

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet
emportant mise en
compatibilité du PLU**

*Projet médico-social et social
et de valorisation du Domaine de l'Union*

Prescrit le 27 novembre 2024

Approuvé le 28 avril 2026

Table des matières

PARTIE 1. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	2
PARTIE 2. L'INTERET GENERAL DU PROJET ET EXPLICATIONS DE LA NECESSITE DE FAIRE EVOLUER LE PLU	4
1. UN INTERET GENERAL DOUBLE.....	4
2. LE PROJET AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR	7
2.1. La compatibilité vis-à-vis du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	7
2.2. Un classement du Domaine de l'Union en secteur Nt1 ne permettant pas le projet.....	8
2.3. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) non adaptée.....	9
PARTIE 3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	10
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA DECLARATION DE PROJET	10
2. LE REGLEMENT APPLICABLE ISSU DE LA DECLARATION DE PROJET	12
3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSUE DE LA DECLARATION DE PROJET.....	15
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA DECLARATION DE PROJET	18
PARTIE 4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	22
1. PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME.....	22
1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du PLU	22
1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme.....	22
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	28
2.1. Etat des lieux général de la commune de Bras-Panon.....	28
2.2. Etat initial du site d'études.....	32
3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	44
4. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE PROJET RETENU OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	46
4.1. Prévoir le projet en zone urbaine déjà existante.....	46
4.2. Maintenir un zonage naturel « constructible » au Domaine de l'Union.....	47
4.3. Partager le Domaine de l'Union en zones N et U spécifique.....	47
5. LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	48
5.1. Une constructibilité uniquement sur le site historiquement occupé et par valorisation	48
5.2. Réaliser une OAP ambitieuse en termes d'intégration et d'exigences environnementales.....	49
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. Résumé non technique des éléments précédents.....	53
7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	57

Partie 1. Fondements juridiques de la procédure engagée

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.

Elle a ensuite approuvé une deuxième révision « allégée » le 28 septembre 2022 pour des adaptations de zonage.

Par délibération du 27 novembre 2024 affaire n°2024-82, le **Conseil Municipal de Bras-Panon a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le développement du Domaine de l'Union** avec deux enjeux majeurs :

- La protection et la promotion d'un patrimoine remarquable qui se dégrade et se délabre de manière importante ;
- La réalisation d'équipements médico-sociaux et sociaux portés par la Fondation Père Favron pour soutenir des besoins forts (village Alzheimer, maison de l'enfance à caractère social).

Conformément aux articles L.300-6-1 et L.153-54 du code de l'Urbanisme et en application de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au regard de l'incompatibilité du PLU actuellement en vigueur pour ce projet d'intérêt général, **la déclaration de projet est la procédure adaptée pour emporter la mise en compatibilité du PLU.**

La déclaration de projet doit nécessairement **mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.** L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L.300-1 du même code.

Cette procédure de mise en compatibilité peut être résumée comme suit :

- Elaboration du projet de mise en compatibilité du PLU.
- Notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA), à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Le projet de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'un examen conjoint avec les PPA.
- Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique par le maire. Le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- Après enquête, modification possible du dossier de mise en compatibilité, si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et des avis émis.
- Le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une évaluation environnementale constituant un additif au rapport de présentation du PLU est élaborée, la Ville de Bras-Panon ayant inscrit l'objectif de réaliser ce document dans la délibération de prescription de la déclaration de projet étant donné que le site d'études est supérieur à 5 ha et afin de limiter au maximum les incidences sur l'environnement.

Article L300-1 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2023-630 du 20 juillet 2023 - art. 6

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, **de réaliser des équipements collectifs** ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou **le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti** ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Article L153-54 du code de l'urbanisme*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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.

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

Article L153-55 du code de l'urbanisme*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article R153-16 du code de l'urbanisme*Modifié par DÉCRET n°2022-976 du 1^{er} juillet 2022*

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le **président de l'organe délibérant de la collectivité** ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, ou de la société SNCF Réseau ou de sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Partie 2. L'intérêt général du projet et explications de la nécessité de faire évoluer le PLU

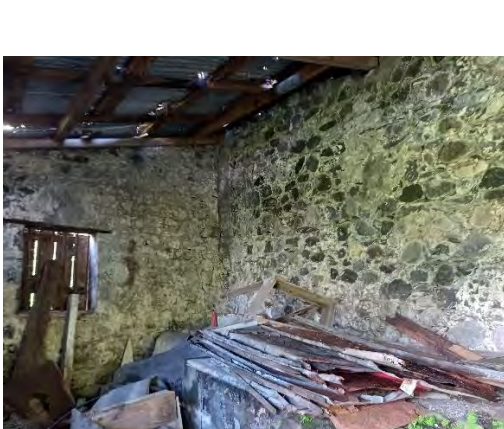
1. Un intérêt général double

En continuité du centre-ville de Bras-Panon le long de la RN 2, le site d'études est localisé au sein du Domaine de l'Union.



Le projet porte sur un **intérêt général double** :

- **La valorisation d'un patrimoine remarquable.** En effet, le Domaine de l'Union est un vaste domaine sucrier du XIX^{ème} siècle devenu une propriété chargée d'histoire et réputée à Bras-Panon. Ce site, qui a été très occupé jusqu'aux années 1970/80, tombe actuellement en ruines. L'objectif est ainsi de réhabiliter ce patrimoine remarquable - historique, architectural, agricole, culturel, cultuel - mais aussi de le mettre en scène et le rendre accessible aux panonais, éventuellement par une maison d'accueil, ou de la restauration en complément du projet médico-social et social. Parmi les vestiges et ruines à protéger/valoriser, nous trouvons des :
 - **vestiges bâtis et agricoles** : grande maison de maître, deux anciennes maisons d'employés et autres vestiges d'habitations, dépendances, sucrerie, écuries, forge, balance, sécherie de vanille, hôpital, kalbanons, temple de l'Union inscrit au titre des monuments historiques...
 - **vestiges de murs et de cheminements** : de clôture et portails, murs de soutènement, murets en pierres sèche, anciens chemins historiques (comme l'allée des Palmistes qui permettait de rejoindre le centre-ville)...
 - **vestiges d'ouvrages hydrauliques** : citerne, caniveaux, lavoirs, moulin...



Photos CODRA

- **Réaliser des équipements médico-sociaux et sociaux par la Fondation Père Favron**

- **Le Village créole Alzheimer** (inspiré du village landais Henri Emmanuelli (Dax))
 - ✓ Projet destiné à l'accompagnement de 100 personnes atteintes de maladies neuro-dégénératives de type Alzheimer et apparentées.
 - ✓ Projet innovant et expérimental visant à permettre la poursuite du mode de vie des personnes accueillies dans un environnement physique et architectural permettant de vivre autrement la maladie et de prévenir l'épuisement des proches et des professionnels.
 - ✓ Projet architectural en réponse aux besoins des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer :
 - Petites unités de vie d'habitation : un ensemble de villas de 8 résidents, construites en appui des vestiges existants pour une réémergence du site historique. Ce projet comporte également toutes les structures technico-administratives devant permettre la gestion mais aussi l'accueil pour les recherches cliniques, techniques et sociologiques portées par le futur gérontopole
 - Aménagements bienveillants pour assurer la sécurité et simplifier les déplacements
 - Mise en œuvre d'espaces familiaux et conviviaux
- **La MECS (maison de l'enfance à caractère social) avec une unité renforcée**
 - ✓ Accueillir 30 enfants en précarité sociale et 6 en situation complexe pour les protéger physiquement et psychologiquement des manquements à leurs besoins fondamentaux.
 - ✓ Création de petites unités de 6 à 8 pour restaurer l'équilibre de chaque enfant victime de traumatismes par des actions éducatives et thérapeutiques diversifiées menées par des professionnels qualifiés.
 - ✓ Permettre à tous les enfants, au travers du cadre stable et contenant de l'institution, de créer des relations saines avec autrui, eux-mêmes et le monde qui les entoure.
 - ✓ Garantir la stabilité de leur parcours en les accompagnant dans l'élaboration de leur projet de vie.
 - ✓ Soutenir et développer leurs capacités d'autonomie et d'initiative en les rendant Acteurs de leur projet de vie.
 - ✓ Insérer les enfants dans un environnement social (et dans la mesure du possible, familial).
- **Une MAS (maison d'accueil spécialisée)**
 - ✓ Proposer un hébergement permanent à 40 adultes handicapés gravement dépendant qui n'arrivent pas à réaliser seul les actes de la vie courante (se nourrir, s'habiller...) dont une unité TSA (troubles du spectre de l'autisme). Ce projet est porté par l'ARS qui souhaite implanter ce type de structure sur le secteur de Bras Panon afin d'offrir une meilleure couverture géographique. Les études prospectives ont montré qu'en cas de besoin d'acquisition du terrain idoine les coûts d'investissement seraient majorés de 20%. Sur le domaine de l'Union la surface potentielle permet d'envisager un projet rationnel, fonctionnel et paysager offrant un cadre de vie agréable et inclusif.

Des espaces seront ouverts au public, notamment pour les visiteurs de personnes malades qui pourront déambuler dans le domaine. Le travail de réhabilitation du site a déjà commencé, et les architectes ont pour ambition de conserver dans la mesure du possible le patrimoine d'intérêt.

2. Le projet au regard du PLU en vigueur

2.1. La compatibilité vis-à-vis du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet de réhabilitation et valorisation du Domaine de l'Union est compatible avec les orientations du PADD en vigueur. Le PADD évoque notamment :

- « Poursuivre la valorisation du patrimoine local : il s'agit de continuer à promouvoir le patrimoine culturel local à travers les vestiges des anciennes grandes propriétés agricoles et les édifices remarquables et identitaires »
- La mise en tourisme du domaine de l'Union doit permettre de créer sur plusieurs hectares un lieu destiné à la valorisation du patrimoine culturel et historique de la Réunion. »

Le PADD évoque brièvement la mise en tourisme du site, mais il insiste surtout sur la valorisation du Domaine de l'Union et du patrimoine local. Le projet va dans ce sens. En outre, le Domaine de l'Union est en continuité du centre-ville « à affirmer en tant que pôle de centralité multifonctionnel » au PADD ainsi que des secteurs identifiés comme lieux de « renforcement de développement urbain ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Bras Panon



CODRA®

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Centre-ville à affirmer en tant que pôle de centralité multifonctionnel | | Renforcer le développement urbain |
| | Tissu urbain à densifier | | Accompagner une croissance maîtrisée |
| | Ecartes ruraux à contenir | | Poursuivre les aménagements touristiques |
| | Aménager des zones d'activités | | Créer un parc urbain |
| | Mettre en valeur le patrimoine du Domaine de l'Union | | Valoriser les plans d'eau |
| | Valoriser le sentier littoral | | Voie de bouclage |
| | Protéger l'activité agricole | | Route de désenclavement des terres agricoles et des carrières |
| | Préserver les espaces naturels | | |

2.2. Un classement du Domaine de l'Union en secteur Nt1 ne permettant pas le projet

Le PLU en vigueur approuvé en 2019 classe le Domaine de l'Union en secteur Nt1, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en faveur de l'accueil touristique. Ainsi, le règlement du PLU (article 2) stipule notamment que « dans le secteur Nt1, sont autorisés les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public sans hébergement, dans la limite de 900 m² nouveaux de surface de plancher pour l'ensemble du secteur, dès lors qu'ils s'insèrent dans l'environnement »

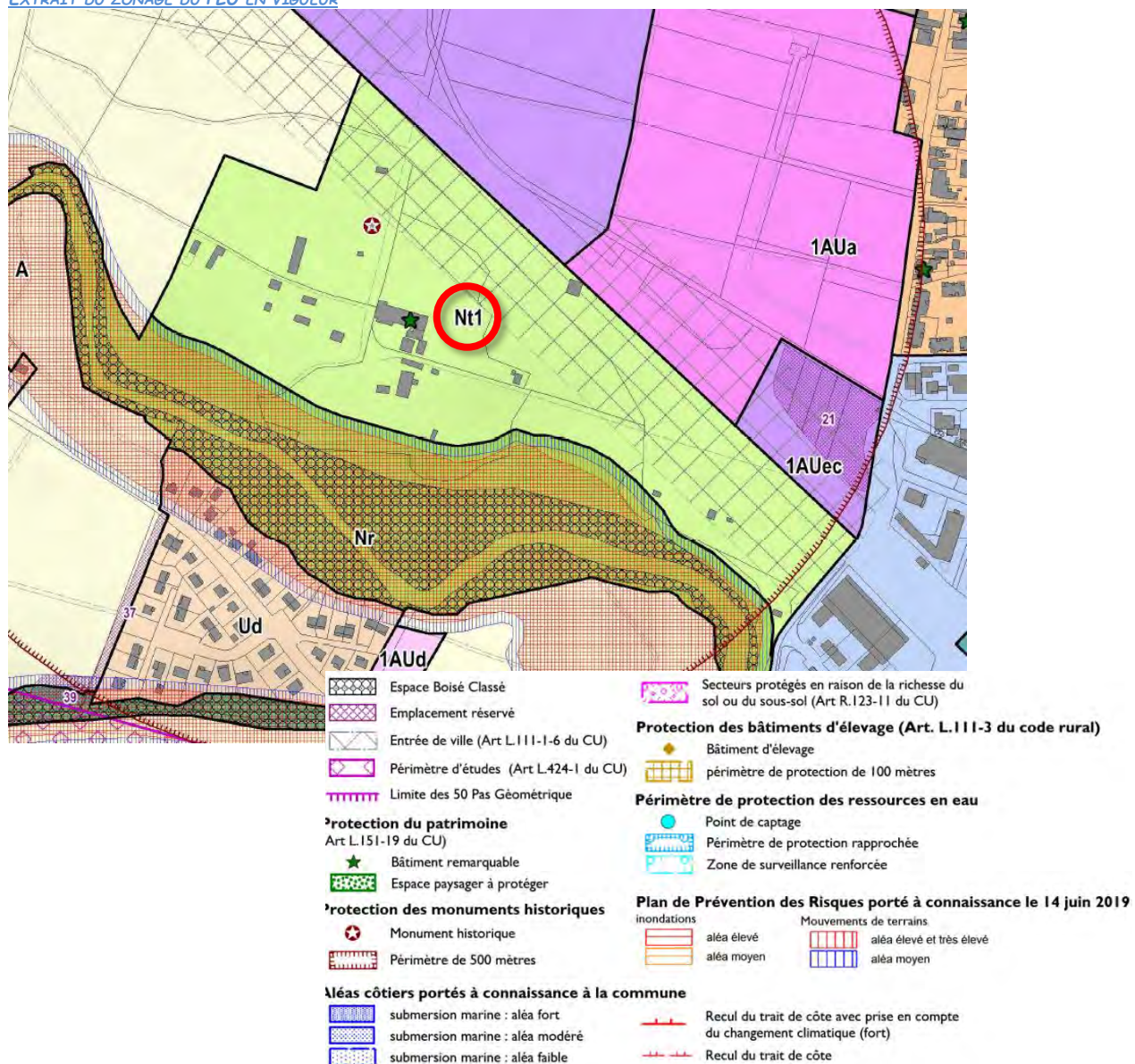
Par conséquent, les vocations autorisées et la limite de surface de plancher ne permettent pas la réalisation du projet. Par ailleurs, ce projet touristique en Nt1 est compromis au regard de la réglementation des lois littoral et ELAN.

Le cœur bâti du Domaine de l'Union est repéré aux documents graphiques du PLU en vigueur (plan de zonage) comme bâtiment remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU stipule : « Pour les patrimoines bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- doivent être conservés, restaurés ou éventuellement restitués dans le respect du mode constructif d'origine et leurs extensions sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction

En cohérence, le projet devra garantir la conservation et le respect du patrimoine bâti présent.

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



2.3. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) non adaptée

Une OAP au PLU en vigueur affirme la vocation touristique intégrée à l'environnement au Domaine de l'Union.

Si certaines orientations peuvent potentiellement être intéressantes (écran végétal, noue paysagère...), **le projet d'équipements médico-sociaux et sociaux n'est pas compatible avec le projet affiché dans l'OAP en vigueur.**

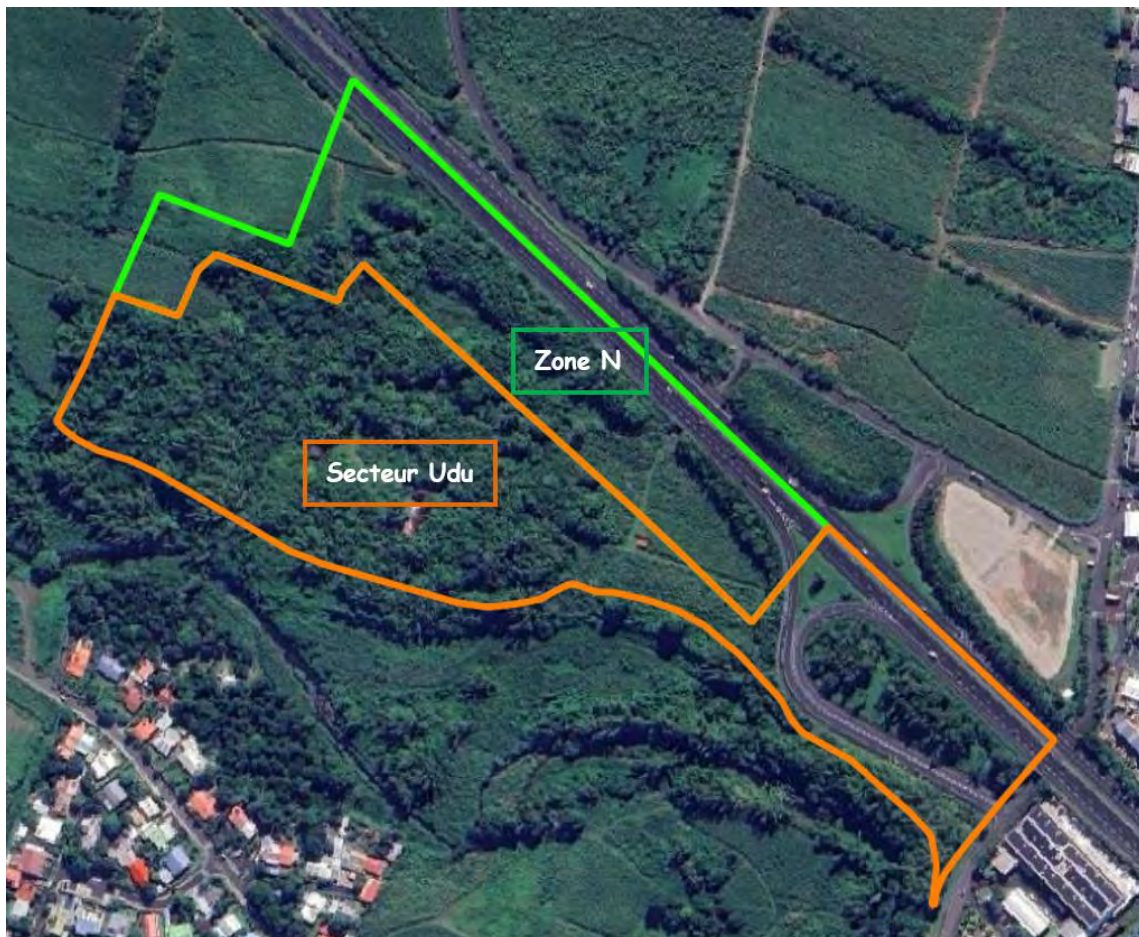


Partie 3. La mise en compatibilité du PLU

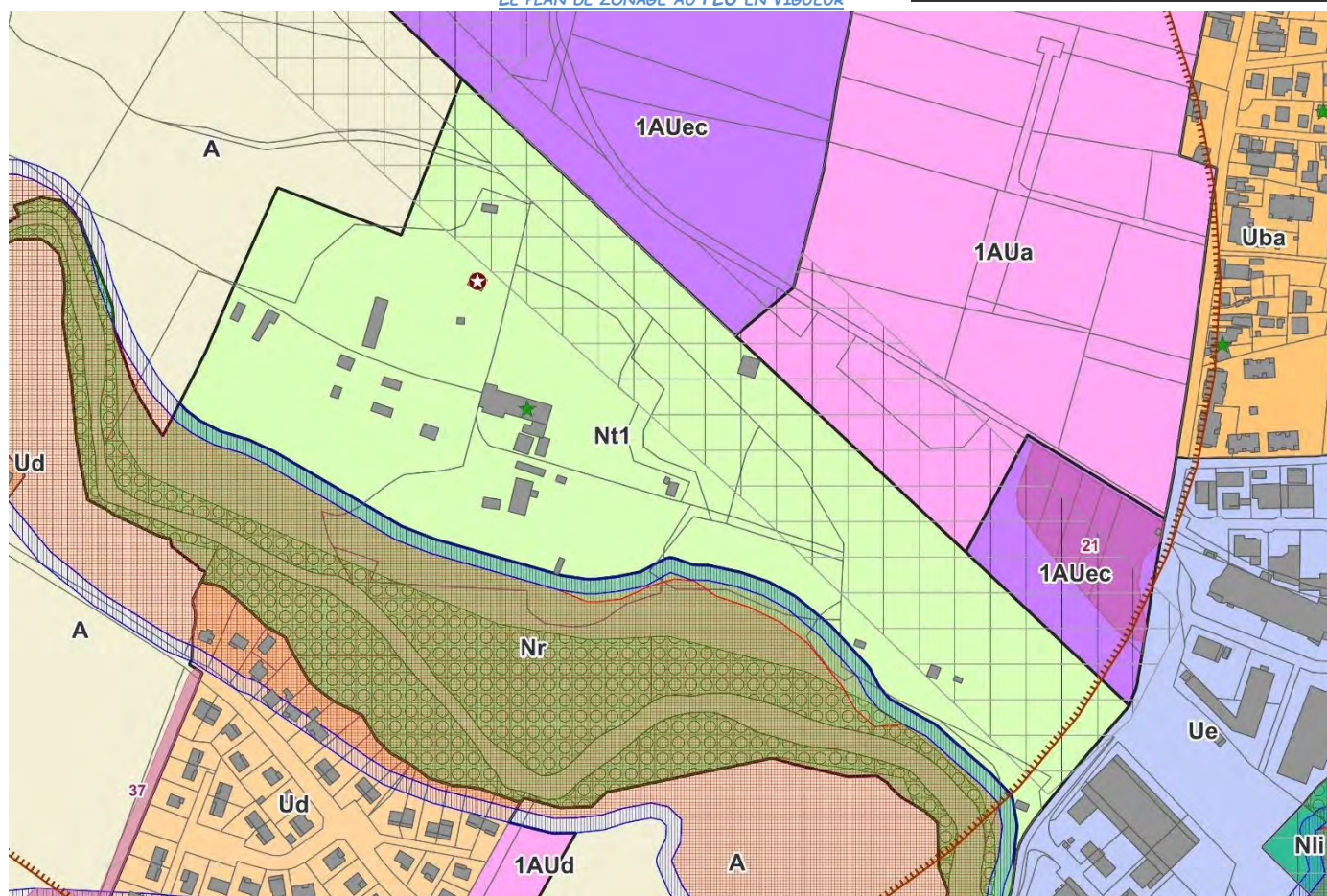
1. Le plan de zonage applicable issu de la déclaration de projet

Le PLU en vigueur classe intégralement le Domaine de l'Union en secteur Nt1 (10,9 ha) correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en faveur de l'accueil touristique du site. La programmation ayant évolué vers une valorisation du domaine par un projet médico-social et social intégré associé à une protection du patrimoine bâti et des espaces naturels les plus sensibles, la **présente déclaration de projet propose désormais un classement du site** :

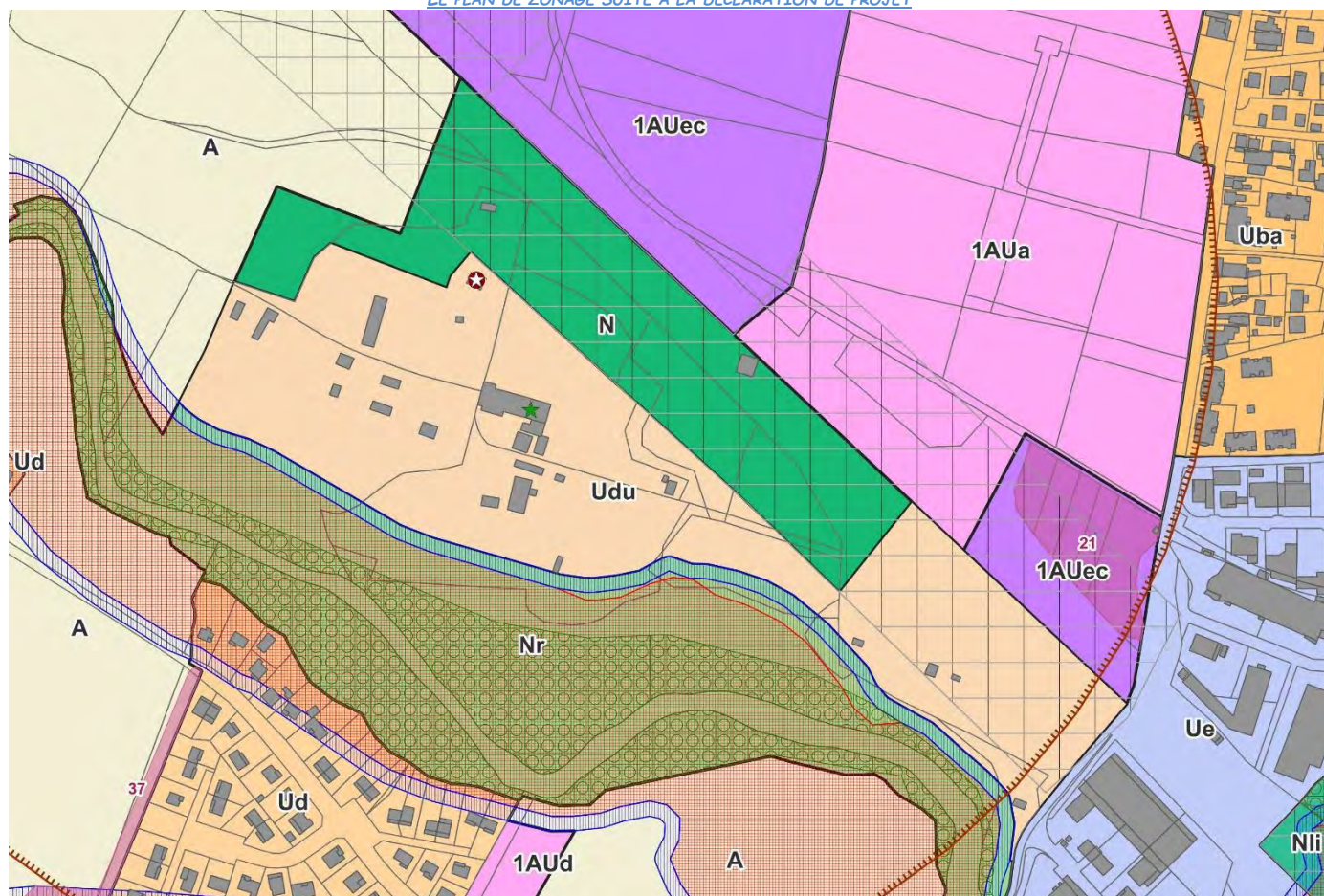
- **en zone N sur 3,8 ha**, notamment sur une large bande le long de la RN2 et sur des espaces non voués à être occupés. Il s'agit ainsi de préserver des espaces boisés et végétalisés sans constructibilité sur la partie du site historiquement la moins anthropisée ;
- **en secteur « Udu » sur 7,1 ha** : il s'agit d'intégrer le site historique et de développement du Domaine de l'Union et l'échangeur de la RN2 au sein de la zone UD, couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural, avec un indice spécifique « u » (Union) tenant compte du projet médico-social et social. Ce classement en zone urbaine se justifie par :
 - une occupation historique du site avec des vestiges encore présents et cadastrés
 - en cohérence avec le point précédent, l'application de l'article L121-40-1° du code de l'urbanisme qui autorise l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse
 - une continuité avec les zones urbaines environnantes, particulièrement la zone économique (zone Ue) et le centre-ville, ainsi qu'avec les zones à urbaniser de l'autre côté de la route nationale qui peut conduire à envisager un ensemble urbain cohérent et dynamique
 - une compatibilité avec le schéma d'aménagement régional (SAR) (site intégré à la polarité de la ville relais de Bras-Panon ; en limite de la zone préférentielle d'urbanisation ; quotas « d'extension » encore disponible...)



LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE SUITE A LA DECLARATION DE PROJET



2. Le règlement applicable issu de la déclaration de projet

La création d'un secteur Udu nécessite de mettre à jour le règlement de la zone UD du PLU afin d'intégrer les spécificités règlementaires du projet médico-social et social ainsi que de valorisation du site du Domaine de l'Union (vocations interdites/autorisées).

Par ailleurs, le secteur Nt1 est à supprimer du règlement.

La présente procédure de déclaration de projet intègre des modifications du règlement, indiquées en rouge ci-après.

ZONE 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.

Un secteur Udu couvre le projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les entrepôts et les commerces dont la surface de réserve excède la surface de vente.
5. En secteur Udu, toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux non autorisés à l'exception de ceux visés à l'article UD 2 ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UD 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.
2. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que la cause des dommages ne résulte pas d'un aléa inondation ou mouvement de terrain, de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et de réduire la vulnérabilité des biens.

3. Toute disposition devra être prise pour que les structures susceptibles d'être exposées aux vents puissent résister aux pressions pouvant survenir. Le niveau inférieur du premier plancher habitable de la construction devra être protégé de l'eau par un surhaussement de 0,50 mètre à défaut de connaissance de la côte de référence.
4. En secteur **Udu**, seules sont autorisées les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerces de restauration et d'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

ZONE N

Cette zone couvre 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.

Il existe plusieurs secteurs spécifiques :

*Le secteur **Nli**, correspondant 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.*

*Le secteur **Npnr**, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.*

*Le secteur **Nr**, correspondant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.*

*Le secteur **Nsc**, correspondant 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.*

*~~Le secteur **Nt1**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique du Domaine de l'Union.~~*

*Le secteur **Nt2**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à la Maison Casimir.*

*Le secteur **Nt3**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement en faveur de l'accueil touristique à Bellevue les Hauts.*

*Le secteur **Nup** réservé à l'implantation d'une station de potabilisation.*

(...)

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.2 - Sont admis sous condition

(...)

La valorisation touristique des espaces naturels :

10. A l'exception du secteur **Nr**, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade, poste de secours, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
- ~~11. Dans le secteur **Nt1**, les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public sans hébergement, dans la limite de 900 m² nouveaux de surface de plancher pour l'ensemble du~~

~~secteur, dès lors qu'ils s'insèrent dans l'environnement et respectent les prescriptions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.~~

11. Dans le secteur **Nt2**, les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public. Les constructions d'hébergement hôtelier sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de plancher pour l'ensemble du secteur, dès lors qu'elles s'insèrent dans l'environnement et respectent les prescriptions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
12. Dans le secteur **Nt3**, les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public, dans la limite de 500 m² nouveaux de surface de plancher pour l'ensemble du secteur.

(...)

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

En secteur **Nup**, la hauteur maximum des constructions est portée à 7 mètres.

En secteur ~~Nt1~~, **Nt2** et **Nt3** la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4 mètres à l'égout du toit
- 7 mètres au faîtage.

(...)

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

En secteur ~~Nt1~~, **Nt2** et **Nt3** :

- les constructions doivent être intégrées au paysage (gabarits modérés, traitement soigné des façades, couleurs adaptés...). Les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité ;
- les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- un traitement paysager des abords devra être proposé, avec notamment des essences végétales adaptées au climat ;
- les constructions de plus de 15 mètres de longueur devront proposer des discontinuités permettant une transparence aéraulique et la préservation des vues.

(...)

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

(...)

13.2 - Plantations à préserver

(...)

Dans les secteurs ~~Nt1~~, **Nt2** et **Nt3**, les aires de stationnement doivent être végétalisées et être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 2 places de stationnement.

3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable issue de la déclaration de projet

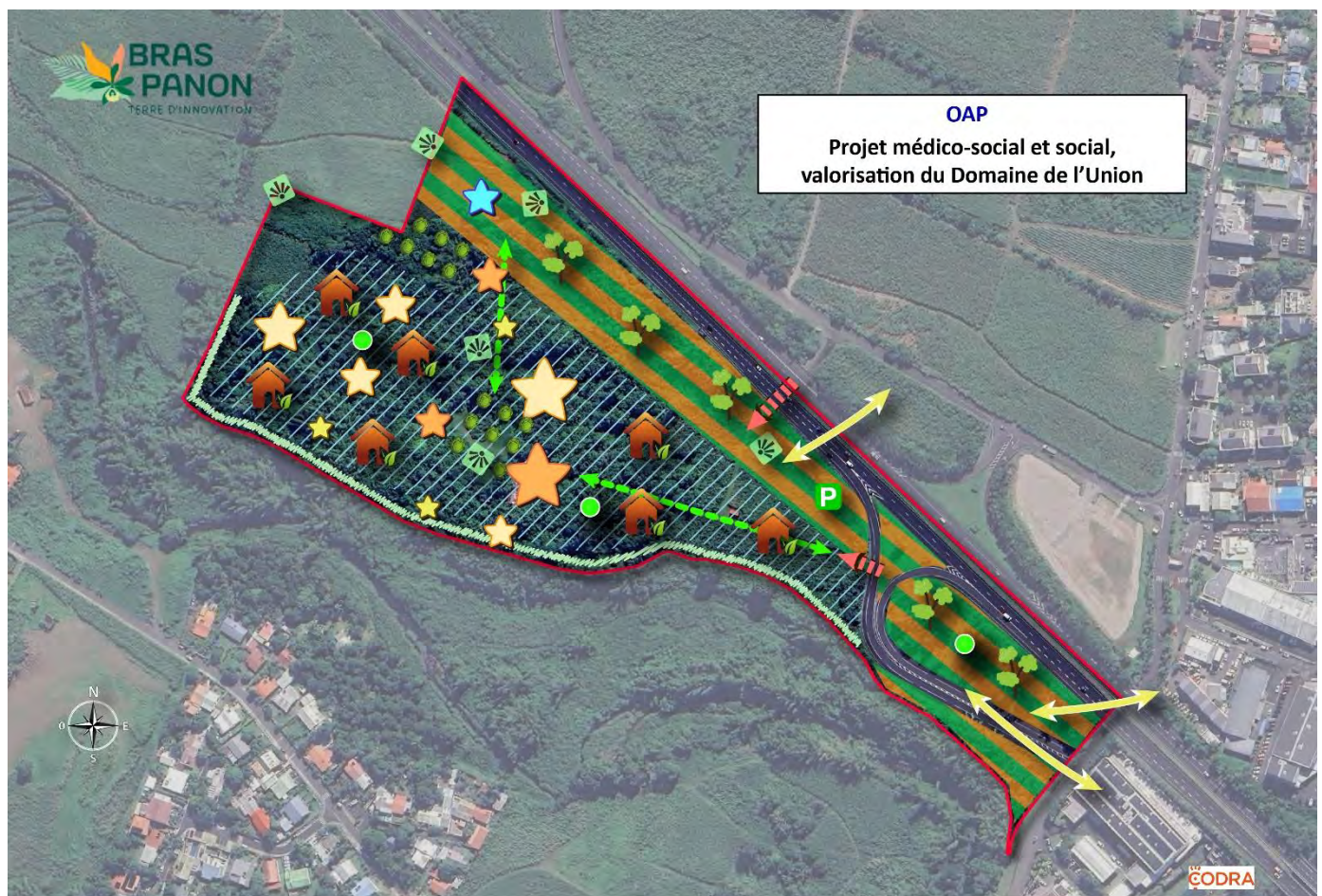
Le PLU en vigueur comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique intitulée « La valorisation du Domaine de l'Union ». Cette OAP, très sommaire et engageant essentiellement un développement touristique et culturel, n'est plus d'actualité ou en cohérence avec le nouveau projet médico-social et social et de valorisation du site. Par conséquent, cette OAP est supprimée et remplacée par une nouvelle OAP « Projet médico-social et social, valorisation du Domaine de l'Union » afin de prévoir un projet intégré associant équipements et aménagements d'accompagnement, valorisation patrimoniale et protection des espaces les plus sensibles. L'OAP nouvelle est la suivante :

OAP « Projet médico-social et social, valorisation du Domaine de l'Union »

Le projet lié au développement, la réhabilitation, la valorisation et la protection du site historique du Domaine de l'Union doit permettre spécifiquement :

- **Des aménagements qui visent l'unité globale du site historique et la valorisation commune** des différents lieux identitaires.
- **Des équipements et aménagements nécessaires à un projet médico-social et social** de type Village Alzheimer et maison de l'enfance à caractère social (MECS) ou autre établissement de santé nécessaire, intégré et sécurisé.
- **Des espaces complémentaires de découverte du site ouverts au public** et compatibles avec la vocation d'équipement médico-social et social : accueil du public, restauration, chemins de découverte, lieux de mémoire et de pédagogie, salle d'exposition... sans hébergement hôtelier.
- **De s'appuyer au maximum des vestiges existants** pour répondre aux besoins nécessaires de développement, sauf contraintes techniques ou de sécurité, en distinguant :
 - **les vestiges dont la restauration est à réaliser** en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et murs), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Ce patrimoine correspond notamment aux bâtis dont la vocation correspondait autrefois à la maison d'habitation principale du domaine, aux dépendances, à la balance et à la maison dite du comptable.
 - **les vestiges préconisés pour la restauration ou l'intégration au projet**, sans respecter nécessairement une restitution à l'identique. Des extensions au bâti historique ou de nouveaux bâtiments accolés sont autorisés en visant une insertion au patrimoine. Ce patrimoine correspond notamment aux bâtis dont la vocation correspondait autrefois à la cave, au bureau/cuisine/logement du gardien, aux latrines, aux sanitaires, à la ruine d'habitation et de bureau, aux garages/ateliers et anciennes écuries, à la forge, à la sécherie de vanille, à l'ancien hôpital et aux kalbanons.
 - **les vestiges ponctuels** de murs, murets, allées, cheminements et autres ouvrages hydrauliques historiques sont à conserver pour la valorisation et la mise en scène de découverte du site.
 - **le temple de l'Union**, inscrit au titre des monuments historiques, à protéger sans construction de bâtiment neuf dans un périmètre proche.
- **Des accès sécurisés au site** séparant distinctement les flux piétons des accès prévus pour les véhicules (stationnements, personnel, livraisons, restauration, patients, visiteurs...). Il convient d'organiser favorablement la liaison entre les différents bâtiments et espaces aux modes actifs et assurer des aménagements pour cycle adaptés à l'entrée de l'établissement. Ces aménagements intègrent la mise aux normes réglementaires de l'accessibilité PMR. Sauf contrainte technique, de sécurité, fonctionnelle ou de norme réglementaire, l'imperméabilité du stationnement devra être recherchée.
- **D'acter des principes patrimoniaux, paysagers, de qualité architecturale, d'insertion dans le tissu environnant** et d'une organisation cohérente des aménagements et constructions :
 - **apprécier le relief dans les principes d'aménagement** retenus, à la fois en préservant les points de vue offrant un panorama remarquable, ainsi qu'en proposant une intégration paysagère des constructions prenant en considération la pente.

- **traiter les espaces extérieurs et les accès de façon qualitative**, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle du site. Il s'agit de concilier réelle qualité d'usage et préservation de la nature sur les sites. La conception des espaces extérieurs et le choix des différents revêtements doivent leur conférer une réelle qualité d'usage, de confort et participer à la création d'un îlot de fraîcheur.
- **garantir la trame verte et la préservation de la biodiversité** au niveau du site :
 - ✓ permettre le maintien des corridors écologiques et le passage de la faune / flore avec des espaces libres le plus possible en espaces végétalisés et plantés
 - ✓ protéger les stations ponctuelles d'espèces indigènes à enjeu fort de préservation déjà identifiées sur site, comme le Palmiste rouge des bas, *Dracaena fontanesiana* et le Benjoin
 - ✓ lutter contre les espèces exotiques envahissantes et favoriser des plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique (ensoleillement, température, pluviométrie)
 - ✓ garantir une vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2. Au-delà de l'aspect écologique, cet espace doit assurer un écran sonore et visuel entre le site de l'Union et la route.
- **Des bâtiments et aménagements répondant à des exigences environnementales fortes :**
 - **promouvoir la consommation énergétique** : l'objectif est de réduire la demande des besoins énergétiques par la conception architecturale des bâtiments neufs et extensions (exposition et surface des vitrages, niveau d'isolation des parois, implantation des bâtiments) et par l'efficacité des équipements énergétiques. Ainsi, la réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées sont attendues par le choix de systèmes économes, l'utilisation d'énergie renouvelable et la conception passive. La durabilité des matériaux et les procédés constructifs doivent limiter les opérations d'entretien et de maintenance et présenter une image pérenne dans le temps.
 - **viser la qualité thermique des locaux** : le confort thermique est apporté par les choix de conception. Les bâtiments doivent offrir un confort d'usage en période d'été comme d'hiver. Une attention particulière est donc à porter :
 - ✓ à la qualité de la ventilation naturelle,
 - ✓ au renouvellement d'air,
 - ✓ à la déshumidification,
 - ✓ à l'isolation.
 - **assurer la qualité acoustique de l'équipement** : il convient de garantir des conditions d'ambiance acoustique satisfaisante, notamment :
 - ✓ à l'isolement vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs,
 - ✓ au traitement des bruits d'impact notamment dans les locaux avec du déplacement de matériel,
 - ✓ à la correction acoustique de certains locaux pour que leur volume soit suffisamment absorbant pour l'usage prévu,
 - ✓ aux établissements de santé en répondant aux exigences de l'arrêté n°2755 du 15 décembre 2023 précisant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Bras-Panon, et particulièrement sur la partie du secteur concerné affecté par le bruit de la RN2 sur une largeur de 250 mètres.
 - **mettre en place des dispositifs concourant à une meilleure gestion des eaux** notamment en ce qui concerne la récupération des eaux de pluie. L'opération mettra en place tout dispositif permettant de maîtriser les pollutions diffuses et réduire leurs effets sur la biodiversité aquatique et la qualité de l'eau de la rivière Bras-Panon comme de la rivière des Roches.
 - **garantir une gestion harmonieuse des déchets.**
- **Limiter les nuisances liées à la pollution lumineuse :**
 - garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur.
 - limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages.
 - considérer les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage pour limiter l'impact sur l'avifaune : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses.
 - éviter les éléments de signalétique pouvant générer de la pollution lumineuse.



OAP

Projet médico-social et social,
valorisation du Domaine de l'Union

- Périmètre OAP
- Zone de développement / réhabilitation du Domaine de l'Union
- ★ Vestige à sauvegarder : restauration/réhabilitation/extension du bâti au plus proche du parti originel de composition
- ★ Vestige préconisé à intégrer : restauration/réhabilitation/extension du bâti sans nécessairement rechercher le parti originel de composition
- ★ Vestige ponctuel de mur à sauvegarder / intégrer au projet
- ★ Temple à sauvegarder / valoriser
- 🏠 Localisation privilégiée pour de nouvelles potentielles constructions intégrées
- 🌳 Espace boisé/végétalisé/paysager à traiter
- Jardin/parc/arbres historiques à préserver/valoriser
- Transition paysagère / écran végétal à constituer
- Zone de flore indigène à conserver
- ↔ Allée boisée / paysagère à composer
- 🌿 Panorama à maintenir / exploiter
- P Stationnement paysager à concevoir
- 🚶 Accès sécurisé
- ↔ Continuité aux zones urbaines ou de développement à garantir

4. Le rapport de présentation applicable issu de la déclaration de projet

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 réglementaires (règlement, zonage, OAP) présentées ci-avant.

Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU révisé

Les modifications figurent en **rouge**

PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES

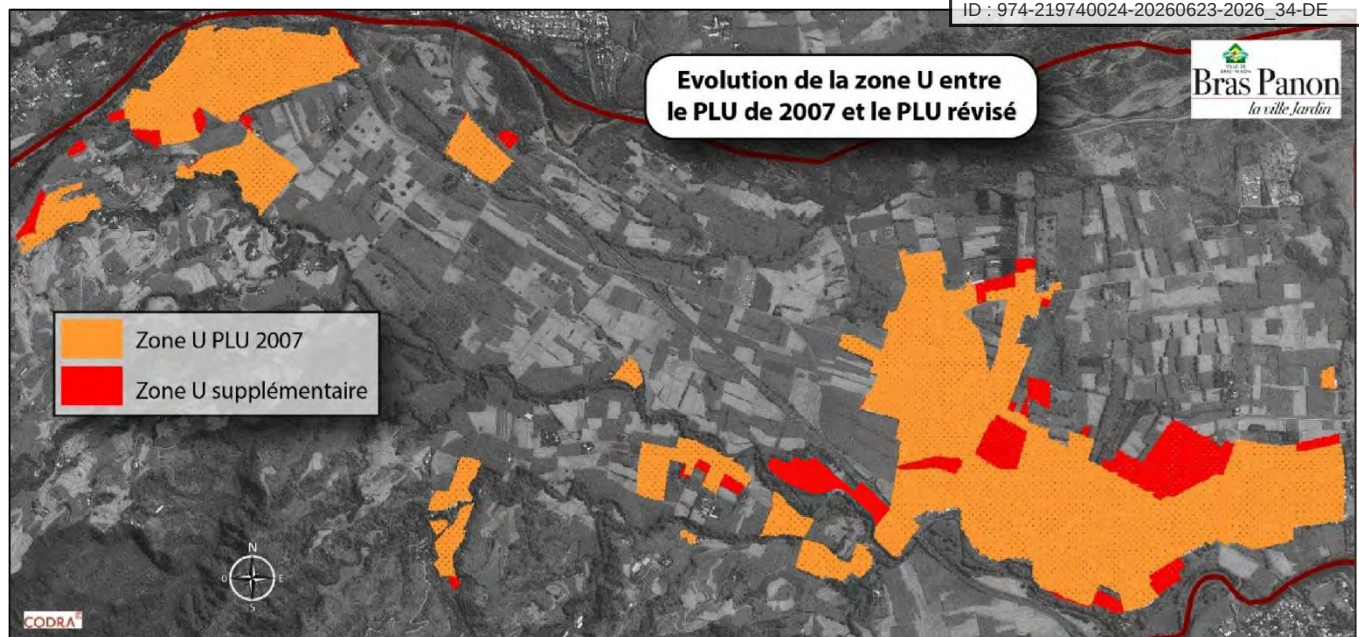
(...)

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
Udu	Ce secteur couvre le projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union	7,1 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.	20,2 ha
Total	Zones U	326,3 ha

La superficie des zones urbaines **a augmenté ces dernières années**, passant de 281,9 ha à **326,3** hectares entre le PLU de 2007 et le PLU révisé, soit **44,4** ha supplémentaires

(...)



(...)

4. LA ZONE UD

Cette zone de **42,5 ha** 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, correspondant aux territoires ruraux habités du SAR. La zone Ud conserve globalement les mêmes objectifs que le PLU de 2007 pour ces secteurs-là. **Un secteur Udu couvre le projet médico-social et social et de valorisation du Domaine de l'Union.**

(...)

PARTIE 5 : LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

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 ».

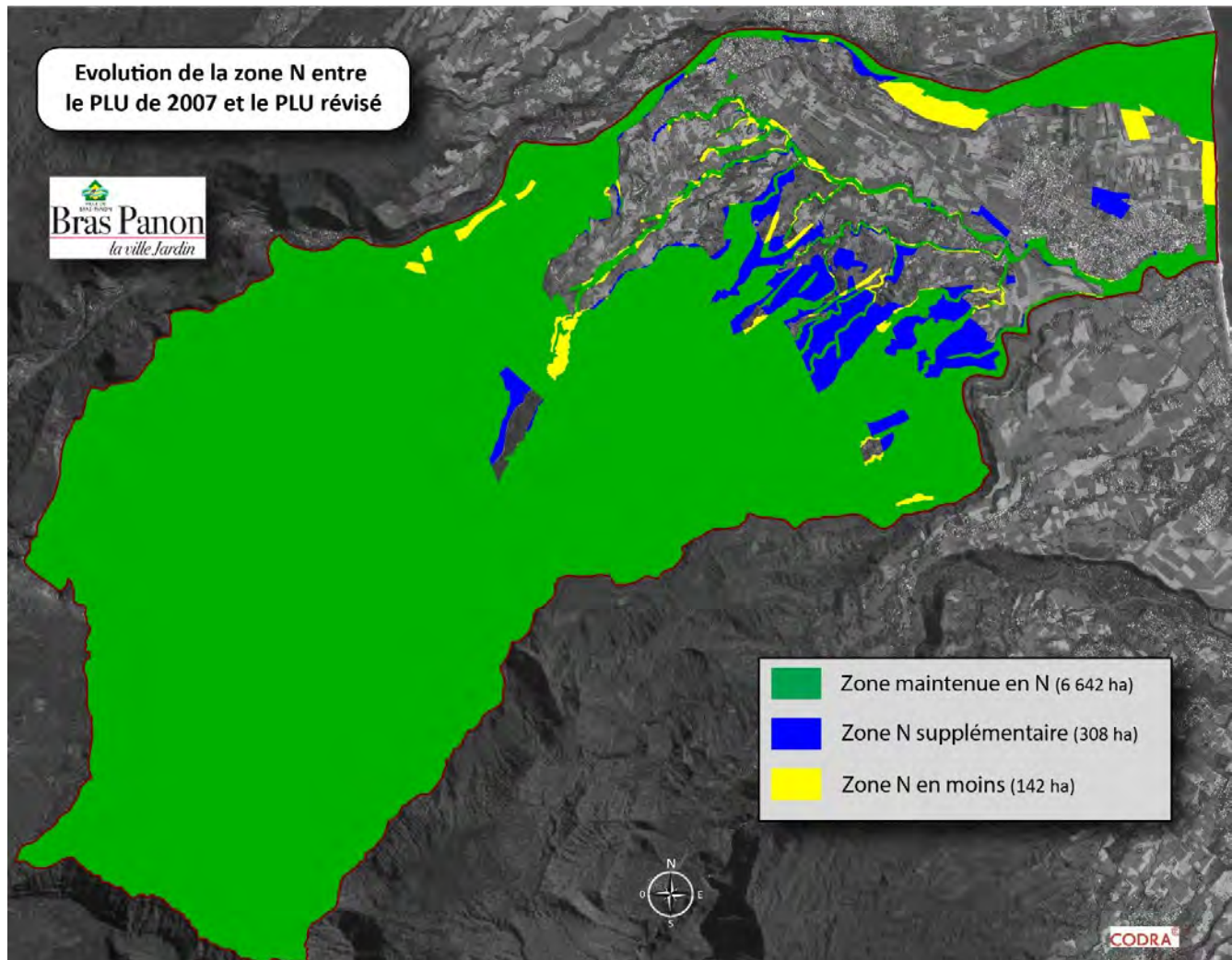
Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	882,6
Nli	Ce secteur correspond à l'espace naturel remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.121-5 du code 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	6 916,1

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

Avec une superficie de **6 916 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 **135 ha** entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU révisé.

(...)



2. LA HIERARCHISATION REGLEMENTAIRE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

(...)

1.2. Les corridors écologiques et poumons verts

La zone N sans EBC, de **179 ha** a un double rôle :

- elle **participe directement à la trame verte et bleue du territoire**. Elle se fonde sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SAR qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces. Les espaces ainsi considérés sont notamment les principales ravines et les rivières qui constituent le trait d'union entre le littoral et le centre de La Réunion mais également les différents talwegs. Ils assurent tous une liaison entre les Hauts et les Bas du territoire.
- elle **couvre par défaut les espaces naturels ordinaires**, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon verte entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles.

1.3. Les zones naturelles anthropisées

Il s'agit de zones naturelles à enjeux environnementaux modérés présentant règlementairement des possibilités très encadrées d'aménagement pour le développement touristique. Ces zones représentent environ 6 ha.

(...)

1.3.2. L'accueil touristique : les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL

(...)

Des secteurs ~~Nt1~~, NT2 et NT3 qui traduisent un projet communal touristique de découverte du monde rural et naturel

Conformément à la loi littoral, trois secteurs à vocation touristique sont intégrés au PLU en tant que hameaux nouveaux intégrés à l'environnement conçus dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) définis par le code de l'urbanisme : les secteurs ~~Nt1~~, Nt2 et Nt3.

(...)

Le secteur ~~Nt1~~

~~Le PADD de Bras Panon évoque comme orientation « La mise en tourisme du domaine de l'Union qui doit permettre de créer sur plusieurs hectares un lieu destiné à la valorisation du patrimoine culturel et historique de la Réunion ». De fait, le règlement du PLU autorise sur ce secteur de 11,9 ha les aménagements, les installations et les constructions à vocation touristique et de loisirs, d'accueil et de restauration ouverts au public sans hébergement, dans la limite de 900 m² nouveaux de surface de plancher pour l'ensemble du secteur. Une OAP spécifique cadre les objectifs et les orientations paysagères du site.~~

~~Le Temple de l'Union est l'unique monument inscrit sur le territoire panonnais. Il s'agit d'un temple hindouiste datant de la fin du 19^{ème}/début 20^{ème} siècle. Il est inscrit en totalité au titre des monuments historiques depuis le 17 septembre 2010.~~

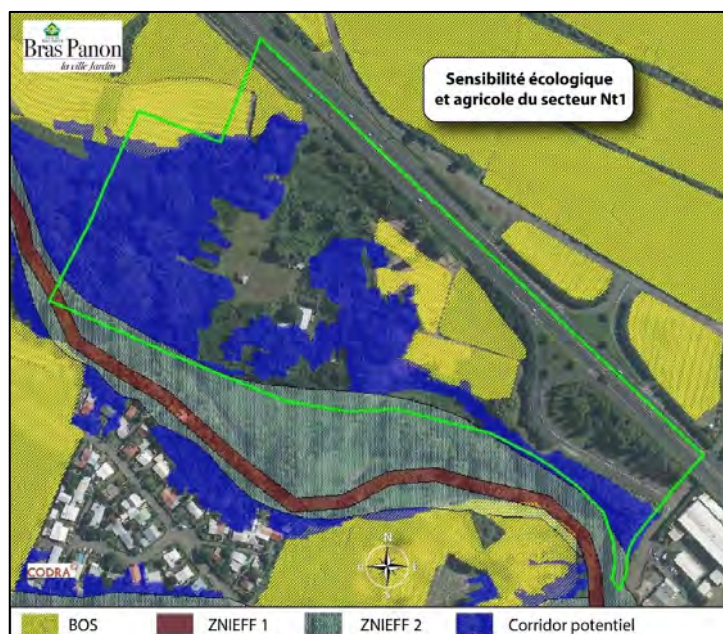
~~Le secteur Nt1 n'est pas inventorié en tant que ZNIEFF de type 1, c'est à dire comme secteur de grand intérêt biologique ou écologique, et est situé en limite d'une ZNIEFF 2. Selon les travaux de la DEAL, une partie du site peut constituer un corridor~~

~~écologique potentiel. Enfin, selon la base d'occupation des sols de la DAAF, la canne à sucre est cultivée sur le site sur environ 1,4 ha.~~



CARTE SUPPRIMEE

~~Environ 5 ha du terrain est soumis à la servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme « loi entrée de ville », dont une grande partie des terres agricoles.~~



CARTE SUPPRIMEE

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 PLU

La Commune de Bras-Panon a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 30 novembre 2019. Depuis, le document de planification a fait l'objet de deux procédures de révisions allégées.

Par délibération du 27 novembre 2024, le **Conseil Municipal de Bras-Panon a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le développement du Domaine de l'Union** avec deux enjeux majeurs :

- La protection et la promotion d'un patrimoine remarquable qui se dégrade et se délabre de manière importante ;
- La réalisation d'équipements médico-sociaux et sociaux portés par la Fondation Père Favron pour soutenir des besoins forts (village Alzheimer, maison de l'enfance à caractère social).

Le PLU en vigueur classe intégralement le Domaine de l'Union en secteur Nt1 (10,9 ha) correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en faveur de l'accueil touristique du site. La programmation ayant évolué vers une valorisation du domaine par un projet médico-social et social intégré associé à une protection du patrimoine bâti et des espaces naturels les plus sensibles, la présente déclaration de projet propose désormais un classement du site :

- en zone N sur 3,8 ha, notamment sur une large bande le long de la RN2 et sur des espaces non voués à être occupés
- en secteur « Udu » sur 7,1 ha : il s'agit d'intégrer le site historique et de développement du Domaine de l'Union au sein de la zone UD, couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural, avec un indice spécifique « u » (Union) pour tenir compte du projet médico-social et social

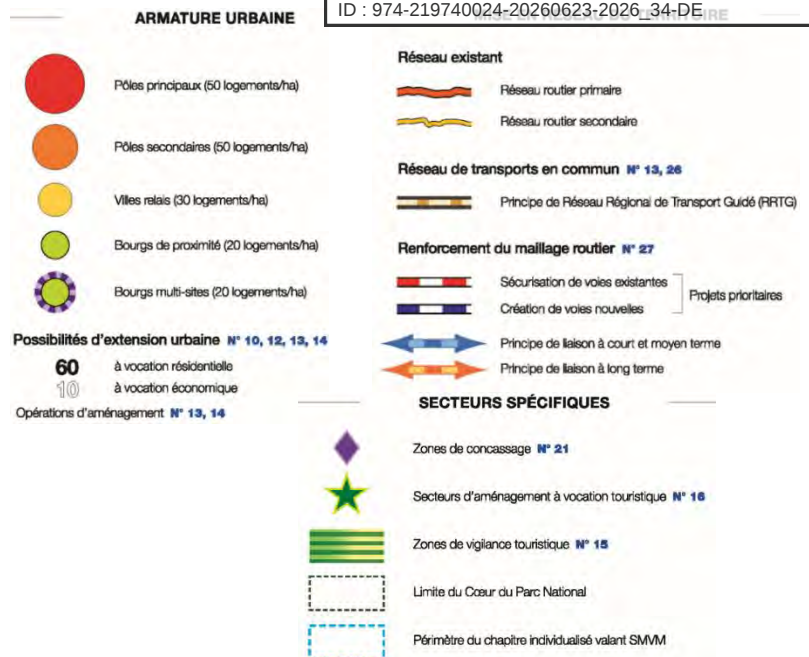
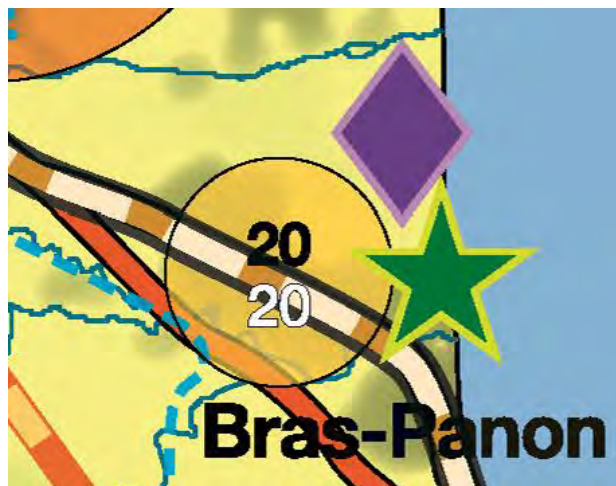
Une OAP spécifique « Projet médico-social et social, valorisation du Domaine de l'Union » est créée afin de prévoir un projet intégré associant équipements et aménagements associés, valorisation patrimoniale et protection des espaces les plus sensibles.

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

1.2.1. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)

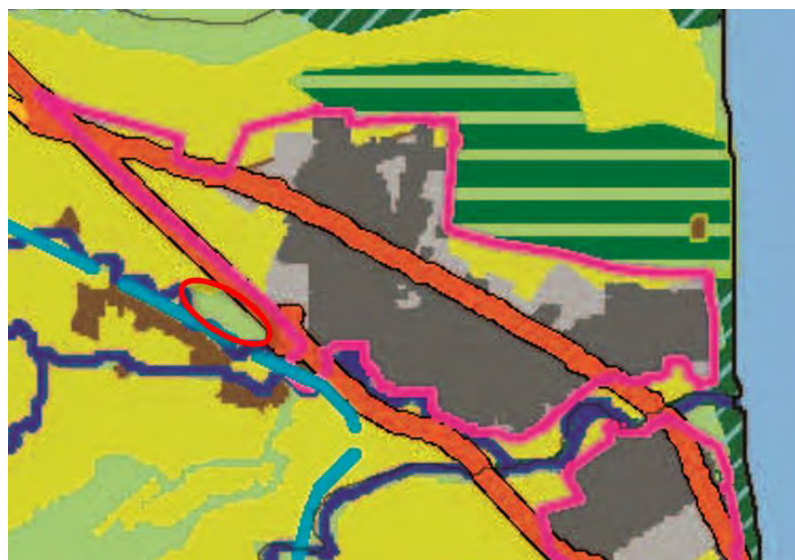
Le territoire de la CIREST ne bénéficie pas de schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la CIREST applicable. Par conséquent, les travaux du PLU de Bras-Panon s'appuient directement sur les orientations du schéma d'aménagement régional (SAR) et son chapitre individualisé, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Le site d'études intègre la ville relais de Bras-Panon du SAR, qui lui confère notamment d'ici 2030 une possibilité d'extension urbaine de 20 ha à vocation résidentielle et 20 ha à vocation économique. Le PLU de Bras-Panon en vigueur a déjà déployé 11,6 ha de nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle. A noter que sans SCoT, la loi ELAN n'est pas prise en compte dans le document supra-communal. Toutefois, le centre-ville de Bras-Panon identifié en ville relais au SAR porte les caractéristiques d'une agglomération, autorisant l'extension de l'urbanisation.



Le site d'études est situé en continuité écologique au SAR qui stipule notamment (prescription n°2) :

- « Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception (...) de la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation. Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect. »
- « Par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation définies à la prescription n°7 et représentées sur la « Carte de destination générale des sols », peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines ».



ESPACES À VOCATION NATURELLE

Espaces naturels de protection forte

- Terrestres N° 1
- Marins N° 1

ESPACES À USAGE AGRICOLE

- Espaces de continuité écologique N° 2
- Coupures d'urbanisation N° 3
- Espaces agricoles N° 4

ESPACES À VOCATION URBAINE ET TERRITOIRES RURAUX HABITÉS

- Espaces urbains à densifier N° 5, 14
- Espaces d'urbanisation prioritaire N° 5, 14
- Zones préférentielles d'urbanisation N° 7
- Territoires ruraux habités N° 8, 11

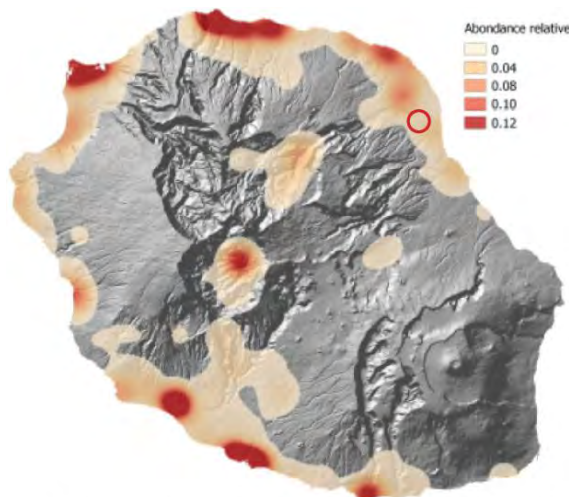
RÉSEAU EXISTANT

- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire

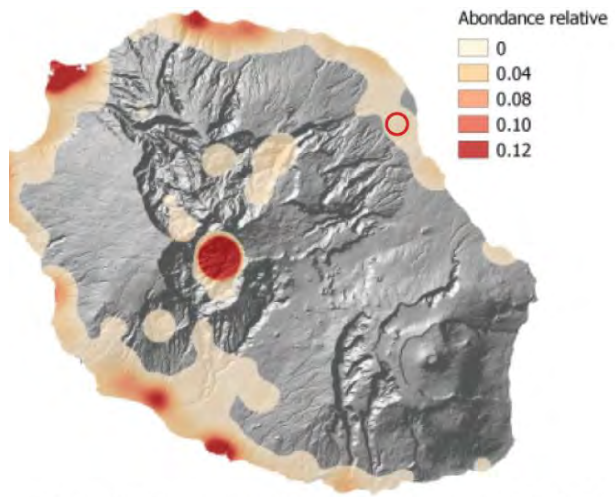
Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires réglementaires ou généraux et ne présente pas d'enjeux de continuité écologique fort ou significatif. Le diagnostic écologique préalable mené sur site du Domaine de l'Union (Cynorkis, transmis en novembre 2024) démontre des enjeux faibles à modérés pour les continuités écologiques.

Ainsi, il y a peu d'enjeux concernant la faune et la flore aquatique terrestre, le périmètre n'étant superposé à aucun corridor ou réservoir de biodiversité, tout en se situant à proximité d'un corridor avéré pour la faune aquatique. Les enjeux en termes de continuité et réservoir sont faibles.

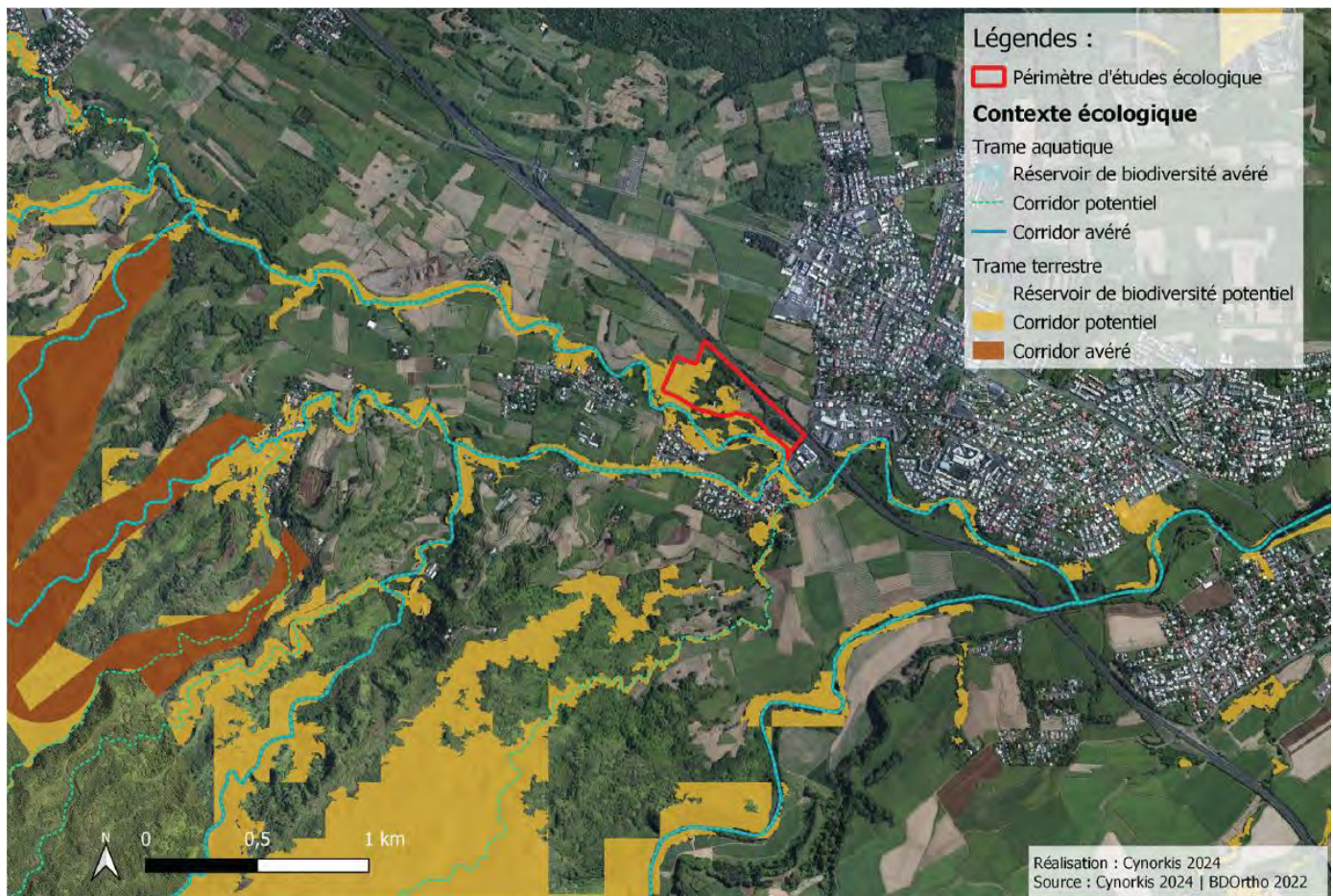
La zone d'études est située dans un corridor potentiel de trame aérienne du fait de sa localisation entre des colonies d'oiseaux marins (ex : Salazie) et l'océan d'où un survol très probable des jeunes oiseaux marins au-dessus du périmètre d'études pour rejoindre l'océan. Le périmètre d'études est situé dans une zone d'échouage relative pour les Puffins et pour les Pétrels. D'où un enjeu modéré lié aux continuités aériennes.



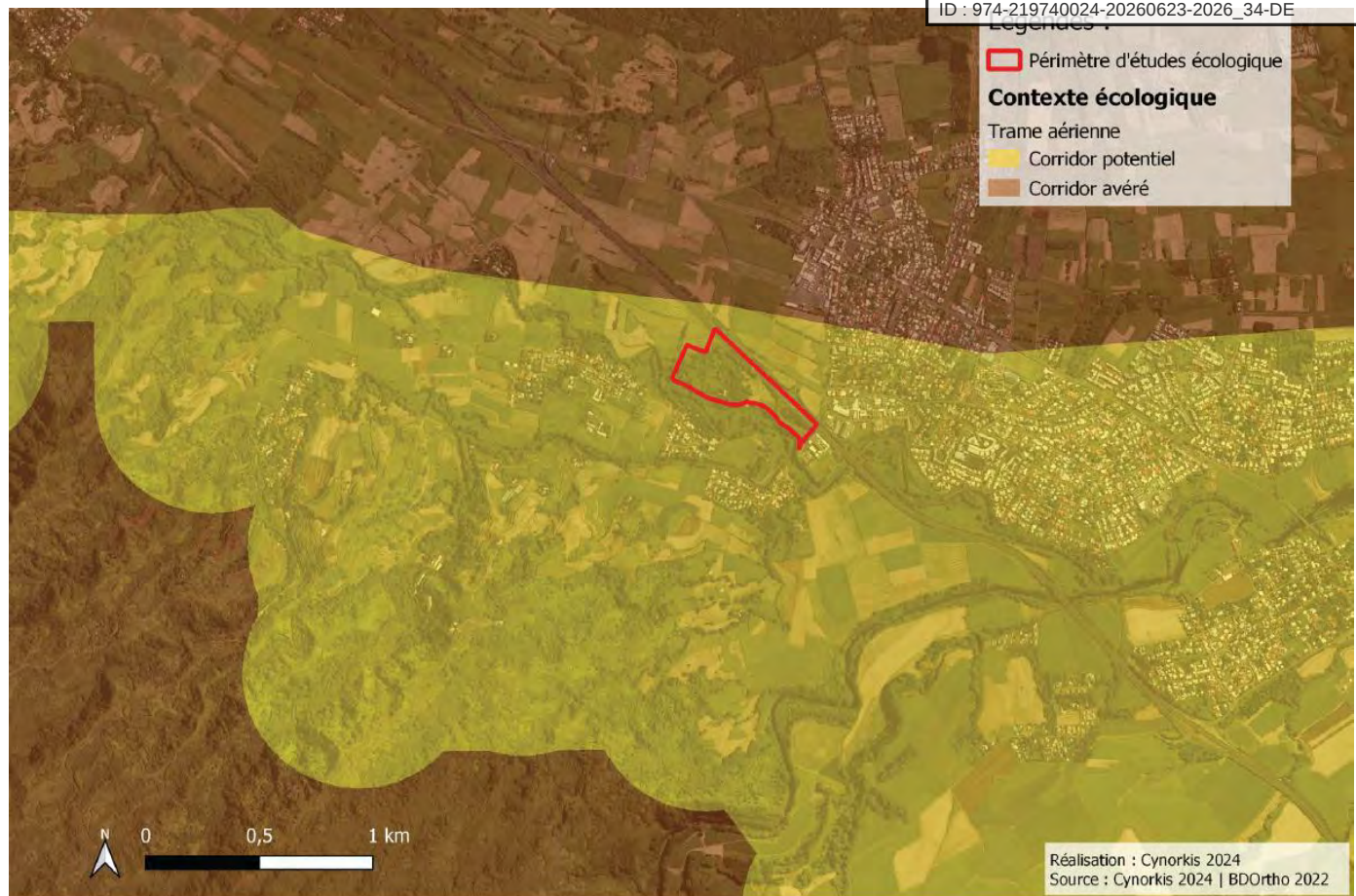
Zones d'échouage par abondance relative pour le Puffin de Baillon



Zones d'échouage par abondance relative pour le Pétrel de Barau



Trames aquatique & terrestre par rapport au périmètre d'études écologiques du projet



Trame aérienne par rapport au périmètre d'études écologiques du projet

Le projet est également situé **en limite immédiate de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU)**. Les zones préférentielles d'urbanisation sont les espaces dans lesquels les documents d'urbanisme locaux devront localiser leurs extensions urbaines. La carte de destination générale des sols du SAR comprenant la ZPU s'apprécie dans une notion de compatibilité et à une large échelle (1/50 000ème) autorisant une souplesse d'appréciation tout en respectant néanmoins dans les PLU les objectifs du SAR à leur propre échelle et l'esprit de la règle. L'orientation n°3 relative à la prescription n°2 du SAR relatives aux espaces de continuité écologique stipule que « les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation (...) peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines (...) ».

Enfin, le projet intègre la limite des espaces proches du rivage du SMVM qui « autorise les PLU à identifier des opérations sous réserve qu'elles »

- ne débordent pas de la limite des ZPU et soient situées en continuité de l'urbanisation
- ou en dehors des ZPU les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM (ou projets à vocation touristique non prévisible à la date d'approbation du SMVM) »

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

L'application de document ne concerne pas la présente procédure, ne produisant pas de logements à proprement parler.

1.2.3. Le Plan de Déplacement Urbain de la CIREST

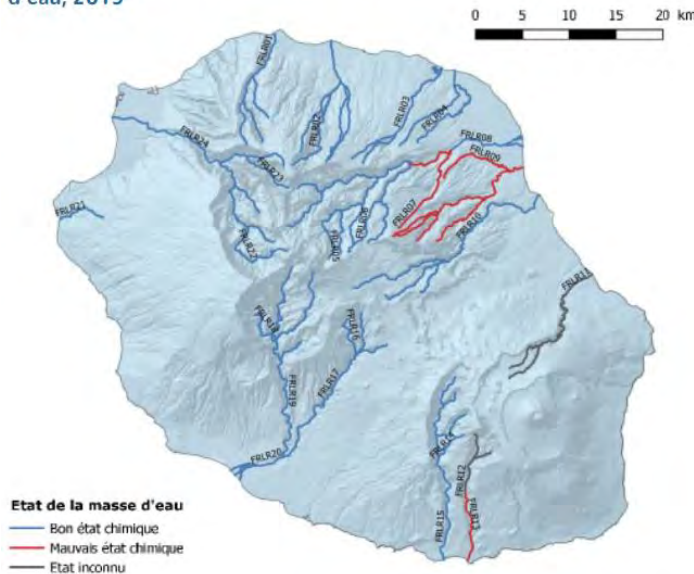
Le PDU révisé de la CIREST, couvrant une période de 10 ans 2018-2028, a été approuvé le 18 décembre 2020. La nature des projets ne remet pas en cause les orientations du PDU.

1.2.4. Le SDAGE et le SAGE

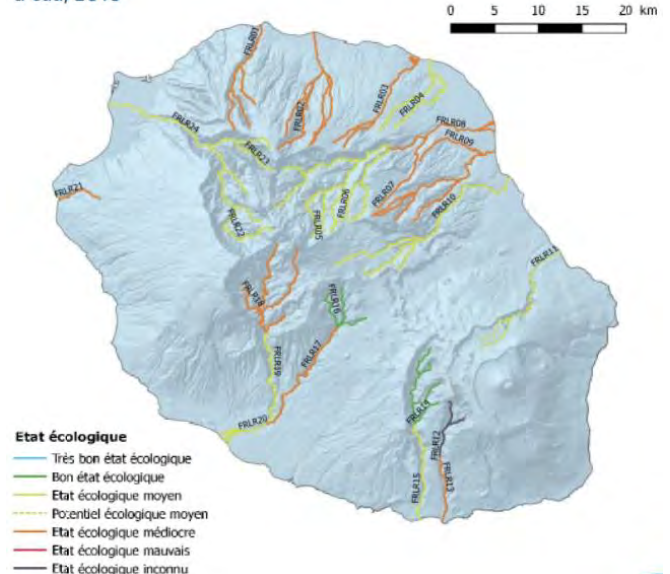
Le projet est compatible avec la prise en compte des enjeux liés à « l'eau », notamment déterminés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion approuvé par arrêté du 29 mars 2022 et par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est (enjeux détaillés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé).

La Rivière Bras-Panon est l'un des affluents de Rivière des Roches qui est considérée au SDAGE comme masse d'eau cours d'eau (FRLR 009) faisant l'objet d'un état global mauvais (mauvais état chimique, état écologique médiocre). Le SDAGE porte les objectifs environnementaux pour le cycle 2022-2027 de bon état pour la Rivière des Roches (objectifs d'état chimique et d'état écologique).

Carte 6 : Évaluation de l'état chimique des masses d'eau cours d'eau, 2019



Carte 10 : Évaluation de l'état écologique des masses d'eau cours d'eau, 2019



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).
- 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)

L'OAP créée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU incite à la mise en place de dispositifs concourant à une meilleure gestion des eaux notamment en ce qui concerne la récupération des eaux de pluie.

1.2.5. Le Parc National de La Réunion

Le site d'études n'est pas situé dans le périmètre du cœur du parc national.

1.2.6. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) 2022-2028 de la CIREST a été adopté le 18 juillet 2022. Le plan d'actions de ce PCAET se construit autour de 5 axes reflétant les enjeux majeurs de la Transition Ecologique et Energétique de la collectivité : l'urbanisme et l'aménagement du territoire, la consommation et les déchets, l'énergie, la mobilité, ainsi que l'exemplarité du territoire et la sensibilisation de sa population. Au total, 21 actions sont déclinées autour de ces 5 axes.

Les objectifs globaux pour la CIREST portés dans le PCAET, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux sont les suivants :

- Gaz à Effet de Serre :
 - Réduction de 25% des émissions en 2030 p/r à 2018 (cohérence SNBC)
 - Division par 6 des émissions en 2050 p/r à 2018 (cohérence SNBC)
 - Neutralité carbone en 2050, sur la base des émissions ayant lieu sur le territoire (cohérence SNBC)
- Énergie :
 - Réduction de 20% de la consommation d'énergie finale en 2030 p/r à 2018 (cohérence LTECV)
 - Réduction de 50% de la consommation d'énergie finale² en 2050 p/r à 2018 (cohérence LTECV)
 - Autonomie électrique en EnR en 2030 (cohérence PPE)
 - Autonomie énergétique en EnR en 2050 (cohérence « esprit SNBC »)

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 le Domaine de l'Union dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.
- Renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces notamment par de nombreux emplacements réservés, et par une réglementation 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... »

L'OAP créée dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU engage :

- la promotion de la consommation énergétique : l'objectif est de réduire la demande des besoins énergétiques par la conception architecturale des bâtiments neufs et extensions (exposition et surface des vitrages, niveau d'isolation des parois, implantation des bâtiments) et par l'efficacité des équipements énergétiques. Ainsi, la réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées sont attendues par le choix de systèmes économes, l'utilisation d'énergie renouvelable et la conception passive. La durabilité des matériaux et les procédés constructifs doivent limiter les opérations d'entretien et de maintenance et présenter une image pérenne dans le temps.
- la qualité thermique des locaux : le confort thermique est apporté par les choix de conception. Les bâtiments doivent offrir un confort d'usage en période d'été comme d'hiver. Une attention particulière est donc à porter :
 - ✓ à la qualité de la ventilation naturelle,
 - ✓ au renouvellement d'air,
 - ✓ à la déshumidification,
 - ✓ à l'isolation.

2. L'état initial de l'environnement

2.1. 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 mises à jours et des analyses jugées opportunes pour la bonne compréhension de la présente déclaration de projet.

2.1.1. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de Bras-Panon rassemblait une population municipale de 13 344 habitants en 2021 (INSEE 2024). La population a augmenté de plus de 3 600 habitants depuis 1999, soit une hausse forte de près de 40%. Cette population connaît une croissance continue depuis de nombreuses années, évolution dépassant largement celle de la Réunion en proportion.

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.

Près de 100 logements par an sont autorisés chaque année. Pour répondre aux 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.

2.1.2. 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 présentielle (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 significatif (22%).

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.

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 équipements touristiques sont quasiment inexistant. 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.

2.1.3. Les équipements

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

L'installation prévue d'un multiplexe cinématographique, en continuité du centre-ville, du futur centre commercial et du Domaine de l'Union 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.

2.1.4. Les déplacements et transports

Le réseau routier panonnais apparaît globalement bien structuré. Les RN2002 et RD48-1 souffrent d'un manque d'aménagement qualitatif et de sécurisation. Cette situation devrait évoluer 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 les RN2002 et 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 TC de l'île.

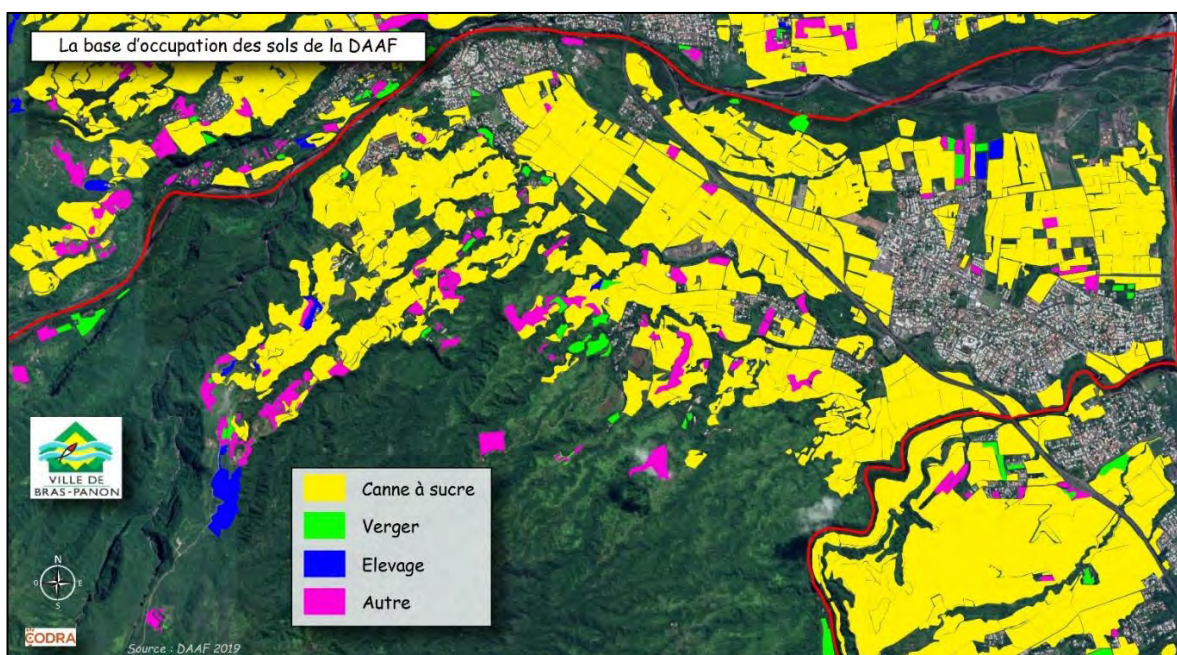
Les circulations douces sont globalement facilitées dans la plaine par une topographie avenante. Chaque projet d'aménagement et de construction est l'occasion de renforcer le réseau des voies cyclables et des cheminements piétons. Les dernières opérations d'aménagement livrées à Bras Panon s'avèrent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

2.1.5. 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.



2.1.6. Le milieu physique

Le climat de Bras-Panon apparait 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 :

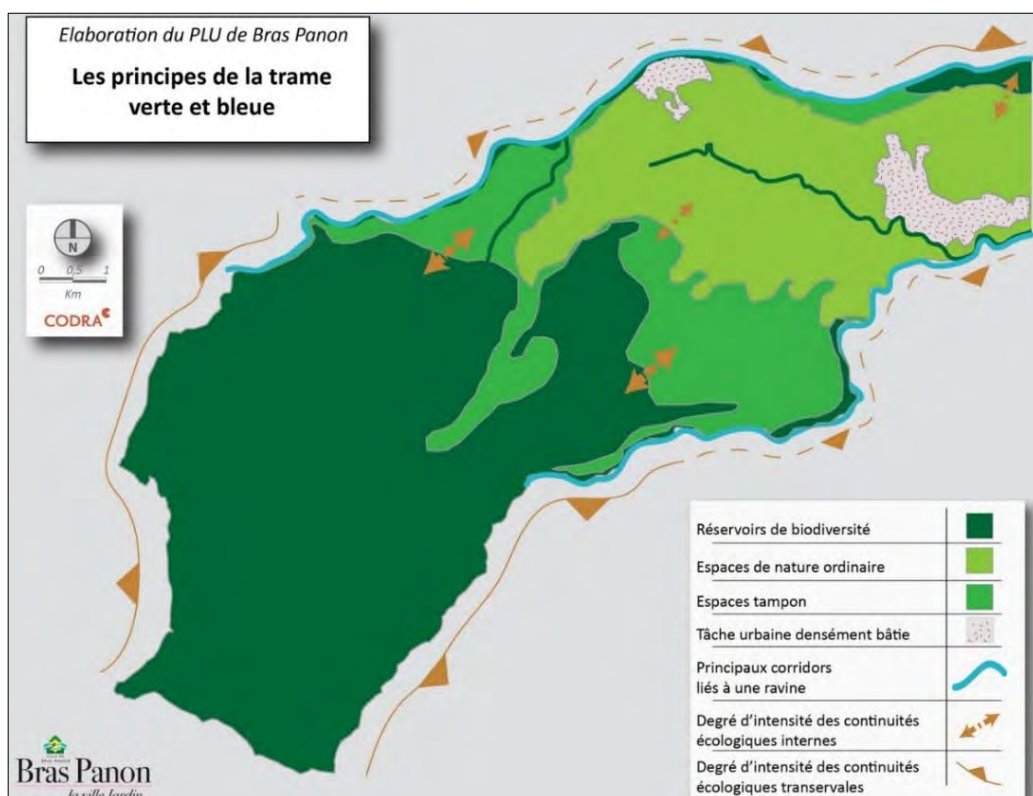
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels « inondations et mouvements de terrain » de Bras Panon, approuvé le 27 janvier 2022.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels littoral « recul du trait de côte et submersion marine » de Bras Panon, approuvé le 13 janvier 2025.
- Le risque incendie qui 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.

2.1.7. 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.

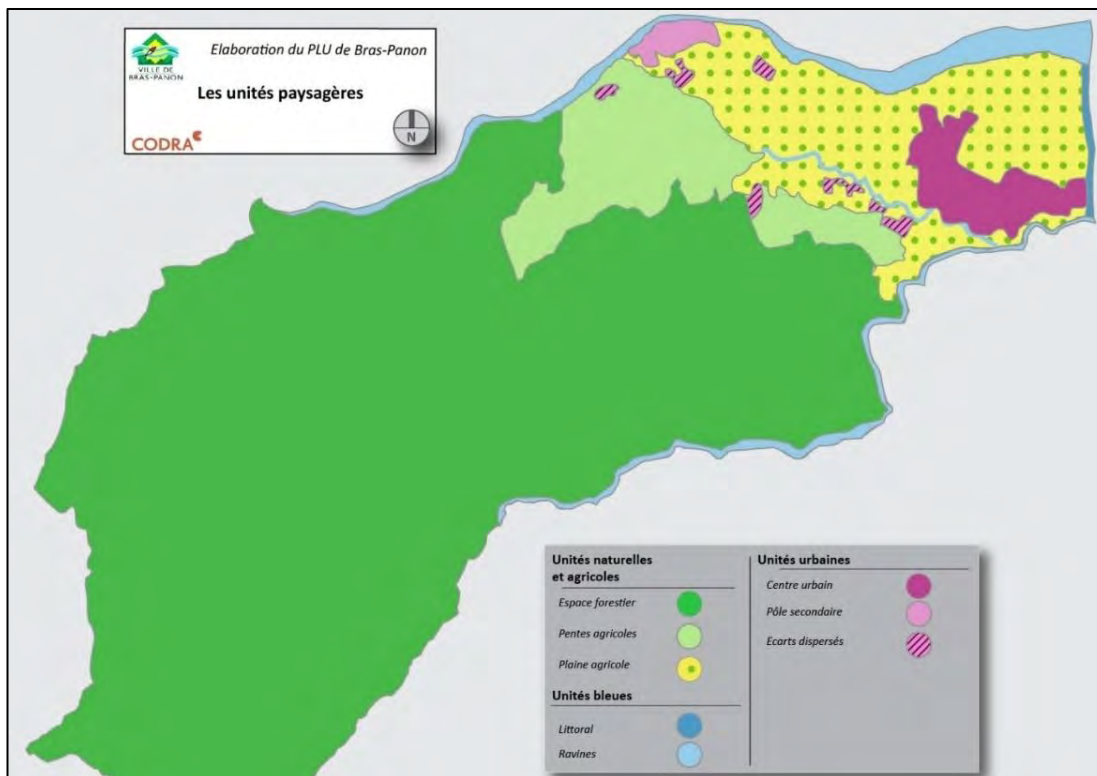
Globalement, les outils de protection de la biodiversité et de gestion du patrimoine naturel comme le Parc National, les Espaces Naturels Sensibles du Département et les outils de planification de l'urbanisme et l'aménagement (SAR, SMVM, PLU en vigueur) ont su identifier ces espaces et réglementer les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



2.1.8. 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



2.1.9. 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 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

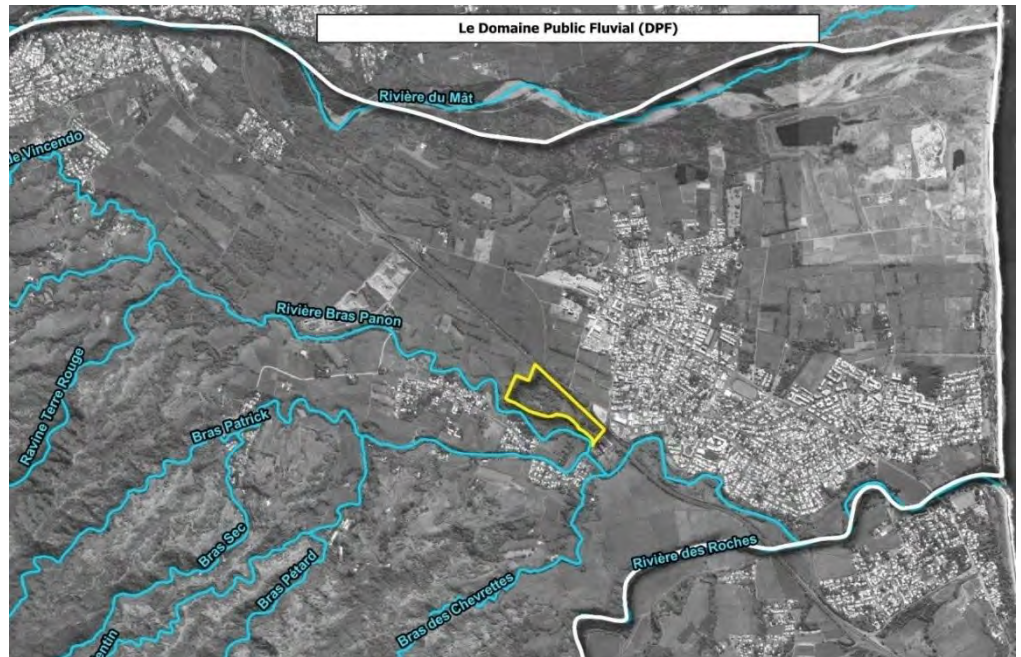
2.2. Etat initial du site d'études

2.2.1. L'hydrographie, gestion de l'eau

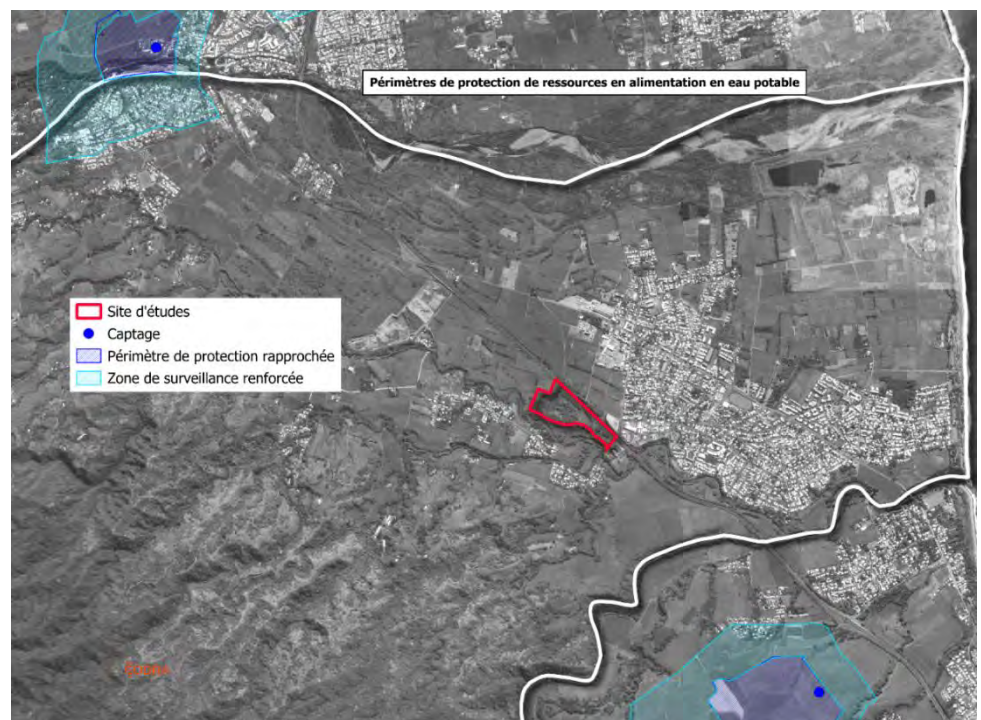
La rivière Bras-Panon est localisée à proximité du site d'études. Faisant office de limite entre le centre-ville et la plaine agricole au Sud, la rivière Bras-Panon est un des affluents de la rivière des Roches. Longeant près de 11 km, elle fait partie des 20 cours d'eau de Bras-Panon constituant le domaine public fluvial.

L'appartenance d'un cours d'eau au DPF implique l'existence d'une servitude dite de « marchepied », qui correspond plus exactement à une servitude de passage. Celle-ci oblige les propriétaires riverains des cours d'eau domaniaux à laisser libre une bande d'au moins 3,25 m de large à partir de la crête de la berge naturelle, à l'usage du gestionnaire, des pêcheurs et des piétons. Il est interdit de construire, planter tout arbre ou clôturer dans cette bande. Notons que la limite du DPF est une appréciation de fait qui peut varier sensiblement de la limite cadastrale en fonction de l'évolution du lit.

En considération du code Forestier, une interdiction générale de défricher et d'exploiter s'applique également sur les ravines. Cette interdiction concerne tous les versants de plus de 30 grades, et sur une largeur de 10 m de chaque côté des plans d'eau et des cours d'eau, mesurée à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Outre son rôle de gestionnaire du domaine forestier, l'Office National des Forêts est chargé par convention avec la DAAF d'une mission d'application en la matière.

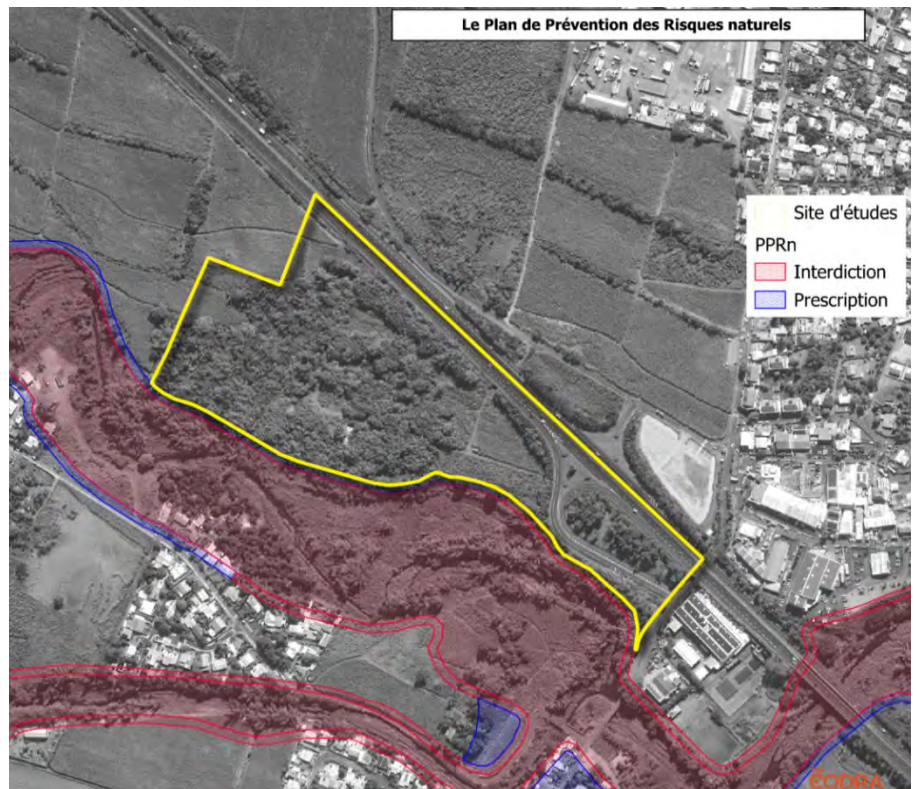


Le site d'études n'est pas impacté par un périmètre de protection de captage. Le projet est ainsi conforme aux servitudes de protection de la ressource en eau.



2.2.2. Les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) « inondation et mouvements de terrain » de Bras-Panon approuvé 27 janvier 2022 n'impacte pas le site d'études.



2.2.3. Occupation des sols à proximité : entre paysages urbains et péri-urbains

Au 19^{ème} siècle, la vie de la commune étant essentiellement rurale, les pôles de développement humains se situent dans les écarts autour de grandes propriétés, dont l'Union, de loin la plus importante, fondée par Adrien Bellier.

Le développement de l'agglomération de Bras-Panon (centre-ville et rivière des Roches) s'est réalisé de la manière suivante :

- Dans un premier temps, une émergence de l'urbanisation en continuité des secteurs historiques et le long du chemin Bras Panon et de la rue Edmond Albius reliant le centre-ville à Rivière des Roches.
- Dans un second temps un épaississement du tissu urbain de part et d'autre de ces deux voies structurantes avec pour limites la RN2002 au Nord et la Rivière Bras Panon au Sud.
- Un épaississement progressif du tissu urbain reliant de petites poches urbanisées plus anciennes au nord de la RN 2002.
- Un habitat individuel dominant (R/R+1) structuré en petites parcelles orthogonales et ponctué de petites opérations de logements collectifs bien intégrées (R+2/R+2+C) avec un réseau de voirie abondant permettant de nombreux bouclages.
- A l'approche des secteurs historiques le découpage parcellaire apparaît plus complexe et étriqué avec le plus souvent une meilleure occupation du bâti.

LE DOMAINE HISTORIQUE DE L'UNION, L'UN DES PREMIERS SITES DE LA FUTURE AGGLOMERATION DE BRAS-PANON (1949)



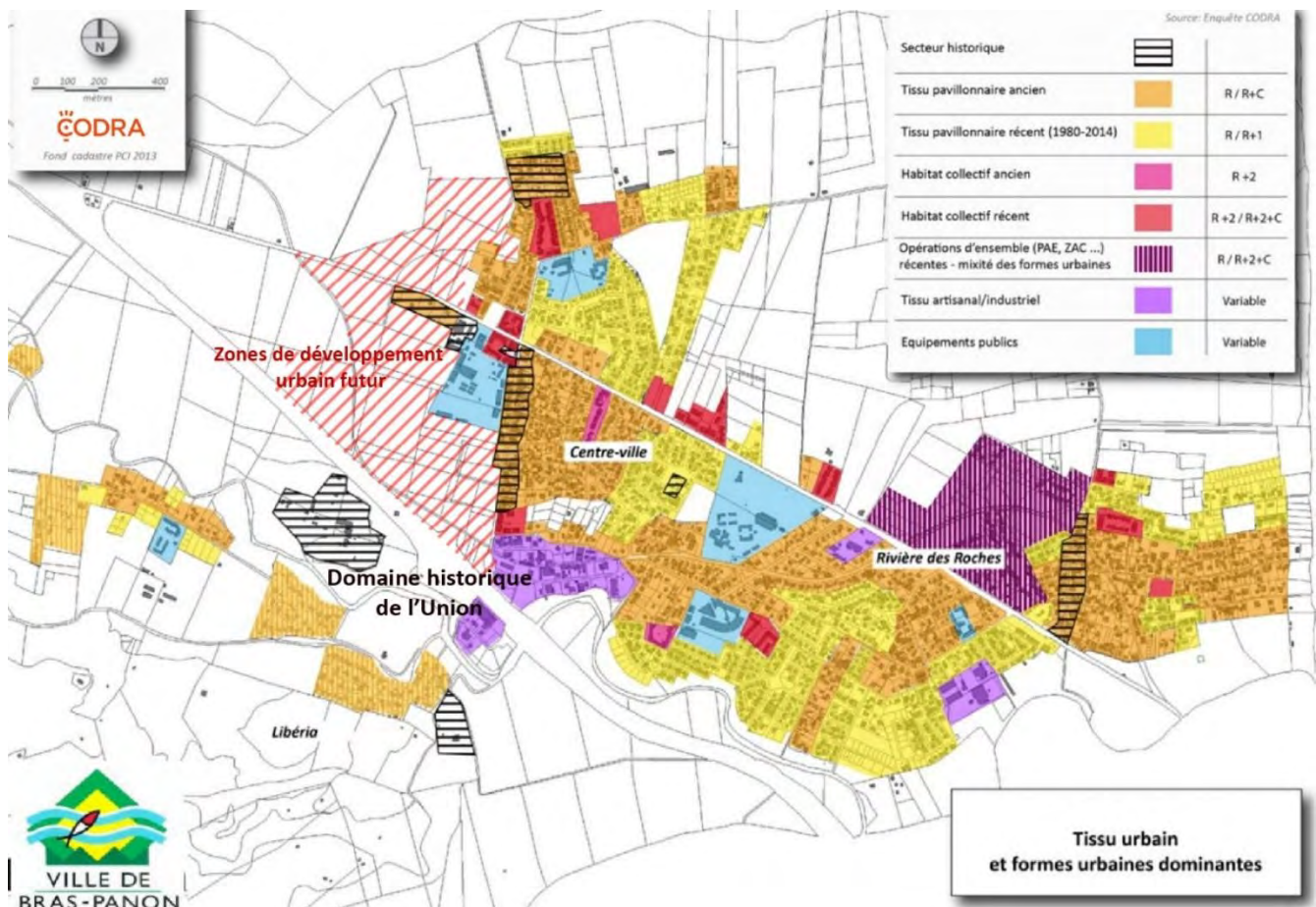
LE DOMAINE DE L'UNION EN 1961



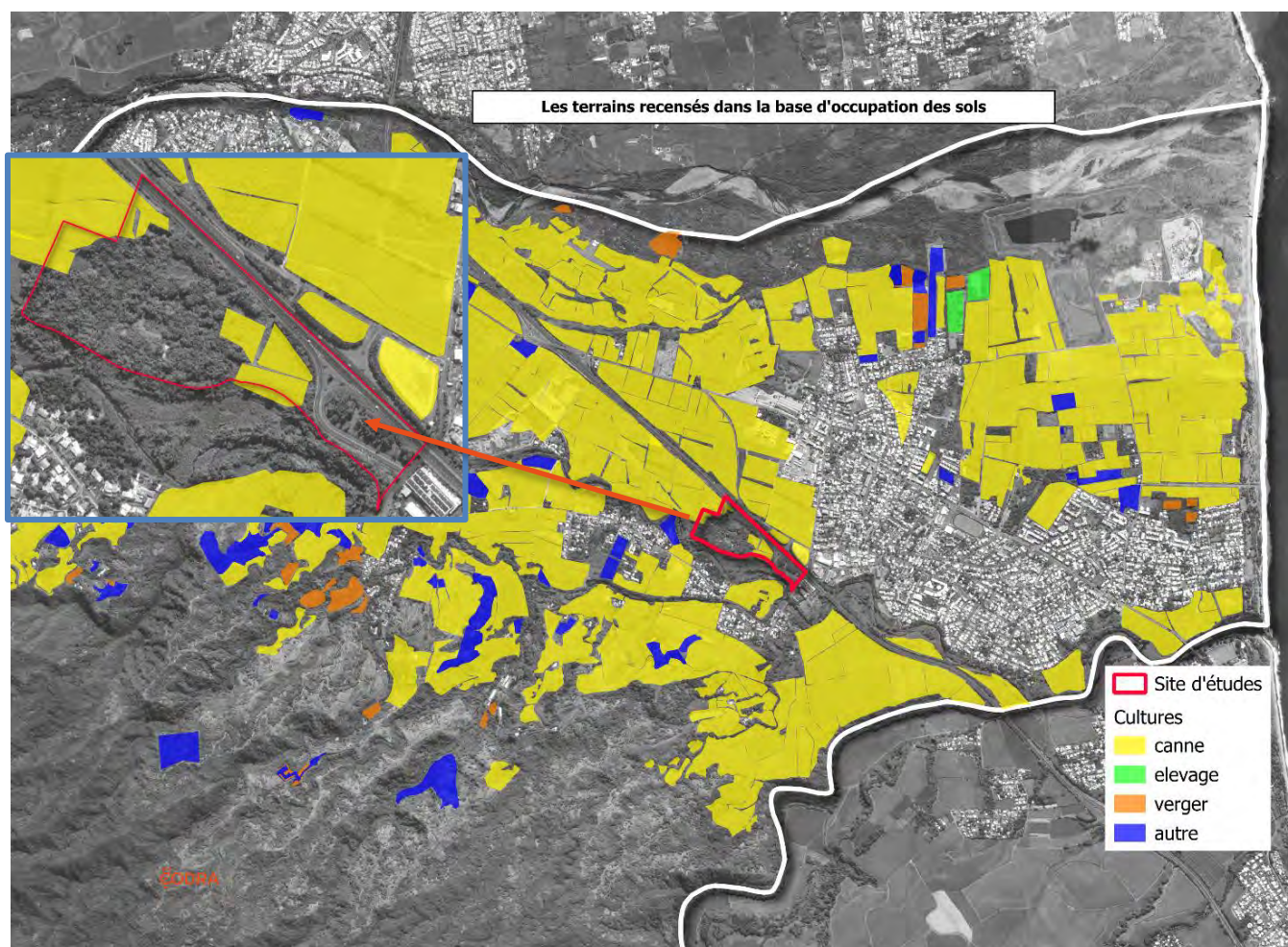
LE DOMAINE DE L'UNION EN 1969



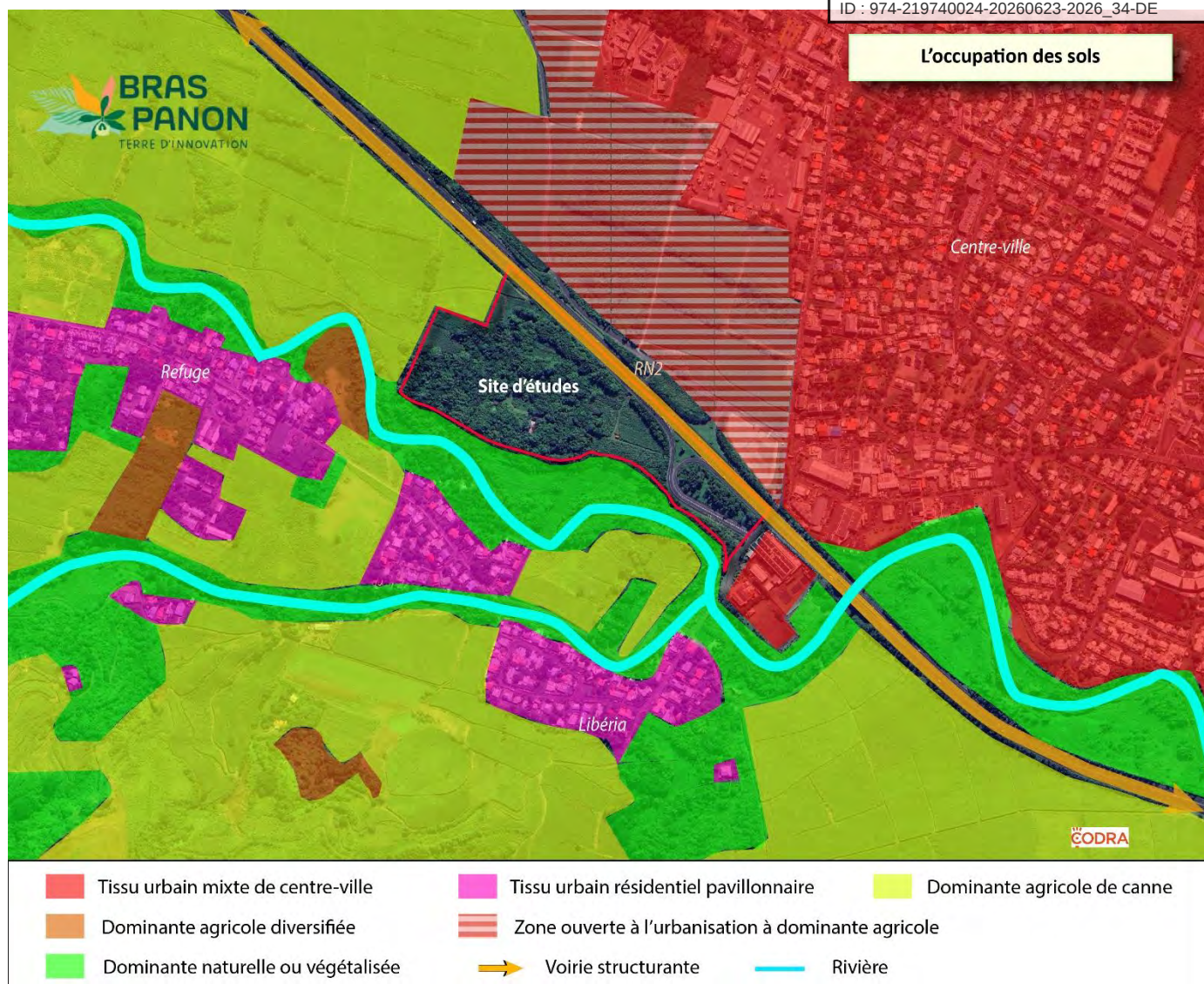
Le site d'études est localisé à proximité du centre-ville, d'une zone d'activités économiques et d'un échangeur de la RN2 pour sa partie est et dans son ensemble à proximité des zones futures de développement urbain de l'autre côté de la route nationale (zones AU au PLU en vigueur avec programmation en cours, notamment le SDIS et son centre logistique). Le Domaine est à une distance d'environ 500 mètres de la Mairie de Bras-Panon. La valorisation du Domaine de l'Union s'inscrit ainsi dans un ensemble urbain cohérent de développement (historique et futur). Il est également proche des poches d'habitat (environ 100 m aux points les plus proches) des secteurs Libéria et Refuge (territoires ruraux habités au PLU en vigueur).



A l'ouest du Domaine de l'Union, la plaine agricole de Bras-Panon s'affirme. Il s'agit d'unité forte, imposante dans le paysage de Bras-Panon et dont la monoculture est la canne à sucre. Situé entre mer et montagne, ce paysage englobe une grande partie des espaces urbanisés et il n'est pas rare qu'une rue sépare d'un côté des parcelles habitées et de l'autre, un champ de canne. Il se caractérise également par sa surface plane, en prolongement de l'océan mais en totale rupture avec les pentes cultivées. Une petite partie du site d'études est cultivée de manière opportuniste pour la canne à sucre et identifiée dans la base d'occupation des sols de la DAAF (BOS).



Des espaces davantage végétalisés sont observés au sud en lien avec la présence de la rivière Bras-Panon.

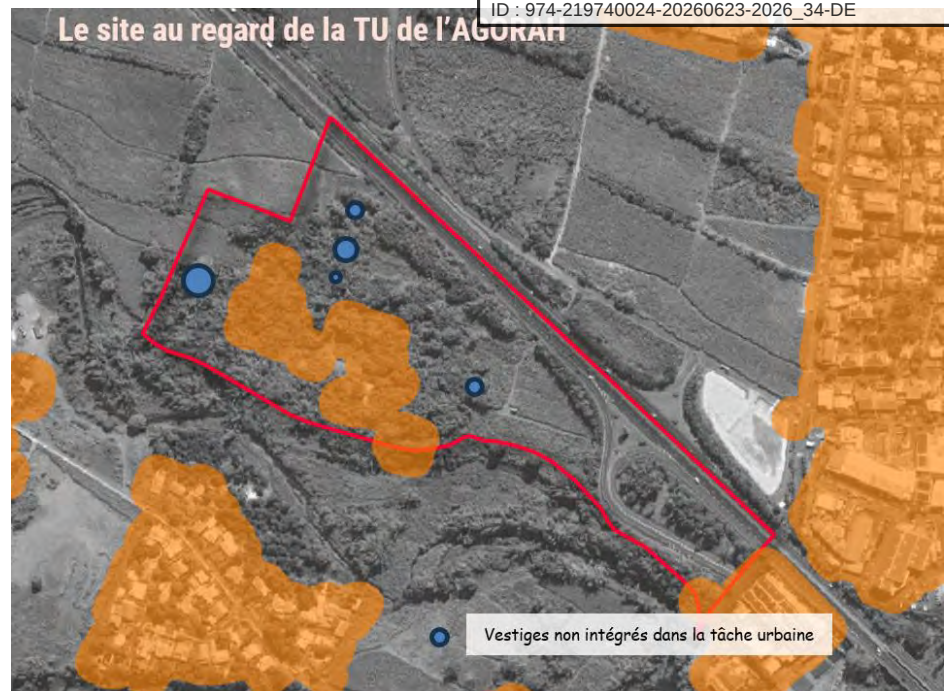


Des densités de 3 000 à 7 000 habitants au km² sont recensés dans la zone urbaine du centre-ville, et près de 2 000 hab/km² pour les écarts ruraux.



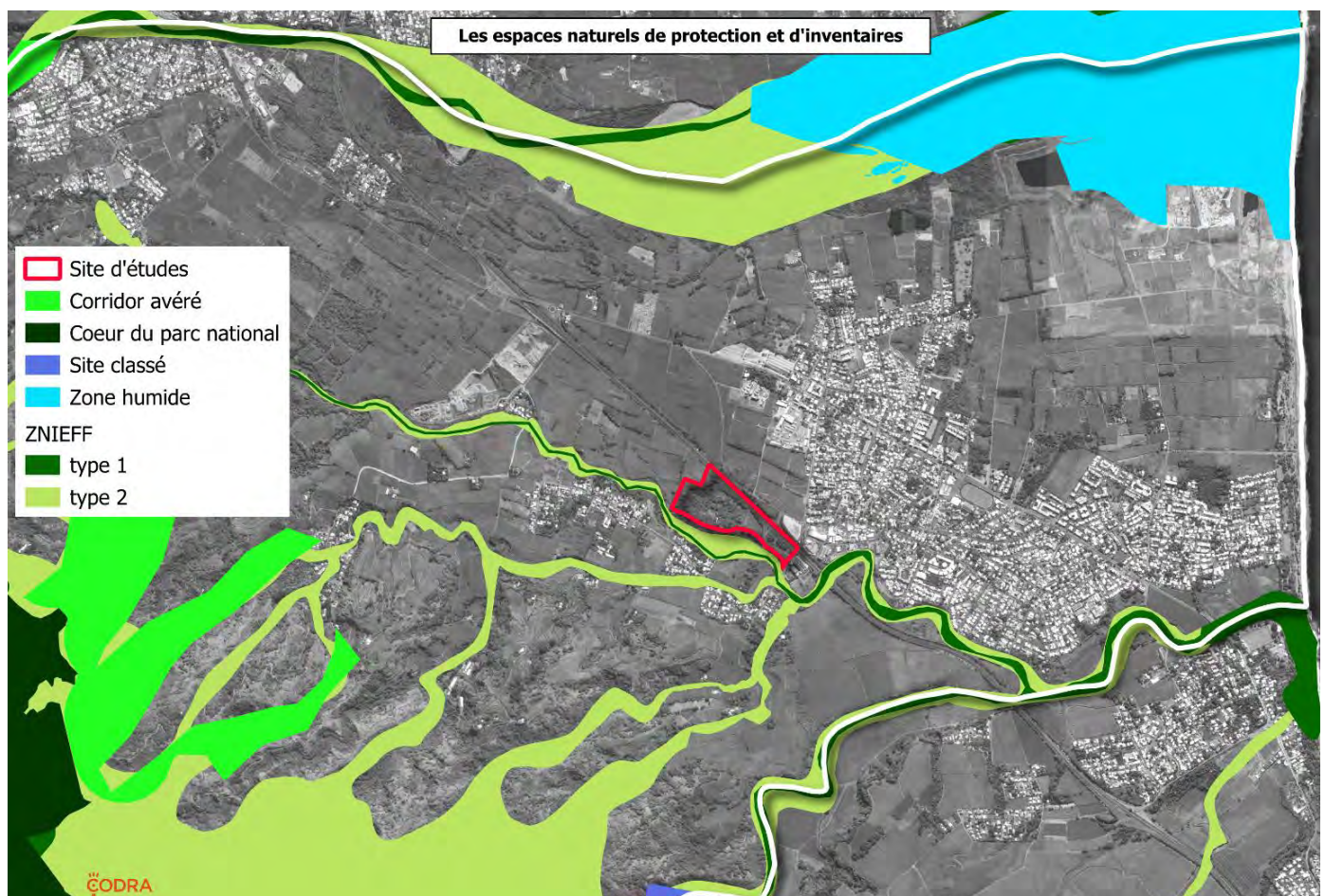
Source : Geoportail.gouv

Le site intègre la tâche urbaine de l'AGORAH à hauteur de 2,2 ha. A noter néanmoins que plusieurs édifices existants ne sont pas pris en compte dans cette tâche urbaine. Par ailleurs, l'échangeur de la RN2 présent sur site marque également un espace artificialisé.



2.2.4. Le milieu naturel

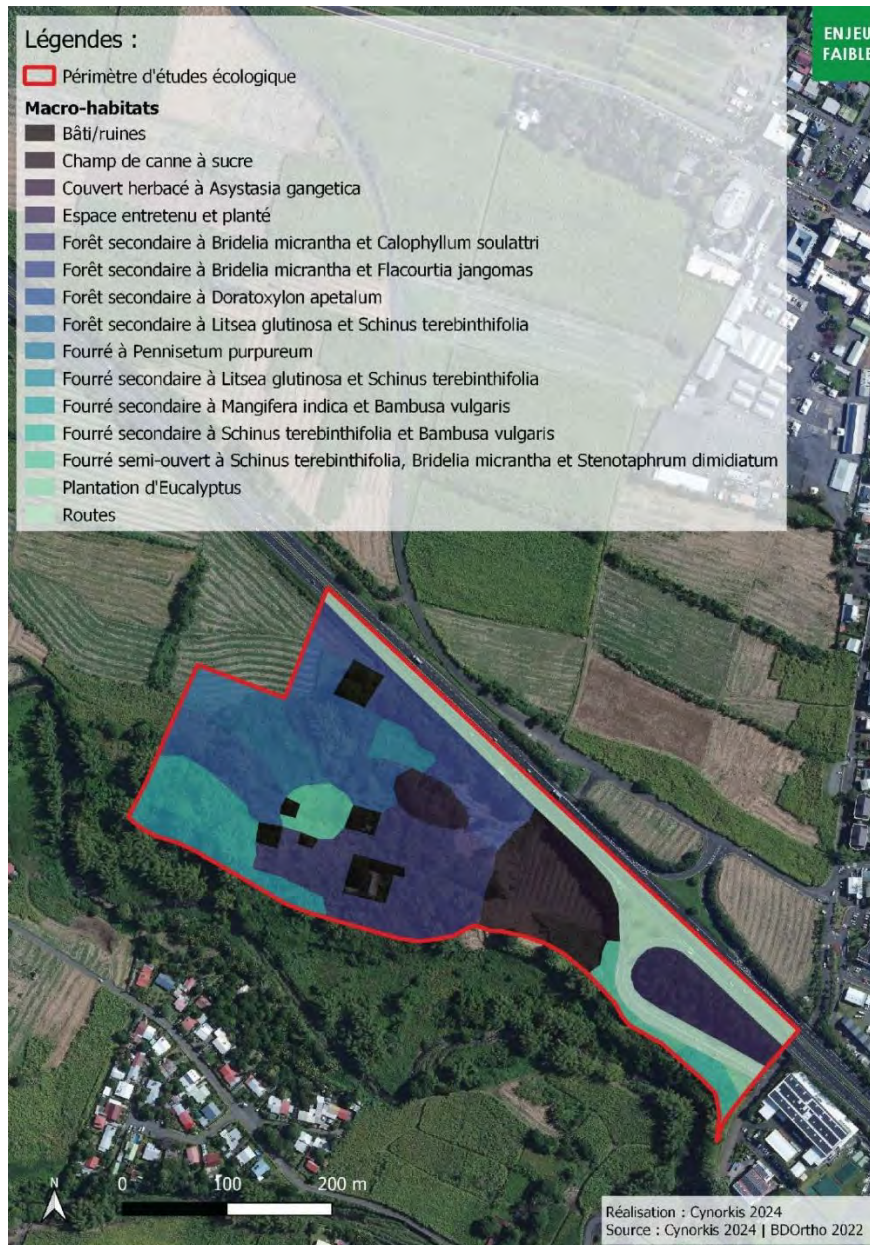
Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires réglementaires ou généraux (cœur du parc national, ZNIEFF, réserve naturelle, espace naturel sensible, espaces boisés classés...). Il est bordé au sud par une ZNIEFF de type 1 (cours et embouchure de la Rivière des Roches) et une ZNIEFF de type 2 (mi-pentes de l'est).



Le bureau d'études Cynorkis a réalisé un diagnostic écologique faune et flore préalable avec pour objectif d'effectuer un état des lieux des paramètres environnementaux et d'identifier les sensibilités du site.

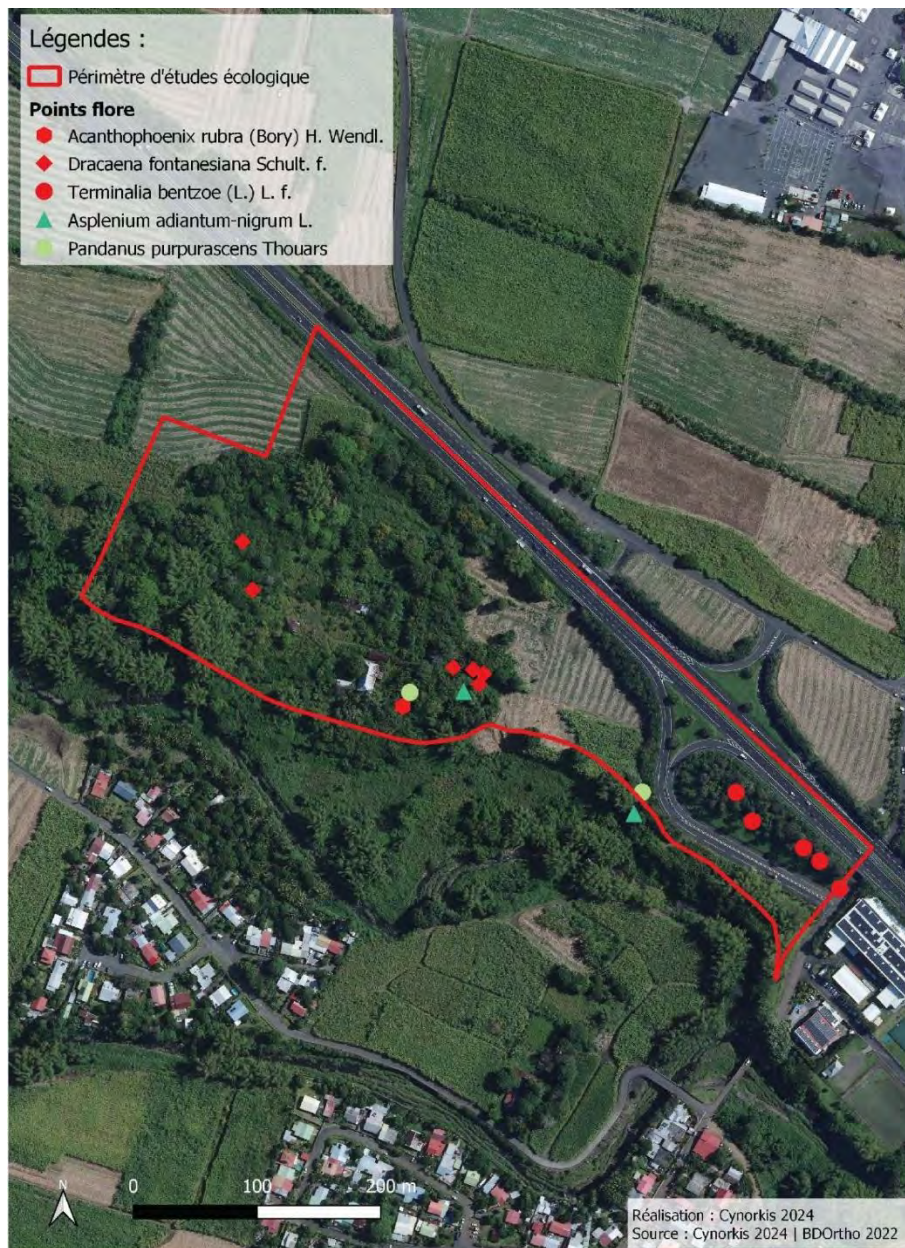
La végétation

Le périmètre d'étude écologique présente plusieurs habitats floristiques secondaires, majoritairement dominé par les espèces exotiques envahissantes (EEE), notamment par l'espèce arbustive *Bridelia micrantha*. Dans l'ensemble de ces habitats, des espèces indigènes ont été inventoriées. Malgré un recouvrement relativement important, **ces espèces sont majoritairement communes et confèrent ainsi un enjeu de conservation faible aux habitats recensés.**



Répartition des macro-habitats identifiés au sein du périmètre d'études écologique

16 espèces végétales indigènes ont été identifiées à ce jour sur le site. Les espèces exotiques, largement prédominantes, ont également été inventoriées. Les espèces indigènes ayant le plus fort indice de présence au sein du périmètre, sont le Bois de Gaulette (*Doratoxylon apetalum*), la fougère rivièrè (*Nephrolepis biserrata*) ou encore la Patte de lézard (*Phymatosorus scolopendria*). La majorité des espèces indigènes identifiées présente un faible enjeu de conservation du fait de leur caractère commun. Cependant, trois espèces menacées, dont deux qui bénéficient d'un statut de protection régionale, ont été recensées. Il s'agit notamment du Palmiste rouge des bas (*Acanthophoenix rubra*), *Dracaena fontanesiana* et le Benjoin (*Terminalia Bentzoe*). Il est certain que les individus de Benjoin ont été plantés, étant situés au niveau de l'espace planté et entretenu près de la route. Les deux autres espèces se trouvent au sein même du domaine. Les cartographies ci-après localisent les stations des autres espèces indigènes menacées retrouvées sur le site. Ainsi, **il existe un enjeu fort pour trois espèces floristiques sur le périmètre d'études.**

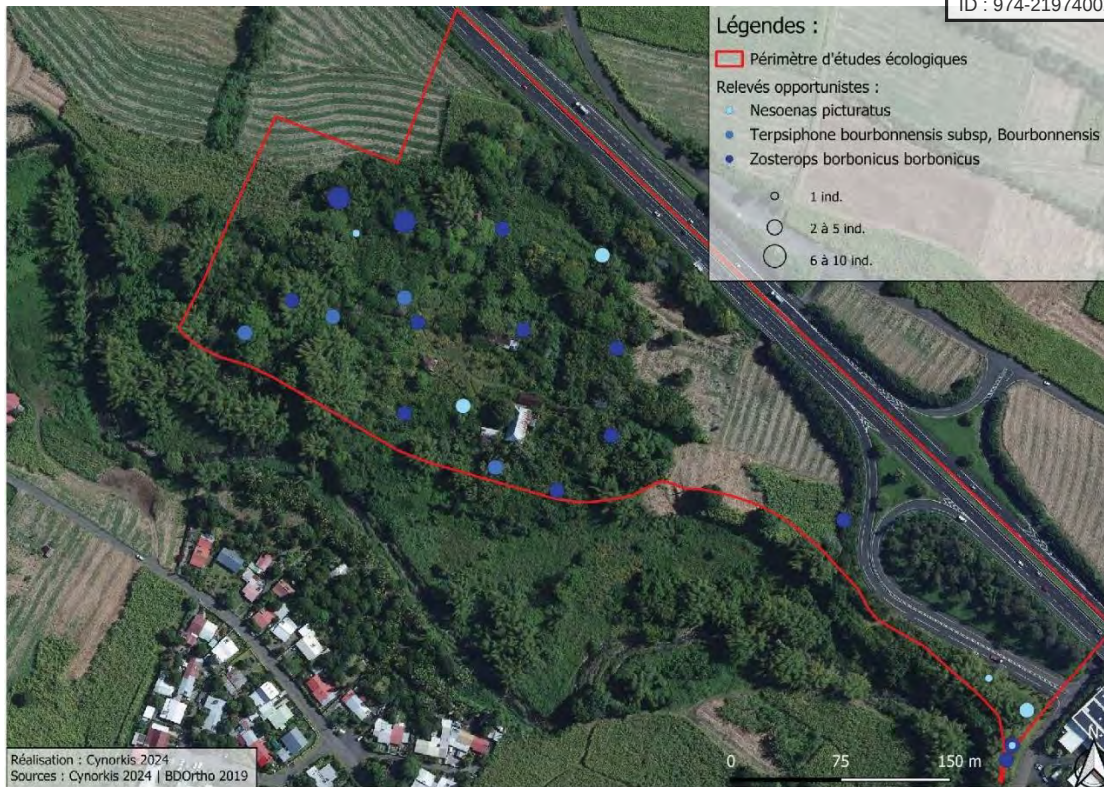


Répartition des stations d'espèces indigènes recensées au sein du périmètre d'études écologique - en rouge, les espèces à enjeu fort et en vert, celles à enjeu faible. A noter que l'ensemble des espèces indigènes ne sont pas représentées dans cette cartographie.

La faune

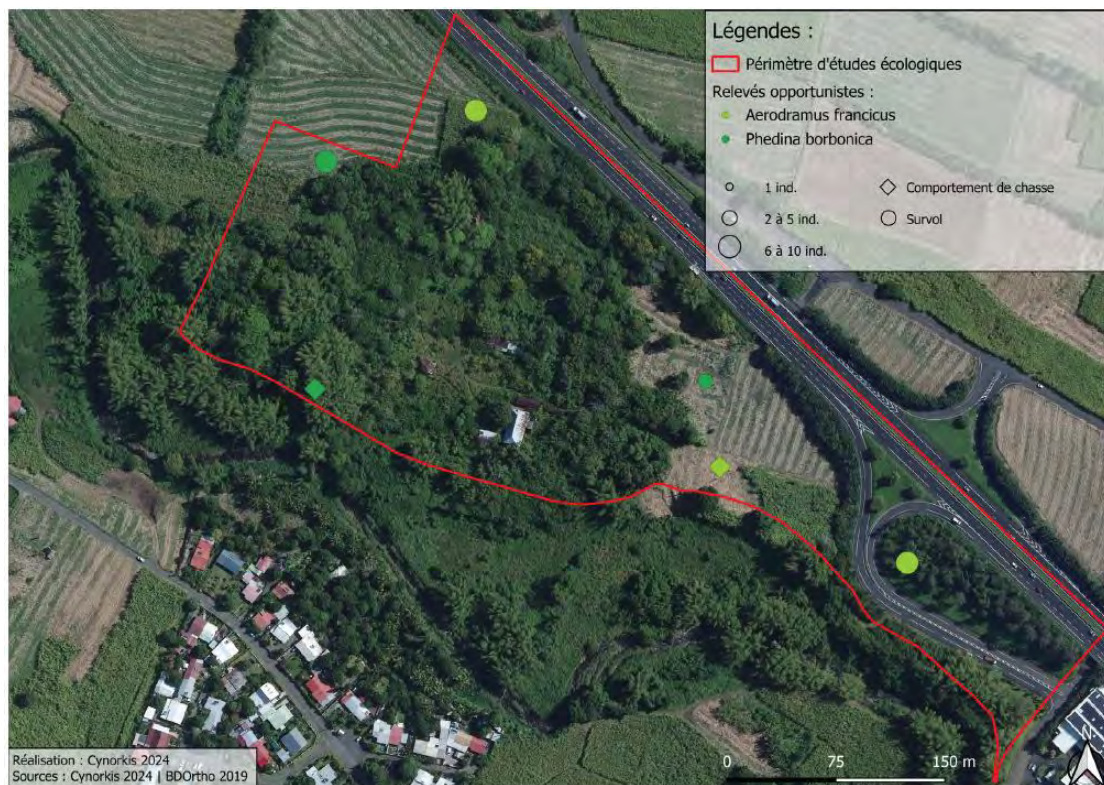
7 espèces d'oiseaux forestiers indigènes sont recensées sur l'île de La Réunion. Les relevés opportunistes confirment la présence de 3 espèces au sein du projet : la Tourterelle malgache (*Nesoenas picturatus*), l'Oiseau la vierge (*Terpsiphone bourbonensis bourbonensis*) et l'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus subsp. Borbonicus*). Le site semble propice à la reproduction de ces trois espèces. Les observations permettent de confirmer l'alimentation sur ce secteur de l'oiseau blanc, de la tourterelle malgache et de l'oiseau la vierge. **L'enjeu local de conservation est jugé fort pour *Nesoenas picturatus*, *Terpsiphone bourbonensis* et *Zosterops borbonicus*.**

8 espèces d'oiseaux exotiques ont également été contactées : martin triste (*Acridotheres tristis*) ; caille des blés (*Coturnix africana*) ; foudi de Madagascar (*Foudia madagascariensis*) ; moineau (*Passer domesticus*) ; tisserin gendarme (*Ploceus cucullatus spilonotus*) ; merle Maurice (*Pycnonotus jocosus emeria*) ; travailleur à bec rouge (*Quelea quelea*) ; tourterelle péi (*Geopelia striata*).



Localisations des relevés opportunistes concernant les oiseaux forestiers endémiques et indigènes

La Salangane des Mascareignes (*Aerodramus francicus*) et l'Hirondelle de Bourbon (*Phedina borbonica*) sont les deux espèces rupestres indigènes de La Réunion. 20 Hirondelles de Bourbon et 25 contacts de Salanganes ont été observées lors des relevés opportunistes. Les habitats du périmètre d'études sont toutefois peu propices à la nidification de ces espèces. En effet, l'Hirondelle de Bourbon se regroupe en colonie dans des cavernes ou grotte. Aucune de ces structures géologiques n'a été identifiée au sein du périmètre d'études. La reproduction est donc peu probable. **Au vu de ces observations, l'enjeu est modéré pour *Aerodramus francicus* et pour *Phedina borbonica*.**



Localisations des relevés opportunistes concernant les oiseaux rupestres indigènes

Concernant les oiseaux marins :

- le périmètre d'études est une zone de déplacement modérément utilisée par le Puffin Tropical (*Puffinus lherminieri bailloni*) et ne semble pas favorable à la nidification. **Le niveau d'enjeu de conservation des Puffins de Baillon est jugé modéré.**
- pour le flux des Pétrel de Barau (*Pterodroma barau*), la zone d'études est éloignée des terriers et n'est pas un espace privilégié lors des déplacements entre les terriers et les zones d'alimentation. En conséquence, **le niveau d'enjeu de conservation des Pétrel de Barau est faible au sein du périmètre d'études.**
- pour le Puffin du Pacifique (*Ardena pacifica*), la zone d'études est éloignée des terriers et n'est pas un espace privilégié lors des déplacements. **Le niveau d'enjeu de conservation des Puffin du Pacifique est faible.**
- les données rapportées par le Life+Pétrel en 2016 montrent que le couloir de vol emprunté par le pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*) survole le périmètre d'études. Toutefois, le site ne se trouve pas dans une zone où des échouages sont répertoriés. **En conséquence, le niveau d'enjeu de conservation des Pétrels noirs est modéré.**
- Le Paille-en-queue (*Phaethon lepturus*) n'a pas été contacté lors des prospections. L'abondance relative de l'espèce est définie comme moyennement faible sur le site d'études selon les observations de Faune-Réunion (SEOR, 2018a). **En conséquence, le niveau d'enjeu de conservation des Paille-en-queue est faible.**

Les inventaires menés sur le site ont confirmé la présence d'une seule espèce de rapace : le Busard de maillard (*Circus maillardi*). Un individu a été contacté une fois lors des relevés opportunistes, en train de chasser sur site. L'espèce se nourrit de petits oiseaux ou musaraignes pouvant être présents sur site. Les références bibliographiques disponibles indiquent que le périmètre d'études est situé à moins de 600m d'un domaine vital (SEOR, 2001a). De plus, l'abondance relative du Busard de maillard est définie comme élevée dans ce secteur (SEOR, 2018a). Même si le périmètre d'études écologiques pourrait convenir à une nidification de l'espèce, il n'est toutefois pas privilégié car peu de fougères (habitat privilégié à la reproduction de l'espèce). De plus, le site se trouve proche d'une route passante ce qui pourrait perturber les nidifications. Au vu de ces observations, **l'enjeu est modéré pour *Circus maillardi*.**

Localisations des relevés opportunistes | domaine vital du *Circus maillardi*

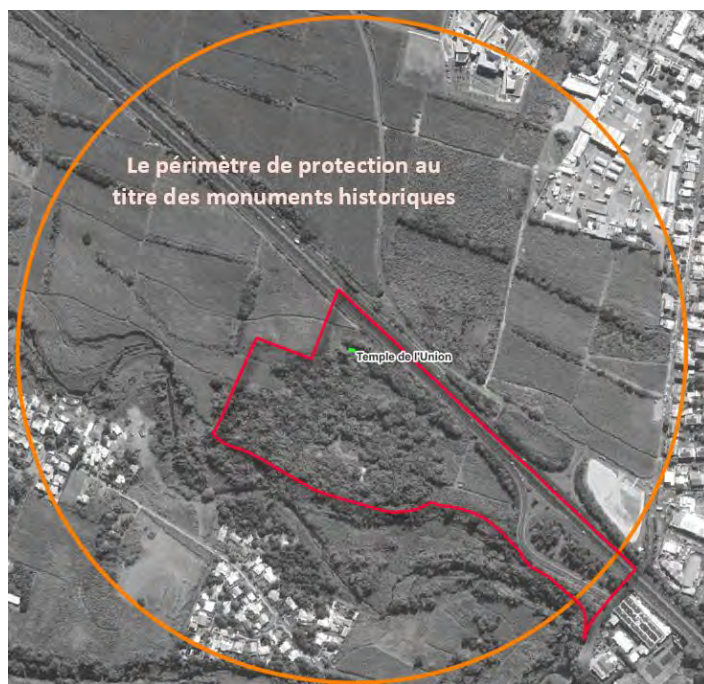
Le niveau d'enjeu de conservation du Gecko vert de Manapany (*Phelsuma inexpectata*) et du Gecko vert des Hauts (*Phelsuma borbonica*), les deux espèces de geckos indigènes de La Réunion, est jugé respectivement négligeable et faible. Par ailleurs le caméléon (*Furcifer pardalis*), espèce exotique protégée, peut être présente sur le site. Le niveau d'enjeu de conservation de cette espèce au sein du périmètre d'études est faible.

A ce niveau de pré-diagnostic environnemental, aucune des trois espèces de chiroptères présentes à La Réunion - le Petit molosse (*Mormopterus francoismoutoui*), le Taphien de Maurice (*Taphozous mauritanus*) et la roussette noire (*Pteropus niger*) - n'a été observé.

Concernant l'entomofaune, les espèces endémiques les plus représentées sont *Leucauge undulata* (10 contacts) et *Cyclosa sanctibenedicti* (4 contacts), de la classe des araignées. Toutes les espèces endémiques ont un enjeu fort sur site (*Leucauge undulata*, *Cyclosa sanctibenedicti*, *Sulcoptinus minimus*, *Trymolophus emmerezii laterufescens*), les espèces subendémiques ont un enjeu modéré (*Achoragus balius*, *Icospermus ovatus nitidicollis*, *Dysis bisquatuorguttata*), tandis que les espèces indigènes observées ont un enjeu faible.

2.2.5. Les monuments historiques

Le site d'études comprend le **Temple de l'Union inscrit en au titre des monuments historiques** depuis le 17/09/2010 engendrant un périmètre de protection. Ce temple fut construit dans l'enceinte de l'ancien domaine sucrier de l'Union à la fin du 19^{ème} siècle par le propriétaire de l'habitation. Située dans un enclos, cette chapelle comprenait un édifice de maçonnerie couvert d'un toit à deux pans en tôle ondulée et un bâti couvert en terrasse. Devant la construction principale, on trouve des monestarlons scellés dans des socles en béton. Des monestarlons sont également plantés dans un socle situé à l'arrière du bâtiment. Tous les travaux en lien avec le projet sont soumis à autorisation et doivent recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



2.2.6. La loi entrée de ville

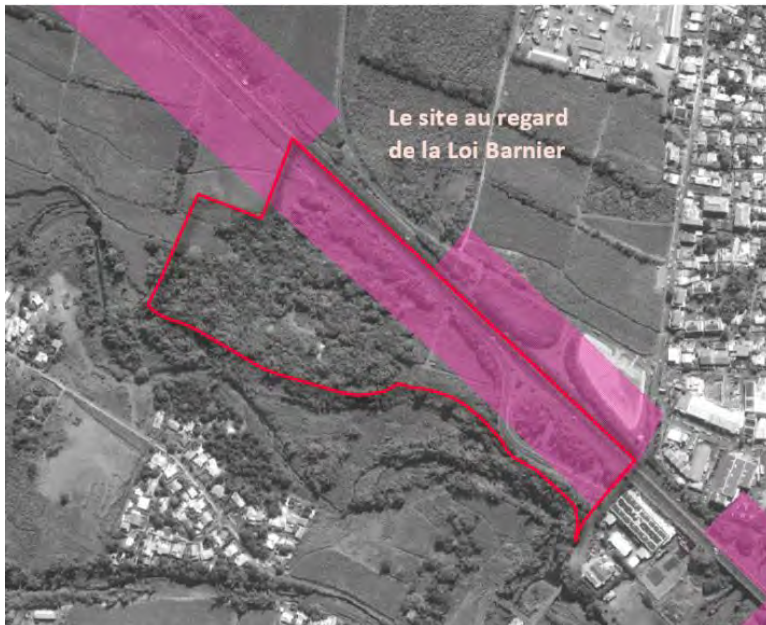
Le site d'études est impacté par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres aux abords de la RN2 au titre de la loi Barnier « entrée de ville » (L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

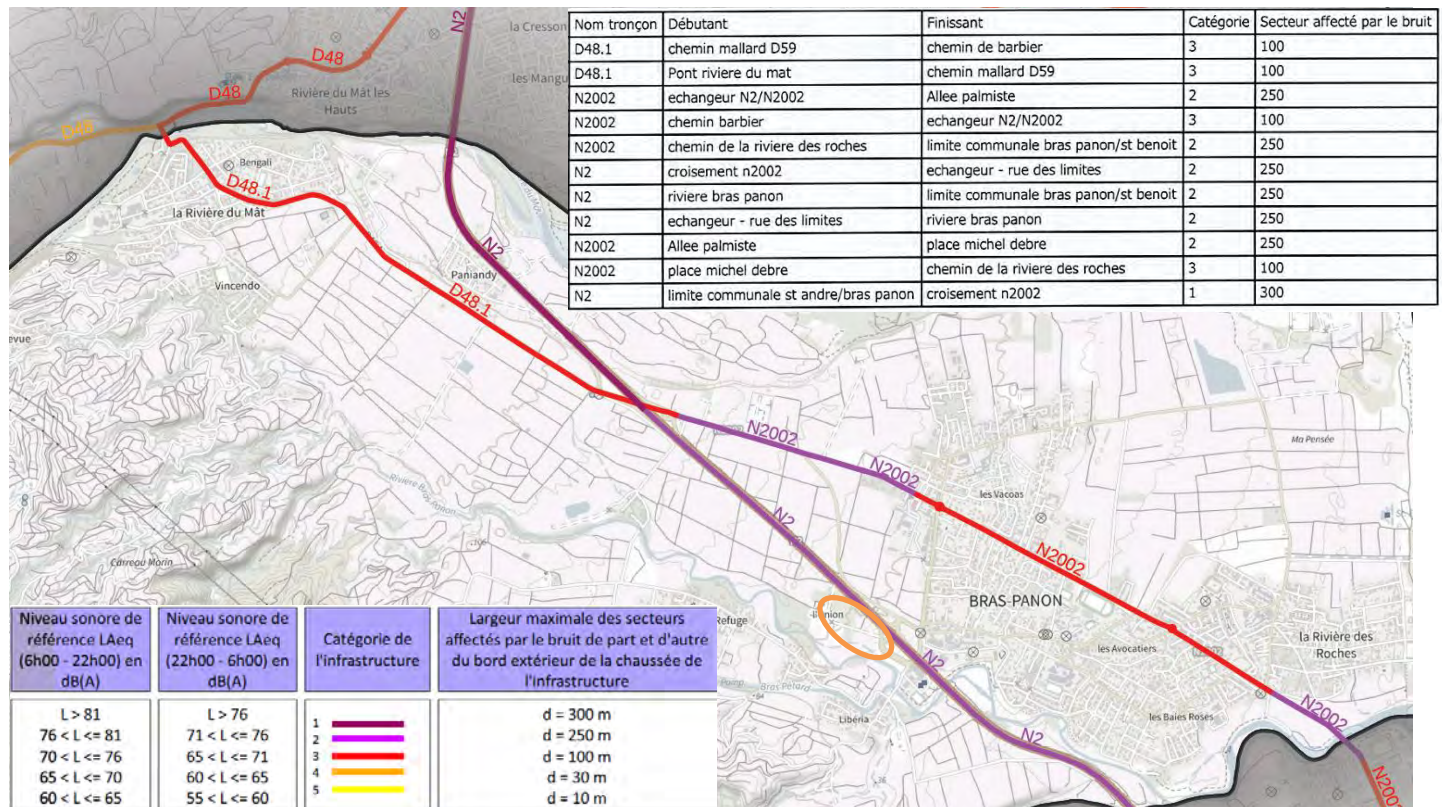
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La présente déclaration de projet prend en compte cette bande d'inconstructibilité de 75 mètres en la classant en zone N et par l'OAP créée qui y prévoit un espace boisé/végétalisé/paysager à traiter.



2.2.7. Les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n°2755 du 15/12/2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Bras-Panon classe la RN2 en catégorie 2 entraînant une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à 250 m. Le projet devra y prévoir une isolation acoustique.



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 du plan sur l'environnement.

En cohérence et complément à l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 30 novembre 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,
- qualité de l'air et santé humaine,
- gestion des déchets,
- risques naturels et technologiques.

Les éléments présentés ci-après correspondent aux incidences sur l'environnement du projet si aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'était réalisée.

Afin de déterminer le niveau d'enjeux en découlant, il est proposé de hiérarchiser les niveaux d'incidences avec les codes couleurs suivants :

Incidence positive	Incidence neutre ou négligeable	Incidence négative	
		Modérée	Elevée
			

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sans mesure ERC	
Milieu naturel et biodiversité 	<i>La suppression d'un STECAL touristique Nto peu encadré limite des aménagements non maîtrisés.</i>  <i>Un site d'études localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux.</i> <i>Le périmètre d'étude écologique présente plusieurs habitats floristiques secondaires, majoritairement dominé par les espèces exotiques envahissantes (EEE), notamment par l'espèce arbustive Bridelia micrantha. L'aménagement du site peut réduire la prolifération d'EEE.</i>
	 <i>Des enjeux faibles ou maîtrisés pour les continuités écologiques.</i> <i>Des enjeux faibles ou maîtrisés pour les oiseaux marins, les herpétofaune, les chiroptères.</i>
	 <i>Des enjeux modérés pour des oiseaux rupestres et rapace.</i>
	 <i>Des enjeux forts pour trois espèces floristiques sur le périmètre d'études.</i> <i>Des enjeux forts pour des oiseaux forestiers et des entomofaunes sur le périmètre d'études.</i>
Paysage et cadre de vie 	<i>La valorisation du site historique du Domaine de l'Union est l'opportunité de restaurer des édifices aujourd'hui en ruine ou présentant le risque de disparaître.</i>  <i>Le projet médico-social et social prévu sur site est l'opportunité de proposer une nouvelle offre de soin et de prise en charge défaillante voire inexistante dans le bassin Est de l'île, voire à La Réunion.</i> <i>Le projet étant localisé dans le périmètre de protection du Temple de l'Union inscrit en au titre des monuments historiques, les travaux en lien avec le projet seront soumis à autorisation et devront recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France, assurant ainsi une meilleure intégration au site et à son environnement.</i>
	 <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels et agricoles environnants.</i>
	 <i>Le défrichement peut accentuer l'artificialisation des sols et la perte de qualité paysagère.</i> <i>L'augmentation de la surface de plancher autorise des volumes de construction plus important.</i>

Espace agricole et richesse du sous-sol 	<i>Le site d'études est classé en zone naturelle au PLU en vigueur et n'a pas vocation à muter en agricole.</i>  <i>Une petite partie du site est cultivée pour la canne à sucre mais de manière opportuniste et « anarchique ». L'impact nul du projet sur le zonage agricole permet de pérenniser les terres agricoles de Bras-Panon.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie 	 <i>Un PLU relativement récent prévoyant déjà des dispositions pour la gestion, la protection de l'eau et l'énergie notamment.</i>  <i>En raison d'un développement, les ressources en eau situées seront sollicitées.</i> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
Qualité de l'air et santé humaine 	 <i>Un projet médico-social et social bénéfique à la santé humaine.</i> <i>La proximité d'une urbanisation déjà constituée et desservie réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i>  <i>Le règlement du PLU en vigueur impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i> <i>Le règlement du PLU en vigueur 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>  <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</i>  <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles nuisibles à la qualité de l'air.</i> <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i>  <i>L'inoccupation du site et l'absence de gestion ces dernières années ont occasionné l'absence d'élimination régulière des gîtes larvaires de moustiques faisant du Domaine de l'Union un foyer extrêmement important de la présence de l'espèce et un lieu très favorable à la prolifération à quelques minutes des zones urbaines les plus denses de Bras-Panon.</i>
Gestion des déchets 	 <i>La proximité d'une urbanisation déjà constituée permet d'optimiser les réseaux existants.</i>  <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets</i>
Risques naturels et technologiques 	 <i>Le projet n'incite pas à aggraver les risques naturels et technologiques sur le territoire.</i>

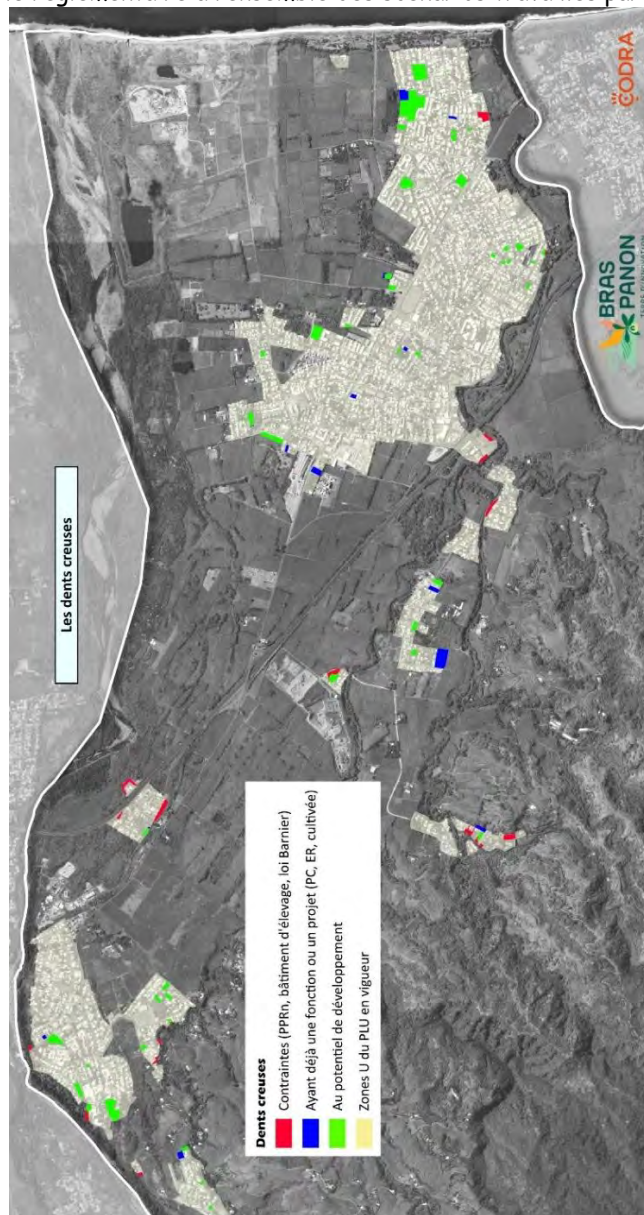
4. Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

La présente partie analyse les différentes solutions règlementaires envisagées dans le cadre des possibilités offertes par le PLU pour intégrer le projet médico-social et social et de valorisation porté par la Fondation Père Favron et la Ville de Bras-Panon, et celle retenue au regard des objectifs de protection de l'environnement.

4.1. Prévoir le projet en zone urbaine déjà existante

La première solution a été de **repérer le foncier disponible en zone urbaine (U)**. Cette solution a néanmoins été écartée, car le potentiel foncier en densification est relativement limité à Bras-Panon. En effet, tout d'abord, aucune friche n'est identifiée à Bras-Panon permettant une requalification d'envergure. De plus, les dents creuses hors contraintes analysées (PPRn notamment) présentent un potentiel de développement limité, constituant moins de 3% de la zone U du PLU, réparties sur des parcelles relativement restreintes ou difficilement aménageables pour un projet de type médico-social et social d'influence régionale nécessitant un espace sécurisé, une desserte adaptée et un environnement relativement apaisant. A noter aussi que si certaines zones à urbaniser (AU) du PLU en vigueur ne sont toujours pas bâties, elles ont déjà un projet avancé à court terme ou une programmation envisagée à moyen/long terme ou n'ont pas la capacité à accueillir un projet de type médico-social et social.

L'opportunité de développer le projet au sein du Domaine de l'Union dont le foncier a été maîtrisé par la Fondation Père Favron a été dès lors un invariable règlementaire à l'ensemble des scénarios travaillés par la suite.



4.2. Maintenir un zonage naturel « constructible » au Domaine de l'Union

Une hypothèse étudiée consistait à **maintenir un zonage naturel « N »** sur le site du Domaine de l'Union mais avec une réglementation spécifique permettant davantage de constructibilité qu'un zonage N « classique » tout en conservant la majorité des dispositions réglementaires existantes s'appliquant aux zones naturelles du PLU en vigueur. Toutefois cette proposition, bien qu'intéressante pour limiter les incidences sur l'environnement, consistait à maintenir un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ce qui est juridiquement contestable au regard de l'application réglementaire des lois littoral et ELAN.

Par ailleurs, il est à noter que l'article L151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Ainsi, un zonage N « classique » autoriserait l'implantation d'équipements sous conditions, mais la nature du projet porté par la Fondation Père Favron et de valorisation du Domaine de l'Union nécessite des aménagements complémentaires (services, commerces de restauration, hébergement dans des résidences ou foyers avec service).

Ainsi, la solution d'un zonage naturel sur l'ensemble du Domaine de l'Union n'a pas été retenue.

4.3. Partager le Domaine de l'Union en zones N et U spécifique

L'article L121-40-1° du code de l'urbanisme autorise dans les espaces proches du rivage « l'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ». Ainsi, il est proposé de **créer un secteur Udu** (7,1 ha) intégrant le site historique d'occupation et de développement du Domaine de l'Union et l'échangeur de la RN2 au sein de la zone UD (couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural), avec un indice spécifique « u » (Union) pour tenir compte du projet médico-social et social. Cette zone Udu est rattachée à la zone Ue située en continuité immédiate du Domaine de l'Union et à la zone 1AUec de la future caserne et du centre logistique du SDIS.

En complément, il est proposé de **classer en zone N « classique »** (3,8 ha) une large bande le long de la RN2 et sur des espaces non voués à être occupés ou qui n'entrent pas dans le champ de l'urbanisation diffuse.

Afin de limiter les incidences d'un classement partiel en zone U, ce scénario nécessite un encadrement préalable :

- Une restauration/valorisation des vestiges du Domaine de l'Union comme condition préalable
- Un règlement d'urbanisme n'autorisant que les constructions nécessaires au projet médico-social, social et de valorisation du Domaine (équipement d'intérêt collectif et services publics, commerces de restauration, hébergement dans des résidences ou foyers avec service) en conservant les autres dispositions de la zone UD garantissant des possibilités de constructibilité très encadrées : implantations obligatoires en recul et en retrait de la voie et des limites parcellaires, hauteur maximale globalement équivalente à un R+1+C, exigences pour l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, emprise au sol maximale des constructions de 50%, au moins 40% du terrain à traiter en espace vert et perméable...
- Une OAP exigeante encadrant les futurs aménagements insérés au contexte environnemental.

Cette solution est ainsi retenue en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et par un encadrement réglementaire (zonage, règlement, OAP) permettant de maîtriser les incidences sur l'environnement.

A noter que même si au titre du SAR la ville relais de Bras-Panon bénéficie suffisamment de quotas d'extension urbaine pour réaliser cette proposition de classement en secteur Udu, une compensation surfacique a été étudiée, notamment à la suite d'échanges avec les partenaires (DEAL, Région). Néanmoins, cela n'a pas pu donner suite, une équivalence de compensation surfacique et qualitative à l'échelle de Bras-Panon étant difficile à déterminer, notamment sans compromettre le calendrier de la présente procédure de déclaration de projet. Les réflexions issues du bilan du PLU en vigueur en cours permettront toutefois à termes de mieux définir les espaces urbains de référence ainsi que les zones U ou AU non bâties sans projet ou soumises au risque naturel qui pourraient être classées en zones A ou N. Ces éléments seront mieux appréhendés lors d'autres procédures davantage adaptées (révisions notamment).

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

En lien avec les attentes d'une évaluation environnementale d'un document de planification (et non d'études d'impacts de projet), la présente partie analyse les mesures règlementaires appliquées à travers la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour intégrer le projet porté par la Fondation Père Favron qui peuvent éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences sur l'environnement.

5.1. Une constructibilité uniquement sur le site historiquement occupé et par valorisation

Milieu naturel et biodiversité 	E R C	Le classement de 3,8 ha de secteur Nto en zone N « classique » davantage protecteur permet d'améliorer la protection des espaces les plus végétalisés du Domaine de l'Union. Le classement de 7,1 ha de secteur Nto en zone Udu uniquement sur le site historique d'occupation permet de concentrer le projet médico-social et social sur des espaces qui ont globalement déjà été défrichés, artificialisés ou anthropisés au cours du 20^{ème} siècle. Le projet ambitionne la suppression d'espèces exotiques envahissantes qui prolifèrent sur le site et l'introduction d'espèces endémiques ou indigènes.
Paysage et cadre de vie 	E R R C	Le classement d'une grande partie du site en zone N assure une perméabilité et une végétalisation importantes sur le Domaine de l'Union, notamment long de la RN2, et assure l'application de la servitude de la Loi Barnier « Entrée de ville ». La réglementation générale de la zone Ud, couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural, autorise des constructions au gabarit limité et intégré (hauteur, implantation, espaces perméables...). La réglementation spécifique du secteur Udu n'autorisant que certaines vocations limite les aménagements susceptibles de nuire au contexte paysager. La création d'un zonage Udu va permettre de restaurer/revaloriser certains vestiges d'intérêt majeur, soit pour y permettre d'implanter les activités nécessaires au projet médico-social et social, soit pour la contemplation, la découverte et la préservation d'éléments historiques remarquables.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie 	R	La réglementation en vigueur applicable en zones N ou Ud prévoient les dispositions nécessaires pour assurer les conditions des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et en matière de performances énergétiques et environnementales.
Qualité de l'air et santé humaine 	E C	Le classement d'une grande partie du site en zone N, notamment long de la RN2, permet de pérenniser un espace de respiration et aéré. Le zonage proposé et la réglementation associée répondent aux exigences sécuritaires et de contexte paysager apaisant absolument nécessaires pour mettre en œuvre le projet très spécifique porté par la Fondation Père Favron (village créole d'Alzheimer et maison de l'enfance à caractère social).

5.2. Réaliser une OAP ambitieuse en termes d'intégration et d'exigences environnementales

Milieu naturel et biodiversité 	E R C	L'OAP garantit la trame verte et la préservation de la biodiversité au niveau du site : ✓ permettre le maintien des corridors écologiques et le passage de la faune / flore avec des espaces libres le plus possible en espaces végétalisés et plantés ✓ protéger les stations ponctuelles d'espèces indigènes à enjeu fort de préservation déjà identifiées sur site, comme le Palmiste rouge des bas, <i>Dracaena fontanesiana</i> et le Benjoin ✓ préserver/valoriser les jardins/parcs/arbres historiques identifiés dans le schéma de l'OAP ✓ lutter contre les espèces exotiques envahissantes et favoriser des plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique (ensoleillement, température, pluviométrie) ✓ garantir une vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2. L'OAP limite les nuisances liées à la pollution lumineuse : ✓ garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur. ✓ limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages. ✓ considérer les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage pour limiter l'impact sur l'avifaune : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses. ✓ éviter les éléments de signalétique pouvant générer de la pollution lumineuse.
Paysage et cadre de vie 	C E R C	L'OAP programme des aménagements visant l'unité globale du site historique et la valorisation commune des différents lieux identitaires. L'OAP s'appuie au maximum des vestiges existants pour répondre aux besoins nécessaires de développement, sauf contraintes techniques ou de sécurité, en distinguant les vestiges dont la restauration est à réaliser, les vestiges préconisés pour la restauration ou l'intégration au projet, les vestiges ponctuels à conserver pour la valorisation et la mise en scène de découverte du site et le temple de l'Union, à protéger sans construction de bâtiment neuf dans un périmètre proche. L'OAP acte les principes patrimoniaux, paysagers, de qualité architecturale, d'insertion dans le tissu environnant et d'une organisation cohérente des aménagements et constructions : ✓ apprécier le relief dans les principes d'aménagement retenus, à la fois en préservant les points de vue offrant un panorama remarquable, ainsi qu'en proposant une intégration paysagère des constructions prenant en considération la pente. ✓ traiter les espaces extérieurs et les accès de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle du site. Il s'agit de concilier réelle qualité d'usage et préservation de la nature sur les sites. La conception des espaces extérieurs et le choix des différents revêtements doivent leur conférer une réelle qualité d'usage, de confort et participer à la création d'un îlot de fraîcheur. ✓ composer avec une allée boisée/paysagère historique identifiée dans le schéma de l'OAP ✓ constituer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnants ✓ garantir une vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2 notamment pour assurer un écran visuel entre le site de l'Union et la route.

Ressource en eau potable, assainissement et énergie 	R C	L'OAP engage des aménagements répondant à des exigences environnementales fortes : ✓ promouvoir la consommation énergétique : réduire la demande des besoins énergétiques par la conception architecturale des bâtiments neufs et extensions et par l'efficacité des équipements énergétiques (choix de systèmes économes, utilisation d'énergie renouvelable, conception passive, durabilité des matériaux et procédés constructifs). ✓ viser la qualité thermique des locaux : le confort thermique est apporté par les choix de conception. Les bâtiments doivent offrir un confort d'usage en période d'été comme d'hiver (qualité de la ventilation naturelle, renouvellement d'air, déshumidification, isolation). ✓ mettre en place des dispositifs concourant à une meilleure gestion des eaux notamment en ce qui concerne la récupération des eaux de pluie. ✓ garantir une gestion harmonieuse des déchets.
Qualité de l'air et santé humaine 	E R C	L'OAP L'OAP engage des bâtiments et aménagements devant assurer la qualité acoustique de l'équipement : garantir des conditions d'ambiance acoustique satisfaisante (isolement vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs, traitement des bruits d'impact notamment dans les locaux avec du déplacement de matériel, correction acoustique de certains locaux pour que leur volume soit suffisamment absorbant pour l'usage prévu). L'OAP prévoit des accès sécurisés au site séparant distinctement les flux piétons des accès prévus pour les véhicules (stationnements, personnel, livraisons, restauration, patients, visiteurs...). Il convient d'organiser favorablement la liaison entre les différents bâtiments et espaces aux modes actifs et assurer des aménagements pour cycle adaptés à l'entrée de l'établissement. Ces aménagements intègrent la mise aux normes réglementaires de l'accessibilité PMR.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement après l'application des mesures ERC sont estimées de la manière suivante :

- **des incidences positives en termes de paysage et cadre de vie, de santé humaine et en partie pour le milieu naturel** : actuellement en état d'abandon, les vestiges remarquables du patrimoine bâti se détériorent et apparaissent en état de ruine. Le projet de valorisation du Domaine est l'opportunité de réhabiliter les édifices pouvant encore être sauvés et faire découvrir ce patrimoine à la population. De même, la non-occupation récente du site a favorisé la prolifération d'espèces « nuisibles » (espèces exotiques envahissantes notamment pour la flore, moustique...). Le projet permettra de nettoyer le site et de favoriser la plantation d'essences endémiques ou indigènes ainsi que de garantir la protection des espèces déjà présentes à enjeux de protection forte ou modérée même en zone Udu, en plus d'une préservation assurée par la majorité du site désormais classée en zone N.
- **des incidences jugées nulles, négligeables ou faibles sur la consommation des espaces agricoles, la qualité de l'air, les nuisances, le risque naturel** : le classement d'une grande partie en zone N et d'un secteur spécifique Udu uniquement concentré sur l'espace historique d'occupation atténue nettement ces incidences, en limitant les vocations autorisées sur site, en appliquant une réglementation d'urbanisme adaptée à un territoire péri-urbain et par la création d'une OAP encadrant des aménagements associés à plusieurs actions à exigences environnementales : consommation énergétique, qualité thermique et acoustique, gestion de l'eau...
- **des incidences jugées réduites ou maîtrisées par les outils réglementaires proposés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec une vigilance lors de la phase opérationnelle du projet d'aménagement sur les aspects paysagers et partiellement de biodiversité** : les inventaires environnementaux de protection forte ainsi que le diagnostic écologique préalable de Cynorkis ont démontré que le site d'études présente des enjeux nuls ou faibles sur de nombreuses thématiques environnementales que l'on peut retrouver à La Réunion. Toutefois, le diagnostic écologique préalable a aussi présenté des enjeux forts pour quelques espèces floristiques ou faunistiques (oiseaux forestiers notamment). La présente déclaration de projet propose de nombreux outils pour réduire ces potentielles incidences, à travers notamment le classement de près de 6 ha en zone N, une OAP exigeant la préservation de la flore indigène à enjeux ainsi que la préservation des jardins/parcs/arbres/allées boisées historiques et des orientations devant garantir de manière générale la trame verte, les continuités écologiques, la limitation de l'éclairage et la préservation de la biodiversité au niveau du site. Il en est de même pour l'intégration paysagère de l'ensemble des aménagements proposés, bâtis ou non. Ces actions devront néanmoins se concrétiser lors de la phase opérationnelle, en phase travaux et d'occupation.

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 également, 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 projet de déclaration de projet. Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Calculer chaque année la tâche urbaine	ha	AGORAH CEREMA	Indique la superficie du territoire minéralisé
	Localiser les autorisations de construire au sein des zones constructibles		SITADEL	Mesure les efforts de densification du tissu urbain
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/ha		Ce rapport permet de mesurer la densité du nombre de logements à l'hectare et par conséquent renseigne sur les efforts de limitation de la consommation des espaces
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	Nb	DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Recensement de la flore et de l'état des milieux naturels	Nb	DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Recensement des principaux panoramas et points de vue			
	Superposition entre le périmètre des zones naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
RESSOURCE EN EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT	Production annuelle d'eau potable	m ³	Délégataire	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m ³	Délégataire	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 instaurés par arrêté préfectoral	m ³	Fermier et ARS	Indique le niveau de protection des captages produisant de l'eau potable
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Ce rapport permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport 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 ³ /an /hab		Ce rapport 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	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau

	Taux de dispositifs d'assainissement contrôlés par le SPANC	%		Ce rapport permet de connaître le niveau du contrôle des dispositifs d'assainissement
	Taux de conformité des dispositifs d'ANC	%		Ce rapport permet de contrôler la qualité des dispositifs d'ANC
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre de lignes de transports en commun et linéaires pour modes actifs	nb	DEAL Région CIREST Commune	Indique la qualité de desserte du territoire autre que par l'utilisation du véhicule individuel
	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	Ce rapport 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		Ce rapport 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	%		Ce rapport 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 ³	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau départemental et national	tmja	Département 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		Ce rapport 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	Commune	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation

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 PLU le 30 novembre 2019.

Par délibération du 27 novembre 2024, le Conseil Municipal de Bras-Panon a prescrit la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le développement du Domaine de l'Union avec deux enjeux majeurs :

- La protection et la promotion d'un patrimoine remarquable qui se dégrade et se délabre de manière importante ;
- La réalisation d'équipements médico-sociaux et sociaux portés par la Fondation Père Favron pour soutenir des besoins forts (village Alzheimer, maison de l'enfance à caractère social).

Le PLU en vigueur classe intégralement le Domaine de l'Union en secteur touristique Nt1 (10,9 ha). La déclaration de projet propose désormais un classement du site :

- en zone N sur 3,8 ha, notamment sur une large bande le long de la RN2 et sur des espaces non voués à être occupés
- en secteur « Udu » sur 7,1 ha : il s'agit d'intégrer le site historique et de développement du Domaine de l'Union et l'échangeur de la RN2 au sein de la zone UD, couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural, avec un indice spécifique « u » (Union) pour tenir compte du projet médico-social et social

Une OAP spécifique « Projet médico-social et social, valorisation du Domaine de l'Union » est créée afin de prévoir un projet intégré associant équipements, valorisation patrimoniale et protection des espaces les plus sensibles.

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

Le site d'études intègre la ville relais de Bras-Panon du schéma d'aménagement régional (SAR), qui lui confère notamment d'ici 2030 une possibilité d'extension urbaine de 20 ha à vocation résidentielle et 20 ha à vocation économique. Le PLU de Bras-Panon en vigueur a déjà déployé 11,6 ha de nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle. Le site d'études est situé en continuité écologique au SAR. Le diagnostic écologique préalable mené sur site du Domaine de l'Union démontre des enjeux faibles à modérés pour les continuités écologiques. Le site est situé en limite immédiate de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) et intègre la limite des espaces proches du rivage du SMVM.

La nature des projets ne remet pas en cause les orientations du plan de déplacement urbain de la CIREST (PDU).

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 et par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est. La Rivière Bras-Panon est considérée au SDAGE comme masse d'eau cours d'eau faisant l'objet d'un état global mauvais. Le SDAGE porte les objectifs environnementaux pour le cycle 2022-2027 de bon état pour la Rivière des Roches.

Le site d'études n'est pas situé dans le périmètre du cœur du parc national.

L'OAP créée dans le cadre de la déclaration de projet du PLU est compatible avec le plan climat-air-énergie territorial de la CIREST (PCAET) notamment par la promotion de la consommation énergétique et la qualité thermique des locaux.

7.1.2. L'état initial de l'environnement

La rivière Bras-Panon est localisée à proximité du site d'études. Elle fait partie des 20 cours d'eau de Bras-Panon constituant le domaine public fluvial.

Le site d'études n'est pas impacté par un périmètre de protection de captage.

Le plan de prévention des risques naturels (PPRn) « inondation et mouvements de terrain » de Bras-Panon n'impacte pas le site d'études.

Au 19^{ème} siècle, la vie de la commune étant essentiellement rurale, les pôles de développement humains se situent dans les écarts autour de grandes propriétés, dont l'Union, de loin la plus importante. Le site d'études est localisé à proximité avec le centre-ville, une zone d'activités économique et un échangeur de la RN2 pour sa partie est et dans son ensemble à proximité des zones futures de développement urbain de l'autre côté de la route nationale. La valorisation du Domaine de l'Union s'inscrit

ainsi dans un ensemble cohérent de développement. Il est également proche des poches d'habitat (environ 100 m aux points les plus proches) des secteurs Libéria et Refuge. A l'ouest du Domaine de l'Union, la plaine agricole de Bras-Panon s'affirme. Des espaces davantage végétalisés sont observés au sud en lien avec la présence de la rivière Bras-Panon. Le site intègre la tâche urbaine de l'AGORAH à hauteur de 2,2 ha (plusieurs édifices existants ne sont néanmoins pas pris en compte).

Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux. Il est bordé au sud par une ZNIEFF de type 1 (cours et embouchure de la Rivière des Roches) et une ZNIEFF de type 2 (mi-pentes de l'est).

Le périmètre d'étude écologique présente plusieurs habitats floristiques secondaires, majoritairement dominé par les espèces exotiques envahissantes (EEE). L'enjeu de conservation est faible aux habitats recensés. Il existe néanmoins un enjeu fort pour trois espèces floristiques sur le périmètre d'études. Des enjeux faibles ou maîtrisés pour les oiseaux marins, les herpétofaune, les chiroptères ; des enjeux modérés pour des oiseaux rupestres (hirondelle des Mascareignes, salangane des Mascareignes) et rapace (papangue) ; des enjeux forts pour des oiseaux forestiers (tourterelle malgache, oiseau la vierge, oiseau blanc) et des entomofaunes (araignée et coléoptères) sur le périmètre d'études.

Le site d'études comprend le Temple de l'Union inscrit au titre des monuments historiques. Tous les travaux en lien avec le projet sont soumis à autorisation et doivent recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Le site d'études est impacté par une bande d'inconstructibilité de 75 m aux abords de la RN2 au titre de la loi Barnier « entrée de ville ». La présente déclaration de projet prend en compte cette bande d'inconstructibilité en la classant en zone N et par l'OAP créée qui y prévoit un espace boisé/végétalisé/paysager à traiter.

L'arrêté préfectoral n°2755 du 15/12/2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Bras-Panon classe la RN2 en catégorie 2 entraînant une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à 250 m.

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

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sans mesure ERC	
Milieu naturel et biodiversité	 La suppression d'un STECAL touristique Nto peu encadré limite des aménagements non maîtrisés.  Un site d'études localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux.  Le périmètre d'étude écologique présente plusieurs habitats floristiques secondaires, majoritairement dominé par les espèces exotiques envahissantes.  Des enjeux faibles ou maîtrisés pour les continuités écologiques.  Des enjeux faibles ou maîtrisés pour les oiseaux marins, les herpétofaune, les chiroptères.  Des enjeux modérés pour des oiseaux rupestres et rapace.  Des enjeux forts pour trois espèces floristiques.  Des enjeux forts pour des oiseaux forestiers et des entomofaunes.
Paysage et cadre de vie	 La valorisation du site historique du Domaine de l'Union est l'opportunité de restaurer des édifices aujourd'hui en ruine ou présentant le risque de disparaître.  Le projet médico-social et social prévu sur site est l'opportunité de proposer une nouvelle offre de soin et de prise en charge défailante voire inexistante dans le bassin Est de l'île, voire à La Réunion.  Le projet étant localisé dans le périmètre de protection du Temple de l'Union inscrit en au titre des monuments historiques, les travaux en lien avec le projet seront soumis à autorisation et devront recueillir l'accord de l'architecte des bâtiments de France, assurant ainsi une meilleure intégration au site et à son environnement.  La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels et agricoles environnants.  Le défrichement peut accentuer l'artificialisation des sols et la perte de qualité paysagère.  L'augmentation de la surface de plancher autorise des volumes de construction plus important.
Espace agricole et richesse du sous-sol	 Le site d'études est classé en zone naturelle au PLU en vigueur et n'a pas vocation à muter en agricole.  Une petite partie du site est cultivée pour la canne à sucre mais de manière opportuniste et « anarchique ».  L'impact nul du projet sur le zonage agricole permet de pérenniser les terres agricoles de Bras-Panon.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	 Un PLU relativement récent prévoyant déjà des dispositions pour la gestion, la protection de l'eau et l'énergie.  En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront sollicitées.  La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Qualité de l'air et santé humaine	 Un projet médico-social et social bénéfique à la santé humaine.  La proximité d'une urbanisation déjà constituée et desservie réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.  Le PLU impose pour toute construction nouvelle des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.

	<i>Le PLU 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> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</i> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles nuisibles à la qualité de l'air.</i> <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i>
Gestion des déchets	<i>La proximité d'une urbanisation déjà constituée permet d'optimiser les réseaux existants.</i> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets</i>
Risques naturels et technologiques	<i>Le projet n'incite pas à aggraver les risques naturels et technologiques sur le territoire.</i>

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

La première solution a été de repérer le foncier disponible en zone U. Cette solution a néanmoins été écartée, car le potentiel foncier en densification est relativement limité à Bras-Panon.

Une autre hypothèse consistait à maintenir un zonage naturel « N » sur le site du Domaine de l'Union mais avec une réglementation spécifique permettant davantage de constructibilité qu'un zonage N « classique » tout en conservant la majorité des dispositions réglementaires existantes s'appliquant aux zones naturelles du PLU en vigueur. Toutefois cette proposition consistait à maintenir un STECAL, ce qui est juridiquement contestable au regard de l'application réglementaire des lois littoral et ELAN. Ainsi, cette solution n'a pas été retenue.

Enfin, l'hypothèse retenue est de proposer, conformément à l'article L121-40-1° du code de l'urbanisme autorisant dans les espaces proches du rivage « l'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse », un secteur Udu (7,1 ha) intégrant uniquement le site historique d'occupation et de développement du Domaine de l'Union et l'échangeur de la RN2 au sein de la zone UD, avec un indice spécifique « u » (Union) pour tenir compte du projet médico-social et social. Cette zone Udu est rattachée à la zone Ue située en continuité immédiate du Domaine de l'Union et à la zone 1AUec de la future caserne et du centre logistique du SDIS. A l'inverse, il est proposé de classer en zone N « classique » (3,8 ha) une large bande le long de la RN2 et sur des espaces non voués à être occupés ou qui n'entrent pas dans le champ de l'urbanisation diffuse. Afin de limiter les incidences d'un classement partiel en zone U, ce scénario nécessite un encadrement préalable : restauration/valorisation des vestiges du Domaine de l'Union comme condition préalable ; règlement d'urbanisme n'autorisant que les constructions nécessaires au projet médico-social, social et de valorisation du Domaine en conservant les autres dispositions de la zone UD garantissant des possibilités de constructibilité très encadrées ; OAP exigeante encadrant les futurs aménagements insérés au contexte environnemental. Cette solution est ainsi retenue en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et par un encadrement réglementaire permettant de maîtriser les incidences sur l'environnement.

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

Une constructibilité uniquement sur le site historiquement occupé et par valorisation

Milieu naturel et biodiversité	Le classement de 3,8 ha de secteur Nto en zone N « classique » davantage protecteur permet d'améliorer la protection des espaces les plus végétalisés du Domaine de l'Union. Le classement de 7,1 ha de secteur Nto en zone Udu uniquement sur le site historique d'occupation et l'échangeur de la RN2 permet de concentrer le projet médico-social et social sur des espaces qui ont globalement déjà été défrichés, artificialisés ou anthropisés au cours du 20^{ème} siècle. Le projet ambitionne la suppression d'espèces exotiques envahissantes qui prolifèrent sur le site et l'introduction d'espèces endémiques ou indigènes.
Paysage et cadre de vie	Le classement d'une grande partie du site en zone N assure une perméabilité et une végétalisation importantes sur le Domaine de l'Union, notamment long de la RN2, et assure l'application de la servitude de la Loi Barnier « Entrée de ville ». La réglementation générale de la zone Ud, couvrant les écarts agglomérés au caractère semi-rural, autorise des constructions au gabarit limité et intégré. La réglementation spécifique du secteur Udu n'autorisant que certaines vocations limite les aménagements susceptibles de nuire au contexte paysager. La création d'un zonage Udu va permettre de restaurer/revaloriser certains vestiges d'intérêt majeur, soit pour y permettre d'implanter les activités nécessaires au projet médico-social et social, soit pour la contemplation, la découverte et la préservation d'éléments historiques remarquables.

Ressource en eau potable, assainissement et énergie	La réglementation en vigueur applicable en zones N ou Ud prévoient les dispositions nécessaires pour assurer les conditions des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et en matière de performances énergétiques et environnementales.
Qualité de l'air et santé humaine	Le classement d'une grande partie du site en zone N, notamment long de la RN2, permet de pérenniser un espace de respiration et aéré. Le zonage proposé et la réglementation associée répondent aux exigences sécuritaires et de contexte paysager apaisant absolument nécessaires pour mettre en œuvre le projet très spécifique porté par la Fondation Père Favron.

Réaliser une OAP ambitieuse en termes d'intégration et d'exigences environnementales

Milieu naturel et biodiversité	L'OAP garantit la trame verte et la préservation de la biodiversité au niveau du site : ✓ permettre le maintien des corridors écologiques et le passage de la faune / flore avec des espaces libres le plus possible en espaces végétalisés et plantés ✓ protéger les stations ponctuelles d'espèces indigènes à enjeu fort de préservation déjà identifiées sur site ✓ préserver/valoriser les jardins/parcs/arbres historiques identifiés dans le schéma de l'OAP ✓ lutter contre les espèces exotiques envahissantes et favoriser des plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique ✓ garantir une vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2. L'OAP limite les nuisances liées à la pollution lumineuse : ✓ garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ✓ limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages ✓ considérer les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage pour limiter l'impact sur l'avifaune ✓ éviter les éléments de signalétique pouvant générer de la pollution lumineuse.
Paysage et cadre de vie	L'OAP programme des aménagements visant l'unité globale du site historique et la valorisation commune des différents lieux identitaires. L'OAP s'appuie au maximum des vestiges existants pour répondre aux besoins nécessaires de développement. L'OAP acte les principes patrimoniaux, paysagers, de qualité architecturale, d'insertion dans le tissu environnant et d'une organisation cohérente des aménagements et constructions : ✓ apprécier le relief dans les principes d'aménagement retenus ✓ traiter les espaces extérieurs et les accès de façon qualitative ✓ composer avec une allée boisée/paysagère historique identifiée dans le schéma de l'OAP ✓ constituer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnants ✓ garantir une vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	L'OAP engage des bâtiments et aménagements répondant à des exigences environnementales fortes : ✓ promouvoir la consommation énergétique ✓ viser la qualité thermique des locaux ✓ mettre en place des dispositifs concourant à une meilleure gestion des eaux ✓ garantir une gestion harmonieuse des déchets.
Qualité de l'air et santé humaine	L'OAP propose vaste bande végétale, boisée et paysagère aux abords de la RN2. L'OAP engage des bâtiments et aménagements devant assurer la qualité acoustique de l'équipement. L'OAP prévoit des accès sécurisés au site séparant distinctement les flux piétons des accès prévus pour les véhicules. Il convient d'organiser favorablement la liaison entre les différents bâtiments et espaces aux modes actifs et assurer des aménagements pour cycle adaptés à l'entrée de l'établissement.

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 réglementaires engendrées par l'évolution du PLU : classement du Domaine de l'Union en zones N et Udu ; règlement adapté en conséquence ; création d'une OAP spécifique. Un travail de cadrage préalable a été effectué avec la Municipalité et la Fondation Père Favron afin de bien cibler le projet et son impact dans le PLU dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Il s'agissait ainsi notamment de bien déterminer les outils réglementaires autorisés pouvant être mobilisés dans le PLU afin de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, voire d'amélioration de l'existant.

L'état initial de l'environnement et l'analyse des sites ont été réalisés sur les données et études disponibles au deuxième semestre 2024 et 1^{er} trimestre 2025, ainsi que les plans d'aménagement projetés par la Fondation Père Favron par le cabinet Les Ateliers Prévost et le diagnostic écologique préalable mené par Cynorkis (diffusé fin 2024).

Une réunion de présentation et d'échanges avec les services de l'Etat (DEAL) a été réalisée le 31 octobre 2024. Cette réunion a permis de mettre en perspectives les évolutions attendues du projet et d'aborder les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, ainsi que d'évoquer les premiers points d'alerte. De plus, une nouvelle réunion de travail et d'échanges a été effectuée avec la DEAL et la Région le 1^{er} juillet 2025 afin de présenter l'avancée du projet et permettre les derniers ajustements avant l'engagement de la période officielle de consultation.

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 documents de planification qui s'imposent : Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan Climat Energie Territorial (PCET), Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)...