



Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Marie



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PS

P13

Prescrit le 3 juin 2021

Arrêté le 5 mars 2025

Approuvé le

CCODRA

1. La confirmation des pôles économiques / commerciaux existants

Sainte-Marie possède aujourd'hui un tissu d'activités important et dynamique, dont les pôles majeurs sont :

- La zone aéroportuaire,
- La Mare,
- La zone commerciale de Duparc,
- La zone économique de la Convenance,
- Zone commerciale de la Réserve.



S'il existe encore des capacités au sein de ces zones, leurs extensions sont plus difficiles à envisager étant donné les différentes contraintes qu'elles connaissent, principalement physiques (routes, ravines, quartier existant...).

Pour des zones comme celle de La Mare et de Duparc, il convient de mener des réflexions pour mieux intégrer la question des déplacements doux, en lien avec l'arrivée du TCSP régional à proximité et le TCSP CINOR, afin de mettre en place une véritable chaîne de déplacements alternatifs.

2. L'accueil de projets d'envergure régionale

Potentiellement prévoir à terme l'aménagement de la Plaine de Gillot dans une logique de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, économie...) et de ville verte.

3. La diffusion de l'activité sur tout le territoire

Parallèlement, dans une optique de maintien ou de création d'une économie de proximité, pourvoyeuse d'emploi et limitant les déplacements, il conviendra de favoriser l'implantation de services, commerces et activités au sein de tous les quartiers.



PLAINE DE GILLOT: OPALE ALSEI ET RICHARD NIRLO DEVOIENT LEUR PROJET DE 55 HA

L'investissement de 250 M€ déboucherait sur 5 000 emplois

La Ville de Sainte-Marie et le groupe Opale Alsei ont présenté hier le projet de création de la zone d'activités économiques de la Plaine de Gillot. Rebaptisé par son promoteur privé «Espace économique Roger-Payet», celui-ci nécessitera au bas mot 250 millions d'euros d'investissement, sur les 10 à 15 ans à venir. La Ville annonce la création de 5 000 emplois sur ce secteur de Duparc.

Le maire de Sainte-Marie Richard Nirlo et les dirigeants du groupe Opale Alsei, Jacques Tanguy et André Baron - respectivement directeur général et directeur du développement de ce groupe implanté depuis 12 ans dans l'île - ont présenté hier leur projet d'aménagement de «l'espace économique Roger Payet» - ainsi baptisé par le promoteur du nom de l'ancien maire, dont la famille s'avère encore la propriétaire foncière de ces terres encore agricoles déjà promises «par un contrat, depuis l'an passé». Le Quotidien révélait en exclusivité dans son édition de mardi les principes généraux de cette réalisation de la farneuse «Plaine de Gillot»; l'une des premières étapes - elle fera l'objet d'une délibération ce soir en conseil municipal - consistera à lancer une procédure visant à déclasser les 55 hectares et les inscrire prochainement en zone constructible sur le plan local d'urbanisme.

«Particulièrement heureux» de ce «projet de développement sur le secteur de Gillot», le maire rappelle le caractère «privé» de cette opération vouée selon lui à transformer ce secteur «en pôle économique du Nord de l'île, à l'horizon 2050». Il s'agit selon lui pour la ville «d'accompagner ce porteur de projet» qui devrait «être réalisé dans la plus totale concertation» aussi bien «avec les habitants qu'avec les institutions et les collectivités concernées».

Si l'on cumule selon eux à cet aménagement de 55 hectares l'extension «toujours dans les tuyaux» de la galerie commerciale

du Jumbo portée par le groupe Casino et jouant cet espace Roger-Payet, les projets d'extension sur la zone foncière aéroportuaire - notamment la construction d'un hôtel trois étoiles - et la réalisation en cours de l'opération Concorde de Duparc - tous deux déjà pilotés par Opale Alsei, «se seront ou final plus de 5 000 nouveaux emplois qui seront créés sur ce secteur», assure Richard Nirlo. «J'espère que les emplois profiteront aux Sainte-Mariens et j'y travaillerai en tout cas personnellement», assure le maire. Qualifié hier par le groupe Opale de «donnée confidentielle», le montant de la vente des terres agricoles à l'aménageur n'a pas été révélé.

«Si tout est terminé dans quinze ans, ce sera très bien»

Le premier magistrat sainte-marien garantissait hier qu'aucun de ces aménagements n'aura d'incidence négative sur les finances de la commune: «Tous les coûts seront supportés par le promoteur», insiste-t-il, détaillant par exemple que la réalisation des voies ou bien encore celle de l'éclairage seront à la charge de l'aménageur. «Les taxes et contributions obligatoires» qui découleront de l'implantation des futures entreprises «constitueront des retombées financières non négligeables pour la commune», reprend le maire, insistant sur le fait que «les Sainte-Mariens n'auront pas à se soucier d'une quelconque



Les premiers travaux annoncés pour la fin de l'année 2020 marqueront le début de la fin pour les terres cannières situées entre la rivière des Pluies et l'hypermarché Jumbo Score. (Photo DR)

hausse des impôts» liée à cette opération. «Au contraire, elle constituera une bouffée d'oxygène pour nos finances», assure le maire. Un document publié par la Ville table sur «10 M€ de taxes municipales attendues» chaque année.

La liasse du conseil municipal qui se tiendra ce soir évoque pour sa part la «programmation prévisionnelle» du projet: 80 000 m² sont dédiés aux «activités», 12 000 m² aux «bureaux», 48 000 m² aux «logements» environ 600 m² aux «activités» et un «hub» - une halle de 20 000 m² accueillant ponctuellement les producteurs marchands pour vendre directement leurs produits», confie Opale Alsei. Le groupe affiche encore son intention de «réserver 12 à 15 hectares» confiés à «environ 25 familles» qui se livreront «à des activités de maraîchage». «Nous souhaitons mettre en valeur les circuits courts,

notamment pour l'approvisionnement des cantines scolaires», détaille Jacques Tanguy, le directeur d'Opale.

Le projet d'aménagement de cette zone s'avère selon lui «structurant pour la ville». «À l'échelle de la Cinar et de toute la région, du fait de la présence de l'aéroport». Bien que les règles du Schéma d'aménagement régional (SAR) et du Schéma de cohérence territoriale (Scot) interdisent jusqu'à présent la construction de logements sur la totalité de cette zone réservée exclusivement aux activités économiques, la Ville comme l'aménageur ne cachent pas leur ambition de «faire évoluer les choses». En clair, de modifier la réglementation. «Le temps n'est plus aux projets d'aménagements économiques monoblocs», assure Jacques Tanguy. «Pour éviter entre autres les problèmes générés par les

basculements de flux de population, il faut instituer une mixité fonctionnelle. Les gens doivent pouvoir travailler, mais aussi se loger, s'amuser sur un même secteur», assure l'aménageur, selon lequel le futur espace Roger Payet comptera aussi bien «des ateliers de production» que «des entrepôts», «des bureaux», «des zones de loisirs» et «des logements». «Il ne faut pas s'arrêter sur le chiffre de 600 logements en programmation prévisionnelle: c'est un ordre d'idée. Ça peut être moins... Oui, ça peut aussi être plus», glisse-t-il. Et la Ville comme Opale de soutenir que «ce seront au minimum 70 % du foncier qui seront consacrés exclusivement au développement économique».

«Ce projet se fera progressivement. Rien n'est encore figé», assure Richard Nirlo. «Nous allons associer la population et les entreprises pour savoir dans le cadre d'une consultation préalable quelles sont les attentes et les propositions. Le projet définitif ne sera arrêté qu'au début de l'année 2020», reprend le maire. «Cette consultation sera lancée en septembre», embraye André Baron, qui estime la «fourchette basse» de l'investissement nécessaire «autour de 250 millions d'euros». «Ces travaux se feront par tranches. Si tout est terminé dans 15 ans, ce sera très bien», ajoute le directeur du développement d'Opale.

Ce dernier table sur l'obtention du permis d'aménager pour le mois de février 2020 et sur un début des travaux pour la fin de l'année prochaine.

Pascal NEAU



Jacques Tanguy, directeur général d'Opale Alsei, au côté du maire Richard Nirlo. (Photo PN)

Richard Nirlo: «Le rêve va devenir réalité»

«Cette Plaine de Gillot dont beaucoup ont tant rêvé va devenir une réalité», lance le maire de Sainte-Marie. «Certains auraient voulu que je préempte ce terrain - qui je le rappelle n'appartient pas à la famille Lagouange et encore moins à celle de Jean-Louis Lagouange -», précise le maire, soucieux de contrer les accusations relayées par l'opposition. «Nous avons privilégié la concertation avec les propriétaires - en l'occurrence, la famille

Payet. Nous n'avons voulu spolier personne. Ils vendent leurs terres à Opale et participent ainsi au grand projet privé de ce groupe. De toute manière, aucune commune à La Réunion n'a les moyens financiers de mener un pareil programme à son terme».

Et Richard Nirlo d'«espérer» que «notre opposant apportera lui aussi sa contribution, qu'il nous aidera et qu'il ne mettra pas des bâtons dans les roues».

Christian Annette regrette «un gâchis»

«Je me réjouis de l'annonce de la création de la zone d'activités de la Plaine de Gillot», s'exclame hier au téléphone Christian Annette, le leader de l'opposition. «Ça fait tout de même 10 ans que je me bats pour cela», souligne l'élu, ajoutant qu'il ne voterait pas contre le projet présenté ce soir au conseil. «Oui, des emplois vont être créés. Mais on sera loin du compte», prévient-il, regretant en outre «les dix ans de retard» pris selon lui «pour préserver la valeur des terrains afin de mieux les vendre».

«Cette zone qu'on qualifiait de «vallée de l'innovation», devait devenir une zone d'activité économique d'intérêt régionale exclusive, une «tête de pont», avec sa proximité de l'aéroport... Elle était même destinée à la production de biens et de services à haute valeur ajoutée, selon les conclusions des Ateliers des territoires» menés en son temps par le préfet.

«Or, Opale est un groupe privé. Sa raison d'être est de faire du profit, pas de créer de l'emploi», juge-t-il, convaincu que la part du foncier

dédiée à la construction de logements, «dont la vente s'avère deux à trois fois plus rentable au m²», sera finalement beaucoup plus élevée. «Voici quelques années, on parlait de 70 hectares voués à l'activité économique. Là, on tombe à 40 hectares. Ils vont faire le forcing pour modifier les règles et on va se retrouver avec au grand maximum un millier d'emplois dans quelques bureaux et quelques ateliers, pour beaucoup simplement délocalisés. La Plaine de Gillot va devenir un projet rhinô. C'est un gâchis», assène Christian Annette.

Nord

En bref

Saint-Denis

«Soyons sport» ce dimanche

La Ville de Saint-Denis organise dimanche sa 22^e journée «Soyons sport» à Champ-Fleur, de 10 heures à 17 heures. Une cinquantaine d'associations sportives présenteront une quarantaine d'activités au grand public. La manifestation sera jalonnée d'animations et de jeux. Le principe de cette journée est de détailler au grand public toutes les activités sportives proposées sur le territoire communal, de permettre aux enfants - et aux adultes - de s'essayer au tchoukball comme à l'épée ou au volley, en présence des animateurs sportifs et des responsables de clubs.

Six appartements impactés par l'incendie de la résidence Verdi

Évoquant l'incendie de la résidence Verdi mercredi matin à Champ-Fleur, la SDR rappelle que l'appartement à l'origine de ce feu accidentel est «entièrement à refaire». «Cinq autres logements ont subi des dégâts, tout comme les commerces du rez-de-chaussée». La SDR se dit «consciente de la gêne occasionnée pour les locataires - notamment l'arrêt de l'ascenseur car des vérifications techniques doivent y être réalisées». Elle soutient que «le nécessaire est fait pour la remise en état complète de l'immeuble dans les meilleurs délais». Cet incendie a nécessité l'hébergement d'urgence de 2 familles, prises en charge par le CCAS de Saint-Denis.

Quotidien NORD

À VOTRE ÉCOUTE

0262 92 15 15

1 rue Lislet Geoffroy

97490 Sainte-Clotilde

stdenis@lequotidien.re

SAINTE-MARIE

La Plaine de Gillot sort du fénoir

La ville s'apprête à déclasser 55 hectares de terres agricoles à Duparc et prévoit de confier sur ce site jouxtant la future extension de l'hypermarché Jumbo la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 40 hectares au groupe Opale-Alsei. Ce dernier, déjà promoteur des 7 hectares de la ZA Concorde, veut dédier ces 40 nouveaux hectares à l'activité économique mais affirme ne pouvoir y construire aucun logement et ne vouloir y bâtir aucun commerce.



Pas moins de 40 de ces 55 hectares de terre encore agricoles situés derrière Ginépalmes vont être transformés en zone d'activité économique par l'aménageur Opale-Alsei. (Photos PN)

En bref

Cinor

Balaye mécanique nocturne de la RN2
Des travaux nocturnes de balaye mécanique sont prévus sur la RN2 par la Direction régionale des routes chaque soir jusqu'au jeudi 22 août inclus, de 20 h à 5 h, entre l'échangeur du Chaudron et celui de Quartier Français. Ils concerneront alternativement les voies de gauche comme les voies de droite, neutralisées pour l'occasion.

Saint-Denis

Travaux au Butor
Des travaux de réfection de joints de chaussée et de réfection de la couche de roulement de la RN2 se dérouleront chaque nuit jusqu'au vendredi 25 août inclus, entre la ravine du Butor et la rue du Butor, de 20 h à 5 h. Une déviation est mise en place par l'échangeur du Butor, les voiries communales et le Boulevard Sud.

Fête de Bellepierre samedi

La Ville de Saint-Denis organise la Fête de Bellepierre ce samedi 24 août sur le terrain de foot du quartier. Au programme: ouverture de la fête à 9 h (avec village associatif, animations foraines, structures gonflables), courses d'obstacles (10 h à 12 h), animations sportives (14 h à 15 h), Danses et concert des groupes de quartier (17 h), concert de Fanatik/Jack & Flo (18 h), Dj Sebb/PLL/Junior (19 h 30), Ti Kok Vellaye (20 h 30).

Quotidien NORD

À VOTRE ÉCOUTE
0262 92 15 15

1 rue Lislet Geoffroy
97490 Sainte-Clotilde
etdenis@lequotidien.re

Elle figure dans le Schéma de cohérence territoriale (Scot), tout comme dans le Schéma d'aménagement régional (SAR).

La « ZAC de la Plaine de Gillot » - un projet ancien d'une zone d'aménagement de 90 hectares sur des terres agricoles déclassées, né durant la présidence régionale de Paul Vergès et redescendu à une soixantaine d'hectares sous la mandature de Didier Robert -, dont la mise en œuvre est réclamée à cor et à cri depuis près d'une décennie, tant par l'opposition sainte-marienne que par

de rares conseillers de la Cinor, notamment Monique Orphé, apparaitra de nouveau sous les projecteurs, vendredi soir, au cours de la séance du conseil municipal de Sainte-Marie.

La délibération intitulée « Projet d'aménagement d'activités sur le secteur de Gillot » devrait constituer la pièce principale à l'ordre du jour, promettant à l'encore un débat des plus vifs entre l'opposition et la majorité.

Cette fois-ci, à l'inverse des dernières polémiques jaillies au sein des assemblées tant muni-

cipales qu'intercommunales, c'est bien l'équipe de la majorité actuellement aux commandes de la commune qui ressort le projet du chapeau! Plus spécialement, « pour procéder à la modification du plan local d'urbanisme qui doit permettre l'accueil de cette future zone d'aménagement concerté », concédait hier un des cadres de la Ville.

Et ce dernier de souligner « le pluriel du mot « activités »... La municipalité, encore taiseuse sur le sujet, préfère attendre jeudi matin pour révéler le projet dans sa globalité, à l'occasion d'une conférence de presse.

Reste à savoir s'il s'agira là « d'activités exclusivement commerciales, tertiaires, de services, voire industrielles, ou bien encore d'un mélange de genres »...

« Je l'ignore encore », soutient hier notre interlocuteur. « Il existe sur ce qu'on appelle la Plaine de Gillot un premier projet concernant à la fois une extension de la galerie marchande de l'hypermarché, du parking, ainsi qu'une création de nouveaux magasins ». Les propriétaires des murs de ce centre commercial, acquéreurs des terrains voisins, prévoient d'installer là « un magasin de jardinage, des magasins de vêtements, ainsi qu'un concessionnaire auto en bordure de la 4 voies », précise le cadre de la commune.

Ce projet pourrait selon lui « être finalisé cette année » et les travaux « devraient démarrer l'an prochain ». Le deuxième projet - celui qui fera l'objet d'une délibération vendredi - s'avère complémentaire. « Il s'agit cette fois d'amé-

ger d'autres terrains voisins » qui jouxteront l'extension prévue par le groupe Casino, confirme le cadre de la Ville.

Soucieux de conserver l'anonymat, un élu de la commune, en possession de l'ordre du jour, révélait hier que ce second projet d'aménagement s'appuie sur la vente de 55 hectares de terres appartenant jusqu'à présent à la famille Payet.

Sur ces 55 hectares vendus à une société privée - en l'occurrence, le groupe Opale-Alsei -, 15 hectares devraient rester en surface agricole. Les 40 hectares restants sont dédiés notamment à l'activité économique. Le contenu de cette activité, selon lui, s'avère encore un peu flou « à la lecture du document ».

Le vote devrait être levé jeudi prochain par la mairie...

Pascal NEAU



Selon la Ville de Sainte-Marie, le projet d'extension de l'hypermarché de Duparc par le groupe Casino - et la construction de nouveaux magasins - devrait pour sa part être « finalisé » avant la fin de l'année.

« Ni logements ni commerces »...

Le Quotidien obtenait hier soir la confirmation de l'implication du groupe Opale dans ce projet d'aménagement de 55 hectares de la Plaine de Gillot.

Un représentant de ce groupe spécialisé dans l'immobilier résidentiel, l'immobilier touristique, l'immobilier d'entreprise ou bien encore le logement social, explique « travailler avec la commune » sur ce projet « à l'initiative de la municipalité ». Cet aménagement devrait selon lui « s'étendre sur 10 à 15 ans ».

À l'inverse de ce qu'affirme l'élu selon lequel « Opale envisagerait la construction de logements sur ce site », son représentant refuse pareille ambition: « Même si notre groupe et la commune pensons que bâtir des logements répondrait à un besoin, cela n'est tout simplement pas compatible avec le Scot et le Sar! Il ne nous appartient pas d'en décider. Ce n'est pas une opération comme La Concorde », soutient-on du côté d'Opale.

Quant à la nature des activités

économiques envisagées sur site, « il y en aura de toutes sortes », résume notre interlocuteur. « Mais pas de commerces », assure-t-il. « Il y en a déjà suffisamment aux alentours ».

Opale-Alsei est déjà à l'origine de l'aménagement de la ZAC Cœur de ville à La Possession - 12750 logements bâtis sur un total de 37 hectares -, de la transformation de la Villa Angélique de la rue de Paris en hôtel-restaurant, ou bien encore de l'installation de deux grands entrepôts de 6500 m² chacun, à La Possession...

Opale-Alsei pilote déjà à Duparc l'opération immobilière Concorde, voisine de la future ZAC. Ce programme de 65 M€ d'investissement s'étend sur 7 hectares d'anciens champs de canne et prévoit à terme la réalisation de 240 logements, de 72 parcelles à lotir, de 11 700 m² de locaux d'activités économiques et de services et d'une résidence pour personnes âgées.

PN

AUTOMOBILE LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ONT LA COTE

visu

2°

REPORTAGE
FLORENT KAOUACHI NOTRE CHAMPION BIEN TÔT EN CAGE?

RENTRÉE
COMMENT BOOSTER LE CERVEAU DE VOTRE MARMAILLE
LES ACTIVITÉS POUR SON ÉPANOUISSEMENT

Réunion 2019

12 DEMOISELLES POUR UNE COURONNE

visu TOUS LES MARDIS



LONGINES®

GERARD Horlogerie

ATELIER GERARD HORLOGERIE
30 RUE PASTEUR SAINT-DENIS
TEL. 0262 21 26 52

Le Journal de l'île de la Réunion

Le JIR

1,20 €

Vendredi 22 décembre 2017 | n° 22 230 |

Retrouvez toute l'info sur clicanoo.re



Kanyardages

Pages 14-15

AUJOURD'HUI OFFERT AVEC VOTRE JOURNAL

JIR mécanique

Le nouveau C3 AMUCROSS

TAILLÉ POUR LA RÉUNION

Sainte-Marie

Comment Lagourgue protège un trésor familial

À Gillot, des terrains d'une valeur de 120 millions d'euros auraient dû accueillir une zone d'activités. Mais le maire fait tout pour empêcher le projet

Pages 8 à 10

Roches-Noires

Baignade autorisée sous conditions

Page 12-13

Notre sélection L'Équipe

Payet et Mbappé flamboyants

Et aussi : Lo Celso, Baldé, Gasset, Fékir...

Pages 40 à 43

Beta MOTORSPORTS



Valise aluminium
146 outils
2056E/E17

299 €



Valise 108 outils
2047E/C108

219 €



Servante mobile
7 tiroirs / 295 outils
dispo. orange/gris et rouge
2400S-07-E-L

989 €



Opération Prix KADO
Jusqu'au 31 / 12 / 2017



ST DENIS : ZI DU CHAUDRON 0262 484 775 • LE PORT : ZAC 2000 0262 711 556 • ST PIERRE : Z.I. N°4 0262 258 411

Jean-Louis Lagourgue couve un

SAINTE-MARIE. La construction d'une vaste zone d'activités créatrice de plusieurs milliers d'emplois à la Plaine de Gillot n'a jamais vu le jour en dépit d'une programmation qui remonte à 1995. Il faut dire que le projet a pour détracteur le maire de Sainte-Marie dont la famille possède des dizaines d'hectares de terre agricole susceptibles d'être préemptées à petit prix. Jean-Louis Lagourgue couve un magot estimé à plus de 120 millions d'euros.

Le projet n'est pas nouveau. Il est dans les tuyaux depuis l'adoption du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 1995. À l'époque, il prévoyait l'implantation d'une belle zone d'activité au cœur de la Plaine de Gillot, dans un triangle compris entre l'aéroport Roland Garros, la quatre voies vers l'Est et la Rivière-des-Pluies. À terme, une zone d'activité de 90 hectares doit sortir de terre. Une pépinière d'entreprises pourrait y prendre ses quartiers avec la création de 4 000 emplois au bas mot. Les projections les plus optimistes envisagent même d'en offrir jusqu'à 7 000.

L'idée est plus que séduisante dans un département en proie à un chômage endémique vertigineux. Cette zone d'activités - aux portes de Sainte-Marie et à deux pas de la ville préfecture - se logerait au cœur d'une réserve foncière de près de 300 hectares, plantés d'ananas et de canne à sucre dont l'avenir reste incertain. Ce serait un formidable ballon d'oxygène pour la jeunesse.

Les élus, qui oeuvrent au bien commun et pour qui la lutte contre le chômage est en principe une priorité, devraient se réjouir d'une telle opportunité. Jean-Louis Lagourgue, lui, fait la mou. L'ancien secrétaire de la Caisse d'Épargne entre même en résistance à pas feutrés jusqu'à devenir en coulisse un farouche détracteur du projet. C'est d'autant plus curieux que la commune - dont il est aux manettes depuis 1990 - est aux premières loges pour bénéficier des retombées économiques. L'explication est donc à chercher ailleurs...

À Sainte-Marie, il n'y a pas que Jean-Louis Lagourgue qui voit le SAR 95 d'un mauvais œil. Le projet de la Plaine de Gillot n'amuse pas la famille Payet. C'est même sa bête noire puisqu'il doit conduire à la préemption de terres agricoles à hauteur de 90 hectares. À 2 euros le mètre carré - 3 euros en se montrant généreux - les propriétaires peuvent espérer un chèque de 2,7 millions d'euros à la louche.

TRESOR DE FAMILLE

C'est une somme rondelette pour ceux qui caressent l'espoir de gagner au loto un jour. C'est bien peu pour les Payet dont le nom apparaît sur nombre de relevés cadastraux correspondant aux parcelles que la collectivité est susceptible de rafler pour une bouchée de pain. Ceux-là - on l'aura compris - espèrent en tirer un bien meilleur profit à la découpe.

Une vente après déclassement des dits-terrains pourrait rapporter gros. Très gros même. Mieux qu'un jackpot de la Française des jeux. L'offre foncière se raréfie et la demande est

soutenue. Les prix au mètre carré ont flambé ces dernières années pour friser allègrement les 500 euros. Même si la réserve foncière a été ramenée à 60 hectares, cela fait un différentiel de 120 millions d'euros à minima. Mais quel intérêt Jean-Louis Lagourgue aurait-il à couvrir des terrains agricoles privés plutôt qu'à favoriser l'emploi dans sa commune ?

DOUBLE COUSINAGE

À ce propos, une petite visite dans l'arbre généalogique des consorts Lagourgue et Payet se veut riche d'enseignements. Tout d'abord, les terres de la Plaine de Gillot sont essentiellement aux mains de la descendance de Roger Payet, président du Conseil général de 1949 jusqu'à son décès en 1966. Sa fille Monique a épousé Pierre Lagourgue dont le neveu n'est autre que Jean-Louis, le maire de Sainte-Marie.

Cette filiation s'accompagne d'un second cousinage par le biais de de Roger junior dit "Doudou", fils de Roger Payet. Le "Doudou" en question est marié à une demoiselle Mesnier. Cette dernière est une sœur de Paule, épouse de Louis Lagourgue, le papa de Jean-Louis. Ce qui en fait l'oncle de Jean-Louis Lagourgue par la branche maternelle.

Cousin germain par deux fois : les liens qui les unissent sont aussi ceux de leurs intérêts bien compris. Ils le sont d'autant plus que les Lagourgue, sans terre à leur arrivée, s'enracinent sérieusement à Sainte-Marie aux côtés des Payet dès la deuxième génération.

Pierre Lagourgue, oncle de Jean-Louis, reprendra la suite de la flam-

beau à la tête du Conseil général jusqu'en 1982, un an après la disparition de son beau-père, Roger Payet. De là à penser que Jean-Louis Lagourgue se pose en gardien du temple depuis son ancrage politique à la mairie de Sainte-Marie en 1990, il n'y a qu'un pas à franchir.

Force est de constater que depuis 22 ans, l'édile fait tout pour empêcher la zone d'activités de sortir des cartons. Le SAR, qui donne le « la » en matière de prospective et de développement, souligne pourtant que "l'équipement du territoire en zones à vocation économique demeure un impératif."

UN PRECEDENT À 47 MILLIONS DE FRANCS

Les années s'écoulent et toujours pas de zone d'activités à l'horizon. En 1999, les terrains agricoles de Duparc, propriété de Pierre Lagourgue, sont déclassés par la grâce de son neveu de maire. Preuve que Jean-Louis Lagourgue peut faire montre d'efficacité. En prime, l'opération est juteuse pour la famille. Le groupe Bourbon débourse jusqu'à 530 francs du mètre carré à l'époque. C'est tout de même plus avantageux que les 3 francs en zone agricole. Bilan des courses : les Lagourgue empochent plus de 47 millions de francs pour 9 hectares. Ainsi va naître la zone commerciale de Duparc.

UN RAPPORT TRES... TRES CONFIDENTIEL

Le temps fait son oeuvre. Exit le SAR 95 et vive le SAR 2011. La création d'une zone d'activités en Plaine de Gillot reste d'actualité sur le papier.

Repères

Le SAR

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) est en principe la norme supérieure qui s'impose à l'ensemble de la région Réunion. Il donne des orientations sur des enjeux importants pour l'avenir de l'île. Il est élaboré à l'initiative du président de Région, en association avec l'Etat et les collectivités concernées. Il vise à déterminer la destination générale des différentes parties du territoire, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport. Il définit enfin la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles...

Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) planifie le devenir urbain de la commune en harmonisant les intérêts municipaux, de l'agglomération et de la Région. Il répond à la nécessité d'une promotion qualitative du développement urbain et social, de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, de l'évolution économique et touristique. Cet outil réglementaire concerne toutes les parcelles publiques et privées. Il s'impose aux particuliers comme aux administrations pour déterminer les droits à construire et cela en conformité avec le SAR et sous le contrôle de l'Etat.

La réserve foncière de la Plaine de Gillot, ramenée à 60 hectares, rapporterait 1,8 million d'euros en cas de préemption contre 120 millions d'euros à la découpe après déclassement.



La réserve de la Plaine de Gillot est une zone agricole idéalement située pour de riches ventes à la découpe.

trésor de 120 millions d'euros



Jean-Louis Lagourgue n'a jamais cédé un pouce de terrain en dépit des SAR, SCOT et autres Ateliers du territoire qui préconisaient de bâtir une zone d'activités à la Plaine de Gillot avec plusieurs milliers d'emplois à la clé.

Son rôle moteur dans l'économie locale s'en trouve même renforcée. "Il faut réaliser autour de l'aéroport un pôle d'activités à vocation régionale et mondiale à forte attractivité", souligne-t-on. Mais Jean-Louis Lagourgue, maire de Sainte-Marie et premier vice-président de la Cinor, veille au grain. C'est un ouf de soulagement pour la famille Payet. La volonté a été sérieusement réduite avec une surface qui passe de 90 à 60 hectares.

C'est d'autant plus curieux que les clients sont au vert. Un rapport confidentiel de la Cinor daté de mars 2011 est consacré au "développement de la zone de la Plaine de Gillot à Sainte-Marie". Il en définit précisément les objectifs et les enjeux. Il en livre aussi les scénarios. Surtout, il en détaille le calendrier depuis le portage du foncier jusqu'aux voies d'accès et aux équipements de superstructure. Ces phases de montage du projet, d'études, de maîtrise d'ouvrage et de gros travaux s'étalent jusqu'en juin 2015. L'année 2017 tire à sa fin et pas un coup de pioche à l'horizon.

Mieux encore... Cette étude, frappée du sceau de la confidentialité, est restée

lettre morte. La Cinor, alors présidée par Jean-Louis Lagourgue, l'aurait gardée sous le coude. Personne n'a en tout cas le souvenir qu'elle ait été évoquée dans quelques réunions que ce soit, hormis peut-être en tout... tout petit comité. Les rencontres n'ont pourtant pas manqué qui ont mis l'accent sur la nécessité de cette d'activité après l'adoption du SAR 2011.

PROJET DE VENTES A LA DÉCOUPE

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) 2013 met par exemple l'accent sur la nécessité d'une "Vallée de l'innovation" avec 4 000 emplois qualifiés et hautement qualifiés à la clé. Les mots - toujours des mots - ne manquent pas qui parlent de "l'émergence d'un pôle moteur pour l'ensemble du développement économique de la Cinor". Dans la même veine, il s'agit "d'un projet d'envergure, cœur de la nouvelle économie de la Cinor, qui viendra renforcer le dispositif existant et se situera à l'interface de plusieurs zones d'activité existantes et en devenir". En septembre 2014, "les Ateliers des territoires" se tiennent sous le patronage

du Préfet. Une cinquantaine d'intervenants planchent pendant trois jours, notamment le SGAR, la DEAL, le président de la Cinor, les maires de Sainte-Marie et de Saint-Denis, des experts, le CYROI, NEXA et Agorah... Tout ce petit monde a la volonté de dépasser les clivages politiques, les querelles de clochers, les visées électorales et les petits intérêts personnels. Le constat est amer qui pointe du doigt "une addition et un développement au coup par coup de zones économiques concurrentes sur la Cinor plutôt qu'un développement orienté dans l'objectif de l'emploi".

Cependant, force est de constater que "la vallée de l'innovation" reste un vœux pieux. Aux dernières nouvelles, il est prévu de saupoudrer trois pauvres PAVR (Pôles d'Activités à Vocation Régionale) au cœur de la zone de Gillot. Parallèlement, des parcelles feraient l'objet de négociations frappées du sceau de la confidentialité. Des ventes à la découpe pourraient augurer d'un irréversible mitage de la réserve de la Plaine de Gillot.

Éric Lainé
elaine@jir.fr

Quand l'histoire se répète

Le déclassement de terres agricoles au profit d'intérêts privés et en dépit de la protection du SAR n'est pas une nouveauté sur le territoire de la commune de Sainte-Marie. En septembre 2000, le Journal de l'île racontait comment Jean-Louis Lagourgue avait usé de cette méthode pour faire la part belle à sa famille. L'année d'avant, le tout puissant maire de Sainte-Marie avait procédé au déclassement d'une parcelle de 1,99 hectare à laquelle étaient adossés 7 autres hectares.

Les 9 hectares avaient été vendus par l'oncle de Jean-Louis Lagourgue au groupe Bourbon pour la bagatelle de 48 millions de francs à quelque chose près. Un beau pactole pour les Lagourgue et un joli terrain pour le propriétaire, candidat à l'extension de sa grande surface.

La juteuse opération avait

été réalisée au grand dam de la filière cannes à sucre et de la chambre d'agriculture, en lutte contre la spéculation foncière. "Les maires ont une vision électorale et, nous, syndicalistes, celle de la pérennisation de l'agriculture. Ce sont deux visions incompatibles. Raison pour laquelle, c'est l'Etat qui doit prendre tout ça en main. Il faut une politique vraiment drastique en la matière", déclarait à l'époque Jean-Bernard Hoarau de la FDSEA.

En 1998, l'Agorah soulignait pour sa part que la mise en compatibilité des 24 POS avec le SAR 95 n'était pas aboutie en dépit d'un délai de mise en compatibilité fixé à six mois. Les choses n'ont manifestement pas changé ou si peu. Les grandes surfaces commerciales ont probablement fini de grignoter du terrain. Pas les promoteurs...



Jean-Louis Lagourgue avait déjà été épinglé par le JIR à propos du déclassement de terrains familiaux en 1999.

Un sénateur surbooké



Élu sénateur en septembre, Jean-Louis Lagourgue va quitter ses fauteuils de maire de Sainte-Marie et de 1^{er} vice-président de la Région Réunion.

Ses nouvelles fonctions de sénateur au Palais du Luxembourg à Paris lui laisse peu de temps disponible. Jean-Louis Lagourgue a pourtant déjà levé le pied à La Réunion où il cumule encore plusieurs autres mandats. Il est noté absent partout alors qu'il s'apprête à rendre son écharpe de maire et à quitter ses fonctions de vice-président de Région. Pas plus de ses nouvelles à la Cinor. Jean-Louis Lagourgue est donc à fond sénateur. L'homme fort de Sainte-Marie est tellement surbooké qu'il n'a pas eu le temps de répondre aux questions que lui a adressé le Journal de l'île à propos de la zone d'activités de la Plaine de Gillot. Un sujet que le sénateur-maire de Sainte-Marie connaît pourtant sur le bout des doigts pour avoir laissé filer ce serpent de mer depuis plus de deux décennies. En même temps, il ne refuse pas de livrer sa version quand il en aura le temps.

Document confidentiel et non diffusé
à l'extérieur

Date: 1^{er} mars 2011

NOTE A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA CINOR

PLAINE DE GILLOT

OBJET : DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE DE LA PLAINE DE GILLOT A SAINT MARIE -

Nature et montage de projet - assistance et orientations d'aménagement - calendrier

PHASE MAÎTRISE D'OUVRAGE :	
Signature contrat concession aménagement	1 ^{er} semestre 2012
constitution MOE (maîtrise œuvre)	1 ^{er} semestre 2012 (concessionnaire)
Validation programme détaillé et dossier création ZAC	2 ^{ème} semestre 2012
ensemble des études techniques achevées et dossier réalisation ZAC + enquête publique et arrêté DUP	2 ^{ème} semestre 2013
Pré commercialisation aménagement	2 ^{ème} semestre 2013 + 2015
PHASE TRAVAUX :	
VRD premières (10 à 12 mois selon phasage)	Fin 2013 / 2014 (estimation)

Ces extraits sont tirés d'un rapport confidentiel de mars 2011 qui lance les bases de la zone d'activités de la Plaine de Gillot. On comprend à leur lecture pourquoi ils sont restés secrets.

La zone de la Plaine de Gillot, située en bordure de la RN2 sur le territoire de la Commune de Sainte-Marie, constitue la réserve foncière stratégique la plus importante de la CINOR. Cette zone est d'autant plus valorisable qu'elle est centrée sur le territoire communautaire, sur des terrains délimités urbanisables, pouvant être desservis et aménagés dans de bonnes conditions.

Cette nouvelle centralité identifiée au SAR et au SCOT Nord à hauteur de 60 hectares pour des activités économiques, confirme la vocation prioritaire de la zone pour l'implantation d'activités tertiaires, de services, artisanales et / ou de petite industrie, logistique, mais aussi de développement technologique, en prolongement de la Technopole Techno de Sainte-Clotilde.

Prioritairement, l'enjeu identifié est celui d'une extension urbaine majeure comprenant plusieurs vagues d'activités, d'un ensemble technologique, de services et éventuellement d'un volet commercial. Ces éléments sont mentionnés dans le SAR approuvé par la Région en décembre 2010 pour la zone proposée selon périmètre annexé.

Objectifs :

- identification de la dureté foncière et du caractère mutable des espaces à urbaniser;
- subdélégation du DUP dans le cadre de la ZAD
- négociation amiable et / ou accompagnement foncier jusqu'à Déclaration Utilité Publique.

DÉCISION à prendre :

* recours à un prestataire de type urbaniste pour mission l'étude de faisabilité et de programmation technique, urbanistique, économique et juridique de réalisation du projet ; lancement d'une consultation d'ici un mois par la CINOR dès validation des données et procédures.

Confidentialité phase GILLOT Page 5 21/03/2013