâtiments agricoles

Le site de la société agricole de la Paix a été intégré en partie en secteur Nr au PLU de Bras-Panon approuvé le 30 novembre 2019, correspondant aux espaces de réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues. Toutefois, des terrains sont entièrement dédiés à une activité agricole existante et reconnue depuis plusieurs décennies, particulièrement pour l'élevage porcin de la SAP (société agricole de la Paix). La présente révision se limite à inscrire en zone agricole (zone A) les terrains d'élevage du Domaine de la Paix, en excluant toute évolution du PLU sur les espaces boisés classés (EBC) figurant au PLU en vigueur, ainsi que sur les terrains localisés sur le site classé de la Rivière des Roches et, de manière générale, tout espace caractérisé par un massif forestier ou une entité naturelle marquée.

Le classement du zonage agricole de 4,2 ha au détriment d'un secteur Nr est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain.

La réglementation concernant le bien-être animal a beaucoup évolué ces dernières années et prévoit des surfaces de locaux pour un même nombre de porcs plus importantes. Au regard de ces contraintes, de la vétusté de certains bâtiments, il y a nécessité d'engager de lourdes réhabilitations mais également d'en construire de nouveaux. Cela concerne les besoins de locaux pour l'engraissement, la maternité particulièrement ancienne, ainsi que le post sevrage qui accueille les porcelets après le sevrage. Parallèlement les contraintes liées à la biosécurité nécessitent également de nouveaux aménagements.

En plus des investissements dans les bâtiments, la SAP envisage la construction d'une station de traitement du lisier et ce à proximité de l'élevage de façon réduire très sensiblement les contraintes notamment de transport et les nuisances liées à l'épandage tout en maintenant une solution de fertilisation pour les agriculteurs partenaires.

De plus la SAP a pour projet d'implanter 2 000 m<sup>2</sup> de serres de vanille qu'elle souhaite intégrer dans La démarche IGP. Pour ces installations le classement au PLU en zone agricole du terrain d'assiette est également une nécessité.

##### 1.1.2. Site de Bourbon Plastiques Emballage : un déclassement de N en Ue afin de permettre l'extension de l'activité économique

Née en 1968, Bourbon Plastiques Emballages est une entreprise industrielle locale spécialisée dans la fabrication d'emballages réutilisables et recyclables : films et sacs pour l'emballage agroalimentaire et industriel, sacs de sortie de caisse pour la distribution, films de paillage agricole et sacs poubelle. Implantée sur Bras-Panon, la société emploie 47 personnes.

Actuellement, de nouveaux développements sont en cours à Bourbon Plastiques Emballage : activité de soufflage de préforme de PET ainsi qu'une activité de fabrication de sacs en partie ouest du site. Pour aménager au mieux ces ateliers, Bourbon Plastiques Emballage souhaite optimiser leur occupation de l'espace. Cela passe par :

- Améliorer les flux de circulations du site pour les camions et les voitures
- Augmenter et séparer les places de parking des employés/clients
- Isoler une zone de rétention des eaux notamment pour les situations de sinistres (eaux d'incendies)
- Ne pas impacter les sols. Après plusieurs réflexions en interne, il n'est pas prévu à court terme de modifier la perméabilité des sols actuels.

Classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007 (zone urbaine à destination d'économie), ces terrains ont été déclassés en zone naturelle (zone N) au PLU approuvé en 2019. La présente procédure de révision « allégée » consiste à reclasser en zone Ue les terrains concernés (4 140 m<sup>2</sup> + 480 m<sup>2</sup> pour prendre en partie le chemin de l'Usine, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).



Le classement du zonage Ue est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra au site d'avoir un règlement d'urbanisme davantage adapté à sa vocation et à son développement et au reste de l'activité économique de Bourbon Plastiques Emballage. L'objectif est notamment d'y réaliser un bassin de rétention pour les eaux utilisées par les pompiers en cas d'incendie (en remplacement du bassin actuel). Un parking pour les véhicules est également envisagé. Enfin, l'objectif est aussi d'avoir la possibilité d'implanter un stock de matières premières ou de produits finis.

### 1.1.3. Entrée de la ZAE de Paniandy : évolution du zonage A en 1AUe pour l'extension et l'accueil de nouvelles entreprises

Les services de la CIREST reçoivent régulièrement des demandes pour des projets d'installation à caractère économique notamment sur la zone de Paniandy à Bras-Panon. En 2019, l'AGORAH démontrait que les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises.

Intégrée en zone AUe au PLU approuvé en 2007 (zone ouverte à l'urbanisation à destination d'économie), la parcelle AD996 a été déclassée en zone agricole lors d'une révision « simplifiée » en 2014. La présente procédure de révision « allégée » consiste à la reclasser partiellement en zone 1AUe (3 686 m<sup>2</sup> + 582 m<sup>2</sup> pour prendre en partie la RD48-1, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

La zone Ue/AUe du PLU en vigueur couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

Le classement du zonage 1AUe au détriment de la zone A est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra au site d'avoir un règlement d'urbanisme davantage adapté à sa vocation et à son développement et au reste de la zone d'activités économiques de Paniandy. En parallèle, cela permet de conforter la protection des zones réellement agricoles environnantes.

## 1.2. L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme

Pour rappel, l'évaluation environnementale du PLU de Bras-Panon approuvé le 30 novembre 2019 présente de manière détaillée l'articulation du PLU dans son ensemble avec les autres documents d'urbanisme. Il s'agit ici de se consacrer uniquement sur des dispositions qui auraient un lien direct avec le projet proposé par la présente révision « allégée » du PLU de Bras-Panon.

### 1.2.1. La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur

Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de révision est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 30 novembre 2019, spécialement avec les orientations « économiques » et « agricoles » suivantes :

- Axe 2 « Bras-Panon, ville agricole » - Préambule « Bras-Panon soutient le maintien et le développement d'une agriculture créatrice d'emplois viables et vivables, gestionnaire de milieux fragiles et garante d'un équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels. Cette agriculture dynamique permettra d'affirmer le caractère agricole de Bras-Panon », Orientations 1 et 2 « Préserver les terres agricoles et conquérir certaines friches en zone rurale et sur le milieu naturel dégradé » « Encourager une agriculture améliorant la qualité de vie des Panonnais ». Le classement dans la présente révision « allégée » en zone agricole des terres et bâtiments d'élevage existants depuis plusieurs décennies dans le Domaine de la Paix, permettra l'application d'un règlement adapté à la réalité du terrain, confortant ainsi la pérennité de l'activité agricole en place.
- Axe 3 « Bras-Panon, ville attractive » - Orientation 5 « Prendre en compte les risques naturels dans le développement communal ». La prise en compte des risques naturels a été effectuée dans le cadre du projet de révision « allégée » en évitant dans la mesure du possible le classement en zone urbaine ou à urbaniser en zone à risque.
- Axe 4 « Bras-Panon, ville dynamique » - Préambule « Le développement économique doit s'effectuer à la fois sur les activités déjà présentes sur le territoire, mais aussi en cherchant une diversification de l'activité en promouvant les filières nouvelles afin de développer l'emploi sur le territoire », Orientation 1 « Créer des zones dédiées à la production de richesses ». Le nouveau classement dans la présente révision « allégée » de zones Ue ou 1AUe marquent l'opportunité d'affirmer la réhabilitation et le développement de zones d'activités économiques déjà existantes sur la commune (il s'agit notamment de reconforter réglementairement des zones qui étaient déjà dédiées à l'économie dans le PLU de 2007). Il s'agit ainsi de tendre vers un dynamisme économique et d'emplois.



### 1.2.2. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

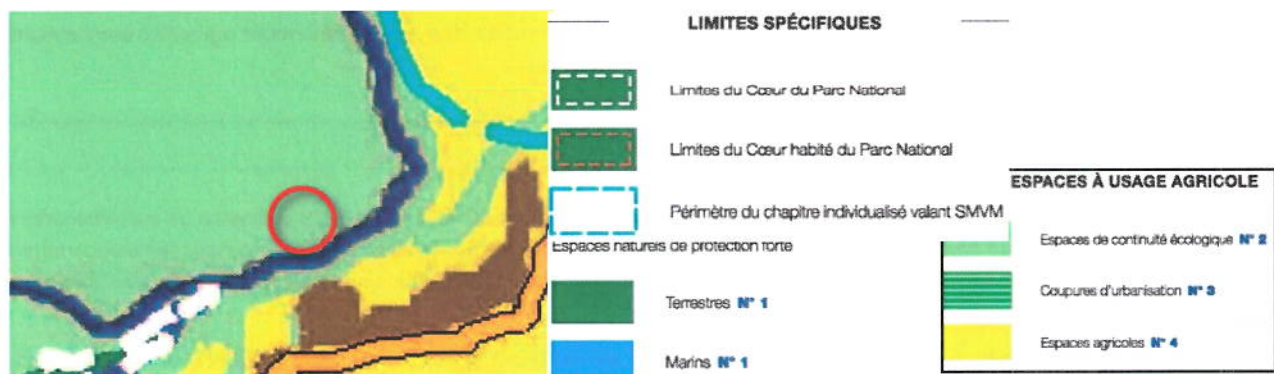
La loi n°84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des Régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion confère aux conseils régionaux des régions d'outre-mer des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire. Elle leur demande notamment d'adopter un schéma d'aménagement régional (SAR) qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), permettant l'application de la loi littoral. Il s'impose aux SCOT et aux PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, approuvé le 14 octobre 2004, a été mis en révision depuis le 15 décembre 2010. Toutefois, le projet de SCOT révisé, arrêté le 18 février 2016, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 3 juin 2016. Son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Or, si le PLU doit normalement être compatible directement avec le SCOT, ce dernier, au regard de son ancienneté (2004), est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Bras-Panon s'appuient directement sur les orientations du SAR, et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées.

#### Evolution du secteur du Domaine de la Paix

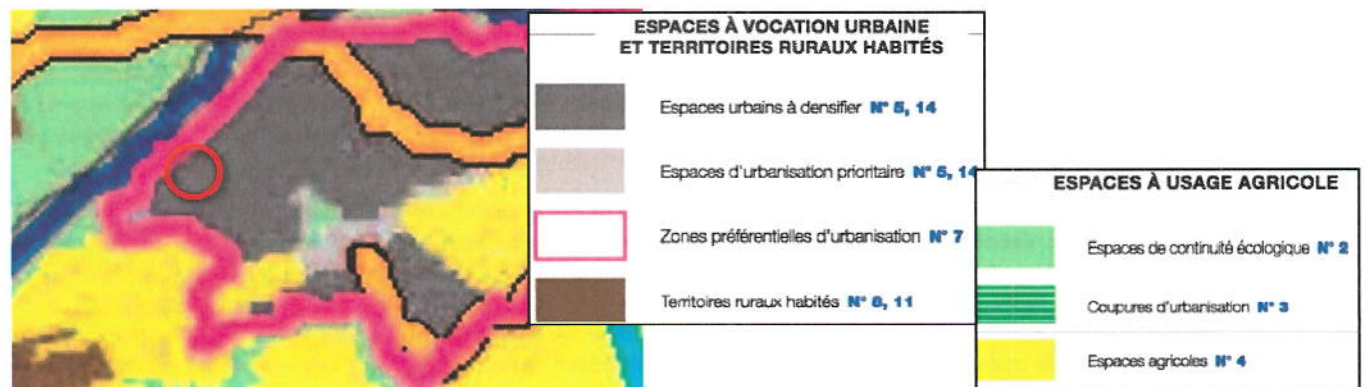
Le projet (classement d'une zone A) ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur. Il est situé en espace de continuité écologique, en dehors des espaces de protection forte et du cœur du parc national.

Le projet est compatible avec la prescription n°2 du SAR relative aux espaces de continuité écologique, qui stipule que « l'inclusion dans les espaces de continuité écologique de parcelles exploitées pour l'agriculture ou dont l'exploitation peut être envisagée ne fait pas obstacle aux pratiques agricoles ».



#### Evolution des terrains de Bourbon Plastiques Emballage à Rivière-du-Mât

Le projet d'évolution du PLU d'un classement en zone Ue de terrains pour le développement de Bourbon Plastiques Emballage ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur, ces terrains étant identifiés comme espaces urbains à densifier au sein du bourg de proximité de Rivière-du-Mât-les-Hauts. En effet, ces terrains étaient classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007 (zone urbaine à destination d'économie), et donc considérés comme « urbains » au SAR approuvé en 2011, avant d'être déclassés en zone naturelle au PLU approuvé en 2019. Par conséquent, il est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation, qui intègre les espaces dans lesquels les documents d'urbanisme locaux ont la possibilité de localiser leurs extensions urbaines.

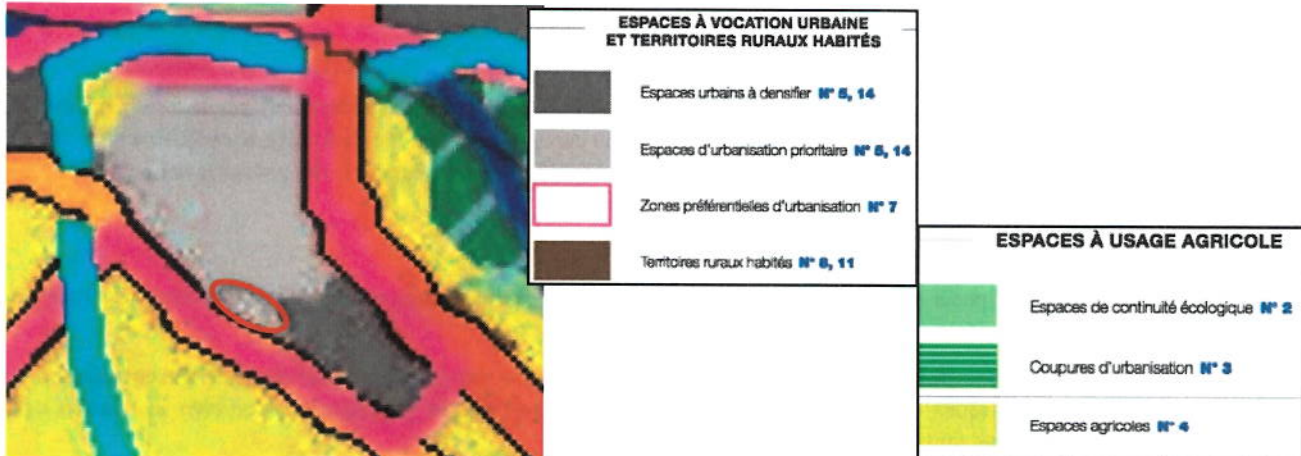




### Evolution au niveau de l'entrée de la ZAE de Paniandy

Le projet de classement en zone 1AU de terrains pour le développement de la zone d'activités économiques de Paniandy ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur, ces terrains étant identifiés comme espaces d'urbanisation prioritaire au sein du bourg de proximité de Rivière-du-Mât-les-Hauts. En effet, ces terrains étaient classés en zone AUe au PLU approuvé en 2007 (zone à urbanisation à destination d'économie), et donc considérés ainsi au SAR approuvé en 2011, avant d'être déclassés en zone agricole lors de la révision « simplifiée » du PLU approuvé en 2014.

Le projet est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation, qui intègre les espaces dans lesquels les documents d'urbanisme locaux ont la possibilité de localiser leurs extensions urbaines.



### 1.2.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

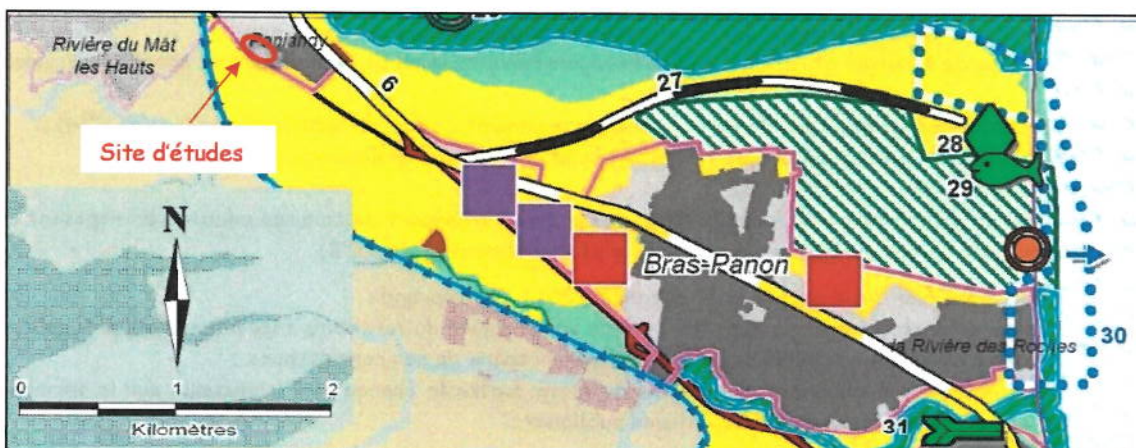
L'application de document ne concerne pas les sites du Domaine de la Paix et de Bourbon Plastiques Emballage, localisés en dehors des limites du SMVM.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral ».

Trois objectifs spécifiques du SMVM doivent répondre aux problématiques environnementales littorales et avoir les conditions d'un développement équilibré de cet espace : Protéger les écosystèmes littoraux ; Organiser les activités littorales ; Contenir le développement urbain.

Les orientations générales du SAR et celles de son chapitre SMVM doivent faire l'objet d'une application conjointe et simultanée. Au titre du SMVM, le SAR distingue et délimite pour Bras-Panon quatre catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage ; les espaces naturels remarquables du littoral à préserver ; les coupures d'urbanisation ; la bande des cinquante pas géométriques.

L'évolution de la zone 1AUe à l'entrée de la ZAE de Paniandy dans la présente révision « allégée » est concernée uniquement par la prise en compte des espaces proches du rivage. Elle ne remet pas en cause les enjeux liés à ces espaces, étant située en espace d'urbanisation prioritaire au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.





#### 1.2.4. Le programme local de l'habitat (PLH) de la CIREST

L'application de document ne concerne pas la présente révision « allégée », ne produisant pas de logements en zone urbaine ou à urbaniser.

#### 1.2.5. Le Plan de Déplacement Urbain de la CIREST

Le PDU révisé de la CIREST, couvrant une période de 10 ans 2018-2028, a été approuvé le 18 décembre 2020.

La nature des projets ne remet pas en cause les orientations du PDU.

#### 1.2.6. Le SDAGE et le SAGE

Le projet est compatible avec la prise en compte des enjeux liés à « l'eau », notamment déterminés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion approuvé par arrêté du 8 décembre 2015 et par Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est (enjeux détaillés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé).

Il convient de rappeler les points suivants, qui peuvent concerner le projet :

- Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR (article 2), dont le zonage est inséré aux documents graphiques du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du plan de prévention des risques, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2).
- Toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain (article 11).
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les schémas et réseaux d'eau et d'assainissement sont annexés au PLU.
- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau (gestion de l'eau potable et des eaux pluviales) et d'assainissement.
- L'obligation de surface perméable minimale obligatoire évite une sur-imperméabilisation des sols (article 13)

#### 1.2.7. Le Parc National de La Réunion

Les sites d'études ne sont pas dans le périmètre du cœur du parc national.

#### 1.2.8. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la CIREST a été approuvé le 12 décembre 2013. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 6 % des gaz à effet de serre d'ici à 2020 (par rapport aux émissions de 2009) et porte un certain nombre d'actions dont :

- promouvoir la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et l'installation de chauffe-eau solaire (action n°24) ;
- favoriser la valorisation énergétique des déchets et le développement d'unité de méthanisation (action n°14) ;
- la reconquête agricole avec la valorisation des friches et la protection des meilleurs potentiels agricoles ;
- promouvoir les jardins familiaux (action n°11) ;
- s'assurer que la densification soit indissociable d'une desserte en transport en commun adaptée en imposant une densité plus importante autour du TCSP et en limitant le stationnement (action n°2).

Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014. Il comprend :

- les résultats du diagnostic climat énergie dont l'analyse de vulnérabilité du territoire face aux effets probables du changement climatique et les enjeux territoriaux identifiés au regard de ses compétences ;
- la stratégie et les objectifs à atteindre en matière de lutte contre le changement climatique sur le territoire réunionnais ainsi que sur le patrimoine et les politiques publiques ;



- le plan d'actions pour la période 2014-2020, ses effets attendus et le budget correspondant ;
- le dispositif de suivi et d'évaluation.

La CIREST est en cours d'élaboration de son plan climat-air-énergie territorial (PCAET), dont l'axe 1 de ce plan concerne l'urbanisme : Aménager un territoire résilient et agréable à vivre.

Pour rappel, le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET, notamment en limitant les déplacements des personnes :

- Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures, comme c'est le cas pour la zone Ue à Bourbon Plastiques Emballage ou la zone 1AU à l'entrée de la ZAE de Paniandy dans le cadre de la présente révision « allégée ».
- Renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces notamment par de nombreux emplacements réservés, et par une réglementation en zone à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par un projet.

Par ailleurs, le PLU met en place des dispositions favorables à la promotion d'énergie renouvelable (article 14) en imposant que « l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large.

Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc... »

## 2. L'état initial de l'environnement

Voir au présent rapport Partie 2 « Note de présentation ».

## 3. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement













L'analyse suivante a pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables.

En cohérence et complément à l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 12 juin 2019, les thèmes fondamentaux qui ont été retenus sont les suivants :





- milieu naturel et biodiversité,
- paysage et cadre de vie,
- espace agricole et richesse du sous-sol,
- ressource en eau potable et assainissement,
- production énergétique et climat,
- qualité de l'air et santé humaine,
- gestion des déchets,
- risques naturels et technologiques.

Les incidences prévisibles du plan considérées comme positives pour l'environnement figurent en vert, tandis que celles considérées comme négatives figurent en rouge.



Garantir un développement urbain harmonieux	
Milieu naturel et biodiversité	<p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permettent une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></p> <p><i>Le classement en zone A uniquement sur des terrains déjà dédiés à l'élevage et à l'agriculture permet de maintenir en zone N les espaces naturels d'intérêt.</i></p> <p> <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme, économie).</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p><i>Le classement de terrains en zone Ue ou 1AUe est effectué au sein des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire et au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.</i></p> <p> <i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville (notamment le développement économique) permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></p> <p><i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</i></p> <p> <i>L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p><i>Le classement en zone A de terrains actuellement dédiés à l'élevage permet de conforter l'activité agricole et la pérennisation de la filière.</i></p> <p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></p> <p><i>Le classement de terrains en zone Ue ou 1AUe est effectué au sein des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire et au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR tendant vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i></p> <p> <i>L'accessibilité du territoire augmente la pression sur des milieux naturels et agricoles de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme, économie).</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p> <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i></p> <p> <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</i></p> <p> <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être sollicitées et également fragilisées, notamment le forage de Dioré.</i></p> <p><i>Le développement de l'activité économique génère des besoins supplémentaires en eau et énergie.</i></p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p><i>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués et desservis réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i></p> <p><i>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i></p> <p> <i>Le développement de l'activité économique à Bras-Panon permet de concentrer les activités sur la commune, permettant de réduire les déplacements vers les autres communes de l'est ou du nord.</i></p> <p><i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i></p> <p><i>Le règlement prévoit que les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></p> <p> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</i></p>



Gestion des déchets	<p> <i>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués permet d'optimiser les réseaux existants.</i></p> <p><i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i></p>
Risques naturels et technologiques	<p> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets</i></p> <hr/> <p><i>La constructibilité de nouveaux terrains est proposée en dehors des risques naturels.</i></p> <p> <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègrent les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</i></p> <hr/> <p> <i>La perte de surface perméable au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.</i></p> <p><i>Le développement de l'activité économique peut générer des risques technologiques supplémentaires.</i></p>

## 4. Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

### 4.1. Développement agricole : évolution de zonage sur le site du Domaine de la Paix

#### 4.1.1. Solution 1 : maintenir le PLU en état

Les terrains concernés par la présente révision « allégée » au Domaine de la Paix ont été classés en zone naturelle stricte (secteur Nr) lors de l'approbation de la révision générale du PLU le 30 novembre 2019. Le secteur Nr interdit les activités et constructions à destination agricole et d'élevages, pourtant présentent sur le site.

Le scénario consistant règlementairement à maintenir ces sites en secteur Nr n'est pas retenu. En effet :

- il décrédibilise l'outil règlementaire appliqué en secteur Nr, censé protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt reconnu ;
- il ne permet pas aux activités agricoles en place depuis plusieurs décennies de se réhabiliter ou se développer, et peut conduire à mettre en danger la pérennité de ces activités tout en laissant proliférer des friches ou des « verrues » agricoles.

#### 4.1.2. Solution 2 : classer en zone agricole l'ensemble des terrains de la société agricole de la Paix

La société agricole de la Paix bénéficie d'une autorisation d'exploiter sur près de 40 ha délivrée par la DAAF, sur une propriété de 130 ha.

La demande initiale du propriétaire effectuée auprès de la Municipalité portait sur un classement en zone A de la majorité des terrains bénéficiant d'une autorisation d'exploiter par la société agricole de la Paix. En effet, plusieurs activités sont recensées : élevage porcin (terrains concernés par la présente révision « allégée »), verger de letchis, prairies, champs de fleurs tropicales...

Ce scénario consistant règlementairement à classer en zone agricole l'intégralité du site pour exploitation n'est pas retenu. En effet, l'importance de la surface à déclasser entrainerait un impact négatif très important sur l'environnement et pourrait bouleverser l'économie générale du secteur. A terme, une réflexion sur le devenir règlementaire de ces terrains au sein du PLU mérite néanmoins d'être portée.

#### 4.1.3. Solution 3 : classer en zone agricole l'enveloppe des bâtiments d'élevage et du lisier

Le présent scénario consiste, dans un premier temps, à prioriser le classement en zone agricole du Domaine de la Paix aux bâtiments d'élevage existants et du dispositif du traitement du lisier, sur une surface d'environ 4,2 ha.

Cette évolution de zonage doit notamment permettre de répondre aux nouvelles exigences législatives en termes de bien-être animal, d'engager de lourdes réhabilitations au regard de la vétusté de certains bâtiments, d'améliorer l'activité agricole du site et d'envisager la construction d'une station de traitement du lisier.



Ce scénario a été retenu puisqu'il permet de trouver le juste équilibre entre développement agricole et protection environnementale, en excluant toute évolution du PLU sur les espaces boisés classés (EBC) figurant au PLU en vigueur, ainsi que sur les terrains localisés sur le site classé de la Rivière des Roches et, de manière générale, tout espace caractérisé par un massif forestier ou une entité naturelle marquée.

## 4.2. Développement d'activités économiques : site Bourbon Plastiques Emballage et ZAE de Paniandy

### 4.2.1. Solution 1 : maintenir le PLU en état

Les terrains concernés par la présente révision « allégée » sur le site de Bourbon Plastiques Emballage ou au niveau de la ZAE de Paniandy, étaient classés légitimement en zone urbaine ou à urbaniser dédiées à l'activité économique au PLU de Bras-Panon approuvé en 2007. Ils ont été classés ensuite en zone A ou N lors de procédures ultérieures du PLU, malgré l'intérêt des porteurs de projets (Bourbon Plastiques Emballage et CIREST) à pérenniser l'activité économique sur ces terrains.

Le scénario consistant réglementairement à maintenir ces sites en zones A ou N n'est pas retenu. En effet :

- il décrédibilise l'outil réglementaire appliqué en zone N ou A, censé protéger les espaces réellement naturels ou agricoles ou de concrétiser des projets à vocation naturelle ou agricole ;
- il ne permet pas aux activités économiques en place depuis plusieurs décennies de se réhabiliter ou se développer, et peut conduire à mettre en danger la pérennité de ces activités tout en laissant proliférer des friches.

### 4.2.2. Solution 2 : déterminer de nouvelles zones d'activités économiques

Une mission confiée à l'AGORAH en 2019, dont une partie des analyses et des conclusions est intégrée dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019, démontre que les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises.

Dans ce cadre, les services de la Ville et de la CIREST reçoivent régulièrement des demandes pour des projets d'installation à caractère économique.

A ce titre, et au regard d'un potentiel d'extension urbaine offert par le SAR pour l'activité économique de production non consommé par la Ville de Bras-Panon (20 ha), la création de nouvelles zones constructibles sur des sites n'ayant jamais eu réglementairement cette vocation aux documents de planification antérieurs peut paraître légitime.

Toutefois, ce scénario consistant à proposer de nouvelles zones AU d'envergure à Bras-Panon pour l'activité économique n'est pas retenu. En effet, l'importance surfacique nécessaire et le risque d'impact potentiellement engendré sur des sites qui peuvent prétendre aujourd'hui à une véritable fonction naturelle ou agricole, n'incitent pas à tendre vers ce type d'aménagement dans cette procédure de révision « allégée ».

### 4.2.3. Solution 3 : prioriser l'activité économique sur des anciennes zones dédiées en continuité d'espaces urbains de référence

Au vu des nombreuses demandes et face au manque de foncier à visé économique, la Municipalité de Bras-Panon, à l'instar de la CIREST, se concentre sur ses zones d'activités économiques existantes et souhaite optimiser les gisements de foncier à court terme afin de répondre aux nombreuses demandes de locaux et fonciers économiques sur le territoire.

Ainsi, pour le développement d'activités économiques, le scénario retenu consiste à répondre favorablement à deux porteurs de projets (Bourbon Plastiques Emballage et CIREST) pour un classement en zone économique au PLU sur des sites qui avaient déjà cette vocation lors du PLU approuvé en 2007.

Cela réduit l'impact sur l'environnement, sur des espaces urbains identifiés au SAR comme des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire, situés au sein de la zone préférence d'urbanisation du SAR/SMVM



## 5. Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

### 5.1. Une compensation naturelle surfacique anticipée de la révision du PLU approuvé en 2019

Il s'agit de la mesure règlementaire la plus importante pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement, et notamment le classement d'environ 8 900 m<sup>2</sup> (dont 1 100 m<sup>2</sup> de voirie) en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) à vocation économique au détriment d'un zonage naturel (N) ou agricole (A).

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) autorise une surface de 20 ha dédiée à de nouvelles extensions urbaines pour de l'activité économique de production à Bras-Panon. Le PLU approuvé en 2019 n'a pas consommé de surface pour la vocation d'économie de production.

De plus, la Ville de Bras-Panon a classé 1,6 ha de zone U ou AU à vocation économique du PLU approuvé en 2007 en zone N ou A au PLU approuvé en 2019. En compatibilité avec l'orientation n°6 du SAR, cette surface « s'ajoute aux extensions urbaines accordées par le présent SAR ».

Ainsi, les possibilités d'extensions urbaines nouvelles pour cette vocation à Bras-Panon s'élèvent à 21,6 ha.

La présente procédure de révision « allégée » ne consomme qu'une petite partie de ces possibilités (0,9 ha sur 21,6 ha).




TOTAL DES POSSIBILITES D'EXTENSIONS URBAINES POUR L'ECONOMIE DE PRODUCTION

	Extension urbaine autorisée par le SAR	Zones U ou AU PLU 2007 déclassées en zone A ou N au PLU 2019 non redéployées	Total des nouvelles possibilités d'extension urbaine
Possibilités d'extension urbaine <b>avant</b> la révision « allégée »	20	1,6	21,6
Possibilités d'extension urbaine <b>après</b> la révision « allégée »	20	0,7	20,7

### 5.2. Des mesures règlementaires existantes conservées et des mesures d'évitement

Lors de la révision générale du PLU approuvé le 30 novembre 2019, les dispositions règlementaires des zones urbaines et agricoles avaient déjà été rédigées afin d'assurer un développement du territoire tenant néanmoins compte de l'insertion des constructions dans le paysage et l'environnement. Ces règles exigeantes sont conservées dans la présente révision allégée.

Par ailleurs trois autres mesures d'évitement ont été appliquées dans le cadre de la présente procédure de révision allégée.

	Les nombreuses demandes de déclassements de terrains parvenues à la Ville de Bras-Panon à la suite de l'approbation du PLU en 2019 sont écartées, le projet se consacre uniquement à l'adaptation de zonage ou la rectification d'appréciations de classement liée à des projets agricoles ou économiques spécifiques. La multiplication de zones à ouvrir à l'urbanisation au détriment de la zone naturelle ou agricole est ainsi évitée.
	Exclusion des entités naturelles les plus significatives afin d'éviter leur imperméabilisation et la réduction du caractère naturel des sites.
	Afin de répondre aux demandes des propriétaires et/ou porteurs de projet tout en garantissant une cohérence règlementaire et d'aménagement du territoire communal, le scénario retenu consiste à classer en zone urbaine, à urbaniser ou agricole les parcelles concernées en limitant néanmoins le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou par le porter à connaissance relatif aux aléas littoraux. Cela permet de réduire l'exposition d'habitants en zone à risque, de limiter les nuisances et de réduire la consommation d'espace naturel ou agricole au PLU. Ainsi, les projets de développement touristique portés par la Ville de Bras-Panon sur le littoral et inscrits dans la délibération de prescription de la présente révision « allégée », ne sont finalement pas matérialisés dans la procédure car en aléa de submersion marine et de recul du trait de côte.



## 6. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

En plus de ceux existants dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui peuvent s'appliquer, le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt spécifiquement par rapport au PLU révisé. Figurent en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Recensement de la faune et de l'état des espèces		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Recensement de la flore et de l'état des milieux naturels		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	Commune AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles
	Superposition entre périmètres des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Nombre d'exploitations agricoles	nb	DAAF	Indique l'évolution globale du nombre d'exploitations
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Production annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	Nombre de station d'épuration		CIREST	Indique les installations nécessaires pour améliorer la qualité de l'eau
	Nombre de périmètres de protection autour des captages AEP		ARS	Indique le niveau de protection des ressources
	Volume annuel d'eau potable issue des captages/forages protégés par des périmètres d'arrêté préfectoral	m <sup>3</sup>	Fermier et ARS	Indique le niveau de protection des captages produisant de l'eau potable
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m <sup>3</sup> /an /hab		Permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable



	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre de déplacements par type de transports	nb	Commune INSEE Etudes mobilités	Indique les habitudes de déplacements de la population et ses évolutions
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre le nombre de déplacements et l'utilisation des transports en commun ou autre déplacement sans voiture	%	Commune INSEE Etudes mobilités	Renseigne sur l'impact des nuisances et pollutions en lien avec les déplacements, ainsi que les conditions favorables à l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/a n/hab		Permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m <sup>3</sup>	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l'évolution globale du trafic automobile
GESTION DES DECHETS	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés	t	CIREST	Indique l'évolution globale de la production de déchets ménagers
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d'habitants	kg/an /hab		Indique la production de déchets de la ville
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie des zones d'aléa moyen/élevé au Plan de Prévention des Risques	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Superficie des zones d'aléa moyen/fort au Plan de Prévention des Risques au trait de côte et de submersion marine	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Superposition entre le périmètre des zones inondables d'aléa moyen et les espaces potentiellement constructibles afin de mesurer la perméabilisation des zones sensibles	%		Permet de mesurer la perméabilisation des zones exposées à un risque d'inondation



## 7. Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

### 7.1. Résumé non technique des éléments précédents

#### 7.1.1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

##### *Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme*

La Commune de Bras-Panon a approuvé la révision générale de son PLU le 30 novembre 2019. Le présent dossier concerne la procédure de révision dite « allégée » n°2 au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2021.

L'étude consiste en :

- Domaine de la Paix : déclassement d'une partie de la zone Nr en zone A, en vue de permettre des travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles existants ;
- Site de Bourbon Plastiques Emballage : déclassement de la partie Nord du site de N en Ue, afin de permettre l'extension de l'activité économique ;
- Entrée de la ZAE de Paniandy : évolution du zonage A en 1AUe à l'entrée de la zone, afin de permettre l'extension et accueillir de nouvelles entreprises.

##### *L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme*

Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de révision est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 30 novembre 2019, spécialement avec les orientations « Bras-Panon soutient le maintien et le développement d'une agriculture créatrice d'emplois viables et vivables, gestionnaire de milieux fragiles et garante d'un équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels. Cette agriculture dynamique permettra d'affirmer le caractère agricole de Bras-Panon », « Préserver les terres agricoles et conquérir certaines friches en zone rurale et sur le milieu naturel dégradé », « Encourager une agriculture améliorant la qualité de vie des Panonnais », « Prendre en compte les risques naturels dans le développement communal », « Le développement économique doit s'effectuer à la fois sur les activités déjà présentes sur le territoire, mais aussi en cherchant une diversification de l'activité en promouvant les filières nouvelles afin de développer l'emploi sur le territoire », « Créer des zones dédiées à la production de richesses ».

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) :

- Le projet d'évolution du Domaine de la Paix (classement d'une zone A) ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur. Il est situé en espace de continuité écologique, en dehors des espaces de protection forte et du cœur du parc national.
- Le projet d'évolution du PLU d'un classement en zone Ue de terrains pour le développement de Bourbon Plastiques Emballage ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur, ces terrains étant identifiés comme espaces urbains à densifier au sein du bourg de proximité de Rivière-du-Mât-les-Hauts. Ces terrains étaient classés en zone Ue au PLU approuvé en 2007, et donc considérés comme « urbains » au SAR approuvé en 2011, avant d'être déclassés en zone naturelle au PLU approuvé en 2019. Il est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation.
- Le projet d'évolution du PLU d'un classement en zone 1AUe de terrains pour le développement de la zone d'activités économiques de Paniandy ne remet pas en cause les principes du SAR par rapport au PLU en vigueur, ces terrains étant identifiés comme espaces d'urbanisation prioritaire au sein du bourg de proximité de Rivière-du-Mât-les-Hauts. Ces terrains étaient classés en zone AUe au PLU approuvé en 2007, et donc considérés ainsi au SAR approuvé en 2011, avant d'être déclassés en zone agricole lors de la révision « simplifiée » du PLU approuvé en 2014. Le projet est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation.

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). L'évolution de la zone 1AUe à l'entrée de la ZAE de Paniandy est concernée uniquement par la prise en compte des espaces proches du rivage. Elle ne remet pas en cause les enjeux liés à ces espaces, étant située en espace d'urbanisation prioritaire au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.

La nature des projets ne remet pas en cause les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) ou du Plan de Déplacement Urbain de la CIREST.



Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) :

- Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR, dont le zonage est inséré aux documents graphiques du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du PPR, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
- Toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation est conditionnée, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les schémas et réseaux d'eau et d'assainissement sont annexés au PLU.
- Le règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et d'assainissement.
- L'obligation de surface perméable minimale obligatoire évite une sur-imperméabilisation des sols.

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET) par le maintien de dispositions figurant au PLU en vigueur qui prévoit déjà :

- de concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures ;
- de renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces notamment par une réglementation en zone à urbaniser obligeant les voies publiques ou privées à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par un projet ;
- que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments.

### 7.1.2. L'état initial de l'environnement

















Le site d'études du Domaine de la Paix, de 4,2 ha, est constitué d'une zone cultivée défrichée dédiée à l'élevage avec la présence de plusieurs bâtiments. Le site est recensé comme ZNIEFF de type 2. Il est localisé à proximité immédiate de zones forestières, notamment au sud par le site classé de la Rivière des Roches dont le lit est identifié comme ZNIEFF de type 1. Une fine bande forestière appartenant au cœur du parc national est situé à un peu plus de 200 mètres. La zone cultivée la plus proche, dédiée à la canne à sucre, est repérée sur le quartier de l'Abondance à Saint-Benoît à environ 300 mètres. Le site d'études est positionné à environ entre 210 à 230 mètres d'altitude, entouré de très fortes pentes, couvertes essentiellement de forêt primaire non cultivée. Les sols sont faiblement ferrallitiques andiques bruns jaunes épais sur cendres.

Le site d'études de Bourbon Plastiques Emballage (4 140 m<sup>2</sup>) n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole d'importance. Il a été occupé anciennement par des employés de Bourbon Plastiques et particulièrement artificialisé. Lorsque les personnes ont quitté les lieux, les habitations ont été enlevées et les terrains laissés inoccupés. Dans sa partie la plus proche, le site d'études est localisé à environ 100 mètres de la ZNIEFF liée à la rivière du Mât : ZNIEFF de type 1 pour le lit du cours d'eau, ZNIEFF de type 2 pour les berges. La culture agricole la plus proche est recensées à plus de 250 mètres. Les parcelles visées par les évolutions de zonage recoupent la zone de surveillance renforcée du forage Dioré., ressource stratégique de l'alimentation en eau de la commune de Saint-André, bénéficiant d'un arrêté préfectoral de DUP instaurant des périmètres de protection. Les aménagements envisagés ne seront pas de nature à accentuer les sources de pollution pour la ressource en eau et devront, dans tous les cas, être réalisés dans le strict respect des réglementations existantes.

Le sites d'études en entrée de la ZAE de Paniandy (3 700 m<sup>2</sup>) n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole d'importance (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...). Le site n'est pas cultivé et n'est pas recensé dans la base d'occupation des sols de la DAAF. De l'autre côté de la RD48-1, le paysage est fortement marqué par la présence de la canne à sucre. La RD48-1 longeant le site d'études est identifié sur la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en catégorie 4 avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la route de 30 m.



### 7.1.3. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Garantir un développement urbain harmonieux	
Milieu naturel et biodiversité	<p> La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permettent une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</p> <p> Le classement en zone A uniquement sur des terrains déjà dédiés à l'élevage et à l'agriculture permet de maintenir en zone N les espaces naturels d'intérêt.</p>
	<p> Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés.</p>
Paysage et cadre de vie	<p>Le classement de terrains en zone Ue ou 1AUe est effectué au sein des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire et au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.</p> <p> L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville (notamment le développement économique) permet de préserver un cadre de vie attractif.</p> <p>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</p>
	<p> L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p>Le classement en zone A de terrains actuellement dédiés à l'élevage permet de conforter l'activité agricole et la pérennisation de la filière.</p> <p> La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</p> <p>Le classement de terrains en zone Ue ou 1AUe est effectué au sein des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire et au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR tendant vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</p>
	<p> L'accessibilité du territoire augmente la pression sur des milieux naturels et agricoles de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme, économie).</p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</p> <p> Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</p>
	<p> En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être sollicitées et également fragilisées, notamment le forage de Dioré.</p> <p>Le développement de l'activité économique génère des besoins supplémentaires en eau et énergie.</p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués et desservis réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</p> <p>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</p> <p> Le développement de l'activité économique à Bras-Panon permet de concentrer les activités sur la commune, permettant de réduire les déplacements vers les autres communes de l'est ou du nord.</p> <p>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</p> <p>Le règlement prévoit que les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</p>
	<p> La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p> La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</p>
Gestion des déchets	<p>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués permet d'optimiser les réseaux existants.</p> <p> L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</p>
	<p> La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets</p>
Risques naturels et technologiques	<p>La constructibilité de nouveaux terrains est proposée en dehors des risques naturels.</p> <p> Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègrent les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</p> <p>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</p>
	<p> La perte de surface perméable au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.</p> <p>Le développement de l'activité économique peut générer des risques technologiques supplémentaires.</p>



#### 7.1.4. Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

La prise en compte réglementaire du secteur du Domaine de la Paix a été étudiée au regard de trois solutions :

- Solution 1 : maintenir le PLU en état. Les terrains concernés ont été classés en zone naturelle stricte (secteur Nr) lors de l'approbation de la révision générale du PLU le 30 novembre 2019. Le secteur Nr interdit les activités et constructions à destination agricole et d'élevages, pourtant présentes sur le site. Le scénario consistant réglementairement à maintenir ces sites en secteur Nr n'est pas retenu car il décrédibilise l'outil réglementaire appliqué en secteur Nr, censé protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt reconnu ; il ne permet pas aux activités agricoles en place depuis plusieurs décennies de se réhabiliter ou se développer, et peut conduire à mettre en péril la pérennité de ces activités tout en laissant proliférer des friches ou des « verrues » agricoles.
- Solution 2 : classer en zone agricole l'ensemble des terrains de la société agricole de la Paix. La société agricole de la Paix bénéficie d'une autorisation d'exploiter sur près de 40 ha délivrée par la DAAF, sur une propriété de 130 ha. La demande initiale du propriétaire effectuée auprès de la Municipalité portait sur un classement en zone A de la majorité des terrains bénéficiant d'une autorisation d'exploiter par la société agricole de la Paix. Ce scénario n'est pas retenu. L'importance de la surface à déclasser entraînerait un impact négatif très important sur l'environnement et pourrait bouleverser l'économie générale du secteur.
- Solution 3 : classer en zone agricole l'enveloppe des bâtiments d'élevage et du lisier. Il s'agit de prioriser le classement en zone A du Domaine de la Paix aux bâtiments d'élevage existants et du dispositif du traitement du lisier, sur une surface d'environ 4,2 ha. Cette évolution de zonage doit notamment permettre de répondre aux nouvelles exigences législatives en termes de bien-être animal, d'engager de lourdes réhabilitations au regard de la vétusté de certains bâtiments, d'améliorer l'activité agricole du site et d'envisager la construction d'une station de traitement du lisier. Ce scénario a été retenu puisqu'il permet de trouver le juste équilibre entre développement agricole et protection environnementale, en excluant toute évolution du PLU sur les EBC, ainsi que sur les terrains localisés sur le site classé de la Rivière des Roches et tout espace caractérisé par un massif forestier ou une entité naturelle marquée.

La prise en compte réglementaire du développement d'activités économiques (Bourbon Plastiques Emballage et ZAE de Paniandy) a été étudiée au regard de trois solutions :

- Solution 1 : maintenir le PLU en état. Les terrains concernés étaient classés en zone urbaine ou à urbaniser dédiées à l'activité économique au PLU de Bras-Panon approuvé en 2007. Ils ont été classés ensuite en zone A ou N lors de procédures ultérieures du PLU. Le scénario consistant réglementairement à maintenir ces sites en zones A ou N n'est pas retenu. Il décrédibilise l'outil réglementaire appliqué en zone N ou A, censé protéger les espaces réellement naturels ou agricoles ou de concrétiser des projets à vocation naturelle ou agricole ; il ne permet pas aux activités économiques en place depuis plusieurs décennies de se réhabiliter ou se développer, et peut conduire à mettre en péril la pérennité de ces activités tout en laissant proliférer des friches.
- Solution 2 : déterminer de nouvelles zones d'activités économiques. L'AGORAH a démontré que les projets de création de nouveaux espaces économiques sur Bras-Panon correspondent à un véritable besoin du territoire communal voire intercommunal afin de réduire la tension en matière de foncier à vocation économique et permettre de satisfaire la demande des entreprises. Les services de la Ville et de la CIREST reçoivent régulièrement des demandes pour des projets d'installation à caractère économique. Au regard d'un potentiel d'extension urbaine offert par le SAR pour l'activité économique de production non consommé par la Ville de Bras-Panon (20 ha), la création de nouvelles zones constructibles sur des sites n'ayant jamais eu réglementairement cette vocation aux documents de planification antérieurs peut paraître légitime. Toutefois, ce scénario n'est pas retenu. L'importance surfacique nécessaire et le risque d'impact potentiellement engendré sur des sites qui peuvent prétendre aujourd'hui à une véritable fonction naturelle ou agricole, n'incitent pas à tendre vers ce type d'aménagement dans cette procédure de révision « allégée ».
- Solution 3 : prioriser l'activité économique sur des anciennes zones dédiées en continuité d'espaces urbains de référence. Au vu des nombreuses demandes et face au manque de foncier à visé économique, la Municipalité de Bras-Panon, à l'instar de la CIREST, se concentre sur ses zones d'activités économiques existantes et souhaite optimiser les gisements de foncier à court terme afin de répondre aux nombreuses demandes de locaux et fonciers économiques sur le territoire. Le scénario retenu consiste à répondre favorablement à deux porteurs de projets (Bourbon Plastiques Emballage et CIREST) pour un classement en zone économique au PLU sur des sites qui avaient déjà cette vocation lors du PLU approuvé en 2007. Cela réduit l'impact sur l'environnement, sur des espaces urbains identifiés au SAR comme des espaces urbains à densifier ou d'urbanisation prioritaire, situés au sein de la zone préférence d'urbanisation.



### 7.1.5. Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

- Une compensation naturelle surfacique déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019 : le SAR autorise une surface de 20 ha dédiée à de nouvelles extensions urbaines pour de l'activité économique de production à Bras-Panon. Le PLU approuvé en 2019 n'a pas consommé de surface pour la vocation d'économie de production. De plus, la Ville de Bras-Panon a classé 1,6 ha de zone U ou AU à vocation économique du PLU approuvé en 2007 en zone N ou A au PLU approuvé en 2019. En compatibilité avec l'orientation n°6 du SAR, cette surface « s'ajoute aux extensions urbaines accordées par le présent SAR ». Ainsi, les possibilités d'extensions urbaines nouvelles pour cette vocation à Bras-Panon s'élevaient à 21,6 ha. La révision « allégée » ne consomme qu'une petite partie de ces possibilités (0,9 ha sur 21,6 ha).
- Les nombreuses demandes de déclassements de terrains à la suite de l'approbation du PLU en 2019 sont écartées, le projet se consacre uniquement à l'adaptation de zonage ou la rectification d'appréciations de classement liée à des projets agricoles ou économiques spécifiques. La multiplication de zones à ouvrir à l'urbanisation au détriment de la zone naturelle ou agricole est évitée.
- Exclusion des entités naturelles les plus significatives afin d'éviter leur imperméabilisation et la réduction du caractère naturel des sites.
- le scénario retenu consiste à classer en zone U, AU ou A les parcelles concernées en limitant le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou par le porter à connaissance relatif aux aléas littoraux. Cela permet de réduire l'exposition d'habitants en zone à risque, de limiter les nuisances et de réduire la consommation d'espace naturel ou agricole au PLU.

## 7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale du présent dossier a été réalisée conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

L'analyse effectuée a porté essentiellement sur les conséquences règlementaires engendrées par les évolutions apportées au zonage du PLU en vigueur : classement en zone A d'une partie du Domaine de la Paix, retour à un classement en zone Ue sur le site de Bourbon Plastiques Emballage, retour à un classement en zone 1AUe en entrée de la ZAE de Paniandy.

L'état initial et l'analyse des sites ont été réalisés sur les données et études disponibles au dernier trimestre 2021 et premier trimestre 2022 ainsi que celles produites dans le cadre des dossiers d'intentions de projet réalisés par les porteurs de projet.

De même, de nombreuses réunions de travail et de concertation ont été réalisées en amont et au cours de la procédure avec les élus et techniciens de la Ville, les porteurs de projets, les services de l'Etat (DEAL). Ces présentations et échanges ont permis de mettre en perspectives les évolutions attendues du projet et de limiter les impacts sur l'environnement. Ainsi, les projets ont été tout au long de la procédure connectés à la procédure d'évolution du PLU. De même, l'objectif de développement économique porté par la Ville sur le littoral annoncé dans la délibération de prescription de la révision « allégée », n'a finalement pas été intégré dans le dossier puisque les études menées et les échanges avec les services de l'Etat (DEAL, unité « Risques ») concluent que l'application du porter à connaissance du préfet concernant les aléas côtiers à Bras-Panon (recul du trait de côte et submersion marine) sur les parcelles concernées entraîne un principe d'inconstructibilité.

En plus de l'examen du PLU de Bras-Panon approuvé le 30 novembre 2019, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux servitudes et documents de planification qui s'imposent. Les travaux de révision « allégée » du PLU de Bras-Panon s'appuient directement sur les orientations du SAR, et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées au regard de son ancienneté le rendant obsolète et incompatible.