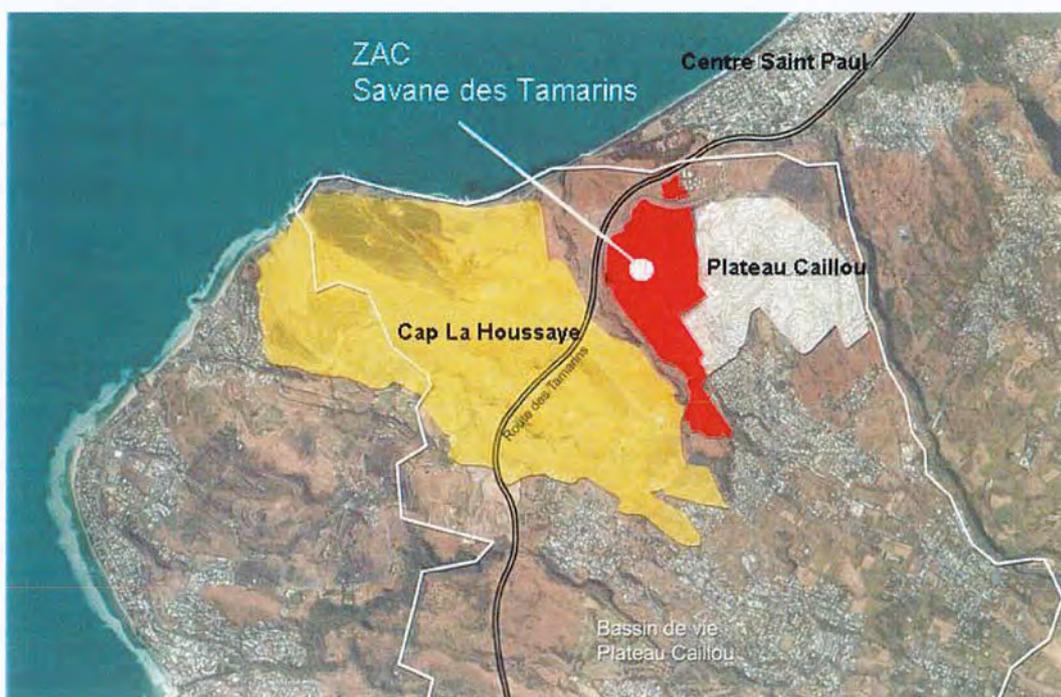


Commune de SAINT-PAUL

Enquête Publique
du 31 mai au 30 juin 2021

**Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul
sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins**



Rapport d'enquête publique et conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Annie KOWALCZYK

Destinataires :

- **Monsieur le Maire de Saint-Paul**
- **Monsieur le Préfet de la Réunion**
- **Monsieur le Président du Tribunal administratif de la Réunion**

AVANT PROPOS

Le présent rapport a été établi par le commissaire enquêteur, chargé de mener l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de Saint-Paul, sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins. Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance de Monsieur le Magistrat délégué du Tribunal Administratif de la Réunion, à la demande du Maire de Saint-Paul, autorité organisatrice de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, désigné sur la liste d'aptitude départementale de la Réunion, doit respecter les critères d'éthique et d'objectivité propres à cette fonction.

Dans sa mission, le commissaire enquêteur ne doit pas se comporter en expert, ni en juriste. Son rôle est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à enquête, de l'analyser de manière objective, puis de donner son avis motivé personnel.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations manuscrites et des courriels consignés dans le registre, et prenant en considération le mémoire en réponse élaboré par la commune de Saint-Paul, le commissaire enquêteur a rendu un avis personnel motivé, en toute indépendance.

SOMMAIRE

Section 1 : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule

1. Champ de l'enquête publique	p 7
1.1. Cadre légal et réglementaire	
1.1.1. Code de l'urbanisme	
1.1.2. Code de l'environnement	
1.1.3. Textes de portée plus générale	
1.1.4. Contexte du projet	p 11
1.1.5. Contexte socio-économique	
1.1.6. Contexte environnemental	
2. Les enjeux du projet :	p 15
2.1. Objectifs de la commune	
2.2. Moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs	
3. Le dossier soumis à enquête	p 17
4. Organisation et déroulement de l'enquête	p 17 à 21
5. Analyse et synthèse des observations	p 21 à 38
6. Réponse de la commune de Saint-Paul	p 38 à 50
7. Conclusion du rapport – Constat	p. 50

Section 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

I. CONCLUSIONS

p. 53 à 64

- 1. Rappel de l'objet de l'enquête**
- 2. Déroulement de l'enquête**
- 3. Examen du projet d'aménagement**
- 4. Bilan des recommandations et réserves formulées par les PPA**
- 5. Bilan des observations consignées dans le registre d'enquête publique**

- 6. Rappel des principaux enjeux**
- 7. Théorie du bilan**
 - 7.1. Eléments positifs**
 - 7.2. Eléments négatifs**

II. MON AVIS

p. 64 à 65

Annexes

1. Contrôle de l'affichage sur site et en mairie (Saint-Paul mairie centrale et mairie annexe de Plateau Caillou)
2. Constats d'huissier
3. Compte-rendu de la réunion de pré-cadrage du 06 mai 2021
4. Compte-rendu de la visite de site du 06 mai 2021
5. Compte-rendu de la 2^e visite de site du 18 mai 2021
6. Capture d'écran du site internet de la mairie de Saint-Paul
7. Certificat d'affichage (mairie centrale et mairie annexe)
8. Copie des courriels à la MRAe
9. Avis des PPA
10. Procès-verbal de synthèse des observations
11. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Note : la copie des annonces légales, de l'ordonnance de désignation, de l'arrêté d'enquête, etc. sont subalternes et ne constituent pas des annexes. Non indispensables, ces pièces surchargeraient inutilement le rapport, elles ne figurent donc pas dans la présente liste. (Recommandation de la CNCE)

Principaux sigles utilisés

Le tableau figure en fin de rapport

p. 51

Pièces jointes :

- ✓ 2 registres d'enquête (mairie centrale et mairie annexe) + arrêté + annonces légales + correspondances reçues (par courrier ou courriel)
- ✓ 1 dossier d'enquête

SECTION 1

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule

Identifié depuis quatre décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Savane des Tamarins, d'une redéfinition des conditions de mise en œuvre du projet urbain pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire.

1. Champ de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul. Cette modification porte sur la zone de Plateau Caillou : AU3st, afin de permettre la réalisation de l'opération ZAC Savane des Tamarins.

Pour mémoire, la procédure d'enquête publique a pour finalité :

- ✚ la libre consultation du dossier relatif au projet en vue de recueillir les observations du public, conformément à la mise en œuvre d'une démocratie participative,
- ✚ la production d'un rapport d'enquête et de conclusions avec avis motivé par le commissaire enquêteur.

1.1. Cadre légal et réglementaire

L'arrêté municipal n° AM21050367 en date du 06 mai 2021 porte prescription et organisation de la présente enquête publique, suite à la désignation du commissaire enquêteur par le président du Tribunal administratif de Saint-Denis (Dossier n° E21000010 / 97, décision en date du 26 avril 2021).

Cet arrêté fait notamment référence à :

- loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;
- Code de l'Environnement et notamment les articles R. 123-1 et suivants ;
- Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul ;
- Délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2019 autorisant le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 19 mars 2020 ;

Sont opposables au PLU :

- Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), approuvé par décret du 22 novembre 2011,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest, approuvé le 21 décembre 2016,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH 3) adopté le 16 décembre 2019 par le TCO.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).
- Le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles inondations et mouvements de terrains, approuvé en 2016 ;
- ✚ Citons encore le SDEP ou Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Saint-Paul du 14/12/2016..

S'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, ainsi que les textes de portée plus générale prescrivant la préservation et la protection de l'environnement.

1.1.1. Code de l'urbanisme et code de l'environnement

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Citons encore :

- Art. L 122-1-2 à 5 : dispositions relatives au rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et projet de PLU.
- Art. L 123-1 à 19 : Pièces constitutives du dossier. Notamment, l'art. R 123-19 précise que « le dossier est composé des pièces mentionnées à l'art. 123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés (PPA) »,
- Art. L 123-1-9 : la cohérence entre SCoT et PLU est liée aux conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la préservation et la biodiversité des écosystèmes, des espaces verts et des continuités écologiques.
- Art. R 123-19 : « Le projet de PLU est soumis à enquête publique par le maire dans les formes prévues par les art. R 123-7 à 23 du code de l'environnement (cf infra) ».

1.1.2. Code de l'environnement

- ✓ Art. R 123-1 : champ d'application et objet de l'enquête publique
- ✓ Art. R 123-8 : composition du dossier d'enquête

- ✓ Art. R 123-11 : publicité de l'enquête
- ✓ Art. R 123-13 : observations, propositions et contre-propositions du public.

1.1.3. Textes de portée plus générale

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, porte engagement national pour l'environnement (ENE) et fonde, en grande partie, l'avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLU dans les domaines suivants :

- . Biodiversité,
- . Espaces naturels, agricoles et forestiers,
- . Trame Verte et Bleue (TVB),
- . Patrimoine architectural et paysager,
- . Gestion des ressources en eau,
- . Energies renouvelables,
- . Dérèglement climatique.

- ➔ Rappelons que dans le cas d'une modification de droit commun (art. L153-41 à L153-44), il n'y a pas de consultation, mais simplement notification préalable aux PPA avant enquête.
- ➔ M. CONTE m'a transmis la liste de ces PPA, suite à ma demande, le 31/05/21 :
 - Etat (Mme la Sous-Préfète)
 - TCO
 - Conseil Régional
 - Conseil Départemental
 - CCI
 - Chambre des métiers
 - Chambre d'agriculture
 - Parc National de la Réunion
- ➔ J'ai pu constater que cette notification a bien été faite, il y a eu des retours, notamment : de l'Etat (par la DEAL) ; de la Chambre d'agriculture, et de la CCIR qui a émis un avis défavorable. Le Département a également répondu, mais hors délai. Ces avis font l'objet d'une analyse développée au titre 5.2 « Analyse et synthèse des observations – avis des PPA ». Les autres PPA n'ayant pas répondu sont considérées comme étant favorables au projet de modification du PLU.

La loi SRU du 13 décembre 2000 fait obligation aux communes de réserver au moins 20 % des logements à la population éligible aux prestations sociales, au nom de l'intérêt général et de la mixité sociale.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR porte ce seuil à 25 %.

Le corpus des dispositions légales et réglementaires encadrant les projets de PLU se caractérise par une constante évolution, liée à des ajustements intégrant des données nouvelles.

A titre d'exemple, et s'agissant tout particulièrement de l'élaboration d'un projet de PLU, l'article L 110 du code de l'urbanisme,

- Modifié par la loi n° 2009-967 du 3 août 2008, art. 8,
- Abrogé par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, art. 12,
- De nouveau abrogé au 1^{er} janvier 2016, en vue d'une nouvelle version au 1^{er} janvier 2017, stipule, et cela vaut déclaration de principes intangibles :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.* »

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences,

Afin :

- D'aménager le cadre de vie,
- D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- De gérer le sol de façon autonome,
- De réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- De réduire les consommations d'énergie,
- D'économiser les ressources fossiles,
- D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
- De promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et
- De rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte vaut engagement pour tout le pays.

L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application 2017-626 du 26 avril 2017 relatif au **processus de démocratisation du dialogue environnemental** souligne la nécessité de prendre en compte toutes les observations formulées dans le cadre des enquêtes publiques,

Quant au projet de loi Climat et résilience, adopté par le Parlement le 20 juillet 2021, il entend concrétiser une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'Etat, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale.

Le caractère évolutif du cadre légal et réglementaire accentue la complexité du projet de modification de PLU soumis à enquête publique.

Ainsi, l'évaluation du projet dépasse la seule analyse critique des indicateurs techniques et quantitatifs du projet (superficie comparative des zones, taux de logements aidés, nombre d'habitants, modalités pratiques de règlement...), domaine requérant une analyse technique.

En réalité, il convient d'inscrire le projet dans l'esprit des dispositions de l'article L 110 du code de l'urbanisme (cf supra) qui préconise l'émergence d'une « harmonie » entre les actions publiques dans les différents domaines.

Les « lois d'avenir » successives fixent, progressivement, le cadre de référence de l'action publique, appelant des ajustements au fil de l'eau.

1.2. Le contexte du projet :

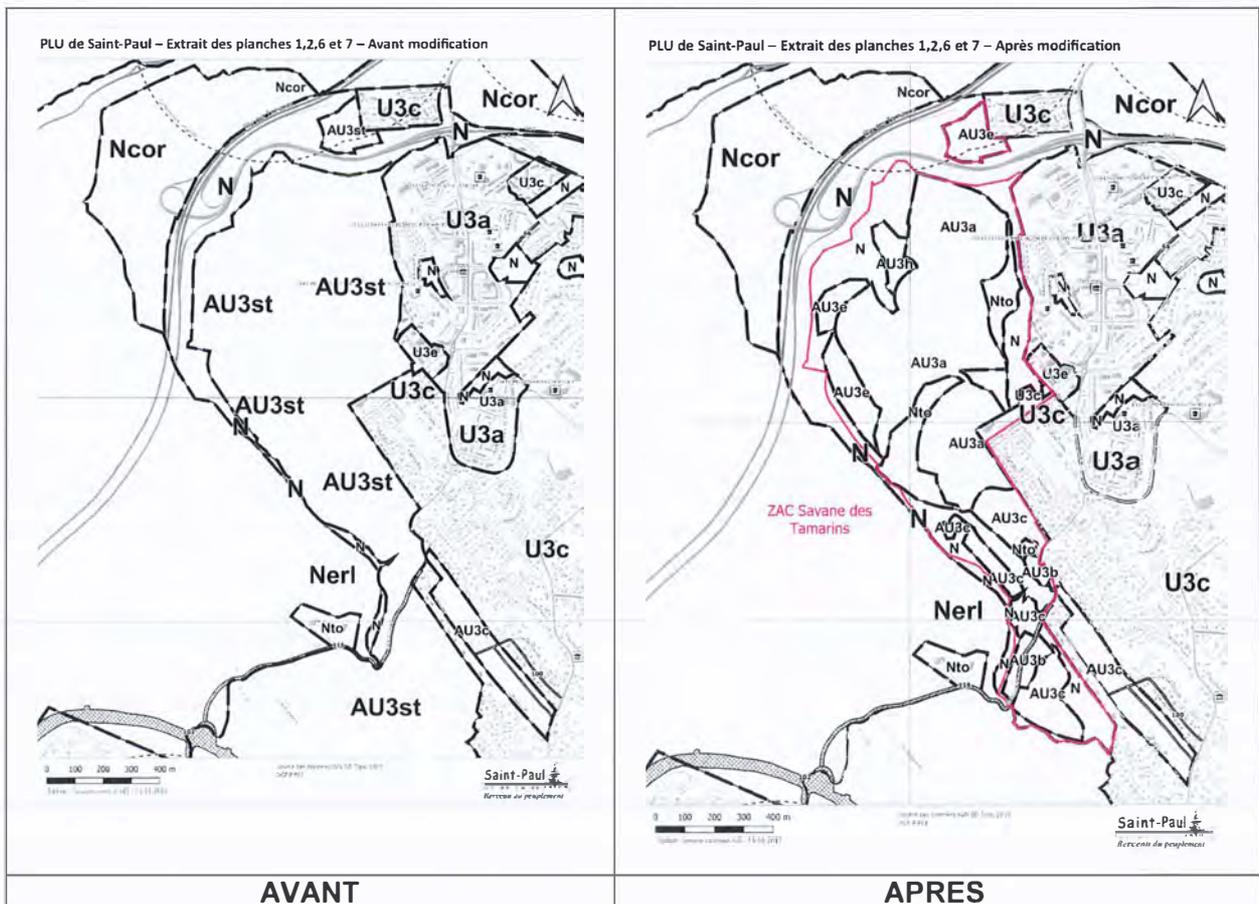
Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

Le P.L.U. a été élaboré en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le P.L.U. comporte des règles de caractère général s'imposant aux tiers, et constitue un document juridique qui informe les propriétaires des possibilités d'utilisation du sol en définissant avec précision les droits et contraintes attachés à chaque parcelle.

Il définit la politique d'urbanisation et/ou de protection des sites que la Collectivité entend mener afin de parvenir aux objectifs fixés, d'organiser son territoire tout en préservant l'avenir à long terme.

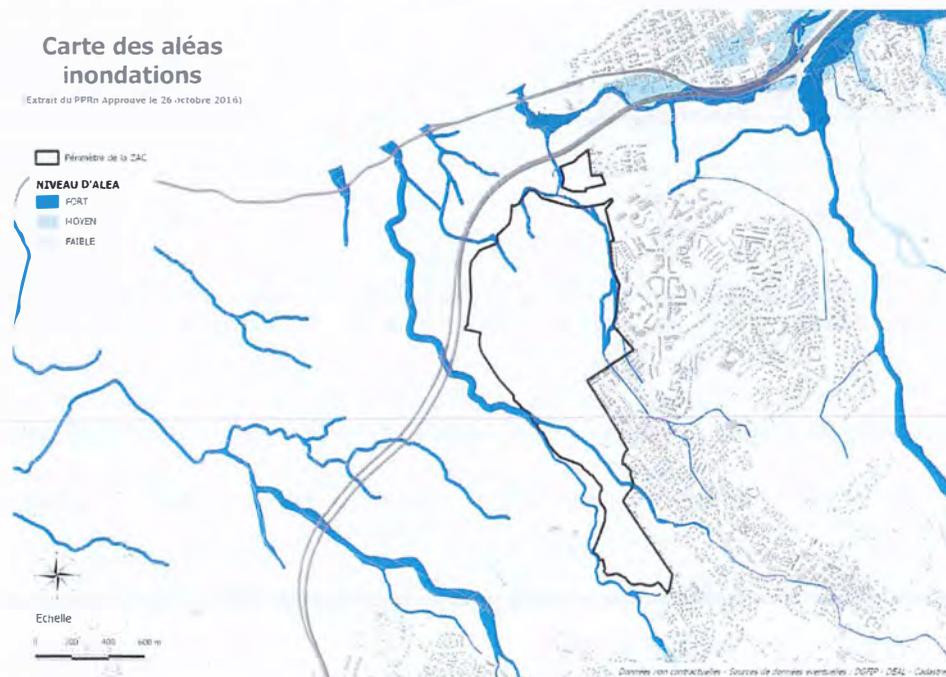
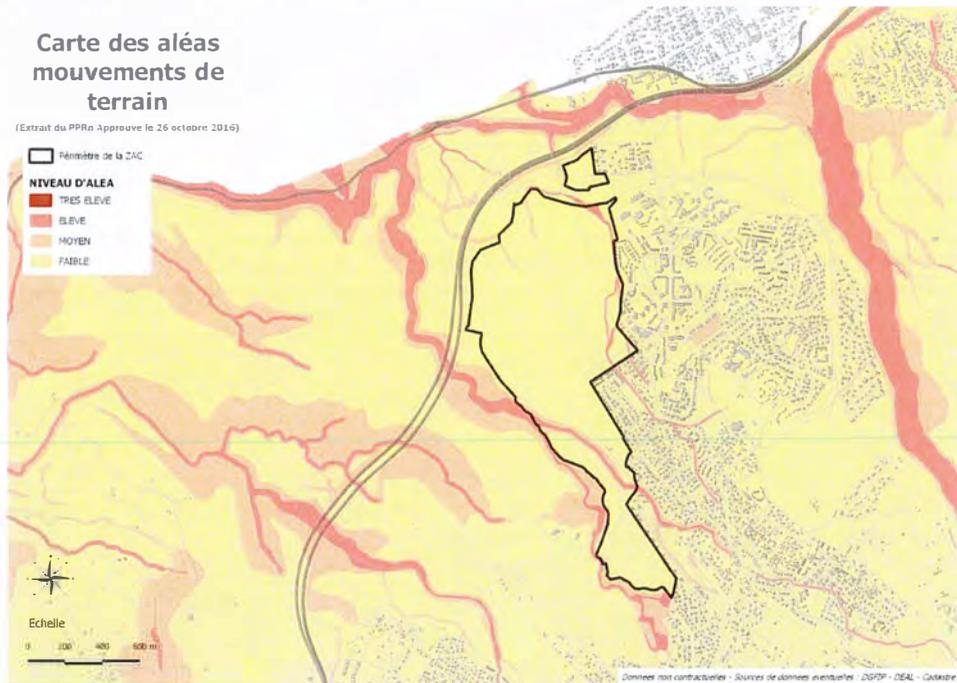
L'ensemble du périmètre de la ZAC Savane des Tamarins (EX-ZAC Renaissance III) est classé en zone à urbaniser « stricte » (AU3st) au P.L.U. qui définit ce zonage comme couvrant « (...) des espaces à urbaniser dans le futur, car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions ».

À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU3st est conditionnée par une modification de PLU. Les figures suivantes permettent de comparer le zonage avant et après modification :



Il est important de souligner que le Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrains » approuvé en 2016 impacte le projet :

- ✓ Il est parcouru par un **réseau de ravines** qui détermine des **secteurs inconstructibles** ;
- ✓ Il est exposé à un **alea faible à moyen de mouvement de terrain**.



Ces deux extraits du PPRI & Mouvements de terrains montrent respectivement le niveau d'aléa des mouvements de terrains et des inondations.

1.2.1. Contexte socio économique

La ZAC Renaissance III, devenue aujourd'hui ZAC « Savane des Tamarins », est un projet urbain qui s'inscrit dans l'aménagement de Plateau Caillou dont les principes figurent dans les documents d'urbanisme depuis 1975 : à l'époque, il était envisagé la création d'une ville nouvelle, projet qui a donné lieu à la mise en œuvre des ZAC Renaissance I et II.

Ces deux opérations d'aménagement, essentiellement affectées à la construction d'habitat mixte (petits collectifs / individuels), sont achevées et n'offrent plus de capacité d'accueil de logements ou d'équipements.

Le projet de lancement d'une troisième tranche, visant à insérer les zones déjà urbanisées dans un ensemble urbain équilibré et équipé, date de 1990 avec les premières études de la ZAC Renaissance III : en conformité avec les projets de 1975, celle-ci devait s'étendre sur 145 hectares, mais la procédure n'a pas été menée jusqu'au dossier de réalisation en raison notamment de l'absence d'une desserte structurante.

Un nouveau dossier de création a été initié en 2004 sur un périmètre plus restreint (89 hectares). Ce projet a servi de base au projet actuel, dont le périmètre est désormais fixé à 90,6 hectares, et qui intègre les contraintes majeures qui s'imposent à la planification territoriale (cadre fixé notamment par les lois ENE et ALUR, et au niveau régional les dispositions du Schéma d'Aménagement Régional).

Au niveau régional, les contraintes démographiques et environnementales sont reprises dans le cadre du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), dont la principale disposition, le seuil de densité de 50 logts / ha, conditionne largement la typologie urbaine retenue pour le projet au stade de la réalisation.

Au niveau du Territoire de la Côte Ouest, le SCoT mentionne le secteur de Plateau Caillou comme le lieu d'éclosion d'une des deux centralités secondaires du Territoire, avec pour objectif d'organiser le tissu urbain dans un environnement de qualité avec un accès aux équipements, services urbains et emplois facilité par une mobilité organisée, qui assure également de bonnes liaisons avec le cœur de l'agglomération et les autres polarités urbaines du territoire.

Enfin, à l'échelon local, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe : le développement du territoire autour de six bassins de vie et le maillage par des centralités organisées ; et comme deuxième principe, l'objectif d'assurer un logement pour tous.

Le PADD du PLU précise également que ce pôle secondaire et bassin de vie de Plateau Caillou, qui jouit d'une très bonne accessibilité grâce à la Route des Tamarins, est idéalement placé pour répondre aux besoins de rééquilibrage en structure commerciale, au bénéfice des populations d'un secteur des mi-pentes largement sous-équipé : à ce titre, le développement d'une infrastructure commerciale est à la hauteur des besoins du territoire.

Plateau Caillou, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles les hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica, est ainsi identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logements aidés.

La photo satellite du site, ci-après, montre comment le projet se situe par rapport à la route des Tamarins et aux autres axes de circulation.



Vue du site

1.2.2. Contexte environnemental

Le territoire de la ZAC Savane des Tamarins prend place sur les « mi-pentes » de Saint-Paul, au Sud-Ouest du centre-ville, qu'il surplombe.

Localisé entre Plateau Caillou, secteur urbanisé en 1975 dans le cadre du développement quasiment achevé des ZAC Renaissance I et II, et les espaces naturels exceptionnels de savane du Cap la Houssaye, le site de la ZAC Savane des Tamarins représente un secteur hybride des « mi-pentes » de Saint-Paul : à la fois lisière urbaine et lisière naturelle, il est désigné dans les documents de planification comme le lieu d'achèvement du dispositif urbain développé autour des deux premières ZAC (Renaissance I et II).

À ce titre, il formera le cœur du bassin de vie de Plateau Caillou, au sein d'un territoire marqué par des « mi-pentes » urbanisées à structurer, et des « mi-pentes » naturelles à préserver. Il est « naturellement » tourné vers l'océan de par sa topographie et de par son orientation vers le littoral.

Il est coupé physiquement du centre de Saint-Paul par la route des Tamarins et par une falaise abrupte de 80m de hauteur, deux obstacles qui influent fortement sur la mobilité et les connexions entre la ZAC Savane des Tamarins et le centre-ville, et les autres centralités urbaines du territoire.

2. Les enjeux du projet :

Le principal enjeu est de créer le bassin de vie dénommé : « Bassin de vie de Plateau Caillou », identifié comme un territoire à structurer autour de son centre et des centralités secondaires de Saint Gilles les Hauts et de l'Éperon.

Le site de la ZAC Savane des Tamarins prend place dans le secteur Plateau-Caillou / Saint Gilles les Hauts / l'Éperon, l'un des six bassins de vie identifiés sur le territoire de la Commune de Saint Paul.

Selon l'aménageur qui est la SEDRE (Société d'Équipement du Département de la Réunion), il s'agit d'un éco-projet urbain, conçu dans une dynamique de quartier durable et exemplaire. Il devra donc répondre de façon satisfaisante aux contraintes :

- ➡ Environnementales,
- ➡ Sociales,
- ➡ Économiques.

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins sont listés comme suit :

⚡ **Répondre aux besoins** résidentiels, d'équipements et d'activités porteuses d'emplois (commerce, tertiaire et artisanat), conformément aux objectifs définis dans les documents de planification à **trois niveaux** :

1) **Régional** avec le respect des seuils de densité imposés par le SAR en vue de lutter contre l'étalement urbain ;

2) **Territorial** avec la conformité aux objectifs du SCoT du TCO en matière de politique de peuplement et de respect des contraintes environnementales et sociales ;

3) **Local** avec la structuration de la polarité urbaine prévue au PADD du PLU.

⚡ **Relier les opérations** d'urbanisme déjà réalisées et les fédérer autour d'un centre équipé et articulé avec un mode de desserte efficace ;

- ✚ **Proposer un modèle urbain** adapté aux nouvelles exigences environnementales et de mobilité urbaine

2.1. Objectifs de la commune

L'objectif principal est de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation les différents sous-secteurs de la ZAC Savane des Tamarins, afin de la rendre opérationnelle.

Pour cela, la commune se réfère au **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) du PLU, qui pose comme premier principe :

- 1) le développement du territoire autour de six bassins de vie et le maillage par des centralités organisées ;**

et comme deuxième principe :

- 2) l'objectif d'assurer un logement pour tous.**

Le PADD du PLU précise que ce pôle secondaire et bassin de vie de Plateau Caillou, qui jouit d'une très bonne accessibilité grâce à la Route des Tamarins, est bien placé pour répondre aux besoins de rééquilibrage en structure commerciale, au bénéfice des populations d'un secteur des mi-pentes largement sous-équipé.

Il est donc question de développer une infrastructure commerciale pour répondre aux besoins de la population, vue sous l'angle de la consommation.

Plateau Caillou, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles-les-hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica, est ainsi identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir **3 000 logements** supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins **50 % de logements aidés**.

2.2. Moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs

Le **Plan Local d'Urbanisme**, par son rôle transversal d'organisation du territoire, est un **levier d'action pour agir sur l'évolution du modèle urbain**.

Les objectifs du PLU en termes de production de logements sur le bassin de vie n°3 (Plateau Caillou) sont de 3 000 logements tous produits confondus à l'échelle temporelle du plan (2012 – 2022). Ce volume s'appuie notamment sur la programmation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO pour la période 2011 – 2016 de 1 540 logements (520 en programmation de logements libres – 1 020 en programmation de logements aidés).

A noter que le TCO a adopté son 3^e PLH pour la période 2019 – 2025 le 16/12/2019, la première orientation stratégique étant de **placer l'humain au cœur du projet**.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs opérations d'aménagements sont programmées ou en cours sur le bassin de vie de Plateau Caillou (ZAC Éperon, réserve foncière du Chemin Summer, quartiers de Villèle, Fleurimont et Bernica), dont la ZAC Savane des Tamarins, avec sa capacité de 2019 logements sur 90,6 hectares, est à la fois le projet « phare », et l'aménagement qui a pour fonction d'assurer la cohérence d'ensemble autour d'une centralité contenue dans sa programmation.

Deux aspects essentiels ont été fixés au cours des études préalables, et validés au stade du dossier de réalisation de la ZAC Savane des Tamarins :

- la répartition des types de logements, et
- le volume à construire.

3. Le dossier soumis à enquête

Réglementairement, le dossier soumis à enquête doit contenir :

- rapport de présentation des changements envisagés
- extrait de plan avant et après modification
- extrait de règlement avant et après modification
- les autres pièces modifiées

Dans le cas présent, le dossier d'enquête publique comprend :

- 1 Dossier de modification du PLU (voir ci-après *)
- 2 DCM (délibération du conseil municipal) du 04/04/19
- 3 Avis MRAe (Mission régionale d'évaluation environnementale) du 25/11/19
- 4 Courrier recours gracieux de la ville / MRAe
- 5 Avis MRAe du 19/03/20

* Les pièces constitutives du dossier de modification du PLU sont les suivantes :

- 1 . Notice explicative (50 pages)
- 2 . OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) (4 p)
- 3 . Rapport de présentation
- 4 . Zonage
- 5 . Règlement

4. Organisation et déroulement de l'enquête

Désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision n° E21000010 / 97 du 26 avril 2021, le Président du Tribunal administratif de la Réunion a désigné Madame Annie KOWALCZYK en qualité de commissaire-

17

enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul.

Actions menées avant l'enquête

Etude des différents textes se rapportant à la modification du PLU, et à l'opération de ZAC Savane des Tamarins

Le 27 avril 2021, prise de contact avec le service PLO (Planification et Observatoire) (M. Dimitri CONTE) de la Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'urbanisme (DALU) de la mairie de Saint-Paul afin de définir les modalités de l'enquête publique. Il est convenu que celles-ci seront précisées lors d'une réunion préparatoire en mairie. Le dossier m'a été envoyé le même jour par voie informatique « we transfer ».

Le 6 mai 2021, réunion d'échange en mairie avec M. BERNICHON, M. CONTE, Mme FERRERE, Mme SCHALBAR de la SEDRE – présentation du projet de modification du PLU et de la ZAC SDT ; modalités d'organisation de l'enquête. Remise du dossier papier.

Cette réunion du 06/05/21, dite réunion de pré-cadrage, fait l'objet du compte-rendu détaillé en annexe 3

Elle a été suivie par une visite de site (compte-rendu en annexe 4).

Le 18 mai 2021 : Une deuxième visite de terrain a été nécessaire, notamment pour vérifier l'affichage sur site (compte-rendu en annexe 5).

A propos des permanences :

Afin de permettre au plus grand nombre de venir consulter le dossier et de rencontrer le commissaire enquêteur, six permanences ont été décidées, réparties entre matinées et après-midi, avec deux permanences en mairie annexe de Plateau caillou.

Je me suis tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations selon le planning suivant :

Dates	Heures	Lieux
Lundi 31 mai	9h-12h	Service Planification et Observatoire – 12, rue Labourdonnais
Jeudi 3 juin	13h-16h	
Mardi 8 juin	9h-12h	
Mercredi 16 juin	13h-16h	Mairie de proximité de Plateau Caillou – 26 bis, avenue Paul Julius Bénard
Lundi 21 juin	9h-12h	
Mercredi 30 juin	13h-16h	Service Planification et Observatoire – 12, rue Labourdonnais

L'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique a été signé le 06 mai 2021, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et m'a été transmis pour avis. Etant donné qu'il était à la signature lors de la réunion de pré-cadrage, mes observations n'ont pu être prises en compte. Pour rappel, j'avais fait les remarques suivantes (en bleu) :

Remarques au sujet de l'arrêté

Selon M. CONTE, cet arrêté est à la signature. Il n'est donc plus possible de le modifier. Il contient quelques « coquilles », ainsi « AU6st » au lieu de « AU3st » et XXX pour ma date de désignation en tant que CE.

Je tiens également à mentionner ce qui suit, qui pourrait faire l'objet d'un avenant (?)

« Les pièces dédiées aux permanences devront être aérées à intervalles réguliers et être aménagées, en prévoyant l'organisation de files d'attente et du filtrage pendant les permanences « présentesielles » du commissaire enquêteur, avec les mesures barrières appropriées : distanciation en salle de permanence avec la mise à disposition de gel hydroalcoolique, éventuellement de gants pour la manipulation du dossier d'enquête

ARTICLE - A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Elle transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

L'arrêté municipal n° AM21050367 a été affiché en mairie centrale et en mairie annexe de Plateau caillou.

Publicité de l'enquête : un avis a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux (JIR et QUOTIDIEN) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci soit :

- première publication le 11 mai 2021 ;

- deuxième publication le 02 juin 2021.

Cet avis a également été affiché en mairie centrale et mairie annexe (annexe 1)

L'avis d'enquête publique a été publié sur le **site internet** de la mairie (capture d'écran en annexe 6)

Egalement le 18 mai 2021 :

Je constate dès mon arrivée au PLO que l'avis est affiché à l'entrée, de façon bien visible.

M. CONTE me présente les registres, complétés de l'arrêté et des insertions dans la presse, et me propose de les parapher. Il me remet un plan grand format et un autre plan format A3 indiquant les zones du PLU après modification.

J'ai pu constater que l'information concernant cette enquête figurait sur le site de la mairie.

Lors de cet entretien, j'ai ainsi pu m'assurer que les dossiers seront bien à disposition du public (arrêté + plan format A3 + document « PLU Modification version EP 2021 » + insertions presse), pour commencer ma première permanence le 31 mai 2021 à 9 H.

Ouverture de l'enquête

Désignée en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai émarginé les différents documents de l'enquête, côté et paraphé le registre d'enquête publique.

Conformément à l'arrêté de Madame la Maire de Saint-Paul du 6 mai 2021, l'enquête a débuté le lundi 31 mai 2021 à 9 H dans une salle de réunion aérée du Service PLO en mairie centrale.

Mise à disposition du public :

Deux exemplaires du dossier complet, deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public respectivement :

- ➔ en mairie centrale de Saint-Paul : un dossier et un registre ;
- ➔ en mairie annexe « Plateau caillou » : un dossier et un registre.

du lundi 31 mai 2021 au mercredi 30 juin 2021.

Le dossier était consultable sur internet et il était possible au public de faire connaître ses observations par courrier à l'adresse de la mairie de Saint-Paul, à l'attention du commissaire enquêteur, ou :

par courriel pendant la durée de l'enquête: plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet :
« Modification du PLU de Saint-Paul sur la zone AU3st de Plateau Caillou ».

Déroulement de l'enquête publique :

Les permanences se sont tenues dans un bureau situé au rez-de-chaussée du service PLO de la mairie centrale. L'avis d'enquête publique a été affiché bien en évidence sur la porte d'entrée de ce service, avec une signalétique adaptée (fléchage particulièrement visible). Les mêmes conditions étaient réunies pour les permanences de Plateau caillou.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique, en mairie centrale :

Mairie de : SAINT-PAUL

Lundi 31 mai 2021	De 9 à 12 heures
Jeudi 3 juin 2021	De 13 à 16 h
Mardi 8 juin	De 9 à 12 h
Mercredi 30 juin	De 13 à 16 h

Mairie annexe de : PLATEAU CAILLOU

Mercredi 16 juin	De 13 à 16 h
Lundi 21 juin	De 9 à 12 h

Les services de la mairie et le responsable du PLO, M. CONTE, ont assuré un bon déroulement des permanences. Notamment M. CONTE s'est tenu à la disposition du commissaire enquêteur pendant toutes les permanences.

L'enquête s'est déroulée sans incident ni difficulté particulière.

Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le mercredi 30 juin 2021 à 16h00. Toutefois, le public a pu s'exprimer par courriel jusqu'au 30 juin 2021 à minuit.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête.

Comme convenu avec M. CONTE, j'ai attendu le retour par coursier du registre de la mairie annexe de Plateau caillou pour clore le registre qui était mis à disposition du public avec le dossier, jusqu'à 16H 30.

5. Analyse et synthèse des observations

5.1. Avis de la MRAe et réponses apportées par la commune

Analyse des observations de la MRAe du 25 11 2019, des réponses apportées par la commune de St-Paul, et du nouvel avis de la MRAe du 19 03 2020

1 ^{er} avis MRAe (25 11 2019) Eléments du projet de modification du PLU et principales observations	Réponses de la commune (23.1.2020) Recours gracieux	2 ^e avis MRAe (19 03 2020) Suite réponses de la commune
Au sujet de l'évaluation environnementale		
Au regard des éléments fournis dans le rapport, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul est susceptible d'entraîner	La MRAe conclut que la modification du PLU « est susceptible d'entraîner des conséquences notables sur l'environnement et la santé humaine ».	Au regard des éléments apportés dans l'annexe au courrier de recours gracieux, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul n'est pas

1 ^{er} avis MRAe (25 11 2019) Éléments du projet de modification du PLU et principales observations	Réponses de la commune (23.1.2020) Recours gracieux	2 ^e avis MRAe (19 03 2020) Suite réponses de la commune
<p>des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;</p> <p>Décide :</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul est soumis à évaluation environnementale.</p>	<p>Cette décision ne précise pas clairement les points qui seraient de nature à caractériser les incidences sur l'environnement de la modification du PLU.</p> <p>La modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation un secteur identifié en tant que tel dans le PLU de St-Paul en vigueur qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.</p> <p>De même, l'évaluation environnementale du SCOT n'a pas mis en évidence d'incidences notables sur l'environnement susceptibles de résulter de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.</p> <p>Il apparaît que les éléments sur lesquels s'est basée la MRAe pour expliquer les incidences notables sur l'environnement relèvent en réalité plus des conséquences de la réalisation de la ZAC elle-même que de la modification du PLU visant à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.</p>	<p>susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;</p> <p>Décide :</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul n'est pas soumis à évaluation environnementale</p>
Au sujet de la compatibilité du projet de modification avec le PDU du TCO et avec le SDAGE de La Réunion		
<p>✓Observant qu'il n'est pas démontré que le projet de modification du PLU est compatible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avec le plan de déplacement urbain (PDU) du TCO ; • avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ; 	<p>Concernant le raccordement du secteur aux autres quartiers, et notamment le réseau de transports en commun. cette mesure concerne plutôt la mise en œuvre du projet de ZAC SDT.</p> <p>Voir les compléments apportés dans la notice jointe en annexe au recours gracieux</p>	<p>Considérant que, dans son recours gracieux, le pétitionnaire démontre que le projet d'évolution du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'inscrit dans les objectifs et actions prévus au Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Territoire de la Côte Ouest (TCO) <p>les compléments apportés expliquent clairement l'articulation entre le projet d'évolution du PLU et certaines actions du PDU du TCO qui concernent directement le secteur de Savane des Tamarins, conditionné par le PDU à sa desserte en transports en commun et faisant l'objet d'une priorisation des aménagements liés aux déplacements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • permet la mise en oeuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux(SDAGE) <p>la présentation des mesures de gestion</p>

1 ^{er} avis MRAe (25 11 2019) Eléments du projet de modification du PLU et principales observations	Réponses de la commune (23.1.2020) Recours gracieux	2 ^e avis MRAe (19 03 2020) Suite réponses de la commune
		des eaux pluviales et d'assainissement, prévues sur le secteur de la ZAC Savane des Tamarins, permet de garantir que l'évolution du document d'urbanisme n'engendrera pas de dégradation de la qualité des masses d'eau souterraine (FR-LG-123) et superficielle (FR-LL-03) ;

Au sujet de la justification des zonages internes et notamment de la zone Nto au regard des enjeux naturalistes connus

<p>✓Considérant que le secteur objet de la modification du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est situé à la lisière de la savane du Cap La Houssaye identifié en espace remarquable dulittoral ; • est situé en secteur d'intervention prioritaire de la trame verte et bleue du PLU de Saint-Paul ; • a fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur ; <p>✓Observant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le projet prévoit la modification du zonage du secteur afin de tenir compte du réseau écologique identifié et des zones à forts enjeux ; • ce projet de zonage se subdivise en deux sous-secteurs : naturel N et naturel touristique Nto ; • le nouveau zonage Nto intersecte des secteurs à forts enjeux ; le règlement de la zone Nto autorise certaines « constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique du sport des loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement » ; 	<p>Le projet de modification du PLU intègre parfaitement les problématiques liées aux enjeux pour l'environnement et la santé, dans le cadre de la démarche ERC.</p> <p>La MRAe relève d'ailleurs que le secteur de la modification du PLU a fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur.</p> <p>Le zonage prend en compte les sensibilités et enjeux du milieu. Le règlement traduit bien les mesures ERC.</p>	<p><i>Aucune observation de la MRAe : En tant que commissaire enquêtrice, j'ai saisi la MRAe en date du 23/06/2021 pour obtenir plus de précisions. Le rédacteur de l'avis m'a rappelée le 2 juillet. J'ai fait un compte-rendu verbal de cet entretien lors de la remise du PV de synthèse, le 7/07/2021.</i></p>
---	---	--

Au sujet de la compatibilité du projet avec la capacité du système de production et de distribution d'eau potable

<p>Concernant l'approvisionnement en eau potable</p> <p>✓Considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur ne dispose pas des ressources suffisantes en eau potable (actuellement limitées à 600 logements) pour répondre aux besoins du projet (2019 logements) ; • une station de potabilisation sera construite dans le périmètre de la ZAC ; <p>✓Observant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le dossier ne précise pas comment le projet de modification du PLU permet de répondre aux 	<p>Concernant les besoins en alimentation en eau potable, cette mesure concerne plutôt la mise en œuvre du projet de ZAC SDT.</p> <p>Idem pour le raccordement du secteur aux autres quartiers (voir notice explicative jointe en annexe du recours gracieux)</p>	<p>Dans son recours gracieux, le pétitionnaire démontre que le projet d'évolution du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • permet de répondre aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur <p>l'argumentaire développé confirme</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la capacité actuelle du réseau est de 600 équivalents logements minimum ; - que les études de maîtrise d'oeuvre
---	---	--

1 ^{er} avis MRAe (25 11 2019) Eléments du projet de modification du PLU et principales observations	Réponses de la commune (23.1.2020) Recours gracieux	2 ^e avis MRAe (19 03 2020) Suite réponses de la commune
besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur ; <input type="checkbox"/> Considérant que le projet de modification du PLU ne présente pas d'analyse relative au raccordement du secteur aux autres quartiers de la commune		de la nouvelle usine de traitement doivent commencer début 2020 ; - que la station de potabilisation devrait être fonctionnelle en 2024 , - que le planning de réalisation des constructions prévues dans ce secteur du PLU ne dépassera pas 600 équivalent-logements au cours de la première phase d'aménagement (2021-2023) et avant la livraison de la nouvelle station de potabilisation.
Le raccordement au TCSP du secteur, objet de la présente modification		
le projet de modification du PLU ne présente pas d'analyse relative au raccordement du secteur aux autres quartiers de la commune et notamment au réseau de transports en commun	Apporte des compléments probants dans la notice annexée au recours gracieux	les compléments apportés expliquent l'articulation entre le projet d'évolution du PLU et le raccordement du secteur au réseau de transports en commun (TCSP), où la priorité est donnée aux aménagements liés aux déplacements

5.2. Avis des PPA (cf. annexe 9)

A la date du 16 juillet 2021, date d'envoi par mail de son mémoire en réponse, la commune n'avait pas répondu à ces différents avis ou n'avait pas fait connaître sa réponse au commissaire enquêteur. Ces avis seront repris dans les conclusions (section 2).

1. Avis de la DEAL Réunion, au nom de l'Etat, du 27 mai 2021, reçu le 03 juin 2021

Remarque préliminaire de la DEAL :

« ... la procédure de modification est adéquate au regard de l'évolution envisagée, à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUstricte de moins de neuf ans... Néanmoins, des points d'attention soulevés lors des échanges préalables n'ont pas été clarifiés dans le cadre du projet transmis ... »

Voir le tableau analytique de l'Etat ci-dessous :

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations, réserves exprimées par l'Etat
➡ Compatibilité du SCOT identifiant ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire	
Accueil du futur développement urbain du bassin de vie	
Densité minimale de 50 logts à l'Ha	Manque l'analyse prouvant le respect de ce

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations, réserves exprimées par l'Etat
<p>Total surfaces zones AU + U = 59,16 Ha</p> <p>La zone prévoit d'accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019 logements, ainsi que ➤ 1028 équivalents logements, soit un total de : ➤ 3047 <p>Respect de la densité prescrite par le SAR</p>	<p>seuil de 50 lgts/Ha</p> <p>)</p> <p>)</p> <p>) soit 51,5 logements par hectare</p> <p>)</p> <p>)</p> <p>)</p> <p>Manque la démonstration</p>
<p>➔ Compatibilité avec la loi Barnier</p>	
<p><i>Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de la route des Tamarins</i></p>	
<p>Les documents graphiques inclus dans le dossier semblent aller dans le respect de cette bande d'inconstructibilité</p>	<p>Démonstration à apporter Joindre des éléments techniques ou cartographiques permettant de s'en assurer</p> <p>Préciser que la bande des 100 m sera respectée</p> <p>L'ajouter au dossier en tant que servitude</p>
<p>➔ Présence de l'hélistation « Héliagon »</p>	
<p>Cette installation présente une source potentielle de nuisances sonores</p> <p>Le projet de modification induit une urbanisation qui se rapproche de cette station</p>	<p>Prendre en compte la présence de cette installation</p>
<p>En conclusion, la DEAL invite la ville de Saint-Paul à prendre ces remarques en considération par l'intermédiaire d'une modification du dossier, comme prévu à l'article L158-43 du code de l'urbanisme, puis de poursuivre la procédure</p>	

2. Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 mai 2021, reçu le 8 juin 2021

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations réserves, exprimées par la Chambre d'agriculture
--	--

La Zone AU3st était déjà inscrite au PLU de 2012 pour la ZAC SDT, avec une emprise supérieure à celle d'aujourd'hui	Ce changement n'appelle pas de remarque particulière
Examen de la zone délimitée du projet de ZAC SDT	Présence d'un élevage de 33 bovins <ul style="list-style-type: none"> ➤ Importance de maintenir cette activité ➤ Pour préserver la production agricole ➤ Pour préserver l'emploi de l'agriculteur
Caractère prioritaire et déterminé du projet de ZAC SDT	Formulation d'une demande offrant deux possibilités : <ol style="list-style-type: none"> 1. Compensation à l'agriculteur par une surface agricole de même potentiel agronomique ; 2. Compensation financière par le versement d'une indemnité à l'agriculteur.
<p>En conclusion, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordiale dans les années à venir</p>	

3. Avis de la CCI du 15 juin 2021 reçu le même jour

Avis **défavorable** du Pôle Observatoire Etudes Data de la CCI

L'avis de cette instance interne à la CCI s'appuie sur l'examen du projet de modification du PLU, et souhaite soulever certains points essentiels repris dans le tableau ci-après :

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations, réserves exprimées par la CCI
I. Création d'une concurrence supplémentaire pour le centre ville de St-Paul à proximité du projet	
<i>Menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul</i>	
80.000 m2 de surface de plancher destinés à l'activité économique, industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale	Dans l'intérêt général, la CCI recommande d'orienter le développement économique de la ZAC SDT vers du commerce de proximité avec des points de vente de taille réduite.
La ZAC SDT est un projet d'envergure intégrant des équipements commerciaux au fort dimensionnement, notamment un « pôle	Inutile d'accroître les difficultés du centre ville de St-Paul impacté par la crise sanitaire,

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations, réserves exprimées par la CCI
destination » comprenant 24.000 m2 de surfaces commerciales	les gilets jaunes, et le développement des zones commerciales Savannah – Sacré Cœur.
II. Positionnement du projet en bordure immédiate de la route des Tamarins	
Prévision d'un échangeur facilitant l'accès direct jusqu'à la zone	
Le projet est implanté aux abords de cet axe routier (RN1)	Problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tels qu'ils existent déjà en entrée Nord avec la zone Savannah St-Paul
III. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st	
Suppression de l'OAP 3.1	Création d'une nouvelle OAP propre à ce secteur
Principes d'aménagement suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st	Devraient être affinés. Recommande de réécrire le projet.
A propos du volet économique du projet de modification du PLU : Projet à vocation mixte (résidentiel et économique)	Demande des compléments d'informations concernant : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le principe de complémentarité économique et de liaison entre la zone AU3st avec le centre ville et les quartiers limitrophes urbanisés des ZAC Renaissance I et II. ➤ Les éléments d'évaluation qui ont permis de pré-calibrer le projet en termes d'activités du « pôle destination » de surfaces dédiées, notamment pour la galerie commerciale. ➤ Le volet économique que doivent intégrer les projets à vocation mixte (résidentiel et économique) ➤ Le volet touristique prévu au secteur AU3h (1,73 Ha)
IV. Identification des déplacements et flux de consommation sur le territoire	
Ne figure pas au dossier	Demande de compléter au point de vue : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Rythme ➤ Volume ➤ Destination ➤ Motivation ➤ Etc. La CCI propose son accompagnement

Eléments du dossier de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC SDT	Observations, recommandations, réserves exprimées par la CCI
En conclusion, la CCIR donne un avis défavorable au projet de modification du PLU	

4. Avis du Département, daté du 30 juin 2021, reçu le 6 juillet 2021, hors délai

Après examen du dossier, le Département ne formule pas d'observation particulière sur les évolutions proposées. Même hors délai, il convient de signaler que cet avis est favorable.

5.3. Observations du public

Ces observations ont fait l'objet du PV de synthèse, remis au maître d'ouvrage le 7 juillet 2021 à 10 H, au service PLO de la mairie de Saint-Paul (annexe 10).

5.3.1. Résumé statistique du déroulement de l'enquête

a) Analyse quantitative des observations reçues

Sur les 2 registres ouverts, 3 observations ont été manuscrites sur le registre de la mairie annexe de Plateau Caillou et 6 ont été développées par courriel, sur le site de l'enquête. Ces 6 courriels sont agrafés dans le registre de la mairie centrale de Saint-Paul.

Soit un **total de 9 observations**

b) Analyse thématique

Voir ci-après

Avis formulés par des particuliers

5.3.2. Observations sur registres d'enquête

5.3.3. Mairie centrale

Aucune observation manuscrite, mais 6 observations reçues par courrier ou courriel agrafées dans le registre.

5.3.4. Mairie annexe de Plateau caillou

08/06/2021

Avis de M. P. PRUNIER

Président de l'Association Résidence Summer

« Pas de remarque particulière concernant le secteur amont de la ZAC en limite de notre résidence (zones N et AU3c prévues au PLU) »

16/06/2021

Avis de M. Georges FRANCAERT

La Plaine BdN

« Je suis passé consulter le dossier et vais transmettre mon avis par mail.

Ma première impression est que le PLU approuvé en 2012 est complètement transformé par ce type de projet. »

21/06/2021

Avis de Mme Geneviève PAYET

« Je découvre cette nouvelle enquête et je mets en perspective les éléments complémentaires par l'enquêtrice avec ceux fournis en 2016.

Cette comparaison a priori ne semble pas prendre en considération les évolutions que le secteur de Plateau Caillou connaît depuis six ans et les mutations en termes de population, circulation, commerces etc

Je vais rédiger un avis plus complet et le transmettre »

5.4. Observations parvenues par courriels

Au total 6 observations :

Nom	Date	Remarques
M. MALAFOSSE & Mme RODRIGUEZ	23/06 & 30/06	Même avis transmis par mail et par courrier
M. FRANCAERT Georges	26/06/2021	
Mme PAYET Geneviève	27/06/2021	
OR TPE	30/06/21	
Mme CALLANDRE-BARRAT Florence	29/06/2021	
Habitant de St-Paul (anonyme)	30/06/21	

6 Analyse et synthèse des questions soulevées dans les observations du public

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
I. 23/06/21 M. MALAFOSSE / Mme RODRIGUEZ Ch. Summer n° 2, en regard de la zone U3b	Trois points sont soulevés :
Habitant proche du projet de la ZAC SAVANE DES TAMARINS, ces personnes sont globalement contre ce projet, mais comprennent la nécessité de créer des logements.	
Leurs motifs d'opposition sont les suivants :	1) Concernant le respect de la vie privée, ces personnes habitent de l'autre côté du chemin

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p><u>1- Respect de la vie privée.</u></p> <p>La co-visibilité</p> <p>Crainte d'être observé par les voisins Article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales prévoit à son alinéa 1 que « <i>Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance</i> » et l'Article 9 du Code civil : « <i>Chacun a droit au respect de sa vie privée. (...)</i> » .</p> <p><u>2- Problème environnementaux.</u></p> <p>la zone U3b et alentours comporteraient des espèces protégées.</p> <p><u>3 – Problématique du Trafic.</u></p>	<p>Summer n°2 en regard de la zone U3b.</p> <p>Dans cette zone la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m. Si un tel bâtiment venait à être construit les habitants de cette construction pourraient avoir une vue directe dans notre jardin ce qui constituerait une violation de notre vie privée, or selon l'Cela risque également de constituer un trouble anormal du voisinage car une vue plongeante dans notre jardin serait un préjudice de perte d'intimité, de plus un immeuble de 15m a cet endroit serait un préjudice de vue, en gâchant le panorama exceptionnel dont nous bénéficions actuellement.</p> <p>2) Nous avons déjà observé dans la zone U3b et alentours des espèces protégées tels que <i>micropterus francoismoutouin</i> (?) et <i>taphozous mauritianus</i>, très présent dans le littoral ouest, ainsi qu'une observation de <i>furcifer pardalis</i> dans cette zone. Il s'agit d'espèces protégées et le rapport ne mentionne pas ces espèces.</p> <p>Au niveau de la flore, la plante <i>zornia gibbosa</i> est présente dans la savane et est également protégée.</p> <p>3) Les embouteillages sont un véritable fléau à La Réunion. Au niveau de la Route des Tamarins, la situation empire d'années en années. La création d'une voie principale avec 600 logements (donc environ 600 voitures en plus) va inexorablement provoquer un surplus d'embouteillages dans une situation déjà catastrophique.</p>
<p>II. 26/06/2021 Avis de M. FRAN CART Georges</p> <p>Cette partie de territoire est soumise à</p>	<p>➤ Climat - sécheresse</p>

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>une sécheresse chronique</p> <p>Je constate avec satisfaction que la hauteur autorisée des bâtiments sera plus importante cela devrait contribuer à une emprise au sol moins importante donc à une infiltration facilitée des eaux de pluie.</p> <p>enfin j'ai eu connaissance des réticences de la CCI</p> <p>il est indispensable d'associer à l'urbanisation de cette zone des commerces de proximité, y compris un supermarché à taille humaine.</p> <p>Il ne s'agit pas d'inverser le flux entre le centre-ville historique et Plateau-Caillou, ce qui serait la pire des choses en effet mais de les rendre acceptables et profitables pour tout à chacun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hauteur des constructions (verticalisation) ➤ Diminution de l'emprise au sol ➤ Réduction du ruissellement pluvial : moins de surface artificialisée ➤ Souhait de trouver des commerces de proximité ➤ Conserver le centre historique de Saint-Paul
<p>III. 27/06/2021</p> <p>Avis de Mme Geneviève PAYET</p> <p>Qui s'oppose au projet pour les motifs suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Atteintes au paysage et à l'environnement (biodiversité) 2) Ce projet va à l'encontre du caractère indispensable du centre ville de Saint-Paul 3) Problématique Savane 4) Paradoxe entre éco-cité « exemplaire » et zone commerciale poussant à la surconsommation 5) Le mode d'habitat proposé n'est pas durable 6) Rappel des arguments développés lors de l'enquête de 2016 (DUP), notamment problèmes de stationnement 7) Constat : le projet propose une vision statique du territoire alors que tout évolue : il faudrait une vision dynamique 	<p>Cet avis est détaillé ci-dessous</p>
<p>Analyse de l'avis de Mme Geneviève PAYET – découpage par thèmes</p>	

1. Historique – intérêt paysager - biodiversité

- Le quartier de Plateau Caillou est né dans les années 80 avec quelques immeubles rassemblés juste au-dessus des rampes et quelques maisons autour,
- mais surtout **d'immenses zones sauvages** avec ça et là, sur ce **territoire chaud, sec et très ensoleillé**, des pieds de tamarins, z'accassis, pagodes et beaucoup de grandes souches herbeuses de graminées qui donnent son identité à cette étendue qui surplombe le littoral et l'océan.
- Autant de **splendides dégradés de couleurs** qui ne peuvent laisser indifférent.

2. Intérêt du centre ville de Saint-Paul - Embouteillages déplacements

- des petits commerces de proximité et des services sociaux et sanitaires qui se développent, le centre-ville de St-Paul a toujours été indispensable dans la vie des habitants de cet écart si proche ;
- moyennant deux heures d'embouteillages (A/R) dans les rampes jusqu'à l'ouverture de la Route des Tamarins.

3. Problématique savane

- Le projet ZAC Renaissance III naît en 2004 avec pour ambition de soutenir ce territoire devenu urbain et de bâtir un nouveau quartier dans la savane, celui de la ZAC Savane des Tamarins.
- Pourtant situé sur « un espace remarquable à protéger » pour le Conservatoire du Littoral,

4. Paradoxe Eco cité et zone commerciale

ce projet en son temps labellisé « éco-cité » sur le papier est conçu finalement pour « capter le chaland » qui pourra avoir « le plaisir d'acheter » (produits de beauté, alimentation, disques, optique, fitness, ...) et en même temps de « se promener ». Avec 25 000m² de commerces, il y a de quoi effectivement ! En réalité de cautionner l'implantation d'une énième zone commerciale.

5. Qu'est-ce qu'habiter durablement ?

Habiter est un acte complexe qui ne se résume pas à occuper des lieux, encore moins à consommer de **la biodiversité qui est un réservoir de molécules d'intérêt pharmaceutique, d'aliments, de produits d'industrie** ; en l'occurrence ici La Savane, symbole autrefois de terres impropres à la culture, mais excellente pour la chasse et l'élevage des bovins surtout, symbole social aujourd'hui de liberté et de détente au vu des très nombreux sentiers qui sillonnent ces vastes étendues dorées.

6. Rappel enquête de 2016

Mme G. Payet rappelle avoir participé à l'enquête publique de 2016 :

« Enquête Publique Unique préalable au projet d'aménagement de **la ZAC Renaissance III**, au titre des codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement relative à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet. du 21 Avril 2016 au 23 Mai 2016 »

Elle précise : « *pour donner mon avis dans cette démarche urbanistique et apporter mes observations dans la visée de sortir des logiques contreproductives de compétition, de créer des coopérations et de promouvoir des réflexions écologiques.* »

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
	<p><i>Je me suis exprimée sur la disparition en quelques décennies d'espèces animales (cailles et lièvres notamment) en raison de l'urbanisation et d'une absence de protection, j'ai mis en lien l'extension de la ZAC Canabady et celle du Portail (aujourd'hui on pourrait ajouter celle du Sacré Cœur) avec ce que va devenir la ZAC Savane des Tamarins en termes de pôle d'attractivité d'une population transformée en consommateurs accédant en voiture jusqu'aux grandes surfaces commerciales, j'ai regretté que la dimension du bien-être soit conçue sous l'angle des seuls rapports au commerce et à l'emploi, et non à la nature, j'ai pointé l'absence de gestion du parc de stationnement basé sur une logique d'appropriation du domaine foncier et je me suis interrogée sur la conception d'une ville où au final les liens entre le centre et les écarts seraient plus que jamais distendus. Tout cela se faisant dans un esprit de marketing territorial passant inévitablement par un processus d'expropriation de propriétaires fonciers, certes peu nombreux mais installés depuis des générations dans une tradition rurale et culturelle, soumis à toutes les pressions imaginables pour vendre leurs terres soudain devenues parcelles constructibles. En 2016, le projet de Parc du Belvédère alliant paysage/histoire/loisirs/ESS est mis en chantier. Le concept est original : faire de ce spot exceptionnel sur l'ouest, berceau de notre histoire car situé au-dessus de la ravine du Bernica, plateau qui se prête effectivement à la création de parcours touristiques et d'aires de jeux, susceptible d'offrir aux habitants et visiteurs le plaisir de bénéficier de ce cadre « remarquable ».</i></p>
	<p>7. Constat actuel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cinq ans plus tard, alors que les chiffres en matière d'obésité, de précarité, d'alcoolisme, de chômage, de dépression, ... explosent, il reste à croire que ce type de projet ne fait pas partie de la conception que l'on peut se faire d'une nouvelle ville intégrant les besoins de sa population et son ancrage dans son territoire. ➤ Et nous voilà en 2021, face au même projet ZAC Savane des Tamarins : 25 000m2 pour le Pôle Commercial et 2000 logements, soit une moyenne 3000 + 3000 véhicules individuels (sans compter sur les PL) sur site en plus par jour sur une zone de 90ha, qui vont se croiser avec une entrée sud et une entrée ouest par la Route des Tamarins où ... <p>7.1. Problèmes induits par le trafic</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ...les indicateurs de pollution en phase de trafic intense alertent déjà. ➤ Il est fort à parier que dans un tel environnement, la mise en végétalisation et la trame verte de la ZAC Savane des Tamarins ne soient qu'un effet de greenwashing du projet. <p>7.2. Propositions sur le plan socio économique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ innover pour réinscrire dans leur ville les habitants en quête de soutien et en manque de liens sociaux (séniors, familles précarisées et jeunes en difficulté, par exemple), ➤ impulser un changement de comportements dans une visée intergénérationnelle. ➤ Dans ce sens, les 500 emplois promis pour ce futur bassin d'activité pourraient se répartir différemment pour créer du collectif et participer au solidaire, et non être focalisés sur le secteur de l'achat de biens. ➤ Depuis 2004, la question ne se pose pas seulement d'harmoniser les Hauts

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
	<p>et les Bas de StPaul, mais en l'espèce - avec le projet ZAC Renaissance III devenu ZAC Savane des Tamarins - il s'agit maintenant de créer une cohérence entre ce qui va devenir le quartier haut et ancien de Plateau Caillou avec son futur quartier bas.</p> <p>7.3. Incohérence actuelle : vision statique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ tout se passe comme si entre-temps le profil de la population n'avait pas évolué (critères d'âge, de revenus, de besoins, de vulnérabilités, de choix de vie, ...) ➤ et comme s'il suffisait mathématiquement d'ajouter (en l'occurrence des logements, des commerces et des parkings) pour ajouter du bien être dans son cadre de vie. <p>7.4. Lacunes du projet – absences – manques</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pas de maison dédiée aux aînés, pas de structure à vocation culturelle (il est vrai que la ruine toute neuve qui doit/devait abriter l'Ecole de musique face à la savane donne le « la »), pas d'espace réservé pour un marché forain ni un marché artisanal, pas de place ni de fontaines publiques, pas d'incitation à favoriser le bâti dans le cadre de l'adaptation au changement climatique dans le cadre du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET). ➤ pas d'impulsion donnée en faveur de la sobriété, du relationnel, de la capacité à se nourrir et à se déplacer de façon plus cohérente avec les limites de la planète. <p>7.5. La tendance actuelle : vers une prospérité durable, avec une vision dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ concevoir la ville en coopération avec ses habitants pour la valoriser et l'épanouir ➤ développer des modes de vie singuliers, accompagner la reprise des traditions, construire l'autonomie des territoires et se réapproprié collectivement les savoirs, ➤ se donner les moyens de produire de la prospérité durable. Osons dire du bonheur et de la santé. ➤ réussir une complémentarité avec : le petit centre de Plateau Caillou, les quartiers à proximité (Youloupanga, Renaissance I et II, Corbara, les plateaux sportifs et ... le futur parc du Belvédère <p>Conclusion défavorable de Mme G. Payet car : Rien de tel (voir ci-dessus), la ZAC Savane des Tamarins fera d'une partie de la savane un nouvel espace bétonné, c'est-à-dire une ville de plus !</p>

Suite des observations du public :

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>IV. 30/06/2021 OR TPE Concerne l'ensemble de la ZAC SDT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'ORTPE a demandé par courrier le 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'absence de DAC traduit un manque de vision et de stratégie partagée sur le développement du commerce par les communes du TCO.

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>07/02/2018, la suppression de la ZAC SDT pour le volet commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La loi Notre a conféré la compétence en matière d'urbanisme commercial aux EPCI avec pour obligation de produire un document d'aménagement commercial versé au SCOT. ➤ Crise économique, faillite des petites entreprises fragilisées par la Covid-19 ➤ Un emploi dans une grande zone commerciale détruit trois emplois de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ développement anarchique du commerce censé répondre aux besoins de la population. ➤ Opposition au CENTRE COMMERCIAL connecté sur la route des tamarins de 24 000m² opérationnel à très court terme ➤ Risques de déséquilibre du territoire ➤ Les TPE représentent l'essentiel des activités des centralités ➤ Demande de concertation élargie sur la problématique du commerce
<p>V. 30/06/2021 Mme Florence CALLANDRE-BARRAT Maître de conférences en anthropologie et civilisations de l'océan Indien Université de La Réunion</p> <p>Secteur de la savane Opposée au projet de ZAC SDT</p> <p>Motif : absence de discernement écologique d'un tel projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La Savane de cet espace est une savane endémique, unique au monde, qui a fait l'objet d'ailleurs de mémoires universitaires (Cf l'éminent Professeur des Universités René Robert) ➤ Dénonce les incendies volontaires du temps de la précédente municipalité affectant cet espace. ➤ Les promoteurs et les responsables politiques ont un souci important à régler : loger les humains
<p>VI. 30/06/21 Un habitant de Saint-Paul (anonyme)</p> <p>Opposé au projet de ZAC SDT</p> <p>Motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonction pastorale à préserver - Valeur patrimoniale de la savane 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ D'après une étude récente de géographes de l'université de la Réunion, rapportée sous le titre, "Les savanes de la côte sous le vent à La Réunion. Histoire et dynamiques, perceptions et pratiques, gestion et médiation" : "La savane réunionnaise, en voie de perdre sa fonction pastorale est généralement perçue comme un espace délaissé et inutile, à « reconquérir ». ➤ L'hypothèse centrale que cette recherche a permis de valider est néanmoins qu'une nouvelle représentation de cet espace est en train d'émerger, en lien avec de nouveaux usages dont il fait l'objet, ainsi qu'avec l'apparition de nouvelles expériences spatiales qui transforment la relation des Réunionnais à cette partie du territoire insulaire. ➤ Ainsi émergent, dans ce rapport retissé à

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<ul style="list-style-type: none"> - Destruction de la biodiversité - Le projet va à l'encontre du développement durable 	<p>un paysage hérité et parfois aujourd'hui en lambeaux, de nouvelles représentations culturelles de la savane, qui lui confèrent identité, valeur et attrait.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cela donne sens aux politiques fondées sur une approche patrimoniale de ces espaces. Le rachat récent par le Conservatoire du littoral d'une partie des terrains en savane du Cap La Houssaye prend ainsi place dans un processus en voie de transformer l'image et le statut des savanes." ➤ Après la destruction des Roches noires et de Boucan canot par des restaurateurs, voici le projet "Zac des Tamarins" qui prouve s'il en était besoin qu'à La Réunion comme ailleurs, la vision idéaliste de la conservation des espaces naturels se heurte brutalement à la démographie galopante et que les intérêts politiques et financiers fragilisent toutes les organisations qui rament à contre courant (Srepen, parc national, réserve marine, réserve de l'étang, Conservatoire du littoral...) ➤ La Réunion de demain sera une grande ville sans oiseaux traversée par des routes bouchonnées par des milliers de voitures, parsemée d'immeubles de béton

3. L'étude du dossier et des visites sur place, ainsi que la prise en compte de certaines observations, m'amènent à formuler enfin les questions suivantes :

a) Comment revoir ou adapter la modification du PLU pour qu'il réponde aux évolutions socio-économiques, ainsi qu'aux préoccupations des habitants ?

Notamment :

a.1) covisibilité – densification et hauteur des constructions pouvant faire craindre des conflits de voisinage, un habitant souligne le droit au respect de la vie privée :

Mon commentaire :

- 1) Hauteur des constructions futures faisant craindre une visibilité pouvant porter atteinte à la vie privée : il s'agit d'une préoccupation à anticiper en la faisant remonter à l'aménageur, ainsi qu'éventuellement à une association de défense des résidents. Le respect de la vie privée est légitime, mais à ce stade de la modification du PLU, il est hors champ de l'enquête publique.
- 2) Environnement : la zone U3b et alentours comporterait des espèces protégées. Je demande au maître d'ouvrage de vérifier.
- 3) Trafic : La problématique du trafic inquiète tous les réunionnais, et particulièrement les Saint-Paulois résidant à Plateau Caillou.

Cet avis appelle une réponse de la part du maître d'ouvrage, en particulier sur les points 2) et 3)..

a.2) Cadre de vie : mise en valeur du paysage, valorisation de la savane, « espace remarquable à protéger ».

a.3) Préservation de l'intérêt du centre-ville de Saint-Paul : où se trouvent les services sociaux et sanitaires, indispensables à la vie des habitants de Plateau-Caillou (soulevé par les habitants et la CCIR « *Menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul* »

a.4) Paradoxe entre Eco-cité, modèle d'exemplarité en matière de construction, d'habitat durable, de respect de l'environnement, et zone commerciale de 25.000 m² poussant à la surconsommation et à l'augmentation des inégalités (achats à crédit, mise sur le marché de gadgets et services en tous genres non indispensables au bien-être de la population)

a.5) Indicateurs de pollution en phase trafic et leurs impacts sur la santé des habitants, que ne pourront réduire la mise en végétalisation et la trame verte : Quelles mesures comptez-vous mettre en place pour lutter contre cette pollution, et contre celle engendrée par les travaux (poussières) ?

b) Concernant le respect de la loi Barnier du 2/07/1995 sur la protection de l'environnement (rappel)

Art 1^{er} : les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres énergétiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation

Dans ce dossier, (p. 45) il apparaît que le bien-être est conçu sous l'angle des seuls rapports aux activités et commerces, et non à la nature. Comment allez-vous compléter le dossier pour une meilleure prise en compte de cet aspect ?

c) Comment allez-vous répondre à cette observation de la Chambre d'agriculture : « En conclusion, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordiale dans les années à venir »

d) Comment mettre la modification du PLU en cohérence avec les grands axes de la politique régionale, notamment :

- 1. Pour une économie dynamique**
- 2. Pour une mobilité au service du développement durable**
- 3. Pour une île respectueuse de l'environnement**

La Présidente de Région souligne que « ***la crise économique, sociale, sanitaire et environnementale que nous traversons est l'occasion de bâtir un nouveau modèle de développement.*** »

Il convient de saisir cette opportunité unique de changement pour l'avenir des réunionnais. »

*« L'urgence dans l'immédiat
Donner au territoire sa chance
Et aux habitants une espérance »*

Autrement dit, comment, au travers de la modification du PLU de Saint-Paul en vue de la réalisation de l'opération ZAC Savane des Tamarins, allez-vous contribuer à faire de cette partie du territoire de la Réunion une terre de progrès ?

Certes la question est vaste, mais il convient d'y réfléchir si vous ne pouvez y répondre dans l'immédiat.

Pour revenir aux questions des habitants, il reste qu'en définitive, c'est la crainte de voir surgir une immense zone commerciale avec les problèmes de circulation qu'elle induirait qui apparaît primordiale, renforcée par la nécessité de repenser la façon d'habiter et de consommer dans la ville de demain, en raison des changements qui s'annoncent.

Dont procès-verbal, communiqué le 7 juillet 2021 à 10 H, sur place à M. Dimitri CONTE, Responsable du service PLO à la mairie de Saint-Paul, qui est composé de 12 pages, auxquelles sont jointes les contributions précitées (annexe 10).

Le représentant de la mairie de Saint-Paul, maître d'ouvrage, est invité à faire parvenir une réponse au commissaire enquêteur à l'adresse électronique sus-indiquée, dans le délai de 15 jours.

6. Réponse de la commune de Saint-Paul (responsable de projet)

Ci-après figure l'analyse du mémoire en réponse (annexe 11)

Le maître d'ouvrage structure sa réponse en fonction de mes questions, basées sur les observations des habitants. Mon avis à chacune de ses réponses figure en caractère gras, italique :

Réponse du maître d'ouvrage à l'observation de Mme CALLANDRE-BARRAT et à la dernière observation d'un habitant de SAINT-PAUL (anonyme) :

➡ Pour répondre à « La Réunion parsemée d'immeubles de béton... »

Le projet est compatible avec les documents de planification supras que sont le SAR (Schéma d'Aménagement Régional approuvé en 2011) et le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial approuvé en 2016).

En effet, la ZAC Savane des Tamarins (ex. Renaissance III) a été créée le 30 novembre 2004. Cette volonté d'urbaniser ce secteur pour répondre au « défi démographique » de l'île a été reconnu par le SAR qui l'a identifié en zone préférentielle d'urbanisation du pôle secondaire de Plateau Caillou.

Le Plan Local d'Urbanisme de 2012, élaboré en compatibilité avec le SAR et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, a donc classé ces espaces en zone A Urbaniser stricte (AU3st) pour permettre la réalisation du projet à moyen terme.

Ce dernier répond aux besoins en logements définis par le SAR de 2011, repris par le SCOT de 2016 et décliné dans le Programme de l'Habitat (PLH 3) approuvé le 16 décembre 2019 pour la période 2019-2025, tant sur le plan des typologies de logements (mixité sociale) que de morphologie urbaine (diversité des formes urbaines).

Ceci se traduit par un plan masse équilibré qui permet d'atteindre les objectifs réglementaires de densité imposés par le SCOT (50 logements / ha) dans les limites offertes par le contexte naturel du site, dans un objectif d'insertion paysagère et de qualité du cadre de vie.

◆ *Mise en perspective / Climat et résilience :*

Il s'agit aujourd'hui d'un projet de loi, qui n'est pas encore promulgué, mais qui en date du 29 juin 2021 a été adopté en première lecture par le Sénat, avec modifications.

Les grandes thématiques de ce projet de loi sont :

- **Faire évoluer les modes de consommation et l'alimentation,**
- **Modifier les modèles de production et de travail,**
- **Transformer les déplacements,**
- **Agir sur l'habitat et l'occupation de l'espace.**

Au-delà de la modification du PLU ce sont déjà des orientations suivies par le projet, au travers de la mixité fonctionnelle et sociale mais également générationnelle (programmation de crèche et de résidence pour personnes âgées, des typologies d'habitat variés, son inscription dans une logique urbaine visant à préserver les espaces naturels, un projet adapté aux contraintes géologiques avec une trame urbaine dictée par la trame naturelle, des espaces publics structurants et de proximité, un projet offrant une diversité de fonctions dans une logique de proximité permettant de limiter les déplacements, prenant en compte l'environnement (architecture bioclimatique, confort thermique des espaces publics, clauses environnementales dans la sélection des entreprises, suivi environnemental de chantier... ainsi qu'une biodiversité préservée et valorisée), etc.

Je considère que cette réponse est satisfaisante

REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE A MES QUESTIONS :

- a) **Comment revoir ou adapter la modification du PLU pour qu'il réponde aux évolutions socio-économiques, ainsi qu'aux préoccupations des habitants ?**

Notamment :

a.1) covisibilité – densification et hauteur des constructions pouvant faire craindre des conflits de voisinage, un habitant souligne le droit au respect de la vie privée :

Mon commentaire :

1) Hauteur des constructions futures faisant craindre une visibilité pouvant porter atteinte à la vie privée : il s'agit d'une préoccupation à anticiper en la faisant remonter à l'aménageur, ainsi qu'éventuellement à une association de défense des résidents. Le

respect de la vie privée est légitime, mais à ce stade de la modification du PLU, il est hors champ de l'enquête publique.

2) Environnement : la zone U3b et alentours comporterait des espèces protégées. Je demande au maître d'ouvrage de vérifier.

3) Trafic : La problématique du trafic inquiète tous les réunionnais, et particulièrement les Saint-Paulois résidant à Plateau Caillou.

Cet avis appelle une réponse de la part du maître d'ouvrage, en particulier sur les points 2) et 3).

Réponse du maître d'ouvrage :

Point 2 :

Tout d'abord, aucune indication ou preuve n'est apportée sur la présence effective de ces espèces, et de qui en a fait l'observation.

Dans le cadre de la réglementation environnementale, une étude d'impact dans le cadre du dossier de création et un dossier loi sur l'eau d'autorisation ont été réalisés respectivement en 2012 et en 2015. Suite aux évolutions du projet, ces dossiers ont été actualisés à plusieurs reprises et ont fait l'objet de compléments. A noter que de nouvelles espèces ont été par la suite classées comme à enjeu écologique fort, tel que la zornia gibbosa, présente sur site et qui fera l'objet de mesures conservatoires.

En synthèse, des zones naturelles ont été maintenues et des mesures ont été mises en avant, telles que le respect des corridors écologiques, l'utilisation d'une palette végétale favorisant la plantation des espèces indigènes et endémiques, l'intégration des espèces protégées et indigènes au projet (Bois de lait, actinoptéris) via les zones N (Naturelle) et Nto (Naturelle touristique), incorporant les secteurs à forts enjeux environnementaux. Dans le cadre du chantier, un balisage sera mis en place autour des espèces protégées et remarquables de la zone d'étude, afin de sensibiliser les intervenants et des mesures préventives seront prises vis-à-vis des espèces invasives.

Point 3 :

Pour ce qui est du trafic, une étude de trafic a été réalisée en 2014 dans le cadre du dossier de création modificatif et en 2016 une étude complémentaire de trafic a été menée dans le cadre du dossier de réalisation. Plusieurs remises à jours ont été effectuées dans le cadre de l'établissement du dossier de réalisation, via des études statiques et dynamiques, notamment pour calibrer le gabarit du futur échangeur d'accès au projet et ainsi assurer une fluidité du trafic futur.

Ces réflexions ont été menées en concertation avec les services de la Région et du Département gestionnaires de la route des Tamarins et de la RD.

Des simulations ont été effectuées sur la base de trafics mesurés en 2016, d'une évolution fil d'eau de 30% pour le RD6 et des flux produits par le projet. Il en résulte aux heures de pointe un trafic entre 1528 et 1671 u.v.p/H allant vers la Route des Tamarins (soit +666 à +813 entre 2016 et 2027) et entre 1154 et 2160 u.v.p/h (soit +335 à +975 entre 2016 à 2027) en provenant de la Route des Tamarins.

Voir en annexe 11 le tableau comparatif des trafics 2016-2027

Apparaissent également sur les simulations les trafics aux différentes intersections au sein de la ZAC mais aussi les jonctions avec les routes existantes de Plateau Caillou.

Un diagnostic de fonctionnement de la zone à l'horizon 2027 a été réalisé et des préconisations ont été émises (reconfiguration de l'échangeur RD6/Bénard, création d'un giratoire avec by-pass sur la RD6 pour l'accès à la ZAC, recalibrage de la RD6). L'étude de trafic a ainsi permis notamment de calibrer le gabarit du futur échangeur de desserte de la ZAC.

La route des Tamarins va devoir supporter un trafic nouveau de 200 à 800 véhicules / heure par sens selon les heures de pointes à répartir sur l'axe Nord et Sud de la route.

Le trafic attendu pourrait toutefois s'avérer moindre avec le développement des transports en commun et notamment avec le projet de transport par câble porté par le TCO en étude entre le secteur de Plateau Caillou et le centre-ville de Saint-Paul, pour lequel la commune a manifesté son intérêt par délibération en date du 11 juin 2021. Le projet intègre une voie de transports en commun en site propre dont le tracé s'intègre à la future liaison en transports inscrite dans le SCOT du TCO, de LA POSSESSION à SAINT GILLES LES HAUTS. Par ailleurs de nombreux cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour favoriser les déplacements non polluants à l'intérieur du quartier et permettre les liaisons avec les cheminements Savane.

Enfin en privilégiant la présence au sein du quartier de l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours, le parti d'aménagement du quartier tend à limiter les besoins en déplacements pour ses futurs habitants. La mixité sociale et fonctionnelle au sein de la ZAC favorisera les déplacements internes à la ZAC.

Je considère que cette réponse est satisfaisante. Je retiens le projet de transport par câble pour lequel la commune a délibéré le 11/06/2021.

a.2) Cadre de vie : mise en valeur du paysage, valorisation de la savane, « espace remarquable à protéger ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le parti pris d'aménagement général repose sur l'insertion du quartier au sein du paysage de savane composant le site et le maintien de corridors écologiques et paysagers, permettant d'apporter une biodiversité au sein du quartier, d'apporter une qualité de vie certaine à la ZAC, et d'appuyer les trames douces du quartier dans la continuité des sentiers pédestres parcourant le site, que le projet souhaite conserver et densifier.

Un réseau écologique, constitué de barrières rocheuses, ravines, talwegs d'écoulement et dont le maintien permet à la fois de répondre aux objectifs de restauration et de continuité de biodiversité, et de garantir le maintien d'une certaine authenticité du site, existe par une alternance en lanières d'éperons rocheux, de couloirs d'écoulements et ravines et de lanières de savanes. Ce réseau écologique participe en outre à une gestion des eaux privilégiant l'écoulement naturel et la rétention.



Réseau écologique structurant au stade réalisation

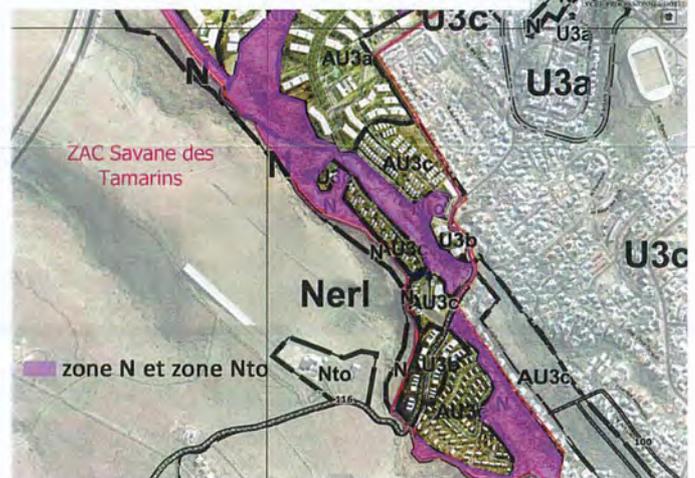
La ZAC Savane des Tamarins est conçue de manière à respecter les corridors écologiques qui fondent les relations du quartier à la savane attenante. Un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors végétaux et d'éperons seront donc classés en Zone N et Nto dans le cadre de la modification du PLU liée à la ZAC.

La figure ci-dessous donne la répartition géographique des espaces naturels (savane, ravines et éperons) au stade réalisation.



Le corridor biologique de la ravine Fleurimont est préservé de toute urbanisation (hors raccordement AEP) et les éperons rocheux servent de colonne vertébrale à l'organisation de la trame verte.

Le découpage des zones suit scrupuleusement les contours du plan de masse projeté. Les zones N correspondent à la trame verte inconstructible tandis que les zones AU correspondent, suivant les



indices, aux différentes programmations et typologies urbaines (cf. carte de zonage ci-contre).

La trame des espaces verts inclut l'intégralité des zones situées en aléa fort au PPR. La démarche environnementale se matérialise par la constitution d'une trame verte calquée sur le réseau de ravines façonnées par la pente et le ruissellement, qui sont autant d'écoulements naturels à préserver et à protéger de toute construction.

La savane représentant un biotope et un paysage particulier, le projet est soucieux de préserver et mettre en valeur ces espaces. La gestion de ces espaces de savane a été discutée avec « Un Parasol dans la Savane » (dispositif de rencontre a été mis au point dans le cadre d'un Séminaire de recherche d'étudiants-paysagistes de l'Ensap de Bordeaux, dans le cadre d'un programme de recherche notamment porté par des enseignants-chercheurs de l'Ensap de Bordeaux et du laboratoire PASSAGE - anciennement ADESS).

Ce projet de recherche s'intitule "Les savanes du littoral sous le vent à la Réunion : histoire et dynamique, perceptions et pratiques, gestion et médiation". Il a pour but d'appréhender dans l'espace, le temps et les pratiques actuelles la complexité et la dynamique d'évolution des "savanes" des bas de l'Ouest à la Réunion.

A noter que le projet est situé en dehors des Espaces Remarquables du littoral (ERL) identifiés au SAR (Schéma d'Aménagement Régional) et au SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer), des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et il n'y a pas d'Espace Naturel Sensible (ENS) dans l'environnement rapproché du projet (ENS plus proche étant au niveau de l'Etang-Saint-Paul).

Je considère que cette réponse est satisfaisante : le maître d'ouvrage apporte la démonstration que le cadre de vie sera amélioré, avec mise en valeur du paysage et valorisation de la savane, « espace remarquable à protéger ».

a.3) Préservation de l'intérêt du centre-ville de Saint-Paul : où se trouvent les services sociaux et sanitaires, indispensables à la vie des habitants de Plateau-Caillou (soulevé par les habitants et la CCIR « Menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul »).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le quartier de Plateau Caillou dispose actuellement des équipements et services sanitaires et sociaux nécessaires à sa population (antenne ouest du Conseil Départemental – PMI, Mairie annexe, Maison de Justice, Pôle Emploi, ...).

Le dimensionnement et la nature des équipements structurants et des équipements de proximité, sont proportionnés au rayonnement que la centralité secondaire à construire sur Plateau Caillou devra assurer, à l'achèvement de la ZAC.

Les développements commerciaux sur la ZAC Savane des Tamarins correspondent à la volonté de rééquilibrage de l'armature du territoire au profit d'une Place urbaine de niveau 2 identifiée comme prioritaire pour la densification urbaine. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO.

Afin de maîtriser le programme du pôle de destination des études de potentiel économique et commercial ont été menées conduisant à définir un programme qui ne soit pas en concurrence avec les commerces de proximité et avec d'autres projets commerciaux au sein du TCO et du centre-ville de Saint-Paul. En effet, Pour appréhender la programmation du pôle de destination, l'analyse des enseignes implantées à la Réunion mais peu ou pas représentées sur le territoire du TCO permet de donner un premier cadre.

Cette analyse est conditionnée par le fait que le pôle de destination de la ZAC constituerait le « choix n°1 » d'implantation pour les enseignes identifiées comme peu représentées sur le TCO.

Cela part donc du postulat qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC. Le programme devra proposer une offre d'enseignes et concepts commerciaux actuellement pas ou peu représentés sur sa zone de chalandise. Les transferts d'enseignes depuis les autres pôles commerciaux du TCO ne sont pas envisageables à ce stade. Il est privilégié l'implantation d'enseignes commerciales actuellement absentes du TCO, susceptible de contribuer de façon significative à l'attractivité du territoire, sans remettre en question les équilibres commerciaux établis sur la zone de chalandise.

Par ailleurs, afin de limiter la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Saint-Paul, le programme ne proposera pas plus de 3 restaurants sur une surface maximum de 1.000 m² SDP (surface totale pour l'ensemble des restaurants). De plus, la taille minimale des cellules commerciales, en dehors des activités de restauration, sera de 500 m² SDP.

Je considère que cette réponse est satisfaisante. Je note qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC.

a.4) Paradoxe entre Eco-cité, modèle d'exemplarité en matière de construction, d'habitat durable, de respect de l'environnement, et zone commerciale de 25.000 m² poussant à la surconsommation et à l'augmentation des inégalités (achats à crédit, mise sur le marché de gadgets et services en tous genres non indispensables au bien-être de la population)

Réponse du maître d'ouvrage :

La ZAC a dès sa conception été portée par la volonté de respect des principes de Développement Durable : par le biais du concours d'urbanisme mené pour le choix du concepteur, dans le cadre de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) menée avec l'ADEME, jusqu'aux choix de techniques opérées aujourd'hui dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre. Ainsi les principes bioclimatiques ont guidé la conception urbanistique du projet, de la gestion des eaux pluviales au choix des matériaux (matériel d'éclairage par exemple), et des prescriptions environnementales et bioclimatiques seront imposées aux futurs constructeurs, dans le cadre des cahiers des charges de cession de terrain. Par ailleurs, tous les chantiers feront l'objet d'une charte environnementale.

Le parti d'aménagement paysager s'appuie sur les caractéristiques du paysage traditionnel, tout en l'adaptant aux exigences urbaines, par exemple en favorisant les arbres autour des bâtiments pour un meilleur confort bioclimatique.

Identifié comme un territoire de renforcement d'une centralité secondaire, Plateau Caillou est amené également à accueillir une structure commerciale qui correspond à l'une des fonctions majeures que doit remplir cette centralité : ainsi, le PLU indique que les territoires devant jouer le rôle de centralités doivent intégrer des espaces à vocation commerciale et de services.

Par ailleurs, l'opportunité créée par la route des Tamarins renforce le potentiel de Plateau Caillou dans une perspective de renouvellement et d'adaptation de l'offre aux conditions actuelles du marché, la ZAC est le lieu privilégié d'une structure commerciale adaptée.

Le commerce de proximité (couplé aux services) est situé le long de l'axe primaire et dans le cœur urbain.

L'espace commercial devra s'intégrer parfaitement au tissu suburbain environnant, avec des espaces verts, des bureaux, des logements afin de créer un véritable quartier de vie, attractif non seulement pour la population locale mais aussi plus éloignée (sous réserve d'une programmation commerciale suffisamment dimensionnée et dense en variété d'offre). Un effort particulier sera mis en œuvre dans la définition des matériaux utilisés, la végétalisation, la mise en œuvre de systèmes économes en énergie, et de tout système permettant de réduire l'empreinte écologique de l'ensemble bâti et de son utilisation.

Je retiens la réserve concernant la programmation commerciale. Je considère que cette réponse est globalement satisfaisante, le maître d'ouvrage montrant que la ZAC a dès sa conception été portée par la volonté de respect des principes de Développement Durable

a.5) Indicateurs de pollution en phase trafic et leurs impacts sur la santé des habitants, que ne pourront réduire la mise en végétalisation et la trame verte : Quelles mesures comptez-vous mettre en place pour lutter contre cette pollution, et contre celle engendrée par les travaux (poussières) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les émissions polluantes issues de la ZAC proviennent essentiellement des déplacements générés par celle-ci. L'aménagement de la ZAC a été pensé dans l'objectif de réduire ces émissions.

La pollution atmosphérique dans le domaine des transports est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables. Toutefois, plusieurs types d'actions peuvent être envisagés pour limiter, à proximité d'une voie donnée la pollution :

- Les sites sensibles (équipements liés à la petite enfance, groupes scolaires, hôpitaux, maisons de retraite) ou les sites à forte densité de population pour les projets neufs sont à éloignés des axes fortement circulés.

La principale source de pollution à proximité de la ZAC est la Route des Tamarins. Les mesures réalisées suite à la mise en service de la Route Tamarin dans le secteur ont montré que celle-ci n'avait pas d'influence sur la qualité de l'air sur Plateau Caillou, celui-ci étant suffisamment éloigné de l'axe. En extrapolant, il peut être supposé que les premières habitations de la ZAC sont suffisamment éloignées de la Route des Tamarins pour ne pas subir la pollution liée à la route des Tamarins.

Toutefois, par mesure de précaution, les sites sensibles ne seront pas implantés à l'entrée de la ZAC, celle-ci étant concernée par la pollution de la route des Tamarins mais aussi de la liaison RN1-RD6 dont le trafic sera sensiblement augmenté et de la voie principale de la ZAC qui au niveau du giratoire d'entrée devrait supporter un trafic proche de celui de la voie de liaison.

- La réduction des émissions polluantes à la source par la modification des conditions de circulation : les émissions polluantes dépendent de l'intensité du trafic, de la proportion des PL, de la vitesse des véhicules et des facteurs d'émissions spécifiques pour les divers polluants.

La ZAC a été conçue afin de limiter les trafics en son sein. En effet, le projet comporte des aménagements favorisant les liaisons douces (piétons, vélos) pour les déplacements de proximité. D'autre part, la voie principale contient un espace réservé pour un transport en commun en site propre axial (desserte du plateau mais également voirie de desserte entre le cœur urbain de la ZAC et Plateau Caillou).

De plus, les circulations au sein de la ZAC s'inscrivent dans une réflexion plus globale, menée à plus grande échelle (TCO).

L'Autorité Environnementale, dans son avis rendu le 21 février 2018 dans le cadre de compléments à l'étude d'impact, indique cependant que, concernant la trame viaire, « les impacts résiduels sur les milieux naturel, physique et humain sont faibles. »

Toutefois, dans le cadre du chantier, des séparateurs hydrocarbures seront mis en œuvre pour limiter la pollution chronique liée au trafic. Des camions asperseurs limiteront la propagation des poussières.

Je retiens les mesures anti-poussières et considère que cette réponse est satisfaisante

b) Concernant le respect de la loi Barnier du 2/07/1995 sur la protection de l'environnement (rappel)

Art 1^{er} : les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres énergétiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation

Dans ce dossier, (p. 45) il apparaît que le bien-être est conçu sous l'angle des seuls rapports aux activités et commerces, et non à la nature. Comment allez-vous compléter le dossier pour une meilleure prise en compte de cet aspect ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet permet de respecter les corridors hydrauliques et écologiques agrémentés de sentiers de liaison ainsi que de préserver des sentiers parcourant le site à ce jour.

Il intègre également des espaces de respiration qui contribuent au bien-être des habitants par :

- ✚ la mise en place d'aménagements paysagers importants et de qualité dans les espaces publics,
- ✚ la conservation et des mesures de non-dégradation des espèces relevées sur le site,
- ✚ la mise en valeur de « coulées vertes » tout le long de la ZAC, via les éperons rocheux notamment.

L'aspect « nature » est ainsi pris en compte dans le projet à travers la part importante laissée aux zones N et Nto (37,8%) de l'ancienne zone Aust.

De leur côté, les zones urbanisables (AU3a, AU3b, AU3c, AU3e, AU3h, U3C) tiennent également compte de l'espace environnant :

- suivant l'article 11.2 du règlement du PLU relatif à ces zones, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- suivant l'article 13.2 pour la zone U3c et pour la zone U3e : « *Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants seront maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.* »
- suivant l'article 13.1, des pourcentages minimums d'espaces libres perméables sont fixés : de 20% pour les zones U3a et U3e, 30% pour la zone U3b, 40% pour les zones U3c et U3h.

Je considère que cette réponse est satisfaisante

- c) **Comment allez-vous répondre à cette observation de la Chambre d'agriculture : « En conclusion, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordial dans les années à venir »**

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement indiqué par la chambre d'Agriculture dans son avis correspond à la parcelle CW 180, mais le propriétaire n'a pas déclaré d'occupation sur ce foncier dans le cadre de l'expropriation. Il y a bien eu antérieurement une occupation autorisée sur cette parcelle de « Les amis de l'Océan Indien », pour une ferme équestre. Cependant, cette ferme équestre a été relocalisée sur la CW 154, dans le cadre d'un contrat de prêt à usage ayant pour objet la mise à disposition à titre gratuit d'une portion de 7400 m². Dès lors, l'éleveur dont il est question dans l'avis de la Chambre d'Agriculture n'a aucun droit d'exploitation reconnu sur les parcelles de la ZAC.

Ceci étant le parti d'aménagement du projet ZAC Savane des Tamarins fait la part belle aux espaces naturels en cherchant à faire du quartier une porte d'entrée vers la savane préservée (plus de 300 hectares de savane du Cap la Houssaye sont sanctuarisés en espace naturel au-delà de la ravine Fleurimont) : ainsi **un tiers de la surface du projet soit environ 30 hectares seront classés en zone naturelle** dans le futur PLU de la zone.

Des échanges ont eu lieu avec le Conservatoire du Littoral et seront à poursuivre pour une complémentarité des aménagements et des modes de gestion, en favorisant par exemple l'agro-pastoralisme pour l'entretien des espaces.

Mon avis : Je considère que cette réponse est satisfaisante

d) **Comment mettre la modification du PLU en cohérence avec les grands axes de la politique régionale, notamment :**

- Pour une **économie dynamique**
- Pour une **mobilité au service du développement durable**
- Pour une île respectueuse de **l'environnement**

La Présidente de Région souligne que **« la crise économique, sociale, sanitaire et environnementale que nous traversons est l'occasion de bâtir un nouveau modèle de développement. »**

Il convient de saisir cette opportunité unique de changement pour l'avenir des réunionnais. »

*« L'urgence dans l'immédiat
Donner au territoire sa chance
Et aux habitants une espérance »*

Autrement dit, comment, au travers de la modification du PLU de Saint-Paul en vue de la réalisation de l'opération ZAC Savane des Tamarins, allez-vous contribuer à faire de cette partie du territoire de la Réunion une terre de progrès ?

Certes la question est vaste, mais il convient d'y réfléchir si vous ne pouvez y répondre dans l'immédiat.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les équipements publics prévus sur la ZAC répondent aux grands axes de la nouvelle politique régionale, avec notamment :

- L'école de musique,
- Le pôle social, culturel et éducatif / Accompagnement à la parentalité,
- La place urbaine prévue comme élément central du futur cœur urbain est un élément fondamental pour le dynamisme de la vie locale : pour l'organisation de marchés hebdomadaires ou spécialisés, de brocantes, ou de manifestations extérieures...

En outre, en plus de l'habitat et d'autres équipements d'initiative parfois privée, le dynamisme économique de la ZAC se traduit par un zonage approprié pour réaliser les projets, d'activités touristiques, commerces et autres.

En ce qui concerne la mobilité au service du développement durable : soigneusement hiérarchisée pour répondre aux objectifs de mobilité, la trame viaire vise à créer un maillage efficace, sans favoriser la circulation automobile.

Elle se développe autour d'un axe central à partir duquel se diffusent les accès aux zones d'habitat et aux activités, et qui sert de support à l'aménagement d'un mode de transport en commun en site propre, reliant efficacement le nouveau « cœur de ville » aux autres zones urbanisées et à la basse ville.

De plus, le projet favorise et privilégie les déplacements en mode doux avec un réseau très développé, dont les différents cheminements offrent la possibilité de parcours rapides d'un lieu à un autre mais sont également propices à la flânerie par la variété des espaces

traversés, les vues offertes par le relief prononcé du site, l'omniprésence végétale et les lieux d'intérêt à disposition des habitants.

Mon avis : Je retiens que l'école de musique fait partie des équipements publics prévus, de même que le pôle social, culturel et éducatif prévoyant un accompagnement à la parentalité. Je considère que cette réponse a valeur d'engagement de la part de la commune de Saint-Paul.

Concernant ma dernière remarque :

Pour revenir aux questions des habitants, il reste qu'en définitive, c'est la crainte de voir surgir une immense zone commerciale avec les problèmes de circulation qu'elle induirait qui apparaît primordiale, renforcée par la nécessité de repenser la façon d'habiter et de consommer dans la ville de demain, en raison des changements qui s'annoncent.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'implantation d'un pôle commercial permettra au bassin de vie de rééquilibrer son déficit en équipement commercial, limitant ainsi les besoins en déplacement de sa population. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO et se trouve aujourd'hui reprise dans le cadre de la modification du PLU.

Outre sa bonne accessibilité automobile, le pôle commercial sera desservi par les transports en commun via un pôle d'échange situé à proximité et par l'intégration d'un parking relais en son sein.

En conclusion, la ZAC Savane des Tamarins pour objectif de diversifier l'offre proposée et corriger un certain nombre de dysfonctionnements constatés, en complément des actions déjà engagées sur l'existant :

- la création d'emplois (emplois induits par l'ensemble des chantiers générés par le nouveau projet, notamment par des clauses d'insertion dans les marchés et la mise en place de Chantiers d'Insertion sur les espaces verts, mais également emplois pérennes avec signature d'une charte de l'emploi avec les principaux investisseurs économiques du quartier afin de prioriser la main d'œuvre locale) ;
- Le programme des équipements publics prévoit un pôle socio-culturel majeur dédié à la famille, dont l'un des enjeux est l'accompagnement à la parentalité ;
- Un tiers de la surface bâtie est dédié à d'autres fonctions que celles de l'habitat favorisant ainsi la création d'activités génératrices d'emplois, répondant ainsi aux besoins exprimés par les habitants dans le cadre de la concertation menée dans les phases préalables, Des zones dédiées à l'économie contribuent à dynamiser la ZAC : ainsi, la zone U3e vise à accueillir des activités économiques et artisanales tandis que la zone U3h concerne des activités touristiques et de loisirs
- Le cœur urbain, organisé autour d'une vaste place / parc urbain, est destiné à offrir à Plateau Caillou un réel centre de proximité attractif et qualitatif.

Ainsi le projet de ZAC Savane des Tamarins permet de corriger un grand nombre de dysfonctionnements constatés sur ces quartiers classés en QPV en apportant les équipements et fonctions nécessaires à l'amélioration de leur cadre de vie.

Mon avis : Je considère que cette réponse est satisfaisante. Je retiens que le programme des équipements publics prévoit un pôle socio-culturel majeur dédié à la famille, dont l'un des enjeux est l'accompagnement à la parentalité

La commune de Saint-Paul a répondu point par point à mes questions. Je considère que ses réponses ont valeur d'engagement.

7. Conclusion du rapport sur la modification du PLU – Constat

Projet faisant débat avec la CCIR, l'OR TPE, et certains habitants sur l'opportunité de créer une importante zone commerciale, en concurrence avec les commerces du centre ville de Saint-Paul.

Fait à Saint-Paul, le 30 juillet 2021
Le Commissaire enquêteur,



Annie KOWALCZYK

PRINCIPAUX SIGLES UTILISES
dans ce rapport d'enquête publique : Modification du PLU de Saint-Paul

CCI ou CCIR	Chambre de Commerce et d'Industrie (de la Réunion)
CE	Commissaire enquêtrice (ou enquêteur)
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PLU	Plan local d'urbanisme
SAR	Schéma d'Aménagement Régional
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDEP	Schéma Directeur des Eaux Pluviales
ENS	Espace naturel sensible
EPFR	Etablissement public foncier de la Réunion
ERL	Espace remarquable du littoral
ERC	Evitement – Réduction – Compensation (<i>mesures</i>)
GES	Gaz à effet de serre
GIEC	Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat
MO	Maître d'ouvrage
OR TPE	Organisation Régionale des Très Petites Entreprises
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PPA	Personnes Publiques Associées
PPR	Plan de Prévention des Risques
TCO	Territoire de la Côte Ouest
TVB	Trame Verte et Bleue

Section 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

:

I. CONCLUSIONS

p. 53 à 64

- 1. Rappel de l'objet de l'enquête**
- 2. Déroulement de l'enquête**
- 3. Examen du projet d'aménagement**
- 4. Bilan des recommandations et réserves formulées par les PPA**
- 5. Bilan des observations consignées dans le registre d'enquête publique**
- 6. Rappel des principaux enjeux**
- 7. Théorie du bilan**
 - 7.1. Eléments positifs**
 - 7.2. Eléments négatifs**

II. MON AVIS

p. 64, 65

I. CONCLUSIONS

1. Rappel de l'objet de l'enquête

L'objectif est de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation les différents sous-secteurs de la ZAC Savane des Tamarins, afin de la rendre opérationnelle.

L'ensemble du périmètre de la ZAC Savane des Tamarins (EX-ZAC Renaissance III) est classé en zone à urbaniser « stricte » (AU3st) au P.L.U. qui définit ce zonage comme couvrant « (...) *des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions* ».

À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU3st est conditionnée par une modification de PLU.

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

Le P.L.U. a été élaboré en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Le P.L.U. comporte des règles de caractère général s'imposant aux tiers, et constitue un document juridique qui informe les propriétaires des possibilités d'utilisation du sol en définissant avec précision les droits et contraintes attachés à chaque parcelle.

Il définit la politique d'urbanisation et/ou de protection des sites que la Collectivité entend mener afin de parvenir aux objectifs fixés, d'organiser son territoire tout en préservant l'avenir à long terme.

2. Déroulement de l'enquête

Les permanences se sont tenues dans un bureau situé au rez-de-chaussée du service PLO de la mairie centrale. L'avis d'enquête publique a été affiché bien en évidence sur la porte d'entrée de ce service, avec une signalétique adaptée (fléchage particulièrement visible). Les mêmes conditions étaient réunies pour les permanences de Plateau caillou.

Afin de permettre au plus grand nombre de venir consulter le dossier et de rencontrer le commissaire enquêteur, six permanences ont été décidées, réparties entre matinées et après-midi, avec deux permanences en mairie annexe de Plateau caillou.

Je me suis tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations selon le planning figurant en page 18 du rapport.

Les services de la mairie et le responsable du PLO, M. CONTE, ont assuré un bon déroulement des permanences. Notamment M. CONTE s'est tenu à la disposition du commissaire enquêteur pendant toutes les permanences.

L'enquête s'est déroulée sans incident ni difficulté particulière.

3. Examen du projet d'aménagement

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Savane des Tamarins est située sur le territoire de la commune de Saint Paul dans la partie nord des savanes du Cap la Houssaye.

Le site de la ZAC Savane des Tamarins prend place dans le secteur Plateau-Caillou / Saint Gilles les Hauts / l'Éperon, l'un des six bassins de vie identifiés sur le territoire de la Commune de Saint Paul. Ce bassin de vie dénommé « Bassin de vie de Plateau Caillou » est identifié comme un territoire à structurer autour de son centre et des centralités secondaires de Saint Gilles les Hauts et de l'Éperon.

Le parti d'aménagement est la résultante de la prise en compte de plusieurs contraintes majeures :

- La nécessité de structurer un pôle urbain secondaire en cohérence avec la terminaison urbaine des secteurs déjà urbanisés (Renaissance I et II) ;
- Prendre en compte les particularités du relief de Plateau Caillou (gestion des pentes, préservation des ravines, talwegs et écoulements naturels) ;
- Réorganiser les liaisons entre les centralités urbaines et améliorer la mobilité en lien avec la coupure physique de la route des Tamarins ;
- Répondre aux objectifs fixés par la Collectivité et repris dans les documents de planification, notamment dans les domaines de l'habitat (répondre aux besoins, développer la mixité, gérer la densité), de la politique d'équipement, de développement d'activités et d'emploi, de mobilité et de politique environnementale.

4. Bilan des recommandations et des réserves formulées par les PPA

a. Avis de la DEAL Réunion, au nom de l'Etat, du 27 mai 2021, reçu le 03 juin 2021

Cet avis fait l'objet du tableau d'analyse présenté en pages 24, 25 du rapport

Rappel de la remarque de la DEAL :

Des points doivent être clarifiés, comme suit :

- ➔ Concernant l'accueil du futur développement urbain du bassin de vie : Manque l'analyse prouvant le respect de ce seuil de 50 lgts/Ha prévue au SCOT identifiant ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire. Il manque également la démonstration du respect de la densité prescrite par le SAR.
- ➔ Concernant la compatibilité avec la loi Barnier : il manque la démonstration que la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de la route des Tamarins est bien respectée. La DEAL demande de joindre des éléments techniques ou cartographiques permettant de s'en assurer. Il conviendra de l'ajouter au dossier en tant que servitude.
- ➔ Concernant la présence de l'hélistation Hétilagon : Le projet de modification induit une urbanisation qui se rapproche de cette station. Cette installation présente une source potentielle de nuisances sonores. Il conviendra de prendre en compte la présence de cette installation.

la DEAL invite la ville de Saint-Paul à prendre ces remarques en considération par l'intermédiaire d'une modification du dossier, comme prévu à l'article L158-43 du code de l'urbanisme, puis de poursuivre la procédure

Le dossier doit donc être modifié avant de poursuivre la procédure.

b. Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 mai 2021, reçu le 8 juin 2021

Voir le tableau d'analyse en p. 25, 26 du rapport. Signalement d'un élevage de 33 bovins.

La Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordiale dans les années à venir

Réponse de la commune de Saint-Paul (extrait du mémoire en réponse, annexe 11) :

L'emplacement indiqué par la chambre d'Agriculture dans son avis correspond à la parcelle CW 180, mais le propriétaire n'a pas déclaré d'occupation sur ce foncier dans le cadre de l'expropriation. Il y a bien eu antérieurement une occupation autorisée sur cette parcelle de « Les amis de l'Océan Indien », pour une ferme équestre. Cependant, cette ferme équestre a été relocalisée sur la CW 154, dans le cadre d'un contrat de prêt à usage ayant pour objet la mise à disposition à titre gratuit d'une portion de 7400 m². Dès lors, l'éleveur dont il est question dans l'avis de la Chambre d'Agriculture n'a aucun droit d'exploitation reconnu sur les parcelles de la ZAC.

Ceci étant le parti d'aménagement du projet ZAC Savane des Tamarins fait la part belle aux espaces naturels en cherchant à faire du quartier une porte d'entrée vers la savane préservée (plus de 300 hectares de savane du Cap la Houssaye sont sanctuarisés en espace naturel au-delà de la ravine Fleurimont) : ainsi **un tiers de la surface du projet soit environ 30 hectares seront classés en zone naturelle** dans le futur PLU de la zone.

Des échanges ont eu lieu avec le Conservatoire du Littoral et seront à poursuivre pour une complémentarité des aménagements et des modes de gestion, en favorisant par exemple l'agro-pastoralisme pour l'entretien des espaces.

Mon avis : Je considère que cette réponse est satisfaisante

c. Avis de la CCIR du 15 juin 2021 reçu le même jour .

Avis défavorable du Pôle Observatoire Etudes Data de la CCIR.

L'avis de cette instance interne à la CCIR s'appuie sur l'examen du projet de modification du PLU, et souhaite soulever certains points essentiels repris dans le tableau en page 27 (?) du rapport.

La CCIR considère que la création d'une concurrence supplémentaire pour le centre ville de St-Paul à proximité du projet constitue une menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul

Dans l'intérêt général, la CCI recommande d'orienter le développement économique de la ZAC SDT vers du commerce de proximité avec des points de vente de taille réduite. La CCIR considère qu'il est inutile d'accroître les difficultés du centre ville de St-Paul impacté par la crise sanitaire, les gilets jaunes, et le développement des zones commerciales Savannah – Sacré Cœur.

Selon la CCIR, le positionnement du projet en bordure immédiate de la route des Tamarins va poser des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tels qu'ils existent déjà en entrée Nord avec la zone Savannah St-Paul

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st a entraîné la suppression de l'OAP 3.1. La CCI préconise la création d'une nouvelle OAP propre à ce secteur.

Les principes d'aménagement suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st devraient être affinés.

La CCIR recommande de réécrire le projet.

A propos du volet économique du projet de modification du PLU : Projet à vocation mixte (résidentiel et économique). La CCI demande des compléments d'informations concernant :

- Le principe de complémentarité économique et de liaison entre la zone AU3st avec le centre ville et les quartiers limitrophes urbanisés des ZAC Renaissance I et II.
- Les éléments d'évaluation qui ont permis de pré-calibrer le projet en termes d'activités du « pôle destination » de surfaces dédiées, notamment pour la galerie commerciale.
- Le volet économique que doivent intégrer les projets à vocation mixte (résidentiel et économique)
- Le volet touristique prévu au secteur AU3h (1,73 Ha)

L'identification des déplacements et flux de consommation sur le territoire : Ne figure pas au dossier. En conséquence, la CCI demande de compléter au point de vue :

- Rythme
- Volume
- Destination
- Motivation
- Etc.

La CCI propose son accompagnement

En conclusion, la CCIR donne un avis défavorable au projet de modification du PLU

Réponse de la commune de Saint-Paul (extrait du mémoire en réponse, annexe 11) :

Le quartier de Plateau Caillou dispose actuellement des équipements et services sanitaires et sociaux nécessaires à sa population (antenne ouest du Conseil Départemental – PMI, Mairie annexe, Maison de Justice, Pôle Emploi, ...).

Le dimensionnement et la nature des équipements structurants et des équipements de proximité, sont proportionnés au rayonnement que la centralité secondaire à construire sur Plateau Caillou devra assurer, à l'achèvement de la ZAC.

Les développements commerciaux sur la ZAC Savane des Tamarins correspondent à la volonté de rééquilibrage de l'armature du territoire au profit d'une Place urbaine de niveau 2 identifiée comme prioritaire pour la densification urbaine. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO.

Afin de maîtriser le programme du pôle de destination, des études de potentiel économique et commercial ont été menées conduisant à définir un programme qui ne soit pas en concurrence avec les commerces de proximité et avec d'autres projets commerciaux au sein du TCO et du centre-ville de Saint-Paul. En effet, pour appréhender la programmation du pôle de destination, l'analyse des enseignes implantées à la Réunion mais peu ou pas représentées sur le territoire du TCO permet de donner un premier cadre.

Cette analyse est conditionnée par le fait que le pôle de destination de la ZAC constituerait le « choix n°1 » d'implantation pour les enseignes identifiées comme peu représentées sur le TCO.

Cela part donc du postulat qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC. Le programme devra proposer une offre d'enseignes et concepts commerciaux actuellement pas ou peu représentés sur sa zone de chalandise. Les transferts d'enseignes depuis les autres pôles commerciaux du TCO ne sont pas envisageables à ce stade. Il est privilégié l'implantation d'enseignes commerciales actuellement absentes du TCO, susceptible de contribuer de façon significative à l'attractivité du territoire, sans remettre en question les équilibres commerciaux établis sur la zone de chalandise.

Par ailleurs, afin de limiter la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Saint-Paul, le programme ne proposera pas plus de 3 restaurants sur une surface maximum de 1.000 m² SDP (surface totale pour l'ensemble des restaurants). De plus, la taille minimale des cellules commerciales, en dehors des activités de restauration, sera de 500 m² SDP.

Je considère que cette réponse repose sur une vision statique du territoire, mentionnant des programmes et des analyses datant de plus de cinq ans. Entretemps, il y a eu la crise sanitaire. Je ne suis pas sûre que l'attractivité du territoire soit liée à l'implantation d'enseignes originales. Le développement des commerces devrait s'accompagner de la mise en place d'un RLP (règlement local de publicité).

5. Bilan des observations consignées dans le registre d'enquête publique

- Soit directement
- Soit par courrier ou courriel

Sur les 2 registres ouverts, 3 observations ont été manuscrites sur le registre de la mairie annexe de Plateau Caillou, et 6 ont été développées par courriel, sur le site de l'enquête. Ces 6 courriels sont agrafés dans le registre de la mairie centrale de Saint-Paul. Soit un **total de 9 observations**

Ces observations ont fait l'objet du procès-verbal de synthèse transmis le 7 juillet au maître d'ouvrage (annexe 10).

Il apparaît que les habitants craignent de voir surgir une immense zone commerciale avec les embouteillages qui en résulteraient aux heures d'affluence. Il semble nécessaire de repenser la façon d'habiter et de consommer dans la ville de demain, en raison des changements qui s'annoncent.

En particulier, le courrier de Mme Geneviève PAYET, résidente de Plateau Caillou depuis des décennies, présente des éléments intéressants, non repris dans le mémoire en réponse du MO. J'en reprends l'analyse présentée dans mon PV de synthèse, car il s'agit de poser ici un bilan représentatif pertinent pouvant servir à la commune de Saint-Paul :

1. Historique – intérêt paysager - biodiversité

- Le quartier de Plateau Caillou est né dans les années 80 avec quelques immeubles rassemblés juste au-dessus des rampes et quelques maisons autour,
- mais surtout **d'immenses zones sauvages** avec ça et là, sur ce **territoire chaud, sec et très ensoleillé**, des pieds de tamarins, z'accassis, pagodes et beaucoup de grandes souches herbeuses de graminées qui donnent son identité à cette étendue qui surplombe le littoral et l'océan.
- Autant de **splendides dégradés de couleurs** qui ne peuvent laisser indifférent.

2. Intérêt du centre ville de Saint-Paul - Embouteillages déplacements

- des petits commerces de proximité et des services sociaux et sanitaires qui se développent, le centre-ville de St-Paul a toujours été indispensable dans la vie des habitants de cet écart si proche ;
- moyennant deux heures d'embouteillages (A/R) dans les rampes jusqu'à l'ouverture de la Route des Tamarins.

3. Problématique savane

- Le projet ZAC Renaissance III naît en 2004 avec pour ambition de soutenir ce territoire devenu urbain et de bâtir un nouveau quartier dans la savane, celui de la ZAC Savane des Tamarins.
- Pourtant situé sur « un espace remarquable à protéger » pour le Conservatoire du Littoral,

4. Paradoxe Eco cité et zone commerciale

Ce projet en son temps labellisé « éco-cité » sur le papier est conçu finalement pour « capter le chaland » qui pourra avoir « le plaisir d'acheter » (produits de beauté, alimentation, disques, optique, fitness, ...) et en même temps de « se promener ». Avec 25 000m² de commerces, il y a de quoi effectivement ! En réalité de cautionner l'implantation d'une énième zone commerciale.

5. Qu'est-ce qu'habiter durablement ?

Habiter est un acte complexe qui ne se résume pas à occuper des lieux, encore moins à consommer de **la biodiversité qui est un réservoir de molécules d'intérêt pharmaceutique, d'aliments, de produits d'industrie** ; en l'occurrence ici La Savane, symbole autrefois de terres impropres à la culture, mais excellente pour la chasse et l'élevage des bovins surtout, symbole social aujourd'hui de liberté et de détente au vu des très nombreux sentiers qui sillonnent ces vastes étendues dorées.

6. Rappel enquête de 2016

Mme G. Payet rappelle avoir participé à l'enquête publique de 2016 :

« Enquête Publique Unique préalable au projet d'aménagement de la ZAC Renaissance III, au titre des codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement relative à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet. du 21 Avril 2016 au 23 Mai 2016 »

Elle précise : *« pour donner mon avis dans cette démarche urbanistique et apporter mes observations dans la visée de sortir des logiques contreproductives de compétition, de créer des coopérations et de promouvoir des réflexions écologiques. Je me suis exprimée sur la disparition en quelques décennies d'espèces animales (cailles et lièvres notamment) en raison de l'urbanisation et d'une absence de protection, j'ai mis en lien l'extension de la ZAC Canabady et celle du Portail (aujourd'hui on pourrait ajouter celle du Sacré Cœur) avec ce que va devenir la ZAC Savane des Tamarins en termes de pôle d'attractivité d'une population transformée en consommateurs accédant en voiture jusqu'aux grandes surfaces commerciales, j'ai regretté que la dimension du bien-être soit conçu sous l'angle des seuls rapports au commerce et à l'emploi, et non à la nature, j'ai pointé l'absence de gestion du parc de stationnement basé sur une logique d'appropriation du domaine foncier et je me suis interrogée sur la conception d'une ville où au final les liens entre le centre et les écarts seraient plus que jamais distendus. Tout cela se faisant dans un esprit de marketing territorial passant inévitablement par un processus d'expropriation de propriétaires fonciers, certes peu nombreux mais installés depuis des générations dans une tradition rurale et culturelle, soumis à toutes les pressions imaginables pour vendre leurs terres soudain devenues parcelles constructibles. En 2016, le projet de Parc du Belvédère alliant paysage/histoire/loisirs/ESS est mis en chantier. Le concept est original : faire de ce spot exceptionnel sur l'ouest, berceau de notre histoire car situé au-dessus de la ravine du Bernica, plateau qui se prête effectivement à la création de parcours touristiques et d'aires de jeux, susceptible d'offrir aux habitants et visiteurs le plaisir de bénéficier de ce cadre « remarquable ». »*

7. Constat actuel

- Cinq ans plus tard, alors que les chiffres en matière d'obésité, de précarité, d'alcoolisme, de chômage, de dépression, ... explosent, il reste à croire que ce type de projet ne fait pas partie de la conception que l'on peut se faire d'une nouvelle ville intégrant les besoins de sa population et son ancrage dans son territoire.
- Et nous voilà en 2021, face au même projet ZAC Savane des Tamarins : 25 000m² pour le Pôle Commercial et 2000 logements, soit une moyenne 3000 + 3000 véhicules individuels (sans compter sur les PL) sur site en plus par jour sur une zone de 90ha, qui vont se croiser avec une entrée sud et une entrée ouest par la Route des Tamarins où ...

7.1. Problèmes induits par le trafic

- ...les indicateurs de pollution en phase de trafic intense alertent déjà.
- Il est fort à parier que dans un tel environnement, la mise en végétalisation et la trame verte de la ZAC Savane des Tamarins ne soient qu'un effet de greenwashing du projet.

7.2. Propositions sur le plan socio économique

- innover pour réinscrire dans leur ville les habitants en quête de soutien et en manque de liens sociaux (séniors, familles précarisées et jeunes en difficulté, par exemple),
- impulser un changement de comportements dans une visée intergénérationnelle.

- Dans ce sens, les 500 emplois promis pour ce futur bassin d'activité pourraient se répartir différemment pour **créer du collectif et participer au solidaire**, et non être focalisés sur le secteur de l'achat de biens.
- Depuis 2004, la question ne se pose pas seulement d'harmoniser les Hauts et les Bas de St-Paul, mais en l'espèce - avec le projet ZAC Renaissance III devenu ZAC Savane des Tamarins - il s'agit maintenant de créer une cohérence entre ce qui va devenir le quartier haut et ancien de Plateau Caillou avec son futur quartier bas.

7.3. Incohérence actuelle : vision statique

- tout se passe comme si entre-temps le profil de la population n'avait pas évolué (critères d'âge, de revenus, de besoins, de vulnérabilités, de choix de vie, ...)
- et comme s'il suffisait mathématiquement d'ajouter (en l'occurrence des logements, des commerces et des parkings) pour ajouter du bien être dans son cadre de vie.

7.4. Lacunes du projet – absences – manques

- pas de maison dédiée aux aînés, pas de structure à vocation culturelle (il est vrai que la ruine toute neuve qui doit/devait abriter l'Ecole de musique face à la savane donne le « la »), pas d'espace réservé pour un marché forain ni un marché artisanal, pas de place ni de fontaines publiques, pas d'incitation à favoriser le bâti dans le cadre de l'adaptation au changement climatique dans le cadre du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET).
- pas d'impulsion donnée en faveur de la sobriété, du relationnel, de la capacité à se nourrir et à se déplacer de façon plus cohérente avec les limites de la planète.

7.5. La tendance actuelle : vers une prospérité durable, avec une vision dynamique

- concevoir la ville en coopération avec ses habitants pour la valoriser et l'épanouir
- développer des modes de vie singuliers, accompagner la reprise des traditions, construire l'autonomie des territoires et se réapproprié collectivement les savoirs,
- se donner les moyens de produire de la prospérité durable. Osons dire du bonheur et de la santé.
- réussir une complémentarité avec : le petit centre de Plateau Caillou, les quartiers à proximité (Youloupanga, Renaissance I et II, Corbara, les plateaux sportifs et ... le futur parc du Belvédère

Mon avis est qu'il faut prendre ces éléments en considération, pour que la ZAC Savane des Tamarins ne fasse pas seulement d'une partie de la savane un nouvel espace bétonné, mais soit vraiment un lieu de vie où il fait bon demeurer.

6. Rappel des principaux enjeux

Le principal enjeu est de créer le bassin de vie dénommé : « Bassin de vie de Plateau Caillou », identifié comme un territoire à structurer autour de son centre et des centralités secondaires de Saint Gilles les Hauts et de l'Éperon.

Le site de la ZAC Savane des Tamarins prend place dans le secteur Plateau-Caillou / Saint Gilles les Hauts / l'Éperon, l'un des six bassins de vie identifiés sur le territoire de la Commune de Saint Paul.

Selon l'aménageur qui est la SEDRE (Société d'Équipement du Département de la Réunion), il s'agit d'un éco-projet urbain, conçu dans une dynamique de quartier durable et exemplaire. Il devra donc répondre de façon satisfaisante aux contraintes :

- ➡ Environnementales,
- ➡ Sociales,
- ➡ Economiques.

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins sont :

- ✚ **Répondre aux besoins** résidentiels, d'équipements et d'activités porteuses d'emplois (commerce, tertiaire et artisanat), conformément aux objectifs définis dans les documents de planification à trois niveaux :
 - 2) Régional avec le respect des seuils de densité imposés par le SAR en vue de lutter contre l'étalement urbain ;
 - 3) Territorial avec la conformité aux objectifs du SCoT du TCO en matière de politique de peuplement et de respect des contraintes environnementales et sociales ;
 - 4) Local avec la structuration de la polarité urbaine prévue au PADD du PLU.
- ✚ **Relier les opérations** d'urbanisme déjà réalisées et les fédérer autour d'un centre équipé et articulé avec un mode de desserte efficace ;
 - ✚ **Proposer un modèle urbain** adapté aux nouvelles exigences environnementales et de mobilité urbaine

7. Théorie du bilan

a. Éléments positifs

Les enjeux ci-dessus rappelés constituent des éléments très positifs, à condition d'être mis en application, ce qui suppose de la volonté et des moyens.

Selon la MRAe, au regard des éléments apportés dans l'annexe au courrier de recours gracieux, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul **n'est pas susceptible** d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Autres éléments positifs, au regard du 2^e avis de la MRAe :

- ❖ **Compatibilité du projet de modification avec le PDU du TCO et avec le SDAGE de La Réunion** : La MRAe considère que, dans son recours gracieux, le pétitionnaire démontre que le projet d'évolution du PLU :

• **s'inscrit dans les objectifs et actions prévus au Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Territoire de la Côte Ouest (TCO)**

Les compléments apportés expliquent clairement l'articulation entre le projet d'évolution du PLU et certaines actions du PDU du TCO qui concernent directement le secteur de Savane des Tamarins, conditionné par le PDU à sa desserte en transports en commun et faisant l'objet d'une priorisation des aménagements liés aux déplacements ;

• **permet la mise en oeuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La présentation des mesures de gestion des eaux pluviales et d'assainissement, prévues sur le secteur de la ZAC Savane des Tamarins, permet de garantir que l'évolution du document d'urbanisme n'engendrera pas de dégradation de la qualité des masses d'eau souterraine (FR-LG-123) et superficielle (FR-LL-03) ;

❖ ***Justification des zonages internes et notamment de la zone Nto au regard des enjeux naturalistes connus : La MRAe n'a pas répondu dans son 2^e avis du 19/03/2020.***

Suite à mon entretien téléphonique du 02/07/2021 avec l'un des rédacteurs de cet avis, je considère que les arguments avancés par la commune de St-Paul peuvent être retenus, à savoir : Le projet de modification du PLU intègre parfaitement les problématiques liées aux enjeux pour l'environnement et la santé, dans le cadre de la démarche ERC.

La MRAe relève d'ailleurs que le secteur de la modification du PLU a fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur.

Le zonage prend en compte les sensibilités et enjeux du milieu. Le règlement traduit bien les mesures ERC.

❖ ***Compatibilité du projet avec la capacité du système de production et de distribution d'eau potable***

Selon la MRAe, dans son recours gracieux, le pétitionnaire démontre que le projet d'évolution du PLU :

• **permet de répondre aux besoins quantitatifs d'alimentation en eau potable du secteur**

L'argumentaire développé confirme :

- que la capacité actuelle du réseau est de 600 équivalents logements minimum ;
- que les études de maîtrise d'oeuvre de la nouvelle usine de traitement doivent (ou auraient dû) commencer début 2020 ;

- que la station de potabilisation devrait être fonctionnelle en 2024 ;
- que le planning de réalisation des constructions prévues dans ce secteur du PLU ne dépassera pas 600 équivalent-logements au cours de la première phase d'aménagement (2021-2023) et avant la livraison de la nouvelle station de potabilisation.

❖ **Le raccordement au TCSP du secteur, objet de la présente modification**

Dans son 2^e avis, la MRAe considère que les compléments apportés expliquent clairement l'articulation entre le projet d'évolution du PLU et certaines actions du PDU du TCO qui concernent directement le secteur de Savane des Tamarins, conditionné par le PDU à sa desserte en transports en commun et faisant l'objet d'une priorisation des aménagements liés aux déplacements

b. Eléments négatifs

Avis défavorable de la CCIR , et de certains habitants :

- **La création d'une concurrence supplémentaire pour le centre ville de St-Paul à proximité du projet constitue une menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul**

Il est inutile d'accroître les difficultés du centre ville de St-Paul impacté par la crise sanitaire, les gilets jaunes, et le développement des zones commerciales Savannah – Sacré Cœur.

- **Le positionnement du projet en bordure immédiate de la route des Tamarins va poser des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tels qu'ils existent déjà en entrée Nord avec la zone Savannah St-Paul**

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st a entraîné la suppression de l'OAP 3.1. La CCI préconise la création d'une nouvelle OAP propre à ce secteur.**

Les principes d'aménagement suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st devraient être affinés. La CCIR recommande de réécrire le projet.

Avis défavorable de l' OR TPE :

L'Organisation Régionale des Très Petites Entreprises (OR TPE) avait déjà demandé le 7 février 2018 la suppression du pôle à destination commerciale de 24.000 m² en faisant valoir notamment :

- L'absence de DAC (document d'aménagement commercial) prévu par la loi,
- Le développement anarchique des pôles commerciaux depuis une quinzaine d'années se fait au détriment des petites entreprises et commerces de proximité

- Ces pôles commerciaux sont destructeurs d'emplois : un emploi créé dans un pôle commercial de périphérie détruit trois emplois de proximité
- Ce nouveau pôle de destination commerciale de périphérie ne fera qu'accentuer la faillite des Très petites entreprises déjà fragilisés par la COVID-19

L'ORTPE considère que ce projet de modification de PLU va à l'encontre des attentes des acteurs du territoire et doit au préalable faire l'objet, au-delà du formalisme de l'enquête publique, d'une concertation la plus large avec les acteurs sur la problématique du commerce à l'échelle du TCO conformément aux textes en vigueur.

Hormis les arguments avancés par la ville de Saint-Paul dans son mémoire en réponse, ce document ne contient pas d'éléments précis sur la problématique du pôle commercial..

II. MON AVIS

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête, j'ai retenu les principaux enjeux dans les domaines de l'habitat (répondre aux besoins, développer la mixité, gérer la densité), de la politique d'équipement, de développement d'activités et d'emploi, de mobilité et de politique environnementale.

J'ai analysé en détail, d'une part les observations ou propositions formulées par la MRAe, les PPA, le public, et d'autre part les réponses du maître d'ouvrage.

- La ville de Saint-Paul est disposée à prendre en compte plusieurs demandes de modifications de son projet notamment pour se mettre en conformité avec la réglementation commerciale mais aussi pour l'inscrire dans une perspective de développement durable, compte tenu des changements que laisse augurer l'actualité. Notamment sur la *Mise en perspective / Climat et résilience* : Il s'agit aujourd'hui d'un projet de loi, qui n'est pas encore promulgué, mais qui en date du 20 juillet 2021 a été définitivement adopté par le Parlement.

Concernant les grandes thématiques de ce projet de loi qui sont :

- **Faire évoluer les modes de consommation et l'alimentation,**
- **Modifier les modèles de production et de travail,**
- **Transformer les déplacements,**
- **Agir sur l'habitat et l'occupation de l'espace.**

La commune de Saint-Paul souligne qu'au-delà de la modification du PLU ce sont déjà des orientations suivies par le projet, au travers de la mixité fonctionnelle et sociale mais également générationnelle (programmation de crèche et de résidence pour personnes âgées, des typologies d'habitat variés, son inscription dans une logique urbaine visant à préserver les espaces naturels, un projet adapté aux contraintes géologiques avec une trame urbaine dictée par la trame naturelle, des espaces publics structurants et de proximité, un projet offrant une diversité de fonctions dans une logique de proximité permettant de limiter les déplacements, prenant en compte l'environnement (architecture bioclimatique, confort thermique des espaces publics, clauses environnementales dans la sélection des entreprises, suivi environnemental de chantier... ainsi qu'une biodiversité préservée et valorisée), etc.

● Le projet de centre commercial a suscité de vives réactions, tant de la part du public que de la part de la CCIR et de l'OR TPE. Le présent projet de modification du PLU accorde une large place aux équipements publics et aux fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours, sans toutefois bannir complètement le pôle commercial. Il s'agit donc d'un compromis entre le bannissement de la zone commerciale et la nécessité économique. Je considère que ce compromis répond au mieux à ces deux objectifs antagonistes.

En conséquence, compte tenu des raisons ci-dessus développées,

j'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de modification du PLU de la ville de Saint-Paul, sous réserve que la municipalité prenne en compte l'avis de l'Etat, formulé par la DEAL le 27 mai 2021.

● **Avec les recommandations suivantes :**

J'engage vivement la commune à :

- 1. rencontrer les responsables de la CCIR et de l'ORTPE,***
- 2. élargir la concertation avec les professionnels du commerce,***
- 3. instaurer un règlement local de publicité (RLP).***

Fait à la Saint-Paul, le 30 juillet 2021
Le Commissaire enquêteur,



Annie KOWALCZYK

Annexes

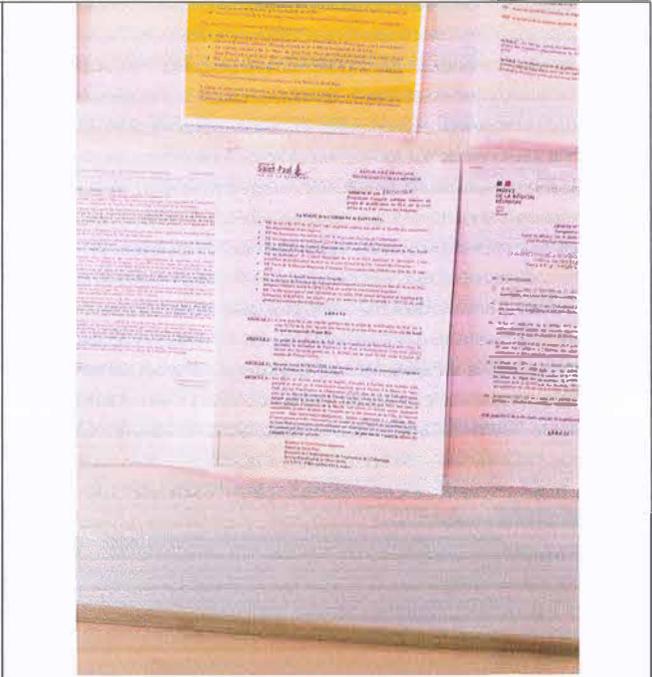
1. Contrôle de l'affichage sur site et en mairie (Saint-Paul mairie centrale et mairie annexe de Plateau Caillou)
2. Constat d'huissier
3. Compte-rendu de la réunion de pré-cadrage du 06 mai 2021
4. Compte-rendu de la visite de site du 06 mai 2021
5. Compte-rendu de la 2^e visite de site du 18 mai 2021
6. Capture d'écran du site internet de la mairie de Saint-Paul
7. Certificat d'affichage (mairie centrale et mairie annexe)
8. Copie des courriels à la MRAe
9. Avis des PPA
10. Procès-verbal de synthèse des observations
11. Mémoire en réponse du MO

Annexe 1

**Contrôle de l'affichage
sur site et en mairie
(Saint-Paul mairie centrale
et
mairie annexe de Plateau Caillou)**



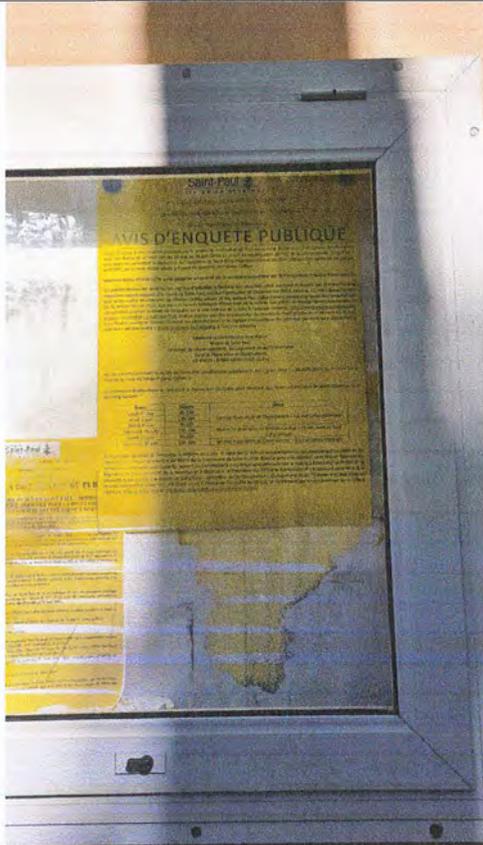
Affichage extérieur service PLO (rue Labourdonnais)



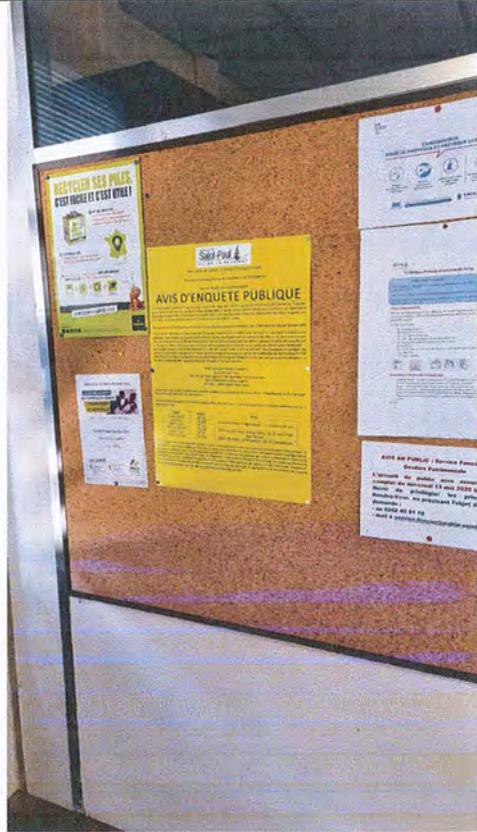
Affichage de l'Arrêté en mairie annexe de Plateau Caillou



Affichage extérieur entrée mairie centrale (1)



Affichage extérieur entrée mairie centrale (2)



Affichage intérieur service aménagement (rue Evariste De Parny)



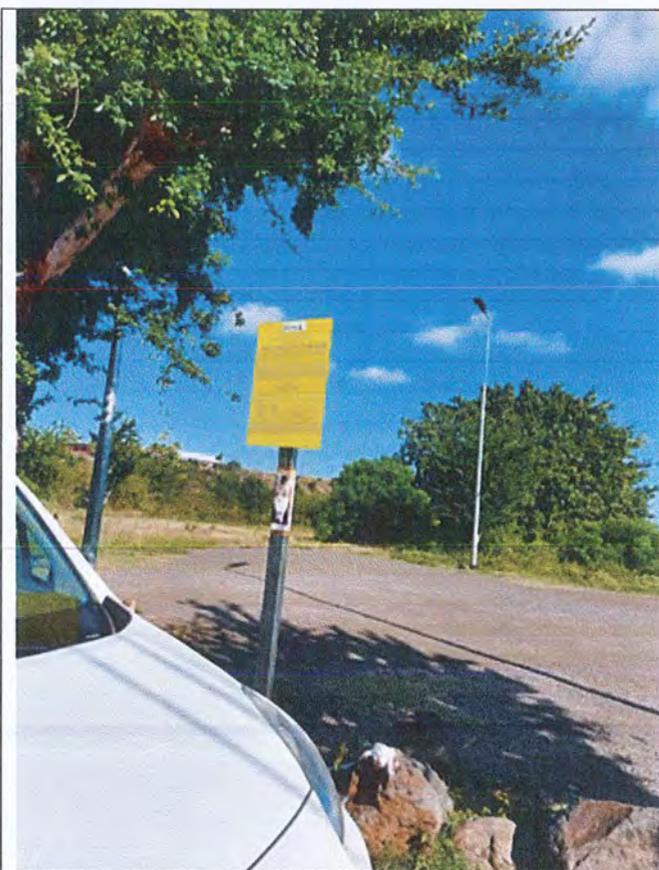
Affichage accueil service ADS (rue Labourdonnais)



1^{er} panneau : Rue des cardinaux. Au niveau du dernier rond point entre la borne à verre et le poteau orange



2^e panneau : Rue chemin Summer 2 – Début du ch. Summer 2 après croisement avec rue Fleurimont



3^e panneau : rue Chemin Summer 2



Annexe 2

Constat d'huissier

du 11 mai 2021

SARL MDT
ETUDE D'HUISSIERS DE
JUSTICE DE SAINT-PAUL
14, Rue Jules Thirel Bât.A
1^{er} étage Bureau 16
Savanna
97460 SAINT-PAUL

Tel Standard : 02.62.22.50.83
 Tel constat : 02.62.22.68.77
 Mail :
contact-mdt@huissier-justice.fr
 Site internet :
<https://www.huissiers-saintpaul-mdt.fr>

Rib :
 Caisse Des Dépôts Et Consignations
 IBAN : FR 70 40031 00001 0000203100K
 85

Maître Nathalie DELAPLACE
 &
Maître Béatrice TERTRE
Huissières de justice
associées
 Qualifiées Commissaires de
 justice

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT D’AFFICHAGE

LE MARDI ONZE MAI DEUX MILLE VINGT ET UN

A LA DEMANDE DE :

S.A. SEDRE, Société d'équipement du département de la Reunion SIRET 310 863 378 00025, (97400) SAINT DENIS, 53 rue de Paris, B.P. 172, Agissant poursuites et diligence de son président du Conseil d'Administration

LEQUEL M’A EXPOSE :

Qu'il est procédé du 31 mai au 30 juin 2021 inclus sur le territoire de la commune de Saint Paul (97460) à une enquête publique sur le projet de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins, projet porté par la SEDRE,

Qu'un avis au public de cette enquête est affiché sur un panneau installé sur 4 emplacements différents de la commune de Saint Paul (97460).

Qu'il me requiert de me rendre sur les lieux aux fins de constater que ces panneaux d'affichage sont visibles de la voie publique et qu'ils sont conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussignée, Maître Béatrice TERTRE, Huissière de justice associée, exerçant au sein de la SARL MDT - ETUDE D'HUISSIERS DE JUSTICE DE SAINT-PAUL, titulaire d'un office ministériel d'Huissier de justice, à la résidence de SAINT-PAUL (Réunion), sis 14, Rue Jules Thirel, Bâtiment A, Bureau n° 16, Savanna,

Me suis transportée ce mardi 11 mai 2021, sur la commune de Saint Paul (97460), où, là étant, en suivant le plan d'implantation transmis par la société requérante, j'ai procédé aux constatations suivantes :

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Frais de déplacement (Art A444-48)	230,42
Total HT	230,42
TVA (8,50 %)	19,59
Total TTC	250,01
Acte dispensé de la taxe	



Références CP: V – 84953
PVCONSTAPC

Je me suis tout d'abord rendu sur le site n°1, rue des Cardinaux selon le plan, où se situe l'un des panneaux.

Je note que ce panneau d'affichage, de forme rectangulaire, est de taille réglementaire et il est installé à plus de 1.80 m au-dessus du sol.

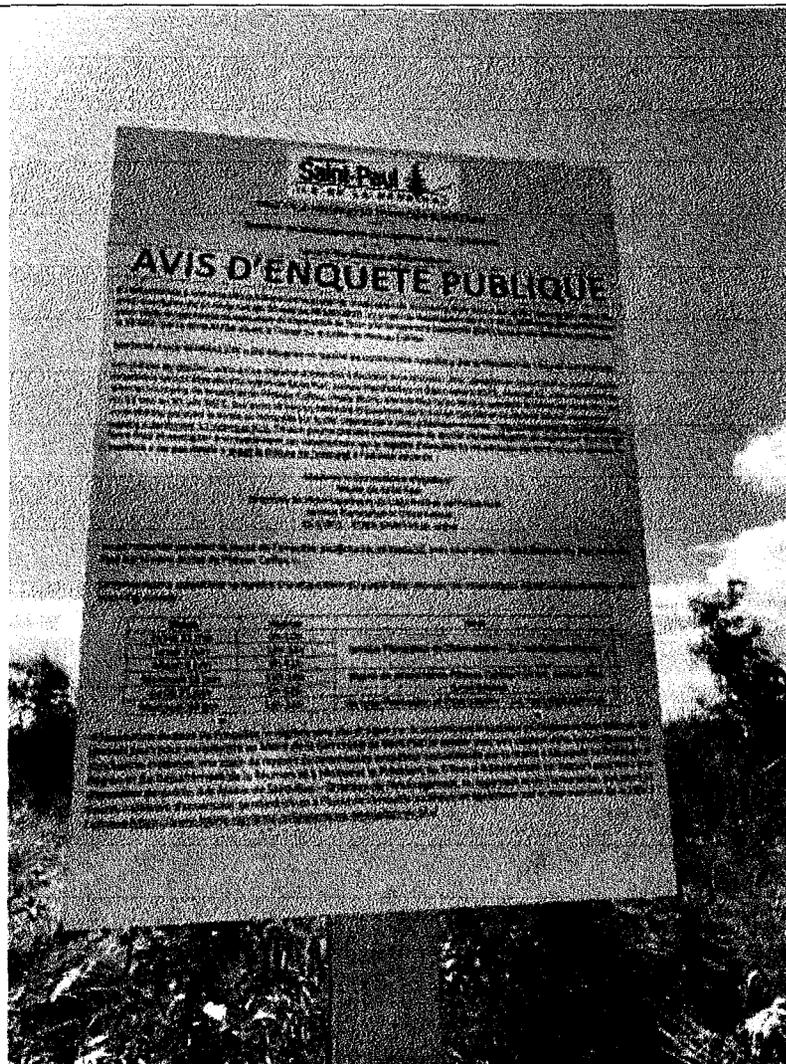
Je relève que ce panneau d'affichage est installé en bordure de la rue des Cardinaux et qu'il est visible à partir de la voie publique.

Sur ce panneau d'affichage, il est reproduit, sur un fond jaune, l'intégralité des mentions de l'arrêté n°AM 00017960 du 04 MAI 2021 en caractère noir.

Une copie complète de cet arrêté est annexée au présent acte.

Deux photographies prises par mes soins ce jour et ci-dessous reproduites, illustrent mes constatations sur le site :





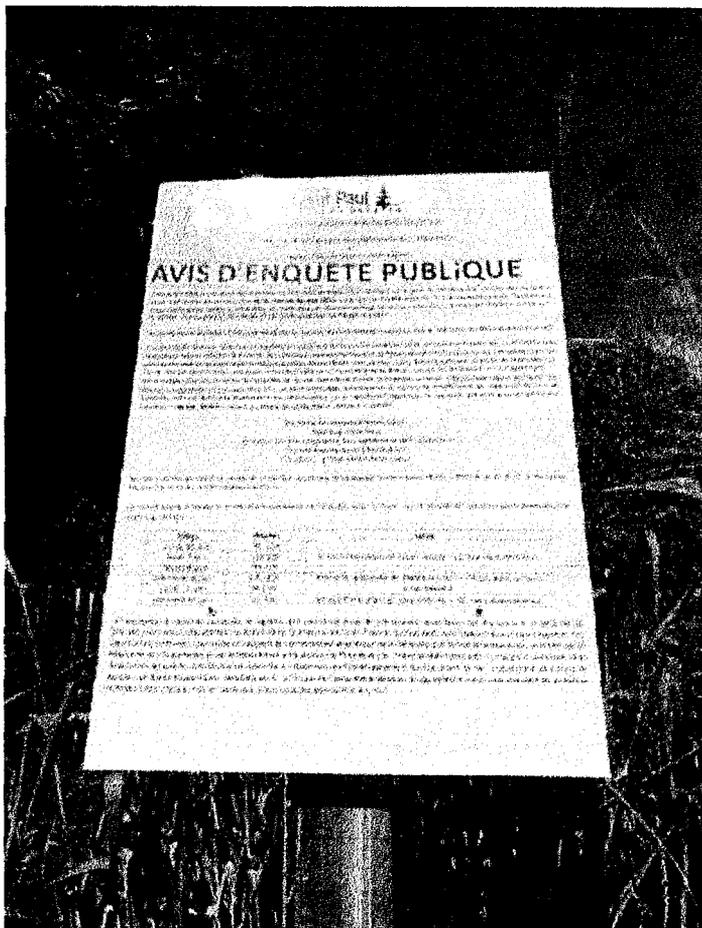
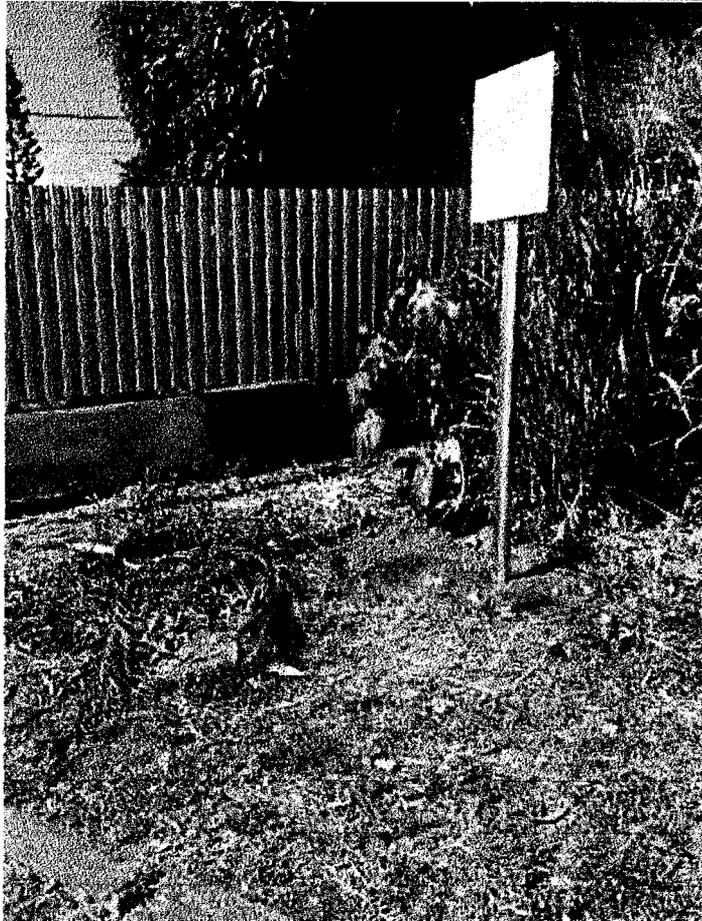
Je me rends ensuite sur le site n°2, au début de la rue Chemin Summer 2, selon le plan, où se trouve un second panneau.

Je note que ce panneau d'affichage, de forme rectangulaire, est de taille réglementaire et il est installé à plus de 1.80 m au-dessus du sol.

Je relève que ce panneau d'affichage est installé de telle sorte qu'il soit visible et lisible depuis la voie publique.

Sur ce panneau d'affichage, il est reproduit sur un fond jaune, l'intégralité des mentions de l'arrêté n°AM 00017960 du 04 MAI 2021 en caractère noir.

Deux photographies prises par mes soins ce jour et ci-dessous reproduites, illustrent mes constatations sur le site :



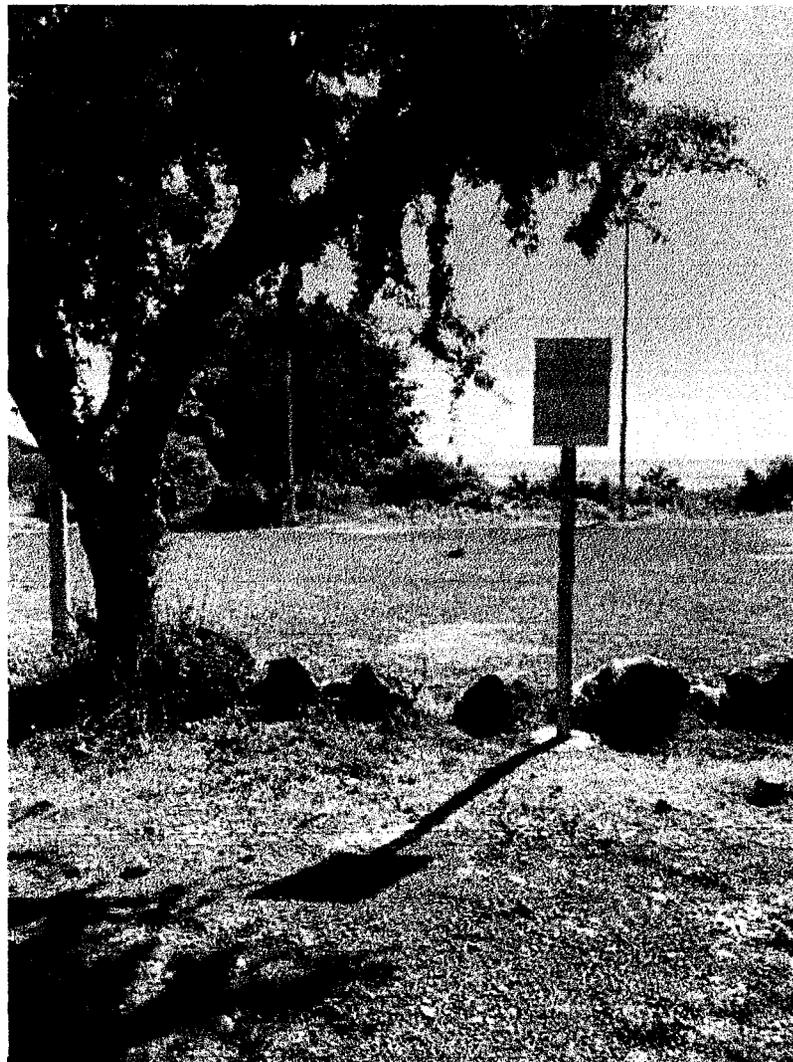
Je me rends enfin sur le site n°3, au niveau de la rue Chemin Summer 2, selon le plan, où se situe le dernier panneau.

Je note que ce panneau d'affichage, de forme rectangulaire, est de taille réglementaire et il est installé à plus de 1.80 m au-dessus du sol.

Je relève que ce panneau d'affichage est installé de telle sorte qu'il soit visible et lisible depuis la voie publique.

Sur ce panneau d'affichage, il est reproduit sur un fond jaune, l'intégralité des mentions de l'arrêté n°AM 00017960 du 04 MAI 2021, en caractère noir.

Deux photographies prises par mes soins ce jour et ci-dessous reproduites, illustrent mes constatations sur le site :



Sur quoi n'ayant plus rien à constater, je me suis retirée et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

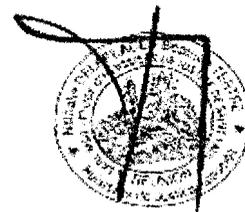
Le présent acte est établi sur 09 feuilles.

COUT : DEUX CENT CINQUANTE EUROS TTC

DETAIL:

EMOLUMENT	230.41 €
TOTAL HT	230.41 €
T.V.A 8,5%	19.59 €
TOTAL TTC	250.00 €

Béatrice TERTRE



Annexe 3

Compte-rendu de la réunion de pré-cadrage du 06 mai 2021

3

REUNION en Mairie de SAINT PAUL du jeudi 6 mai 2021 de 10 H à 10 H 30

**Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme
Service Planification et Observatoire (PLO) – 12, rue Labourdonnais**

COMPTE-RENDU

Objet : Enquête Publique du 31 mai au 30 juin 2021 portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Présents :

Frédéric BERNICHON

Directeur de la DALU
(Direction de l'Aménagement, du Logement et de
l'urbanisme)

Dimitri CONTE

Responsable du service PLO

Murielle FERRERRE

Chargée d'opération

Vanessa SCHALBAR

Référente ZAC SDT - SEDRE

Annie KOWALCZYK

Commissaire enquêteur (CE)

Objet : remise du dossier complet – pré-cadrage de l'enquête

Rappel préalable à la réunion par le commissaire enquêteur (CE) :

Le commissaire enquêteur a souhaité faire cette réunion de précadrage pour une première présentation du projet avant la visite de terrain. En effet, il semble important de rencontrer directement les personnes en charge du dossier, notamment sur la question de la modification du PLU et sur la réalisation de la ZAC SDT.

Le dossier papier remis ce jour jeudi 6 mai 2021, consiste en un document intitulé : PLU – Modification – Zone AU3st – Opération ZAC Savane des Tamarins – 2021. Celui transmis par mail « we transfer » le 27 avril 2021, est identique.

Rappel de la commune au sujet de l'enquête :

Après un rapide tour de table, M. Bemichon expose que le secteur de Plateau Caillou a été identifié depuis quatre décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Savane des Tamarins, d'une redéfinition des conditions de mise en oeuvre du projet urbain pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire. Il souligne que l'enquête publique ne porte que sur le projet de modification du PLU.

Remarques au sujet de l'arrêté

Selon M. CONTE, cet arrêté est à la signature. Il n'est donc plus possible de le modifier. Il contient quelques « coquilles », ainsi « AU6st » au lieu de « AU3st » et XXX pour ma date de désignation en tant que CE.

Je tiens également à mentionner ce qui suit, qui pourrait faire l'objet d'un avenant (?) :

« Les pièces dédiées aux permanences devront être aérées à intervalles réguliers et être aménagées, en prévoyant l'organisation de files d'attente et du filtrage pendant les permanences « présentielles » de le commissaire enquêteur, avec les mesures barrières appropriées :

distanciation en salle de permanence avec la mise à disposition de gel hydroalcoolique, éventuellement de gants pour la manipulation du dossier d'enquête.

ARTICLE - A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Elle transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Au sujet de la publicité :

Je précise que l'arrêté n° 00017960 à me transmettre complété et signé constituera ma « feuille de route ». Je souligne l'importance de la publicité :

Il convient en effet de respecter les fondamentaux de l'enquête publique en matière de publicité :

- publications dans la presse
- affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête

« Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maire doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête, des noms et qualités du commissaire enquêteur, des dates et lieux des permanences .

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune »

La publication de l'avis d'enquête est prévue 15 jours avant l'ouverture de l'enquête qui se déroulera du 31 mai 2021 au 30 juin 2021.

Conclusion :

L'objet de cette rencontre était la remise du dossier support papier, avec un plan d'ensemble grand format pour une meilleure information du public lors des permanences. Ce plan ne m'ayant pas été remis, je souhaiterais en disposer le 18 mai 2021.

Ensuite est prévue la première visite de site (compte-rendu ci-joint).

Je suggère qu'une seconde rencontre ait lieu au Pol pour le contrôle de l'affichage, en mairies (centrale et annexe) et sur site (panneaux), par exemple le 18 mai.

Le 27 ou le 28 mai, je me rendrai sur les lieux de permanence pour parapher les registres, m'assurer que les dossiers sont bien à disposition du public (arrêté + plan grand format + document PLU Modification version EP 2021), et commencer ma première permanence le 31 mai 2021 à 9 H.

Fin de la réunion à 10 H 30

Annexe 4

Compte-rendu de la visite de site du 06 mai 2021

VISITE DE SITE

jeudi 6 mai 2021 de 10 H 30 à 11 H 30

Projet de ZAC Plateau Caillou Savane des Tamarins (SDT)

COMPTE-RENDU

Objet : Enquête Publique du 31 mai au 30 juin 2021 portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Présents :

Dimitri CONTE
Murielle FERRERRE
Vanessa SCHALBAR
Annie KOWALCZYK

Responsable service PLO
Chargée d'opération
Référente ZAC SDT - SEDRE
Commissaire enquêteur (CE)

Objet : Localisation du projet de ZAC Savane des Tamarins

Nous nous rendons en voiture jusqu'à Plateau Caillou, au niveau de l'école de musique de Plateau Caillou, en construction. Ce bâtiment à la couleur vive des murs est situé du côté de la savane.



Le commissaire enquêteur a souhaité faire cette visite de terrain après la réunion de pré-cadrage. En effet, il semble important de bien localiser le projet donnant lieu à la modification du PLU en vue de permettre la réalisation de la ZAC SDT.

Nous nous dirigeons vers la savane. Nous identifions les ZAC Renaissance 1 et 2.

L'itinéraire de la visite se trouve en page 6 du présent compte-rendu.



L'ensemble du périmètre de la ZAC Savane des Tamarins (EX-ZAC Renaissance III) est classé en zone à urbaniser « stricte » (AU3st) au P.L.U. qui définit ce zonage comme couvrant « (...) *des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore les capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions* ».

Cette approche permet de mieux comprendre que le secteur de Plateau Caillou a été identifié depuis quatre décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Savane des Tamarins, d'une redéfinition des conditions de mise en oeuvre du projet urbain pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire.

En poursuivant la visite, on se rend compte des enjeux paysagers et en lien avec la biodiversité, repris dans le dossier :

« Les éléments naturels, ravines et éperons rocheux, qui composent le paysage naturel de la ZAC Savane des Tamarins sont le reflet du système écologique des mi-pentes.

La limite Ouest du site est clairement marquée par la ravine Fleurimont, riche corridor végétal, que la ZAC Savane des Tamarins surplombe, et que l'on traverse par le chemin Summer. Elle tranche, de par sa richesse végétale, avec le paysage de savane du Cap La Houssaye et de la Renaissance. C'est un des éléments naturels majeurs du site, qu'il conviendra d'une part de protéger, et d'autre part de valoriser en traçant des liaisons douces vers la savane sèche du Cap La Houssaye, et des liaisons douces longeant la crête de la ravine.

Dans la partie Sud de la Savane des Tamarins, à proximité du Chemin Summer, se déploie un paysage de savane tout en vallonnements et tout en intimité : ce paysage qui s'étend entre la ravine Fleurimont et Plateau Caillou, jouit par ailleurs d'une ouverture remarquable sur l'océan. »

Au sujet de la publicité :

Mme SCHALBAR de la SEDRE, a eu l'obligeance de nous envoyer le jour même un dossier sur la localisation des futurs panneaux :

Repérage des sites implantation des panneaux enquête publique Modification du Plu SDT

Site 1 : Rue des cardinaux

Au niveau du dernier rond-point entre la borne à verre et le poteau orange



Site 2 : Rue chemin Summer 2

Début du chemin Summer 2 juste après le croisement avec la rue Fleurimont

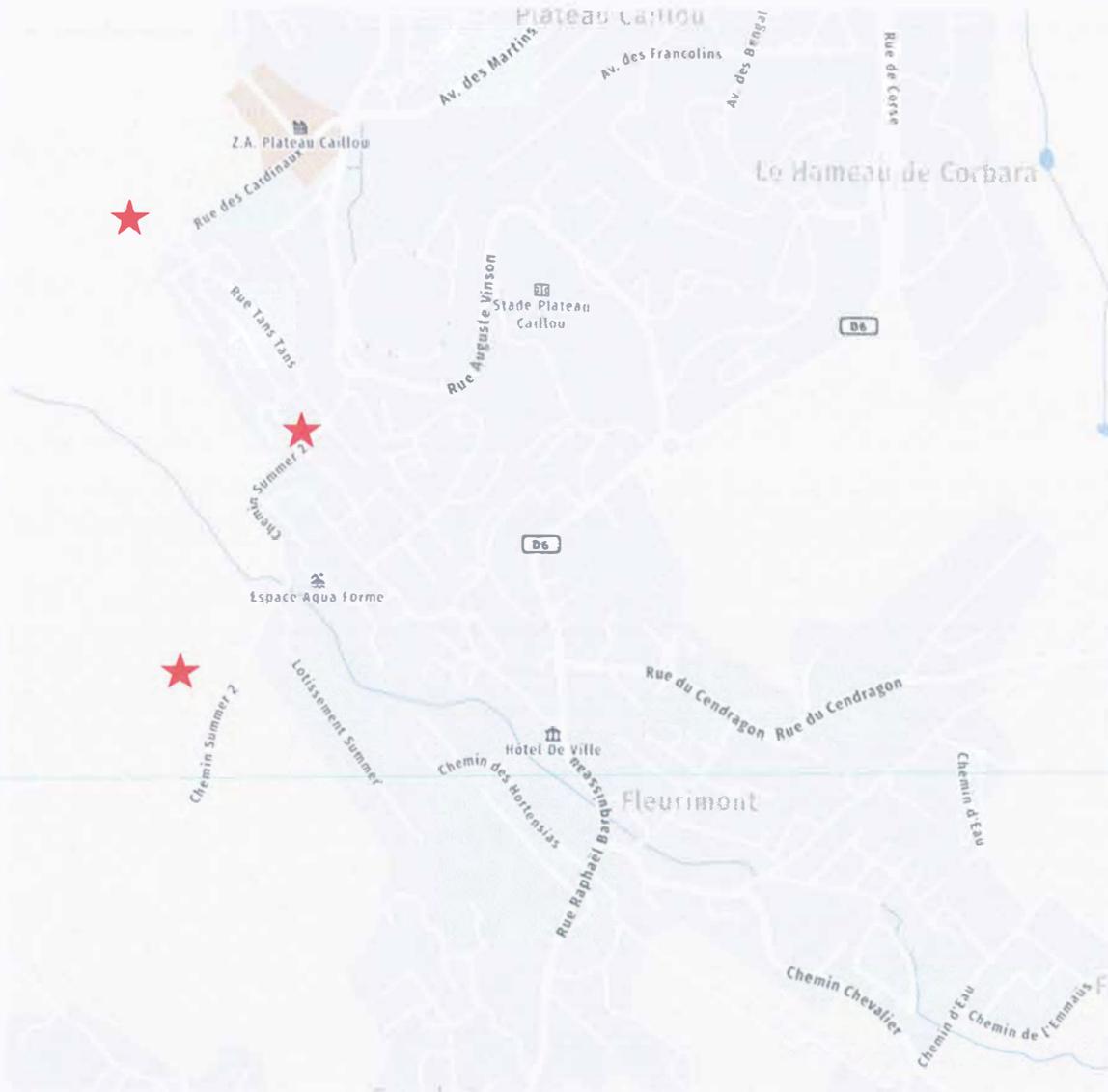


Site 3

Rue Chemin Summer 2



Plan de repérage



Ce plan permet de situer les 3 panneaux sur plots où sera affiché l'avis d'enquête, au format réglementaire, sur fond jaune, 15 jours avant le début de l'enquête



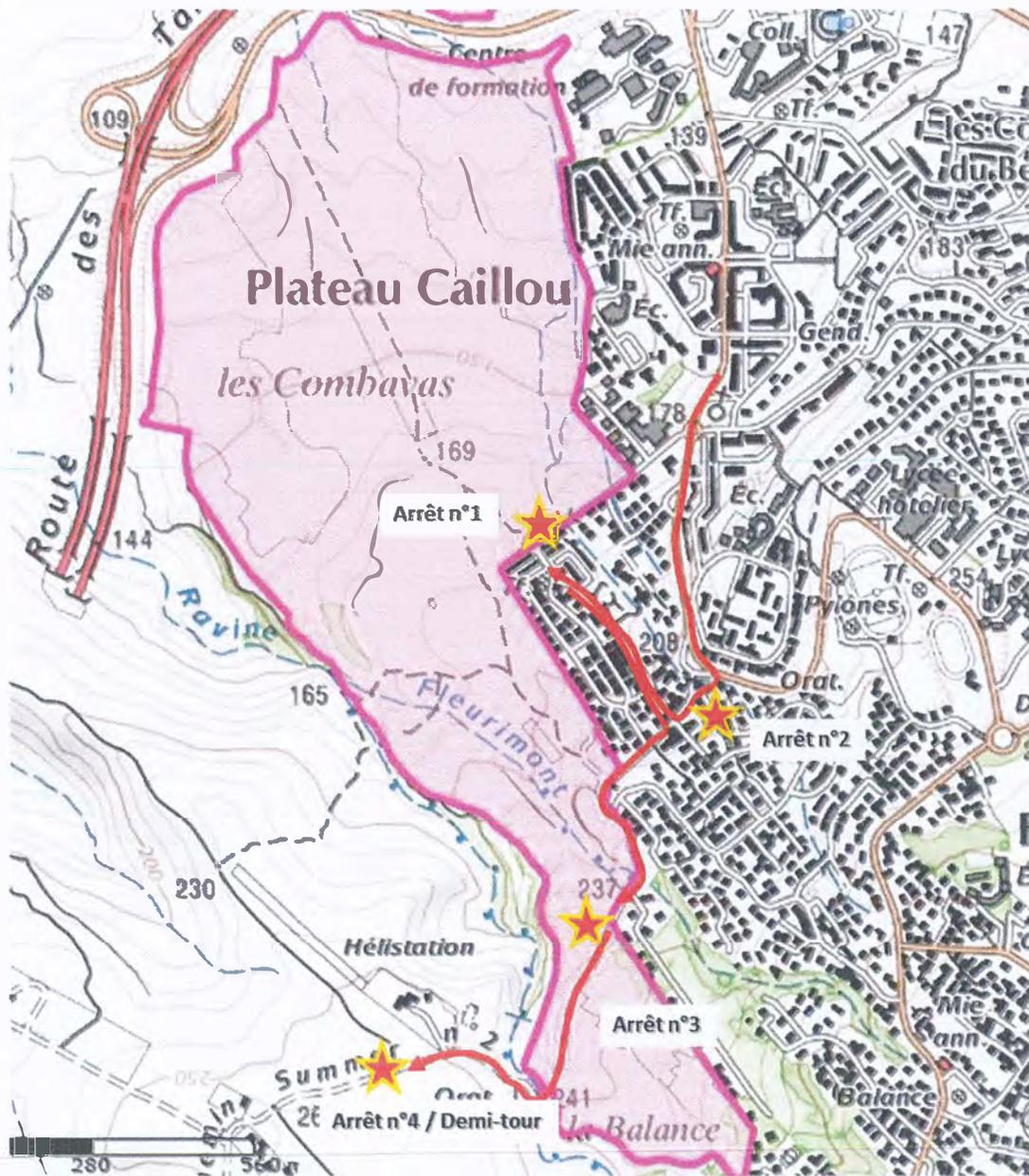
Même observation que ci-dessus : localisation des panneaux d'affichage

Conclusion :

L'objet de cette visite était de bien localiser le projet dans son environnement naturel.
Je souhaiterais si possible faire une seconde visite le 18 mai 2021, pour photographier les panneaux et vérifier l'affichage en mairie (centrale et annexe).

Je remercie les responsables de la commune de Saint-Paul et Mme SCHALBAR de la SEDRE pour leurs explications et leur disponibilité.

Fin de la visite à 11 H 30



Sources : IGN
Mairie de Saint-Paul - PLO

Annexe 5

Compte-rendu de la 2^e visite de site du 18 mai 2021

3

REUNION en Mairie de SAINT PAUL et 2^e VISITE DE TERRAIN du mardi 18 mai 2021

de 8 H 30 à 9 H 30

**Direction de l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme
Service Planification et Observatoire (PLO) – 12, rue Labourdonnais**

COMPTE-RENDU

Réf. : Enquête Publique du 31 mai au 30 juin 2021 portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Présents :

Dimitri CONTE

Responsable du service PLO

Annie KOWALCZYK

Commissaire enquêteur (CE)

Objet : remise des plans – contrôle des registres et de l'affichage

Rappel :

J'avais suggéré le 6/05 qu'une seconde rencontre ait lieu ce jour pour le contrôle de l'affichage, en mairies (centrale et annexe) et sur site (panneaux).

**Toutes les photos figurent à la fin du présent compte-rendu.*

Je constate dès mon arrivée au PLO que l'avis est affiché à l'entrée, de façon bien visible.

M. CONTE me présente les registres, complétés de l'arrêté et des insertions dans la presse, et me propose de les parapher. Il me remet un plan grand format et un autre plan format A3 indiquant les zones du PLU après modification.

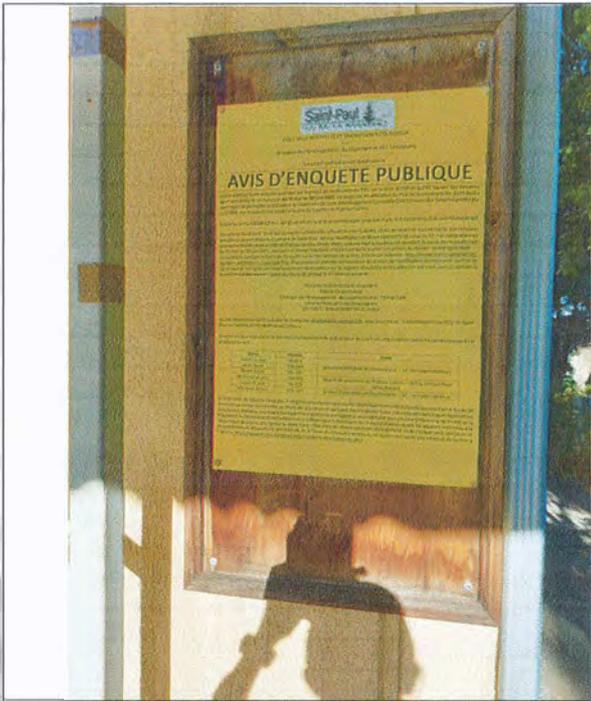
J'ai pu constater que l'information concernant cette enquête figurait sur le site de la mairie. Toutefois, pour une meilleure information du public, il serait souhaitable qu'un lien soit créé donnant accès plus directement à l'enquête (« fr/actu/reunion/saint-paul » ou « reunion.orange.fr » par Imaz Press)

Lors de cet entretien, j'ai ainsi pu m'assurer que les dossiers seront bien à disposition du public (arrêté + plan grand format + autre plan format A3 + document PLU Modification version EP 2021 + insertions presse), pour commencer ma première permanence le 31 mai 2021 à 9 H.

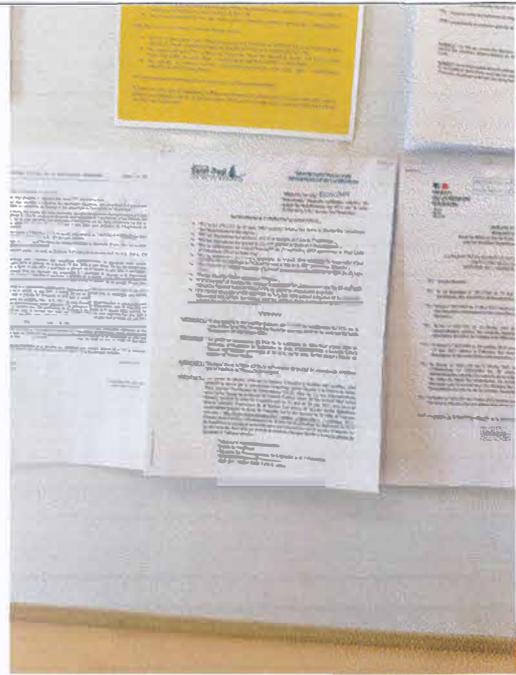
Nous nous rendons ensuite sur le site pour contrôler l'affichage en mairie annexe de Plateau caillou 26bis, avenue Paul Julius Bénard (photos). Je fais la connaissance de la responsable (Mme THELESTE) qui me montre la salle où je recevrai le public les 16 (ap-midi) et 21 juin (matin).

Cette visite m'a permis de réaliser que tout est prêt pour commencer l'enquête. Je remarque cependant que la route en lacets (« rampes ») menant à Plateau caillou risque d'être fort embouteillée aux heures « de pointe », et que les futures constructions impacteront le paysage caractéristique de la savane.

Fin de la visite à 9 H 30



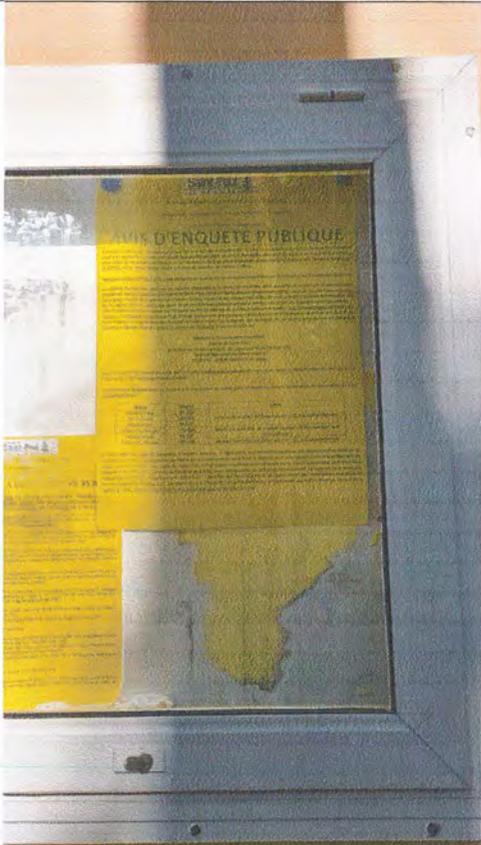
Affichage extérieur service PLO (rue Labourdonnais)



Affichage de l'Arrêté en mairie annexe de Plateau Caillou



Affichage extérieur entrée mairie centrale (1)



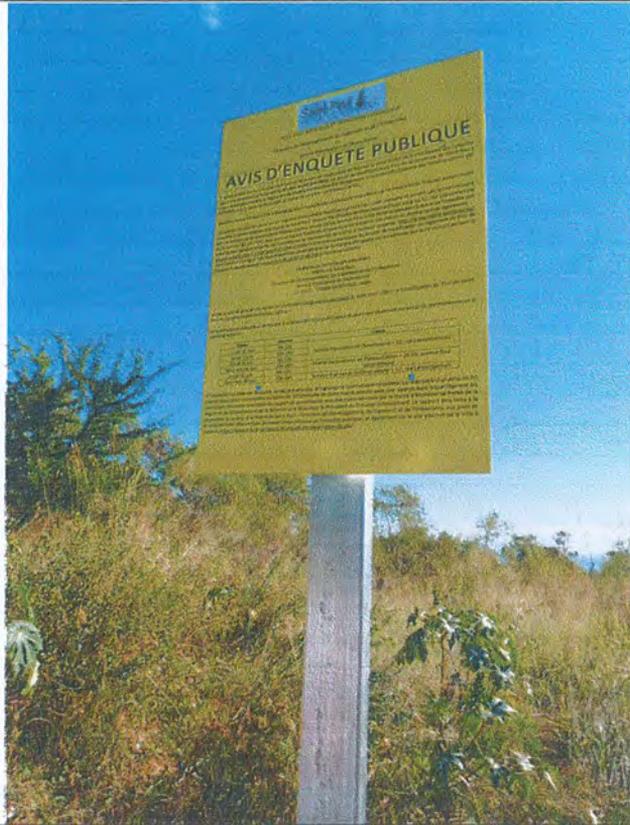
Affichage extérieur entrée mairie centrale (2)



Affichage intérieur service aménagement (rue Evariste De Parry)



Affichage accueil service ADS (rue Labourdonnais)



1^{er} panneau : Rue des cardinaux. Au niveau du dernier rond point entre la borne à verre et le poteau orange



2^e panneau : Rue chemin Summer 2 – Début du ch. Summer 2 après croisement avec rue Fleurimont



3^e panneau : rue Chemin Summer 2

Annexe 6

Captures d'écran

du site internet

de la mairie de Saint-Paul

Captures d'écran site internet de la mairie de Saint-Paul

21:26

100%

public

Modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC

^ Savane des Tamarins

Par arrêté municipal AM 21050367 du 06 mai 2021, affiché en mairie depuis le 06 mai 2021, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Saint-Paul sur la zone AU3st de Plateau-Caillou / ZAC Savane des Tamarins pour une durée de un mois soit du 31 mai au 30 juin 2021. Les modalités de celle-ci sont détaillées dans l'avis au public d'ouverture de l'enquête publique en téléchargement ci-dessous, accompagné de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

 **Télécharger l'arrêté**

 **Télécharger l'avis au public d'ouverture de l'enquête publique** 

à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Saint-Paul sur la zone AU3st de Plateau-Caillou / ZAC Savane des Tamarins pour une durée de un mois soit du 31 mai au 30 juin 2021. Les modalités de celle-ci sont détaillées dans l'avis au public d'ouverture de l'enquête publique en téléchargement ci-dessous, accompagné de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

 **Télécharger l'arrêté**

 **Télécharger l'avis au public d'ouverture de l'enquête publique**

INFORMATION IMPORTANTE : Le dossier sera mis en ligne dès le 31 mai 2021. Les observations sont à consigner sur le registre, à envoyer par courrier ou par courriel pendant la durée de l'enquête, soient consignées ou réceptionnées entre le 31 mai au 30 juin 2021.



Annexe 7

Certificat d'affichage

**(mairie centrale
et mairie annexe)**



Affaire suivie par Dimitri CONTE
Service Planification et Observatoire

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée,

Madame Huguette BELLO, **Maire de la Commune de Saint-Paul**, certifie que l’avis d’enquête publique relatif au projet de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins a été affiché à compter du 11 mai 2021 jusqu’à la fin de l’enquête conformément aux termes de l’article 8 de l’arrêté n°AM21050367 en date du 06 mai 2021.



Fait à Saint-Paul, le 30 JUIN 2021

Pour La Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Valérie PICARD

Annexe 8

Copie des courriels

à la MRAe

Accusé d'enregistrement de votre demande #162444179800 - 20. Environnement et développement durable [DEAL Réunion]

à : a.kowalczyk974@orange.fr

Bonjour,

Vous avez adressé une saisine électronique à DEAL Réunion.
Un récapitulatif de votre saisine se trouve en fin de message.

Accusé d'enregistrement 162444179800 (numéro à conserver)

Accusé d'enregistrement de saisine DEAL Réunion

de : no-reply@developpement-durable.gouv.fr

à : a.kowalczyk974@orange.fr

reçu le : 23-06-2021

Objet de la demande : Environnement et développement durable

Numéro d'accusé d'enregistrement : **162444179800**

Le présent accusé d'enregistrement automatique atteste de la bonne réception et de la date de votre saisine. Nous vous invitons à le conserver jusqu'à la fin de vos échanges avec l'administration sur cette saisine.

L'administration compétente dispose d'un délai de 10 jours pour vous adresser un accusé de réception électronique, à l'adresse électronique que vous avez indiquée à cet effet : a.kowalczyk974@orange.fr. Cet accusé de réception vous indiquera les coordonnées du service instructeur et les prochaines étapes de la procédure. Cet accusé de réception sera également à conserver.

Si notre administration n'est pas compétente, nous transmettrons si possible votre saisine à l'administration compétente et vous en aviserons.

Le présent accusé d'enregistrement ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir. Si l'instruction de votre dossier nécessite des informations complémentaires, le service instructeur compétent vous contactera et vous indiquera la liste et le délai imparti pour les fournir.

Il est inutile de renouveler votre saisine ou d'effectuer une relance avant un délai de 11 jours.

Au-delà de ce délai, nous vous invitons à nous relancer en indiquant impérativement le numéro figurant sur le présent accusé d'enregistrement.

Récapitulatif de votre demande

Demande envoyée par : a.kowalczyk974@orange.fr

Contact pour votre demande

Nom : Annie Kowalczyk

Adresse de messagerie pour le suivi de votre demande : a.kowalczyk974@orange.fr

Adresse : 36 rue des Salines apt 18 97434 France

Votre demande

Objet de la demande : 20. Environnement et développement durable

Ce message s'adresse à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) au sujet de son avis n° MRAe 2020DKREU1 du 19/03/20. Le rédacteur de cet avis peut-il me contacter par mail ou tel (06 93 99 37 27) pour me

donner des précisions sur l'aspect "biodiversité". Comment la MRAe se positionne-t-elle par rapport à l'avis de la commune ? Etant commissaire enquêteur, j'ai besoin de ces précisions pour mon PV de synthèse et mes conclusions motivées. Je vous joins l'avis d'enquête. Merci de me tenir informée. Cordialement Annie KOWALCZYK

Pièces jointes (1) : 'Avis-EP-ZAC-SDT-A3 (1).pdf'

Cet accusé d'enregistrement est envoyé automatiquement d'une adresse qui ne peut recevoir de message. Merci de ne pas répondre à ce message.

Accusé d'enregistrement de votre demande #162443743700 - 20. Environnement et développement durable [DEAL Réunion]

à : a.kowalczyk974@orange.fr

Bonjour,

Vous avez adressé une saisine électronique à DEAL Réunion.
Un récapitulatif de votre saisine se trouve en fin de message.

Accusé d'enregistrement 162443743700 (numéro à conserver)

Accusé d'enregistrement de saisine DEAL Réunion

de : no-reply@developpement-durable.gouv.fr

à : a.kowalczyk974@orange.fr

reçu le : 23-06-2021

Objet de la demande : Environnement et développement durable

Numéro d'accusé d'enregistrement : **162443743700**

Le présent accusé d'enregistrement automatique atteste de la bonne réception et de la date de votre saisine. Nous vous invitons à le conserver jusqu'à la fin de vos échanges avec l'administration sur cette saisine.

L'administration compétente dispose d'un délai de 10 jours pour vous adresser un accusé de réception électronique, à l'adresse électronique que vous avez indiquée à cet effet : a.kowalczyk974@orange.fr. Cet accusé de réception vous indiquera les coordonnées du service instructeur et les prochaines étapes de la procédure. Cet accusé de réception sera également à conserver.

Si notre administration n'est pas compétente, nous transmettrons si possible votre saisine à l'administration compétente et vous en aviserons.

Le présent accusé d'enregistrement ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir. Si l'instruction de votre dossier nécessite des informations complémentaires, le service instructeur compétent vous contactera et vous indiquera la liste et le délai imparti pour les fournir.

Il est inutile de renouveler votre saisine ou d'effectuer une relance avant un délai de 11 jours.

Au-delà de ce délai, nous vous invitons à nous relancer en indiquant impérativement le numéro figurant sur le présent accusé d'enregistrement.

Récapitulatif de votre demande

Demande envoyée par : a.kowalczyk974@orange.fr

Contact pour votre demande

Nom : Annie Kowalczyk

Adresse de messagerie pour le suivi de votre demande : a.kowalczyk974@orange.fr

Adresse : 36 rue des Salines 97434 France

Votre demande

Objet de la demande : 20. Environnement et développement durable

Je suis la commissaire enquêtrice sur l'enquête portant sur la modification du PLU de Saint-Paul pour l'opération de ZAC SDT. Je voudrais en savoir plus sur le 2ème avis de la MRAe n° 2020DKREU1. Quel est l'avis final de la MRAe

23/6/2021 Mail Orange Accusé d'enregistrement de votre demande _162443743700 - 20_ Environnement et développement durable [DEAL Réunion] Impression sur la biodiversité ? Cette partie est développée dans 1er avis qui a fait l'objet d'un recours gracieux de la commune le 23/01/2020. Merci de transmettre mon message à la MRAe.

Pièces jointes (0) : Aucune pièce jointe

Cet accusé d'enregistrement est envoyé automatiquement d'une adresse qui ne peut recevoir de message. Merci de ne pas répondre à ce message.

Annexe 9

Avis des PPA :

- **Préfet (DEAL)**
- **Chambre d'Agriculture**
- **CCIR**
- **Département**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



PLU

Mairie de St Paul

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

03 JUN 2021
03 JUN 2021
ARRIVÉE COURRIER



Saint-Denis, le 27 MAI 2021

Service aménagement et construction durables
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Quentin GRIFFON
Tél : 02 62 40 26 49
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N° 2021- 246

Le Préfet

à

Madame la Maire de Saint-Paul
CS51015
97864 Saint-Paul CEDEX

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul dans le cadre de l'opération ZAC Savane des Tamarins

Par courriel en date du 5 mai 2021, vous avez transmis à mes services projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant l'opération ZAC Savane des Tamarins. Ce courriel vaut notification aux personnes publiques associées au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Vous avez engagé la procédure de modification de droit commun relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser du quartier Savane des Tamarins au niveau de Plateau Caillou par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019. Dans ce cadre, le projet de modification est soumis à enquête publique du 31 mai au 30 juin 2021 conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification que vous avez choisie est adéquate au regard de l'évolution envisagée, à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Austricte de moins de 9 ans en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme. Les articles du code de l'urbanisme applicables à cette procédure de modification de droit commun sont les articles L.153-36 à L.153-44 de ce même code.

Cette modification n'a pas d'incidence sur le PADD du document d'urbanisme. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance.

Elle vient ajouter un « exposé des motifs des changements apportés au PLU » à la partie 7 du rapport de présentation comme prévu à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme. L'OAP n°3.1 est supprimée.

Les planches graphiques n°1,2,6 et 7 sont modifiées afin de supprimer le zonage AU3st, de créer les zonages AU3a, AU3e et AU3h et d'appliquer les zonages existants N, Nto, U3c, AU3b et AU3c.

Enfin le règlement du PLU est modifié afin d'intégrer les règlements nouvellement créés pour les zones U3h et AU3e et les modifications des règlements des zones U3a et U3e ajoutant une exception de hauteur de construction.

Ce projet de modification n'appelle pas de remarque particulière vis-à-vis de l'urbanisme réglementaire. Néanmoins, des points d'attention soulevés lors des échanges préalables n'ont pas été clarifiés dans le cadre du projet transmis à savoir :

la compatibilité au SCoT identifiant ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare. Ce sujet a été évoqué durant les échanges entre mes services et les vôtres mais l'analyse prouvant le respect de ce seuil de 50 logements par hectare n'est pas explicitée dans le projet qui a été transmis. À la lecture des éléments du dossier, on peut additionner les superficies des zones AU et U prévues sur cette zone AU3st pour arriver à un résultat de 59,16 Ha. Le dossier indique que la zone prévoit d'accueillir 2019 logements ainsi que 1028 équivalents logements aboutissant à un total de 3047. En croisant ces données on obtient une densité de 51,5 logements par hectare. La densité prescrite par le SCoT en application du SAR serait donc respectée mais la démonstration aurait mérité d'être développée dans le dossier au vu des échanges préalables sur ce sujet ;

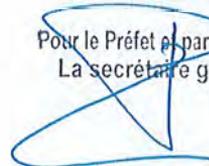
- la compatibilité avec la loi Barnier prescrivant une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre d'une autoroute ou voie express (ici la route des Tamarins). Les documents graphiques inclus dans le dossier semblent aller dans le sens du respect de cette bande d'inconstructibilité mais aucune démonstration n'est faite et aucun élément technique ou cartographique précis ne permet de s'en assurer. Le dossier ne présentant pas d'étude dérogatoire, il laisse à penser que cette bande d'inconstructibilité sera strictement respectée en tant que servitude au niveau des autorisations d'urbanisme délivrées ultérieurement.

De plus, je tiens à porter à votre attention la présence de l'héliport « Héliagon » à proximité du secteur concerné par la modification. Cette installation représente une source potentielle de nuisances sonores et le projet de modification induit une urbanisation qui se rapproche de celle-ci.

Je vous invite à prendre en compte ces remarques par l'intermédiaire d'une modification du dossier comme prévu à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme puis de poursuivre la procédure.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale



Régine PAM



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
RÉUNION



Saint-Denis, le **28 MAI 2021**

**Madame la Maire
Ville de Saint-Paul
CS 51015
97864 SAINT-PAUL Cedex**

Mairie de St Paul

02 JUN 2021
St Paul
ARRIVÉ BUREAU

COURRIER ARRIVÉ
LE **08 JUN 2021**
DIRECTION AMENAGEMENT
LOGEMENT URBANISME

PLU

Vos Réf : ARRETE N° AM 21050367

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/ca¹⁶.2021_D3P

Objet : Projet de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins
Avis de la Chambre d'Agriculture

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLÉ
Mail : kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

COURRIER ARRIVÉ
02 JUN 2021
Pôle Ville Nouvelle
&
Transition Écologique

Madame la Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courriel en date du 10/05/2021, la prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

En qualité de Personne Publique Associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques concernant votre modification du PLU dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Savane des Tamarins.

En septembre 2012, vous avez inscrit à votre PLU, une zone AU3st dédiée à l'opération de ZAC, aujourd'hui vous le modifié avec une diminution de l'emprise de l'aménagement.

Néanmoins, nos services recensent dans la zone délimitée du projet de ZAC un élevage de 33 bovins. Il paraît important de maintenir cette activité agricole afin de préserver la production agricole et de préserver l'emploi de l'agriculteur.

Étant donné le caractère prioritaire et déterminé de ce projet, la Chambre d'Agriculture demande à ce que l'agriculteur concerné par ce projet soit compensé par une surface agricole au même potentiel agronomique ; ou soit indemnisé par une compensation financière.

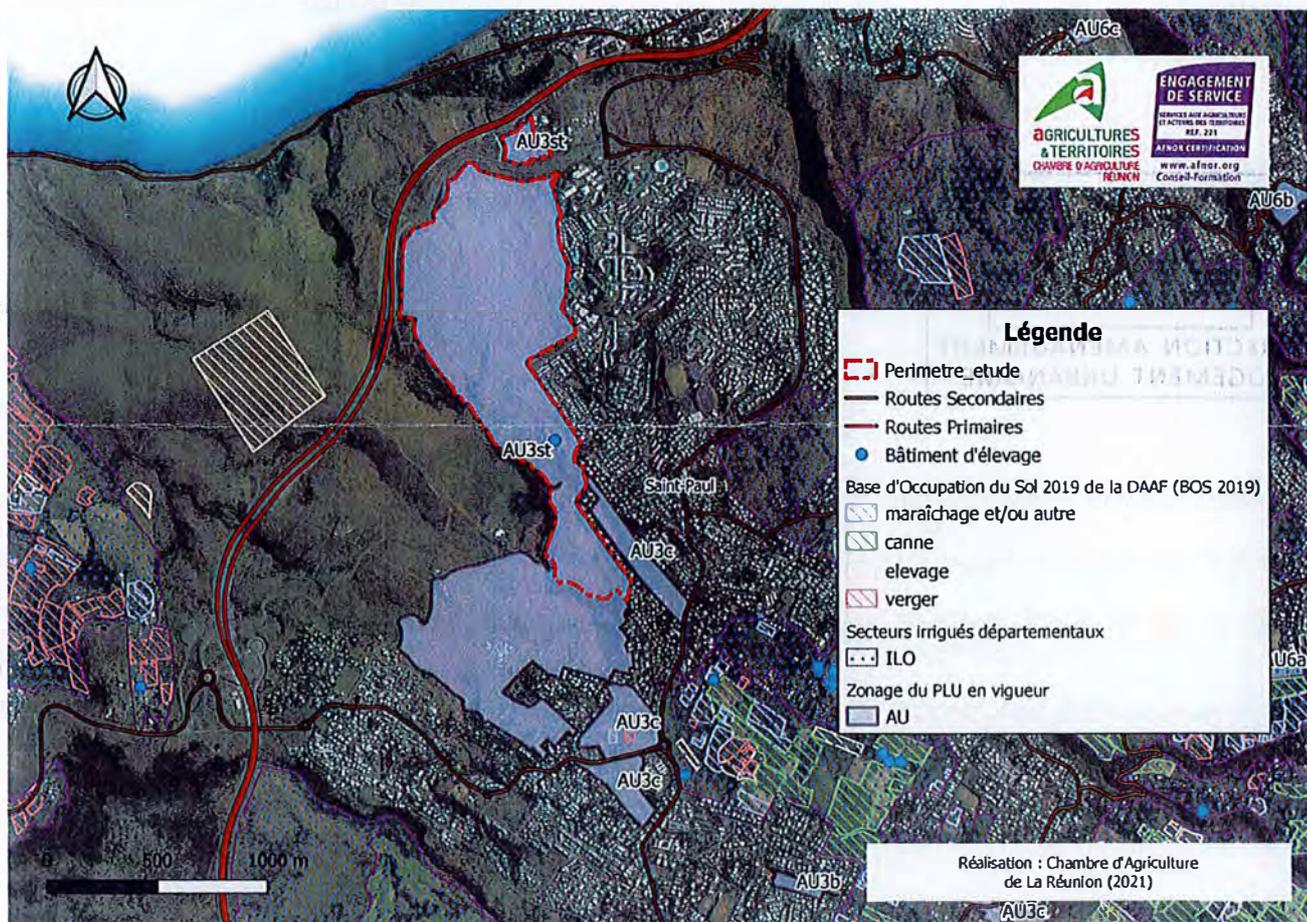
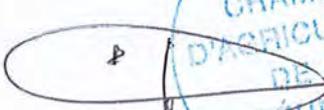


Illustration 1: Situation de la zone d'étude

Toutefois, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise sur l'île est primordial dans les années à venir.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Frédéric VIENNE

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE LA
RÉUNION

Saint-Denis, le 15 JUIN 2021

V/Réf. : Vccurrier du 18/05/2021
(DALU/PLQ/21104405/OC/DT)

N/Réf. : DPE/POE/IAAW/VH- **LD21001753**

Contact : Vanessa HAW-SHING
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 20
vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr

Madame Huguette BELLO
Mairie de la Saint-Paul
Hôtel de Ville
CS 51015
97864 SAINT-PAUL Cedex

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul – *Modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins*

Madame la Maire,

Par courrier du 18 mai 2021, vous sollicitez la CCI Réunion en tant que Personne Publique Associée afin de formuler un avis sur le projet de modification du PLU de la Commune de Saint-Paul, et nous vous en remercions.

Après examen des pièces transmises par vos services, nous souhaitons soulever certains points essentiels :

Comme vous le savez, le projet ZAC Savane des Tamarins (d'une superficie de 90 hectares), prévu dans la continuité de Plateau Caillou revêt, outre son intérêt en termes d'habitat et de développement urbain, une importance majeure en matière de structuration économique de ce pôle secondaire.

La programmation prévoit aussi plus de 80 000 m² de surface de plancher destinée à de l'activité économique, industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.

Ce projet (ex. ZAC Renaissance III) a connu des évolutions au cours de ces dernières années, avec notamment un important renforcement du volet commercial. En effet, il apparaît que la ZAC Savane des Tamarins est un projet de grande envergure intégrant des équipements commerciaux au fort dimensionnement, notamment un « pôle destination » comprenant 24 000 m² de surfaces commerciales.

Cela va aussi créer une concurrence supplémentaire pour le centre-ville de Saint-Paul étant positionné en immédiate proximité avec le projet.

Nous attirons donc votre attention sur la menace d'accroître le déséquilibre commercial du territoire en défaveur des commerces et de l'attractivité du centre-ville de Saint-Paul, qui connaît déjà des difficultés dues à la crise sanitaire et économique (gilets jaunes) et au développement de zones commerciales telles que Savannah à Saint-Paul et Cap Sacré Cœur au Port.

Dans l'intérêt général, il nous semble plus approprié d'orienter le développement économique de la ZAC Savane des Tamarins plutôt vers du commerce de proximité avec des points de vente de tailles réduites.

De plus, ce projet positionné en bordure immédiate de la Route des Tamarins va en outre bénéficier d'une connexion directe par un échangeur prévu qui va faciliter l'accessibilité routière jusqu'à la zone au détriment du centre-ville de Saint-Paul. L'implantation d'un tel projet aux abords de cet axe routier risque d'engendrer des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tel que nous le connaissons actuellement en entrée Nord avec la zone de Savannah Saint-Paul.

Par ailleurs, la CCI Réunion déplore que la suppression de l'OAP 3.1 n'ait pas fait l'objet de la création d'une nouvelle OAP spécifique à ce secteur. Nous considérons que d'une façon générale le projet de modification qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st est *trop imprécise et qu'il devrait ainsi être réécrit avec des principes d'aménagements plus fins.*

A ce titre, nous souhaiterions des compléments d'informations en ce qui concerne :

- Le principe de complémentarité économique et de liaison entre la zone concernée avec le centre-ville et les quartiers limitrophes urbanisés des ZAC Renaissance I et II ;
- Les éléments d'évaluation qui ont permis d'opérer un pré-calibrage du projet en termes d'activités du « pôle destination », de surfaces dédiées, notamment pour ce qui est de la galerie commerciale ;
- Des précisions sur le volet économique que doivent intégrer les projets à vocation mixte (résidentiel et économique) ;
- Des précisions sur le volet touristique prévu au secteur AU3h (1,73 ha).

Pour compléter le projet, il aurait été également nécessaire d'identifier les déplacements et flux de consommation sur le territoire (rythme, volume, destination, motivation, etc.), éléments pour lesquels la CCI Réunion pourrait, si vous le souhaitez, vous accompagner.

En conclusion, pour toutes ces raisons, la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion donne un **avis défavorable** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paul, tel qu'il nous a été soumis.

Œuvrant à vos côtés pour optimiser le développement harmonieux de l'activité économique de votre territoire ainsi que les conditions d'installation des entreprises, nous espérons que ces remarques pourront enrichir et améliorer le volet économique de votre projet de PLU.

Nos services demeurent bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

Persuadé de l'intérêt que vous porterez à ces éléments,

Je vous prie d'agréer, **madame la Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Ibrahim PATEL

Saint-Denis, le 30 JUN 2021

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
DEVELOPPEMENT

Mission Aménagement Développement

N/Réf. : MAS - C 2021-14

Affaire suivie par : *Madeline Kulagowski*

Tél : 0262 94 41 05

Le Président du Conseil Départemental

A

Madame la Maire de Saint-Paul
CS 51015
97864 Saint-Paul Cedex

A l'attention de M. Dimitri CONTE
**Pôle Ville Nouvelle et Transition
Ecologique**

V/Réf. : DALU/ PLO/21104405/DC/DT

Objet : Modification du PLU de Saint-Paul- Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis par courrier en date du 12 mai 2021, votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sur la Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins engagée par votre commune dans le cadre de l'article L153-40 du code de l'urbanisme pour avis.

Il s'agit d'actualiser les documents du PLU à savoir le Rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les planches graphiques, le Règlement, afin de permettre la réalisation de l'opération de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Savane des Tamarins.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général Adjoint
du Pôle Développement



Frédéric GUHUR

Annexe 10

Procès-verbal de synthèse des observations

Saint-Paul, le 7 juillet 2021

La commissaire-enquêtrice

à

Madame la Maire
de SAINT-PAUL

Dossier n° : E21000010 / 97
Arrêté municipal n° AM21050367 du 6 mai 2021

Objet : Enquête publique / Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul

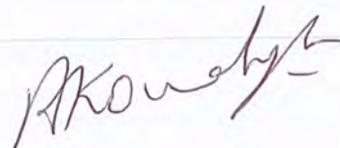
PJ : Procès-verbal des observations du public et de la commissaire-enquêtrice

Madame la Maire,

Suite à l'enquête publique citée en objet, et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, le procès-verbal des observations recueillies lors de cette enquête, ainsi que les miennes.

Vous voudrez bien me faire parvenir votre mémoire en réponse dans les quinze jours.

Veillez croire, Madame la Maire, en mon entière considération.



Annie.kowalczyk : a.kowalczyk974@orange.fr

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

SUITE A LA CONSULTATION DU PUBLIC DU 31/05/2021 AU 30/06/2021
SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE SAINT-PAUL

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice s'est rendue le mercredi 7 juillet 2021 à 10 H dans les locaux du service PLO de la mairie centrale, 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, où elle a rencontré MM. BERNICHON et CONTE, représentant le maître d'ouvrage afin de commenter les observations faisant suite à l'enquête publique ouverte sur la commune de Saint-Paul, concernant sa demande de modification du PLU.

Durant les permanences de la commissaire enquêtrice, le public a pu consulter les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête qui ont été déposés en mairie centrale, au service PLO, ainsi qu'en mairie annexe de Plateau-Caillou, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux. Le public a pu consigner ses observations sur les registres ouverts, cotés et paraphés par ses soins, ou par courriel pendant la durée de l'enquête: plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « Modification du PLU de Saint-Paul sur la zone AU3st de Plateau Caillou ».

Les avis d'enquête affichés dans les mairies, leurs parutions dans les journaux locaux, l'affichage sur le site et la publicité sur le site internet de la commune de St-Paul ont permis l'information du public.

1. Résumé statistique du déroulement de l'enquête

a) **Analyse quantitative des observations reçues**

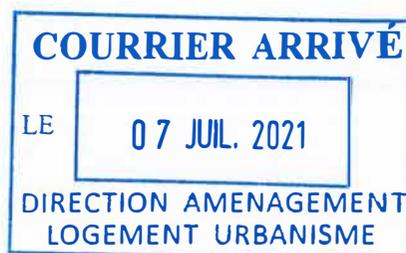
Sur les 2 registres ouverts, 3 observations ont été manuscrites sur le registre de la mairie annexe de Plateau Caillou et 6 ont été développées par courriel, sur le site de l'enquête. Ces 6 courriels sont agrafés dans le registre de la mairie centrale de Saint-Paul.
Soit un total de 9 observations

b) **Analyse thématique**

Voir ci-après

Avis formulés par des particuliers

1.1. **Observations sur registres d'enquête**



ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

1.1.1. Mairie centrale

Aucune observation manuscrite, mais 6 observations reçues par courrier ou courriel agrafées dans le registre.

1.1.2. Mairie annexe de Plateau caillou

08/06/2021

Avis de M. P. PRUNIER

06 92 86 80 46

Président de l'Association Résidence Summer

« Pas de remarque particulière concernant le secteur amont de la ZAC en limite de notre résidence (zones N et AU3c prévues au PLU) »

16/06/2021

Avis de M. G. FRANCAERT

22, ch. Gévin

La Plaine BdN

« Je suis passé consulter le dossier et vais transmettre mon avis par mail.

Ma première impression est que le PLU approuvé en 2012 est complètement transformé par ce type de projet. »

21/06/2021

Avis de Mme Geneviève PAYET

06 92 87 21 24

« Je découvre cette nouvelle enquête et je mets en perspective les éléments complémentaires par l'enquêtrice avec ceux fournis en 2016.

Cette comparaison à priori ne semble pas prendre en considération les évolutions que le secteur de Plateau Caillou connaît depuis six ans et les mutations en termes de population, circulation, commerces etc

Je vais rédiger un avis plus complet et le transmettre »

1.2. Observations parvenues par courriels

Au total 6 observations :

Nom	Date	Remarques
M. MALAFOSSE & Mme RODRIGUEZ	23/06 & 30/06	Même avis transmis par mail et par courrier
M. FRANCAERT Georges	26/06/2021	
Mme PAYET Geneviève	27/06/2021	
OR TPE	30/06/21	
Mme CALLANDRE-BARRAT Florence	29/06/2021	
Habitant de St-Paul (anonyme)	30/06/21	

2. Synthèse des questions soulevées dans les observations du public

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>I. 23/06/21 M. MALAFOSSE / Mme RODRIGUEZ Ch. Summer n° 2, en regard de la zone U3b</p> <p>Habitant proche du projet de la ZAC SAVANE DES TAMARINS, ces personnes sont globalement contre ce projet, mais comprennent la nécessité de créer des logements.</p> <p>Leurs motifs d'opposition sont les suivants .:</p> <p><u>1- Respect de la vie privée.</u></p> <p>La co-visibilité</p> <p>Crainte d'être observé par les voisins Article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales prévoit à son alinéa 1 que « <i>Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance</i> » et l'Article 9 du Code civil : « <i>Chacun a droit au respect de sa vie privée. (...)</i> » .</p> <p><u>2- Problème environnementaux.</u></p> <p>la zone U3b et alentours comporteraient des espèces protégées.</p>	<p>Trois points sont soulevés :</p> <p>1) Concernant la respect de la vie privée, ces personnes habitent de l'autre coté du chemin Summer n°2 en regard de la zone U3b. Dans cette zone la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m. Si un tel bâtiment venait à être construit les habitants de cette construction pourraient avoir une vue directe dans notre jardin ce qui constituerait une violation de notre vie privée, or selon l'Cela risque également de constituer un trouble anormal du voisinage car une vue plongeante dans notre jardin serait un préjudice de perte d'intimité, de plus un immeuble de 15m a cet endroit serait un préjudice de vue, en gâchant le panorama exceptionnel dont nous bénéficions actuellement.</p> <p>2) Nous avons déjà observé dans la zone U3b et alentours des espèces protégées tels que micropterus francoismoutouin (?) et taphozous mauritanus, très présent dans le littoral ouest, ainsi qu'une observation de furcifer pardalis dans cette zone. Il s'agit d'espèces protégées et le rapport ne mentionne pas ces espèces.</p> <p>Au niveau de la flore, la plante zornia gibbosa est présente dans la savane et est également protégée.</p>

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p><u>3 – Problématique du Trafic.</u></p>	<p>3) Les embouteillages sont un véritable fléau à La Réunion. Au niveau de la Route des Tamarins, la situation empire d'années en années.</p> <p>La création d'une voie principale avec 600 logements (donc environ 600 voitures en plus) va inexorablement provoquer un surplus d'embouteillages dans une situation déjà catastrophique.</p>
<p>II. 26/06/2021 Avis de M. FRANCART Georges</p> <p>Cette partie de territoire est soumise à une sécheresse chronique je constate avec satisfaction que la hauteur autorisée des bâtiments sera plus importante : cela devrait contribuer à une emprise au sol moins importante donc à une infiltration facilitée des eaux de pluie.</p> <p>enfin j'ai eu connaissance des réticences de la CCI</p> <p>il est indispensable d'associer à l'urbanisation de cette zone des commerces de proximité, y compris un supermarché à taille humaine.</p> <p>Il ne s'agit pas d'inverser le flux entre le centre-ville historique et Plateau-Caillou, ce qui serait la pire des choses en effet mais de les rendre acceptables et profitables pour tout à chacun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Climat - sécheresse ➤ Hauteur des constructions (verticalisation) ➤ Diminution de l'emprise au sol ➤ Réduction du ruissellement pluvial : moins de surface artificialisée ➤ Souhait de trouver des commerces de proximité ➤ Conserver le centre historique de Saint-Paul
<p>III.27/06/2021 Avis de Mme Geneviève PAYET Qui s'oppose au projet pour les motifs suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Atteintes au paysage et à l'environnement (biodiversité) 2) Ce projet va à l'encontre du 	<p>Cet avis est détaillé ci-dessous</p>

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>caractère indispensable du centre ville de Saint-Paul</p> <p>3) Problématique Savane</p> <p>4) Paradoxe entre éco-cité « exemplaire » et zone commerciale poussant à la surconsommation</p> <p>5) Le mode d'habitat proposé n'est pas durable</p> <p>6) Rappel des arguments développés lors de l'enquête de 2016 (DUP), notamment problèmes de stationnement</p> <p>7) Constat : le projet propose une vision statique du territoire alors que tout évolue : il faudrait une vision dynamique</p>	
<p>Analyse de l'avis de Mme Geneviève PAYET – découpage par thèmes</p> <p>1. Historique – intérêt paysager - biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le quartier de Plateau Caillou est né dans les années 80 avec quelques immeubles rassemblés juste au-dessus des rampes et quelques maisons autour, ➤ mais surtout d'immenses zones sauvages avec ça et là, sur ce territoire chaud, sec et très ensoleillé, des pieds de tamarins, z'accassis, pagodes et beaucoup de grandes souches herbeuses de graminées qui donnent son identité à cette étendue qui surplombe le littoral et l'océan. ➤ Autant de splendides dégradés de couleurs qui ne peuvent laisser indifférent. <p>2. Intérêt du centre ville de Saint-Paul - Embouteillages déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des petits commerces de proximité et des services sociaux et sanitaires qui se développent, le centre-ville de St-Paul a toujours été indispensable dans la vie des habitants de cet écart si proche ; ➤ moyennant deux heures d'embouteillages (A/R) dans les rampes jusqu'à l'ouverture de la Route des Tamarins. <p>3. Problématique savane</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le projet ZAC Renaissance III naît en 2004 avec pour ambition de soutenir ce territoire devenu urbain et de bâtir un nouveau quartier dans la savane, celui de la ZAC Savane des Tamarins. ➤ Pourtant situé sur « un espace remarquable à protéger » pour le Conservatoire du Littoral, <p>4. Paradoxe Eco cité et zone commerciale</p> <p>ce projet en son temps labellisé « éco-cité » sur le papier est conçu finalement pour « capter le chaland » qui pourra avoir « le plaisir d'acheter » (produits de beauté,</p>	

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
--	---------

alimentation, disques, optique, fitness, ...) et en même temps de « se promener ». Avec 25 000m² de commerces, il y a de quoi effectivement ! En réalité de cautionner l'implantation d'une énième zone commerciale.

5. Qu'est-ce qu'habiter durablement ?

Habiter est un acte complexe qui ne se résume pas à occuper des lieux, encore moins à consommer de **la biodiversité qui est un réservoir de molécules d'intérêt pharmaceutique, d'aliments, de produits d'industrie** ; en l'occurrence ici La Savane, symbole autrefois de terres impropres à la culture, mais excellente pour la chasse et l'élevage des bovins surtout, symbole social aujourd'hui de liberté et de détente au vu des très nombreux sentiers qui sillonnent ces vastes étendues dorées.

6. Rappel enquête de 2016

Mme G. Payet rappelle avoir participé à l'enquête publique de 2016 :

« Enquête Publique Unique préalable au projet d'aménagement de **la ZAC Renaissance III**, au titre des codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement relative à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet. du 21 Avril 2016 au 23 Mai 2016 »

Elle précise : *« pour donner mon avis dans cette démarche urbanistique et apporter mes observations dans la visée de sortir des logiques contreproductives de compétition, de créer des coopérations et de promouvoir des réflexions écologiques. Je me suis exprimée sur la disparition en quelques décennies d'espèces animales (cailles et lièvres notamment) en raison de l'urbanisation et d'une absence de protection, j'ai mis en lien l'extension de la ZAC Canabady et celle du Portail (aujourd'hui on pourrait ajouter celle du Sacré Cœur) avec ce que va devenir la ZAC Savane des Tamarins en termes de pôle d'attractivité d'une population transformée en consommateurs accédant en voiture jusqu'aux grandes surfaces commerciales, j'ai regretté que la dimension du bien-être soit conçu sous l'angle des seuls rapports au commerce et à l'emploi, et non à la nature, j'ai pointé l'absence de gestion du parc de stationnement basé sur une logique d'appropriation du domaine foncier et je me suis interrogée sur la conception d'une ville où au final les liens entre le centre et les écarts seraient plus que jamais distendus. Tout cela se faisant dans un esprit de marketing territorial passant inévitablement par un processus d'expropriation de propriétaires fonciers, certes peu nombreux mais installés depuis des générations dans une tradition rurale et culturelle, soumis à toutes les pressions imaginables pour vendre leurs terres soudain devenues parcelles constructibles. En 2016, le projet de Parc du Belvédère alliant paysage/histoire/loisirs/ESS est mis en chantier. Le concept est original : faire de ce spot exceptionnel sur l'ouest, berceau de notre histoire car situé au-dessus de la ravine du Bernica, plateau qui se prête effectivement à la création de parcours touristiques et d'aires de jeux, susceptible d'offrir aux habitants et visiteurs le plaisir de bénéficier de ce cadre « remarquable ». »*

7. Constat actuel

- Cinq ans plus tard, alors que les chiffres en matière d'obésité, de précarité, d'alcoolisme, de chômage, de dépression, ... explosent, il reste à croire que ce type de projet ne fait pas partie de la conception que l'on peut se faire d'une nouvelle ville intégrant les besoins de sa population et son ancrage dans son territoire.

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
	<ul style="list-style-type: none">➤ Et nous voilà en 2021, face au même projet ZAC Savane des Tamarins : 25 000m² pour le Pôle Commercial et 2000 logements, soit une moyenne 3000 + 3000 véhicules individuels (sans compter sur les PL) sur site en plus par jour sur une zone de 90ha, qui vont se croiser avec une entrée sud et une entrée ouest par la Route des Tamarins où ...
	<p>7.1. Problèmes induits par le trafic</p> <ul style="list-style-type: none">➤ ...les indicateurs de pollution en phase de trafic intense alertent déjà.➤ Il est fort à parier que dans un tel environnement, la mise en végétalisation et la trame verte de la ZAC Savane des Tamarins ne soient qu'un effet de greenwashing du projet.
	<p>7.2. Propositions sur le plan socio économique</p> <ul style="list-style-type: none">➤ innover pour réinscrire dans leur ville les habitants en quête de soutien et en manque de liens sociaux (séniors, familles précarisées et jeunes en difficulté, par exemple),➤ impulser un changement de comportements dans une visée intergénérationnelle.➤ Dans ce sens, les 500 emplois promis pour ce futur bassin d'activité pourraient se répartir différemment pour créer du collectif et participer au solidaire, et non être focalisés sur le secteur de l'achat de biens.➤ Depuis 2004, la question ne se pose pas seulement d'harmoniser les Hauts et les Bas de StPaul, mais en l'espèce - avec le projet ZAC Renaissance III devenu ZAC Savane des Tamarins - il s'agit maintenant de créer une cohérence entre ce qui va devenir le quartier haut et ancien de Plateau Caillou avec son futur quartier bas.
	<p>7.3. Incohérence actuelle : vision statique</p> <ul style="list-style-type: none">➤ tout se passe comme si entre-temps le profil de la population n'avait pas évolué (critères d'âge, de revenus, de besoins, de vulnérabilités, de choix de vie, ...)➤ et comme s'il suffisait mathématiquement d'ajouter (en l'occurrence des logements, des commerces et des parkings) pour ajouter du bien être dans son cadre de vie.
	<p>7.4. Lacunes du projet – absences – manques</p> <ul style="list-style-type: none">➤ pas de maison dédiée aux aînés, pas de structure à vocation culturelle (il est vrai que la ruine toute neuve qui doit/devait abriter l'Ecole de musique face à la savane donne le « la »), pas d'espace réservé pour un marché forain ni un marché artisanal, pas de place ni de fontaines publiques, pas d'incitation à favoriser le bâti dans le cadre de l'adaptation au changement climatique dans le cadre du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET).➤ pas d'impulsion donnée en faveur de la sobriété, du relationnel, de la capacité à se nourrir et à se déplacer de façon plus cohérente avec les limites de la planète.
	<p>7.5. La tendance actuelle : vers une prospérité durable, avec une vision dynamique</p> <ul style="list-style-type: none">➤ concevoir la ville en coopération avec ses habitants pour la valoriser et

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>l'épanouir</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ développer des modes de vie singuliers, accompagner la reprise des traditions, construire l'autonomie des territoires et se réapproprier collectivement les savoirs, ➤ se donner les moyens de produire de la prospérité durable. Osons dire du bonheur et de la santé. ➤ réussir une complémentarité avec : le petit centre de Plateau Caillou, les quartiers à proximité (Youloupanga, Renaissance I et II, Corbara, les plateaux sportifs et ... le futur parc du Belvédère <p>Conclusion défavorable de Mme G. Payet car : Rien de tel (voir ci-dessus), la ZAC Savane des Tamarins fera d'une partie de la savane un nouvel espace bétonné, c'est-à-dire une ville de plus !</p>	

Suite des observations du public :

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>IV.30/06/2021 OR TPE Concerne l'ensemble de la ZAC SDT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'ORTPE a demandé par courrier le 07/02/2018, la suppression de la ZAC SDT pour le volet commercial ➤ La loi Notre a conféré la compétence en matière d'urbanisme commercial aux EPCI avec pour obligation de produire un document d'aménagement commercial versé au SCOT. ➤ Crise économique, faillite des petites entreprises fragilisées par la Covid-19 ➤ Un emploi dans une grande zone commerciale détruit trois emplois de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'absence de DAC traduit un manque de vision et de stratégie partagée sur le développement du commerce par les communes du TCO. ➤ développement anarchique du commerce censé répondre aux besoins de la population. ➤ Opposition au CENTRE COMMERCIAL connecté sur la route des tamarins de 24 000m² opérationnel à très court terme ➤ Risques de déséquilibre du territoire ➤ Les TPE représentent l'essentiel des activités des centralités ➤ Demande de concertation élargie sur la problématique du commerce
<p>V. 30/06/2021 Mme Florence CALLANDRE-BARRAT Maître de conférences en anthropologie et civilisations de l'océan Indien Université de La Réunion</p> <p>Secteur de la savane Opposée au projet de ZAC SDT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La Savane de cet espace est une savane endémique, unique au monde, qui a fait l'objet d'ailleurs de mémoires universitaires (Cf l'éminent Professeur des Universités René Robert) ➤ Dénonce les incendies volontaires du temps de la précédente municipalité affectant cet espace. ➤ Les promoteurs et les responsables

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
Motif : absence de discernement écologique d'un tel projet	politiques ont un souci important à régler : loger les humains
<p>VI.30/06/21 Un habitant de Saint-Paul (anonyme)</p> <p>Opposé au projet de ZAC SDT</p> <p>Motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonction pastorale à préserver - Valeur patrimoniale de la savane - Destruction de la biodiversité - Le projet va à l'encontre du développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ D'après une étude récente de géographes de l'université de la Réunion, rapportée sous le titre, "Les savanes de la côte sous le vent à La Réunion. Histoire et dynamiques, perceptions et pratiques, gestion et médiation" : "La savane réunionnaise, en voie de perdre sa fonction pastorale est généralement perçue comme un espace délaissé et inutile, à « reconquérir ». ➤ L'hypothèse centrale que cette recherche a permis de valider est néanmoins qu'une nouvelle représentation de cet espace est en train d'émerger, en lien avec de nouveaux usages dont il fait l'objet, ainsi qu'avec l'apparition de nouvelles expériences spatiales qui transforment la relation des Réunionnais à cette partie du territoire insulaire. ➤ Ainsi émergent, dans ce rapport retissé à un paysage hérité et parfois aujourd'hui en lambeaux, de nouvelles représentations culturelles de la savane, qui lui confèrent identité, valeur et attrait. ➤ Cela donne sens aux politiques fondées sur une approche patrimoniale de ces espaces. Le rachat récent par le Conservatoire du littoral d'une partie des terrains en savane du Cap La Houssaye prend ainsi place dans un processus en voie de transformer l'image et le statut des savanes." ➤ Après la destruction des Roches noires et de Boucan canot par des restaurateurs, voici le projet "Zac des Tamarins" qui prouve s'il en était besoin qu'à La Réunion comme ailleurs, la vision idéaliste de la conservation des espaces naturels se heurte brutalement à la démographie galopante et que les intérêts politiques et financiers fragilisent toutes les organisations qui rament à contre courant (Srepen, parc national, réserve marine, réserve de l'étang, Conservatoire du littoral...) ➤ La Réunion de demain sera une grande ville sans oiseaux traversée par des routes bouchonnées par des milliers de voitures, parsemée d'immeubles de béton.
<p>Mon commentaire :</p> <p>Ces deux derniers avis méritent d'être examinés par le maître d'ouvrage et par l'aménageur, au regard des nouvelles orientations définies par le projet de loi « Climat et résilience ».</p>	

Concernant l'avis des PPA :

- Rappelons que dans le cas d'une modification de droit commun (art. L153-41 à L153-44), il n'y a pas de consultation, mais simplement notification préalable aux PPA avant enquête.
- M. CONTE m'a transmis la liste de ces PPA, suite à ma demande, le 31/05/21 :
 - Etat (Mme la Sous-Préfète) via la DEAL
 - TCO
 - Conseil Régional
 - Conseil Départemental
 - CCI
 - Chambre des métiers
 - Chambre d'agriculture
 - Parc National de la Réunion
- J'ai pu constater que cette notification a bien été faite, il y a eu des retours, notamment : de l'Etat (par la DEAL) ; de la Chambre d'agriculture, et de la CCIR qui a émis un avis défavorable. Les autres PPA n'ayant pas répondu sont considérées comme étant favorables au projet de modification du PLU.

Ces avis sont détaillés dans mon rapport. Il n'est donc pas utile de les reproduire dans ce PV qui a pour objet de permettre au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

3. L'étude du dossier et des visites sur place, ainsi que la prise en compte de certaines observations, m'amènent à formuler enfin les questions suivantes :

- a) Comment revoir ou adapter la modification du PLU pour qu'il réponde aux évolutions socio-économiques, ainsi qu'aux préoccupations des habitants ?**

Notamment :

a.1) covisibilité – densification et hauteur des constructions pouvant faire craindre des conflits de voisinage, un habitant souligne le droit au respect de la vie privée :

Mon commentaire :

- 1) Hauteur des constructions futures faisant craindre une visibilité pouvant porter atteinte à la vie privée : il s'agit d'une préoccupation à anticiper en la faisant remonter à l'aménageur, ainsi qu'éventuellement à une association de défense des résidents. Le respect de la vie privée est légitime, mais à ce stade de la modification du PLU, il est hors champ de l'enquête publique.
- 2) Environnement : la zone U3b et alentours comporterait des espèces protégées. Je demande au maître d'ouvrage de vérifier.
- 3) Trafic : La problématique du trafic inquiète tous les réunionnais, et particulièrement les Saint-Paulois résidant à Plateau Caillou.

Cet avis appelle une réponse de la part du maître d'ouvrage, en particulier sur les points 2) et 3)..

a.2) Cadre de vie : mise en valeur du paysage, valorisation de la savane, « espace remarquable à protéger ».

a.3) Préservation de l'intérêt du centre-ville de Saint-Paul : où se trouvent les services sociaux et sanitaires, indispensables à la vie des habitants de Plateau-Caillou (soulevé par les habitants et la CCIR « *Menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul* »

a.4) Paradoxe entre Eco-cité, modèle d'exemplarité en matière de construction, d'habitat durable, de respect de l'environnement, et zone commerciale de 25.000 m2 poussant à la surconsommation et à l'augmentation des inégalités (achats à crédit, mise sur le marché de gadgets et services en tous genres non indispensables au bien-être de la population)

a.5) Indicateurs de pollution en phase trafic et leurs impacts sur la santé des habitants, que ne pourront réduire la mise en végétalisation et la trame verte : Quelles mesures comptez-vous mettre en place pour lutter contre cette pollution, et contre celle engendrée par les travaux (poussières) ?

b) Concernant le respect de la loi Barnier du 2/07/1995 sur la protection de l'environnement (rappel)

Art 1^{er} : les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres énergétiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation

Dans ce dossier, (p. 45) il apparaît que le bien-être est conçu sous l'angle des seuls rapports aux activités et commerces, et non à la nature. Comment allez-vous compléter le dossier pour une meilleure prise en compte de cet aspect ?

c) Comment allez-vous répondre à cette observation de la Chambre d'agriculture : « En conclusion, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordiale dans les années à venir »

d) Comment mettre la modification du PLU en cohérence avec les grands axes de la politique régionale, notamment :

- 1. Pour une économie dynamique**
- 2. Pour une mobilité au service du développement durable**
- 3. Pour une île respectueuse de l'environnement**

La Présidente de Région souligne que « *la crise économique, sociale, sanitaire et environnementale que nous traversons est l'occasion de bâtir un nouveau modèle de développement.*

ENQUETE N° E21000010 / 97 SAINT-PAUL
PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Il convient de saisir cette opportunité unique de changement pour l'avenir des réunionnais. »

*« L'urgence dans l'immédiat
Donner au territoire sa chance
Et aux habitants une espérance »*

Autrement dit, comment, au travers de la modification du PLU de Saint-Paul en vue de la réalisation de l'opération ZAC Savane des Tamarins, allez-vous contribuer à faire de cette partie du territoire de la Réunion une terre de progrès ?

Certes la question est vaste, mais il convient d'y réfléchir si vous ne pouvez y répondre dans l'immédiat.

Pour revenir aux questions des habitants, il reste qu'en définitive, c'est la crainte de voir surgir une immense zone commerciale avec les problèmes de circulation qu'elle induirait qui apparait primordiale, renforcée par la nécessité de repenser la façon d'habiter et de consommer dans la ville de demain, en raison des changements qui s'annoncent.

Dont procès-verbal, communiqué sur place à M. Dimitri CONTE, Responsable du service PLO à la mairie de Saint-Paul, qui est composé de 12 pages, auxquelles sont jointes les contributions précitées.

Le représentant de la mairie de Saint-Paul, maître d'ouvrage, est invité à faire parvenir une réponse à la commissaire enquêtrice à l'adresse électronique sus-indiquée, dans le délai de 15 jours.

Pour le maître d'ouvrage

La commissaire enquêtrice

f/ Frédéric BERNICHON

Annie KOWALCZYK

Dimitri CONTE



OBJET : MODIFICATION DU PLU DE SAINT-PAUL SUR LA ZONE AU3st DE PLATEAU CAILLOU

Madame le commissaire enquêteur,

Habitant proche du projet de la ZAC SAVANE DES TAMARINS, nous sommes globalement contre ce projet, mais nous comprenons la nécessité de créer des logements. Mais outre notre opinion globale plusieurs points nous préoccupent particulièrement.

1- Respect de notre vie privée.

Nous habitons de l'autre coté du chemin Summer n°2 en regard de la zone U3b.

Dans cette zone la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Si un tel bâtiment venait à être construit les habitants de cette construction pourrait avoir une vue directe dans notre jardin ce qui constituerait une violation de notre vie privée, or selon l'Article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales prévoit à son alinéa 1 que « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance* » et l'Article 9 du Code civil : « *Chacun a droit au respect de sa vie privée. (...)* » .

Cela risque également de constituer un trouble anormal du voisinage car une vue plongeante dans notre jardin serait un préjudice de perte d'intimité, de plus un immeuble de 15m a cet endroit serait un préjudice de vue, en gâchant le panorama exceptionnel dont nous bénéficions actuellement.

2- Problème environnementaux.

Nous avons déjà observé dans la zone U3b et alentours des espèces protégées tels que micropterus francoismoutouin et taphozorus mauritianus, très présent dans le littoral ouest, ainsi qu'une observation de furcifer pardalis dans cette zone. Il s'agit d'espèces protégées et le rapport ne mentionne pas ces espèces.

Au niveau de la flore, la plante zornia gibbosa est présente dans la savane et est également protégée.

D'ailleurs, j'ai vu dans un rapport écologique antérieur pour la ZAC Renaissance 3, qui n'est plus disponible, que la zone U3b et alentours comportaient des espèces protégées.

3 – Problématique du Trafic.

Les embouteillages sont un véritable fléau à La Réunion. Au niveau de la Route des Tamarins, la situation empire d'années en années.

La création d'une voie principale avec 600 logement (donc environ 600 voitures en plus) va inexorablement provoqué un surplus d'embouteillage dans une situation déjà catastrophique.

Ainsi nous ne sommes pas favorable au projet de la ZAC Savane des Tamarins, les points ci dessus nous préoccupent particulièrement.

Veuillez agréer, madame, l'expression des nos salutations distinguées.

Mr MALAFOSSE et Mme RODRIGUEZ

AVIS M. FRAN CART

De : Georges Francart [<mailto:francartgeorges@gmail.com>]

Envoyé : samedi 26 juin 2021 00:36

À : plo@mairie-saintpaul.fr

Objet : Modification du PLU de Saint-Paul sur la zone a eu 3 STDE Plateau-Caillou je n'ai pas eu le temps d'étudier intégralement le projet de Zac savane des Tamarins aussi mes observations risque d'être parcellaire en premier il m'apparaît que le choix de la sav

Message de Précaution: Ce message vient de l'extérieur et peut contenir un virus - Si vous n'êtes pas sûr de l'émetteur et du contenu du message ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes - En cas de doute contacter le support informatique au 0262 34 59 00.

Comme le souligne le projet nous nous trouvons en territoire soumis à une sécheresse chronique je constate avec satisfaction que la hauteur autorisée des bâtiments sera plus importante cela devrait contribuer tu as une emprise au sol moins importante donc à une infiltration facilité des jeux de pluie enfin j'ai eu connaissance des réticences de la CCI jeune y a des repas entièrement contenu des mobilités il est indispensable d'associer à l'urbanisation de cette zone des commerces de proximité il comprend un supermarché à taille humaine il ne s'agit pas d'inverser le flux entre le centre-ville historique et Plateau-Caillou ce qui serait la pire des choses en effet mais de les rendre acceptables et profitable pour tout à chacun

AVIS ENQUETE PUBLIQUE : MODIFICATION DU PLU DE ST PAUL EN VUE DE L'OPERATION ZAC SAVANE DES TAMARINS

Le quartier de Plateau Caillou est né dans les années 80 avec quelques immeubles rassemblés juste au-dessus des rampes et quelques maisons autour, mais surtout d'immenses zones sauvages avec ça et là, sur ce territoire chaud, sec et très ensoleillé, des pieds de tamarins, z'accassis, pagodes et beaucoup de grandes souches herbeuses de graminées qui donnent son identité à cette étendue qui surplombe le littoral et l'océan. Autant de splendides dégradés de couleurs qui ne peuvent laisser indifférent.

Pour preuve, des lotissements ont peu à peu été construits dans ce nouveau quartier devenu un petit centre urbain dans les années 2000. Mais malgré une population grandissante, des petits commerces de proximité et des services sociaux et sanitaires qui se développent, le centre-ville de St-Paul a toujours été indispensable dans la vie des habitants de cet écart si proche ; moyennant deux heures d'embouteillages (A/R) dans les rampes jusqu'à l'ouverture de la Route des Tamarins.

Le projet ZAC Renaissance III naît en 2004 avec pour ambition de soutenir ce territoire devenu urbain et de bâtir un nouveau quartier dans la savane, celui de la ZAC Savane des Tamarins. Pourtant situé sur « un espace remarquable à protéger » pour le Conservatoire du Littoral, ce projet en son temps labellisé « éco-cité » sur le papier est conçu finalement pour « capter le chaland » qui pourra avoir « le plaisir d'acheter » (produits de beauté, alimentation, disques, optique, fitness, ...) et en même temps de « se promener ». Avec 25 000m² de commerces, il y a de quoi effectivement ! En réalité de cautionner l'implantation d'une énième zone commerciale.

Habiter est un acte complexe qui ne se résume pas à occuper des lieux, encore moins à consommer de la biodiversité qui est un réservoir de molécules d'intérêt pharmaceutique, d'aliments, de produits d'industrie ; en l'occurrence ici La Savane, symbole autrefois de terres impropres à la culture, mais excellente pour la chasse et l'élevage des bovins surtout, symbole social aujourd'hui de liberté et de détente au vu des très nombreux sentiers qui sillonnent ces vastes étendues dorées.

J'ai participé à l'enquête publique de 2016 pour donner mon avis dans cette démarche urbanistique et apporter mes observations dans la visée de sortir des logiques contre-productives de compétition, de créer des coopérations et de promouvoir des réflexions écologiques. Je me suis exprimée sur la disparition en quelques décennies d'espèces animales (cailles et lièvres notamment) en raison de l'urbanisation et d'une absence de protection, j'ai mis en lien l'extension de la ZAC Canabady et celle du Portail (aujourd'hui on pourrait ajouter celle du Sacré Cœur) avec ce que va devenir la ZAC Savane des Tamarins en termes de pôle d'attractivité d'une population transformée en consommateurs accédant en voiture jusqu'aux grandes surfaces commerciales, j'ai regretté que la dimension du bien-être soit conçu sous l'angle des seuls rapports au commerce et à l'emploi, et non à la nature, j'ai pointé l'absence de gestion du parc de stationnement basé sur une logique d'appropriation du domaine foncier et je me suis interrogée sur la conception d'une ville où au final les liens entre le centre et les

écarts seraient plus que jamais distendus. Tout cela se faisant dans un esprit de marketing territorial passant inévitablement par un processus d'expropriation de propriétaires fonciers, certes peu nombreux mais installés depuis des générations dans une tradition rurale et culturelle, soumis à toutes les pressions imaginables pour vendre leurs terres soudain devenues parcelles constructibles.

En 2016, le projet de Parc du Belvédère alliant paysage/histoire/loisirs/ESS est mis en chantier. Le concept est original : faire de ce spot exceptionnel sur l'ouest, berceau de notre histoire car situé au-dessus de la ravine du Bernica, plateau qui se prête effectivement à la création de parcours touristiques et d'aires de jeux, susceptible d'offrir aux habitants et visiteurs le plaisir de bénéficier de ce cadre « remarquable ». Cinq ans plus tard, alors que les chiffres en matière d'obésité, de précarité, d'alcoolisme, de chômage, de dépression, ... explosent, il reste à croire que ce type de projet ne fait pas partie de la conception que l'on peut se faire d'une nouvelle ville intégrant les besoins de sa population et son ancrage dans son territoire.

Et nous voilà en 2021, face au même projet ZAC Savane des Tamarins : 25 000m² pour le Pôle Commercial et 2000 logements, soit une moyenne 3000 + 3000 véhicules individuels (sans compter sur les PL) sur site en plus par jour sur une zone de 90ha, qui vont se croiser avec une entrée sud et une entrée ouest par la Route des Tamarins où les indicateurs de pollution en phase de trafic intense alertent déjà. Il est fort à parier que dans un tel environnement, la mise en végétalisation et la trame verte de la ZAC Savane des Tamarins ne soient qu'un effet de greenwashing du projet.

Dans un tel projet, ne conviendrait-il pas d'innover pour réinscrire dans leur ville les habitants en quête de soutien et en manque de liens sociaux (séniors, familles précarisées et jeunes en difficulté, par exemple), impulser un changement de comportements dans une visée inter-générationnelle. Dans ce sens, les 500 emplois promis pour ce futur bassin d'activité pourraient se répartir différemment pour créer du collectif et participer au solidaire, et non être focalisés sur le secteur de l'achat de biens.

Depuis 2004, la question ne se pose pas seulement d'harmoniser les Hauts et les Bas de St-Paul, mais en l'espèce - avec le projet ZAC Renaissance III devenu ZAC Savane des Tamarins - il s'agit maintenant de créer une cohérence entre ce qui va devenir le quartier haut et ancien de Plateau Caillou avec son futur quartier bas. Pourtant, tout se passe comme si entre-temps le profil de la population n'avait pas évolué (critères d'âge, de revenus, de besoins, de vulnérabilités, de choix de vie, ...) et comme s'il suffisait mathématiquement d'ajouter (en l'occurrence des logements, des commerces et des parkings) pour ajouter du bien être dans son cadre de vie. On remarque que le projet ne comporte : pas de maison dédiée aux aînés, pas de structure à vocation culturelle (il est vrai que la ruine toute neuve qui doit/devait abriter l'Ecole de musique face à la savane donne le « la »), pas d'espace réservé pour un marché forain ni un marché artisanal, pas de place ni de fontaines publiques, pas d'incitation à favoriser le bâti dans le cadre de l'adaptation au changement climatique dans le cadre du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET). Pas de ... pas de ... la liste serait longue, en somme pas d'impulsion donnée en faveur de la sobriété, du relationnel, de la capacité à se nourrir et à se déplacer de façon plus cohérente avec les limites de la planète.

Pourtant de nos jours, concevoir la ville en coopération avec ses habitants pour la valoriser et l'épanouir n'est-ce pas développer des modes de vie singuliers, accompagner la reprise des traditions, construire l'autonomie des territoires et se réapproprier collectivement les savoirs, n'est-ce pas se donner les moyens de produire de la prospérité durable. Osons dire du bonheur et de la santé.

Alors, concevoir ce projet sur Plateau Caillou n'est-ce pas aussi réussir une complémentarité avec ce qui constitue déjà son écrin d'implantation : le petit centre de Plateau Caillou, les quartiers à proximité (Youloupanga, Renaissance I et II, Corbara, les plateaux sportifs et ... le futur parc du Belvédère ?

Rien de tel, la ZAC Savane des Tamarins fera d'une partie de la savane un nouvel espace bétonné, c'est-à-dire une ville de plus !

Geneviève PAYET, le 27 juin 2021





1 ALL des Mangoustans
97470 Saint Benoit
Mail : presidence.ortpe@gmail.com
Gsm :0692704769

Saint Benoit le 30/06/2021

Madame Le Commissaire enquêteur
Mairie de Saint Paul
Direction de l'aménagement et de l'urbanisme
Service planification et observatoire

Objet : Modification du PLU de Saint-Paul sur la Zone AU3st de Plateau caillou

Madame le commissaire enquêteur

Le projet de modification PLU de Saint Paul pour la réalisation de la ZAC « Savane des Tamarins » connu dans le passé sous le Nom du Projet de la ZAC Renaissance III pour lequel l'ORTPE a demandé par courrier le 07/02/2018, sa suppression pour le volet commercial .

La présente enquête publique porte sur l'aménagement de 90 ha sur un foncier stratégique, facilement accessible de la route des tamarins.

Il prévoit notamment :

- La création de 6000 m² pour le commerce et services de proximité
- La création de 6000m² pour l'artisanat de petite production
- **Un pôle de destination commerciale ,UN CENTRE COMMERCIALE connecté sur la route des tamarins de 24 000m² opérationnel à très court terme**

Par son dimensionnement et sa vocation de destination nous sommes en présence d'un projet qui doit se lire à l'échelle de la microrégion ouest à savoir le TCO.

La loi Notre a conféré la compétence en matière d'urbanisme commercial aux EPFCI avec pour obligation de produire un document d'aménagement commercial versé au SCOT.

L'absence de DAC traduit un manque de vision et de stratégie partagée sur le développement du commerce par les communes du TCO.

Depuis une quinzaine d'années on assiste un développement anarchique du commerce censé répondre aux besoins de la population.

Des pôles commerciaux à vocation régionale faciles d'accès ont poussé comme des « champignons » sans se soucier du fonctionnement commercial du territoire et des petites entreprises qui la composent.

Ces TPE représentent l'essentiel des activités dans les différentes centralités présentes : centre-ville, centre bourg, quartier... et jouent un rôle essentiel dans l'animation et dans la vie sociale.

Leur modèle économique est aujourd'hui fragilisé du fait de développement commercial de périphérie (boite à chaussures) devenus de véritables aspirateurs destructeurs d'emploi et d'activités, ce qui traduit une **carence des pouvoirs publics dans l'exercice de leur compétence en matière d'aménagement commercial**.

Ce nouveau pôle de destination commerciale de périphérie ne **fera qu'accentuer**:

-La faillite des Très petites entreprises déjà fragilisés par la COVID-19 et qui représente la majeure partie du tissu économique de notre territoire .

- Un emploi créé dans Un pôle de destination commerciale de périphérie détruit 3 emplois de proximité

Ce projet de modification de PLU va à l'encontre des attentes des acteurs du territoire et doit au préalable faire l'objet, au-delà du formalisme de l'enquête publique, d'une concertation la plus large avec les acteurs sur la problématique du commerce à l'échelle du TCO conformément aux textes en vigueur.

Face à ces enjeux commerciaux majeurs pour le territoire et le caractère impérieux de disposer d'un document d'aménagement commercial préservant la diversité des commerces,

Nous vous demandons, Madame le commissaire enquêteur d'émettre **un avis défavorable** à ce projet de modification du plu de saint Paul.

Sachant l'intérêt que vous porterez à notre demande,

Veillez agréer nos respectueuses salutations

Président de l'ORTPE
Adame Younous



AVIS DU 29/06/21

Bonjour Mesdames, Messieurs

Je soutiens à 100% l'avis exprimé par Madame Geneviève Payet concernant l'absence de discernement écologique d'un tel projet. La Savane de cet espace est une savane endémique, unique au monde, qui a fait l'objet d'ailleurs de mémoires universitaires (Cf l'éminent Professeur des Universités René Robert) tellement elle est exceptionnelle. Jusqu'ici elle a fait l'objet d'incendies volontaires mais que cet espace disparaisse avec la bénédiction de la Mairie de Saint-Paul est inadmissible.

Les promoteurs et les responsables politiques ont un souci important à régler, loger les humains, ce qui est louable, mais régulons plutôt les naissances et protégeons les plus beaux sites de notre environnement.

Florence Callandre-Barat

Maître de conférences en anthropologie et civilisations de l'océan Indien
Université de La Réunion

Membre de l'unité de recherche ASIÉS EA4512

Responsable pédagogique des L1 de Sciences Sociales

florence.callandre@univ-reunion.fr

téléphone interne : 2502 externe : 0262 938717

D'après une étude récente de géographes de l'université de la Réunion, rapportée sous le titre, "Les savanes de la côte sous le vent à La Réunion. Histoire et dynamiques, perceptions et pratiques, gestion et médiation" : "La savane réunionnaise, en voie de perdre sa fonction pastorale est généralement perçue comme un espace délaissé et inutile, à « reconquérir ». L'hypothèse centrale que cette recherche a permis de valider est néanmoins qu'une nouvelle représentation de cet espace est en train d'émerger, en lien avec de nouveaux usages dont il fait l'objet, ainsi qu'avec l'apparition de nouvelles expériences spatiales qui transforment la relation des Réunionnais à cette partie du territoire insulaire. Ainsi émergent, dans ce rapport retissé à un paysage hérité et parfois aujourd'hui en lambeaux, de nouvelles représentations culturelles de la savane, qui lui confèrent identité, valeur et attrait. Cela donne sens aux politiques fondées sur une approche patrimoniale de ces espaces. Le rachat récent par le Conservatoire du littoral d'une partie des terrains en savane du Cap La Houssaye prend ainsi place dans un processus en voie de transformer l'image et le statut des savanes."

Après la destruction des Roches noires et de Boucan canot par des restaurateurs, voici le projet "Zac des Tamarins" qui prouve s'il en était besoin qu'à La Réunion comme ailleurs, la vision idéaliste de la conservation des espaces naturels se heurte brutalement à la démographie galopante et que les intérêts politiques et financiers fragilisent toutes les organisations qui rament à contre courant (Srepen, parc national, réserve marine, réserve de l'étang, Conservatoire du littoral...)

La Réunion de demain sera une grande ville sans oiseaux traversée par des routes bouchonnées par des milliers de voitures, parsemée d'immeubles de béton habités par des centaines d'handicapés du cerveau.

(Tiger)

Saint-Paul, le 16 JUIL. 2021

Le Maire

à

Madame Annie KOWALCZYK
Commissaire enquêtrice
36, rue des Salines
Rés. Fleur de Saline 2 – Appt. 18
97434 La Saline les Bains

Dossier suivi par Dimitri CONTE
Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique
Direction Aménagement, Logement et l'Urbanisme
Service Planification et Observatoire
Tél : 02 62 34 48 45
Fax : 02 62 45 81 04
E-mail : dimitri.conte@mairie-saintpaul.fr

N/REF : DALU/PLO/n° 21106893
V/REF : PV de fin d'enquête, courrier arrivé
n°21017121 enregistré le 07/07/2021

**OBJET : Enquête publique relative au projet de modification du PLU sur la zone
AU3st de la ZAC Savane des Tamarins – Procès-Verbal de fin d'enquête**

Madame la Commissaire,

Nous avons bien pris connaissance de votre procès-verbal relatif à l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2021 relative à l'affaire citée en objet, que vous avez déposé en main propre le 07 juillet 2021.

Conformément à l'article à R.123-18 du code de l'environnement, vous trouverez ci-joint notre mémoire en réponse.

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions motivées, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de notre considération distinguée.



Pour le Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Valérie PICARD

Annexe 11

Mémoire en réponse

du MO

(Ville de Saint-Paul)

Projet de de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC
Savane des Tamarins - Enquête publique du 31 mai au 30 juin 2021

Mémoire en réponse au Procès -Verbal de synthèse de Mme Annie
KOWALCZYK – Commissaire enquêtrice

-ooo0O0ooo-

Rappels :

Article R123-18 du code de l'environnement
Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Le PV de synthèse de l'enquête publique relative au projet de de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins qui s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2021 a été déposé en main propre au service Planification et Observatoire le 07 juillet 2021 par Madame la commissaire enquêtrice, Annie KOWALCZYK.

Méthodologie :

Les éléments du PV de synthèse de Madame la Commissaire-enquêtrice sont reproduits en police noire. Les éléments et réponses apportées par le maître d'ouvrage figurent en police bleu.

1. Synthèse des questions soulevées dans les observations du public

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>I. 23/06/21 M. MALAFOSSE / Mme RODRIGUEZ Ch. Summer n° 2, en regard de la zone U3b</p> <p>Habitant proche du projet de la ZAC SAVANE DES TAMARINS, ces personnes sont globalement contre ce projet, mais comprennent la nécessité de créer des logements.</p> <p>Leurs motifs d'opposition sont les suivants :</p> <p><u>1- Respect de la vie privée.</u></p> <p>La co-visibilité</p> <p>Crainte d'être observé par les voisins Article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales prévoit à son alinéa 1 que « <i>Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance</i> » et l'Article 9 du Code civil : « <i>Chacun a droit au respect de sa vie privée. (...)</i> » .</p> <p><u>2- Problème environnementaux.</u></p> <p>la zone U3b et alentours comporteraient des espèces protégées.</p>	<p>Trois points sont soulevés :</p> <p>1) Concernant le respect de la vie privée, ces personnes habitent de l'autre coté du chemin Summer n°2 en regard de la zone U3b.</p> <p>Dans cette zone la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.</p> <p>Si un tel bâtiment venait à être construit les habitants de cette construction pourraient avoir une vue directe dans notre jardin ce qui constituerait une violation de notre vie privée, or selon l'Cela risque également de constituer un trouble anormal du voisinage car une vue plongeante dans notre jardin serait un préjudice de perte d'intimité, de plus un immeuble de 15m a cet endroit serait un préjudice de vue, en gâchant le panorama exceptionnel dont nous bénéficions actuellement.</p> <p>2) Nous avons déjà observé dans la zone U3b et alentours des espèces protégées tels que micropterus francoismoutouin (?) et taphozous mauritanus, très présent dans le littoral ouest, ainsi qu'une observation de furcifer pardalis dans cette zone. Il s'agit d'espèces protégées et le rapport ne mentionne pas ces espèces.</p> <p>Au niveau de la flore, la plante zornia</p>

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p><u>3 – Problématique du Trafic.</u></p>	<p>gibbosa est présente dans la savane et est également protégée.</p> <p>3) Les embouteillages sont un véritable fléau à La Réunion. Au niveau de la Route des Tamarins, la situation empire d'années en années.</p> <p>La création d'une voie principale avec 600 logements (donc environ 600 voitures en plus) va inexorablement provoquer un surplus d'embouteillages dans une situation déjà catastrophique.</p>
<p>II. 26/06/2021 Avis de M. FRANCART Georges</p> <p>Cette partie de territoire est soumise à une sécheresse chronique je constate avec satisfaction que la hauteur autorisée des bâtiments sera plus importante :</p> <p>cela devrait contribuer à une emprise au sol moins importante donc à une infiltration facilitée des eaux de pluie.</p> <p>enfin j'ai eu connaissance des réticences de la CCI</p> <p>il est indispensable d'associer à l'urbanisation de cette zone des commerces de proximité, y compris un supermarché à taille humaine.</p> <p>Il ne s'agit pas d'inverser le flux entre le centre-ville historique et Plateau-Caillou, ce qui serait la pire des choses en effet mais de les rendre acceptables et profitables pour tout un chacun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Climat - sécheresse ➤ Hauteur des constructions (verticalisation) ➤ Diminution de l'emprise au sol ➤ Réduction du ruissellement pluvial : moins de surface artificialisée ➤ Souhait de trouver des commerces de proximité ➤ Conserver le centre historique de Saint-Paul
<p>III.27/06/2021 Avis de Mme Geneviève PAYET</p>	

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>Qui s'oppose au projet pour les motifs suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Atteintes au paysage et à l'environnement (biodiversité) 2) Ce projet va à l'encontre du caractère indispensable du centre ville de Saint-Paul 3) Problématique Savane 4) Paradoxe entre éco-cité « exemplaire » et zone commerciale poussant à la surconsommation 5) Le mode d'habitat proposé n'est pas durable 6) Rappel des arguments développés lors de l'enquête de 2016 (DUP), notamment problèmes de stationnement 7) Constat : le projet propose une vision statique du territoire alors que tout évolue : il faudrait une vision dynamique 	<p>Cet avis est détaillé ci-dessous</p>

Analyse de l'avis de Mme Geneviève PAYET – découpage par thèmes

1. Historique – intérêt paysager - biodiversité

- Le quartier de Plateau Caillou est né dans les années 80 avec quelques immeubles rassemblés juste au-dessus des rampes et quelques maisons autour,
- mais surtout **d'immenses zones sauvages** avec ça et là, sur ce **territoire chaud, sec et très ensoleillé**, des pieds de tamarins, z'accassis, pagodes et beaucoup de grandes souches herbeuses de graminées qui donnent son identité à cette étendue qui surplombe le littoral et l'océan.
- Autant de **splendides dégradés de couleurs** qui ne peuvent laisser indifférent.

2. Intérêt du centre ville de Saint-Paul - Embouteillages déplacements

- des petits commerces de proximité et des services sociaux et sanitaires qui se développent, le centre-ville de St-Paul a toujours été indispensable dans la vie des habitants de cet écart si proche ;
- moyennant deux heures d'embouteillages (A/R) dans les rampes jusqu'à l'ouverture de la Route des Tamarins.

3. Problématique savane

- Le projet ZAC Renaissance III naît en 2004 avec pour ambition de soutenir ce territoire devenu urbain et de bâtir un nouveau quartier dans la savane, celui de la ZAC Savane des Tamarins.

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>➤ Pourtant situé sur « un espace remarquable à protéger » pour le Conservatoire du Littoral,</p>	<p>4. Paradoxe Eco cité et zone commerciale ce projet en son temps labellisé « éco-cité » sur le papier est conçu finalement pour « capter le chaland » qui pourra avoir « le plaisir d’acheter » (produits de beauté, alimentation, disques, optique, fitness, ...) et en même temps de « se promener ». Avec 25 000m2 de commerces, il y a de quoi effectivement ! En réalité de cautionner l’implantation d’une énième zone commerciale.</p> <p>5. Qu’est-ce qu’habiter durablement ? Habiter est un acte complexe qui ne se résume pas à occuper des lieux, encore moins à consommer de la biodiversité qui est un réservoir de molécules d’intérêt pharmaceutique, d’aliments, de produits d’industrie ; en l’occurrence ici La Savane, symbole autrefois de terres impropres à la culture, mais excellente pour la chasse et l’élevage des bovins surtout, symbole social aujourd’hui de liberté et de détente au vu des très nombreux sentiers qui sillonnent ces vastes étendues dorées.</p> <p>6. Rappel enquête de 2016 Mme G. Payet rappelle avoir participé à l’enquête publique de 2016 : « Enquête Publique Unique préalable au projet d’aménagement de la ZAC Renaissance III, au titre des codes de l’expropriation pour cause d’utilité publique et de l’environnement relative à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet. du 21 Avril 2016 au 23 Mai 2016 » Elle précise : <i>« pour donner mon avis dans cette démarche urbanistique et apporter mes observations dans la visée de sortir des logiques contreproductives de compétition, de créer des coopérations et de promouvoir des réflexions écologiques. Je me suis exprimée sur la disparition en quelques décennies d’espèces animales (cailles et lièvres notamment) en raison de l’urbanisation et d’une absence de protection, j’ai mis en lien l’extension de la ZAC Canabady et celle du Portail (aujourd’hui on pourrait ajouter celle du Sacré Cœur) avec ce que va devenir la ZAC Savane des Tamarins en termes de pôle d’attractivité d’une population transformée en consommateurs accédant en voiture jusqu’aux grandes surfaces commerciales, j’ai regretté que la dimension du bien-être soit conçu sous l’angle des seuls rapports au commerce et à l’emploi, et non à la nature, j’ai pointé l’absence de gestion du parc de stationnement basé sur une logique d’appropriation du domaine foncier et je me suis interrogée sur la conception d’une ville où au final les liens entre le centre et les écarts seraient plus que jamais distendus. Tout cela se faisant dans un esprit de marketing territorial passant inévitablement par un processus d’expropriation de propriétaires fonciers, certes peu nombreux mais installés depuis des générations dans une tradition rurale et culturelle, soumis à toutes les pressions imaginables pour vendre leurs terres soudain devenues parcelles constructibles. En 2016, le projet de Parc du Belvédère alliant paysage/histoire/loisirs/ESS est mis en chantier. Le concept est original : faire de ce spot exceptionnel sur l’ouest, berceau de notre histoire car situé au-dessus de la ravine du Bernica, plateau qui se prête effectivement à la création de parcours touristiques et d’aires de jeux, susceptible d’offrir aux habitants et visiteurs le plaisir de bénéficier de ce cadre « remarquable ». »</i></p>

7. Constat actuel

- Cinq ans plus tard, alors que les chiffres en matière d'obésité, de précarité, d'alcoolisme, de chômage, de dépression, ... explosent, il reste à croire que ce type de projet ne fait pas partie de la conception que l'on peut se faire d'une nouvelle ville intégrant les besoins de sa population et son ancrage dans son territoire.
- Et nous voilà en 2021, face au même projet ZAC Savane des Tamarins : 25 000m² pour le Pôle Commercial et 2000 logements, soit une moyenne 3000 + 3000 véhicules individuels (sans compter sur les PL) sur site en plus par jour sur une zone de 90ha, qui vont se croiser avec une entrée sud et une entrée ouest par la Route des Tamarins où ...

7.1. Problèmes induits par le trafic

- ...les indicateurs de pollution en phase de trafic intense alertent déjà.
- Il est fort à parier que dans un tel environnement, la mise en végétalisation et la trame verte de la ZAC Savane des Tamarins ne soient qu'un effet de greenwashing du projet.

7.2. Propositions sur le plan socio économique

- innover pour réinscrire dans leur ville les habitants en quête de soutien et en manque de liens sociaux (séniors, familles précarisées et jeunes en difficulté, par exemple),
- impulser un changement de comportements dans une visée intergénérationnelle.
- Dans ce sens, les 500 emplois promis pour ce futur bassin d'activité pourraient se répartir différemment pour **créer du collectif et participer au solidaire**, et non être focalisés sur le secteur de l'achat de biens.
- Depuis 2004, la question ne se pose pas seulement d'harmoniser les Hauts et les Bas de St-Paul, mais en l'espèce - avec le projet ZAC Renaissance III devenu ZAC Savane des Tamarins - il s'agit maintenant de créer une cohérence entre ce qui va devenir le quartier haut et ancien de Plateau Caillou avec son futur quartier bas.

7.3. Incohérence actuelle : vision statique

- tout se passe comme si entre-temps le profil de la population n'avait pas évolué (critères d'âge, de revenus, de besoins, de vulnérabilités, de choix de vie, ...)
- et comme s'il suffisait mathématiquement d'ajouter (en l'occurrence des logements, des commerces et des parkings) pour ajouter du bien être dans son cadre de vie.

7.4. Lacunes du projet – absences – manques

- pas de maison dédiée aux aînés, pas de structure à vocation culturelle (il est vrai que la ruine toute neuve qui doit/devait abriter l'Ecole de musique face à la savane donne le « la »), pas d'espace réservé pour un marché forain ni un marché artisanal, pas de place ni de fontaines publiques, pas d'incitation à favoriser le bâti dans le cadre de l'adaptation au changement climatique dans

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>le cadre du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pas d'impulsion donnée en faveur de la sobriété, du relationnel, de la capacité à se nourrir et à se déplacer de façon plus cohérente avec les limites de la planète. <p>7.5. La tendance actuelle : vers une prospérité durable, avec une vision dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ concevoir la ville en coopération avec ses habitants pour la valoriser et l'épanouir ➤ développer des modes de vie singuliers, accompagner la reprise des traditions, construire l'autonomie des territoires et se réappropriier collectivement les savoirs, ➤ se donner les moyens de produire de la prospérité durable. Osons dire du bonheur et de la santé. ➤ réussir une complémentarité avec : le petit centre de Plateau Caillou, les quartiers à proximité (Youloupanga, Renaissance I et II, Corbara, les plateaux sportifs et ... le futur parc du Belvédère <p>Conclusion défavorable de Mme G. Payet car : Rien de tel (voir ci-dessus), la ZAC Savane des Tamarins fera d'une partie de la savane un nouvel espace bétonné, c'est-à-dire une ville de plus !</p>	

Suite des observations du public :

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>IV. 30/06/2021 OR TPE Concerne l'ensemble de la ZAC SDT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'ORTPE a demandé par courrier le 07/02/2018, la suppression de la ZAC SDT pour le volet commercial ➤ La loi Notre a conféré la compétence en matière d'urbanisme commercial aux EPCI avec pour obligation de produire un document d'aménagement commercial versé au SCOT. ➤ Crise économique, faillite des petites entreprises fragilisées par la Covid-19 ➤ Un emploi dans une grande zone commerciale détruit trois emplois de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'absence de DAC traduit un manque de vision et de stratégie partagée sur le développement du commerce par les communes du TCO. ➤ développement anarchique du commerce censé répondre aux besoins de la population. ➤ Opposition au CENTRE COMMERCIAL connecté sur la route des tamarins de 24 000m² opérationnel à très court terme ➤ Risques de déséquilibre du territoire ➤ Les TPE représentent l'essentiel des activités des centralités ➤ Demande de concertation élargie sur la problématique du commerce
<p>V. 30/06/2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La Savane de cet espace est une

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
<p>Mme Florence CALLANDRE-BARRAT Maître de conférences en anthropologie et civilisations de l’océan Indien Université de La Réunion</p> <p>Secteur de la savane Opposée au projet de ZAC SDT</p> <p>Motif : absence de discernement écologique d’un tel projet</p>	<p>savane endémique, unique au monde, qui a fait l’objet d’ailleurs de mémoires universitaires (Cf l’éminent Professeur des Universités René Robert)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dénonce les incendies volontaires du temps de la précédente municipalité affectant cet espace. ➤ Les promoteurs et les responsables politiques ont un souci important à régler : loger les humains
<p>VI.30/06/21 Un habitant de Saint-Paul (anonyme)</p> <p>Opposé au projet de ZAC SDT</p> <p>Motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonction pastorale à préserver - Valeur patrimoniale de la savane - Destruction de la biodiversité - Le projet va à l’encontre du développement durable 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ D’après une étude récente de géographes de l’université de la Réunion, rapportée sous le titre, "Les savanes de la côte sous le vent à La Réunion. Histoire et dynamiques, perceptions et pratiques, gestion et médiation" : "La savane réunionnaise, en voie de perdre sa fonction pastorale est généralement perçue comme un espace délaissé et inutile, à « reconquérir ». ➤ L’hypothèse centrale que cette recherche a permis de valider est néanmoins qu’une nouvelle représentation de cet espace est en train d’émerger, en lien avec de nouveaux usages dont il fait l’objet, ainsi qu’avec l’apparition de nouvelles expériences spatiales qui transforment la relation des Réunionnais à cette partie du territoire insulaire. ➤ Ainsi émergent, dans ce rapport retissé à un paysage hérité et parfois aujourd’hui en lambeaux, de nouvelles représentations culturelles de la savane, qui lui confèrent identité, valeur et attrait. ➤ Cela donne sens aux politiques fondées sur une approche patrimoniale de ces espaces. Le rachat récent par le Conservatoire du littoral d’une partie des terrains en savane du Cap La Houssaye prend ainsi place dans un processus en voie de transformer l’image et le statut des savanes." ➤ Après la destruction des Roches noires et de Boucan canot par des restaurateurs, voici le projet "Zac des Tamarins" qui prouve s’il en était besoin qu’à La Réunion comme ailleurs, la vision idéaliste de la conservation des espaces naturels se heurte brutalement à la démographie galopante et que les intérêts politiques et financiers fragilisent toutes les organisations qui rament à contre courant (Srepen, parc national, réserve marine, réserve de l’étang, Conservatoire du littoral...) ➤ La Réunion de demain sera une grande ville sans oiseaux traversée par des routes bouchonnées par des milliers de voitures,

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
	parsemée d'immeubles de béton.
<p>Mon commentaire :</p> <p>Ces deux derniers avis méritent d'être examinés par le maître d'ouvrage et par l'aménageur, au regard des nouvelles orientations définies par le projet de loi « Climat et résilience ».</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>Pour répondre à « La Réunion parsemée d'immeubles de béton... »</p> <p>Le projet est compatible avec les documents de planification supras que sont le SAR (Schéma d'Aménagement Régional approuvé en 2011) et le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial approuvé en 2016).</p> <p>En effet, la ZAC Savane des Tamarins (ex. Renaissance III) a été créée le 30 novembre 2004. Cette volonté d'urbaniser ce secteur pour répondre au « défi démographique » de l'île a été reconnu par le SAR qui l'a identifié en zone préférentielle d'urbanisation du pôle secondaire de Plateau Caillou.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme de 2012, élaboré en compatibilité avec le SAR et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, a donc classé ces espaces en zone A Urbaniser stricte (AU3st) pour permettre la réalisation du projet à moyen terme.</p> <p>Ce dernier répond aux besoins en logements définis par le SAR de 2011, repris par le SCOT de 2016 et décliné dans le Programme de l'Habitat (PLH 3) approuvé le 16 décembre 2019 pour la période 2019-2025, tant sur le plan des typologies de logements (mixité sociale) que de morphologie urbaine (diversité des formes urbaines).</p> <p>Ceci se traduit par un plan masse équilibré qui permet d'atteindre les objectifs réglementaires de densité imposés par le SCOT (50 logements / ha) dans les limites offertes par le contexte naturel du site, dans un objectif d'insertion paysagère et de qualité du cadre de vie.</p> <p><i>Mise en perspective / Climat et résilience :</i></p> <p>Il s'agit aujourd'hui d'un projet de loi, qui n'est pas encore promulgué, mais qui en date du 29 juin 2021 a été adopté en première lecture par le Sénat, avec modifications.</p> <p>Les grandes thématiques de ce projet de loi sont Faire évoluer les modes de consommation et l'alimentation, Modifier les modèles de production et de travail, Transformer les déplacements, Agir sur l'habitat et l'occupation de l'espace.</p> <p>Au-delà de la modification du PLU ce sont déjà des orientations suivies par le projet, au travers de la mixité fonctionnelle et sociale mais également générationnelle (programmation de crèche et de résidence pour personnes âgées, des typologies d'habitat variés, son inscription dans une logique urbaine visant à préserver les espaces naturels, un projet adapté aux contraintes géologiques avec une trame urbaine dictée par la trame naturelle, des espaces publics structurants et de proximité, un projet offrant une diversité de fonctions dans une logique de proximité permettant de limiter les déplacements, prenant en compte</p>	

Date, auteur, secteur, exposé des motifs	Analyse
l'environnement (architecture bioclimatique, confort thermique des espaces publics, clauses environnementales dans la sélection des entreprises, suivi environnemental de chantier... ainsi qu'une biodiversité préservée et valorisée), etc.	

3. L'étude du dossier et des visites sur place, ainsi que la prise en compte de certaines observations, m'amènent à formuler enfin les questions suivantes :

a) Comment revoir ou adapter la modification du PLU pour qu'il réponde aux évolutions socio-économiques, ainsi qu'aux préoccupations des habitants ?

Notamment :

a.1) covisibilité – densification et hauteur des constructions pouvant faire craindre des conflits de voisinage, un habitant souligne le droit au respect de la vie privée :

Mon commentaire :

1) Hauteur des constructions futures faisant craindre une visibilité pouvant porter atteinte à la vie privée : il s'agit d'une préoccupation à anticiper en la faisant remonter à l'aménageur, ainsi qu'éventuellement à une association de défense des résidents. Le respect de la vie privée est légitime, mais à ce stade de la modification du PLU, il est hors champ de l'enquête publique.

2) Environnement : la zone U3b et alentours comporterait des espèces protégées. Je demande au maître d'ouvrage de vérifier.

3) Trafic : La problématique du trafic inquiète tous les réunionnais, et particulièrement les Saint-Paulois résidant à Plateau Caillou.

Cet avis appelle une réponse de la part du maître d'ouvrage, en particulier sur les points 2) et 3).

Réponse du maître d'ouvrage :

Point 2 :

Tout d'abord, aucune indication ou preuve n'est apportée sur la présence effective de ces espèces, et de qui en a fait l'observation.

Dans le cadre de la réglementation environnementale, une étude d'impact dans le cadre du dossier de création et un dossier loi sur l'eau d'autorisation ont été réalisés respectivement en 2012 et en 2015. Suite aux évolutions du projet, ces dossiers ont été actualisés à plusieurs reprises et ont fait l'objet de compléments. A noter que de nouvelles espèces ont été par la suite classées comme à enjeu écologique fort, tel que la zornia gibbosa, présente sur site et qui fera l'objet de mesures conservatoires.

En synthèse, des zones naturelles ont été maintenues et des mesures ont été mises en avant, telles que le respect des corridors écologiques, l'utilisation d'une palette végétale favorisant la plantation des espèces indigènes et endémiques, l'intégration des espèces protégées et indigènes au projet (Bois de lait, actinoptéris) via les zones N (Naturelle) et Nto (Naturelle

Un diagnostic de fonctionnement de la zone à l'horizon 2027 a été réalisé et des préconisations ont été émises (reconfiguration de l'échangeur RD6/Bénard, création d'un giratoire avec by-pass sur la RD6 pour l'accès à la ZAC, recalibrage de la RD6). L'étude de trafic a ainsi permis notamment de calibrer le gabarit du futur échangeur de desserte de la ZAC.

La route des Tamarins va devoir supporter un trafic nouveau de 200 à 800 véhicules / heure par sens selon les heures de pointes à répartir sur l'axe Nord et Sud de la route.

Le trafic attendu pourrait toutefois s'avérer moindre avec le développement des transports en commun et notamment avec le projet de transport par câble porté par le TCO en étude entre le secteur de Plateau Caillou et le centre-ville de Saint-Paul pour lequel la commune a manifesté son intérêt par délibération en date du 11 juin 2021. Le projet intègre une voie de transports en commun en site propre dont le tracé s'intègre à la future liaison en transports inscrite dans le SCOT du TCO, de LA POSSESSION à SAINT GILLES LES HAUTS. Par ailleurs de nombreux cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour favoriser les déplacements non polluants à l'intérieur du quartier et permettre les liaisons avec les cheminements Savane.

Enfin en privilégiant la présence au sein du quartier de l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours, le parti d'aménagement du quartier tend à limiter les besoins en déplacements pour ses futurs habitants. La mixité sociale et fonctionnelle au sein de la ZAC favorisera les déplacements internes à la ZAC.

a.2) Cadre de vie : mise en valeur du paysage, valorisation de la savane, « espace remarquable à protéger ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le parti pris d'aménagement général repose sur l'insertion du quartier au sein du paysage de savane composant le site et le maintien de corridors écologiques et paysagers, permettant d'apporter une biodiversité au sein du quartier, d'apporter une qualité de vie certaine à la ZAC, et d'appuyer les trames douces du quartier dans la continuité des sentiers pédestres parcourant le site, que le projet souhaite conserver et densifier.

Un réseau écologique, constitué de barrières rocheuses, ravines, talwegs d'écoulement et dont le maintien permet à la fois de répondre aux objectifs de restauration et de continuité de biodiversité, et de garantir le maintien d'une certaine authenticité du site, existe par une alternance en lanières d'éperons rocheux, de couloirs d'écoulements et ravines et de lanières de savanes. Ce réseau écologique participe en outre à une gestion des eaux privilégiant l'écoulement naturel et la rétention.



Réseau écologique structurant au stade réalisation

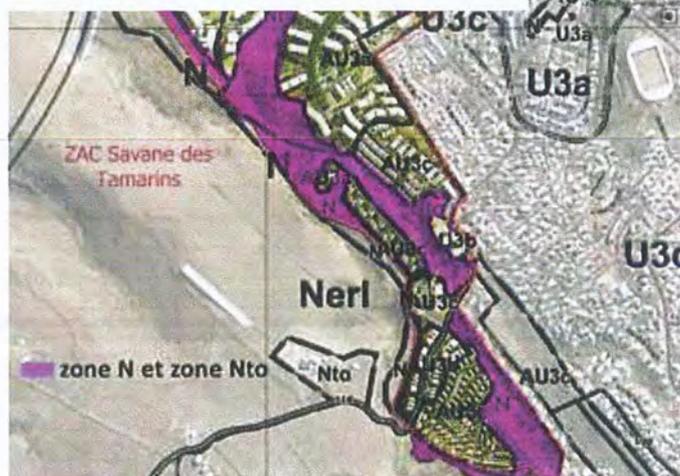
La ZAC Savane des Tamarins est conçue de manière à respecter les corridors écologiques qui fondent les relations du quartier à la savane attenante. Un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors végétaux et d'éperons seront donc classés en Zone N et Nto dans le cadre de la modification du PLU liée à la ZAC.

La figure ci-dessous donne la répartition géographique des espaces naturels (savane, ravines et éperons) au stade réalisation.



Le corridor biologique de la ravine Fleurimont est préservé de toute urbanisation (hors raccordement AEP) et les éperons rocheux servent de colonne vertébrale à l'organisation de la trame verte.

Le découpage des zones suit scrupuleusement les contours du plan de masse projeté. Les zones N correspondent à la trame verte inconstructible tandis que les zones AU correspondent, suivant les indices, aux différentes programmations et



typologies urbaines (cf. carte de zonage ci-contre).

La trame des espaces verts inclut l'intégralité des zones situées en aléa fort au PPR. La démarche environnementale se matérialise par la constitution d'une trame verte calquée sur le réseau de ravines façonnées par la pente et le ruissellement, qui sont autant d'écoulements naturels à préserver et à protéger de toute construction.

La savane représentant un biotope et un paysage particulier, le projet est soucieux de préserver et mettre en valeur ces espaces. La gestion de ces espaces de savane a été discutée avec « Un Parasol dans la Savane » (dispositif de rencontre a été mis au point dans le cadre d'un Séminaire de recherche d'étudiants-paysagistes de l'Ensap de Bordeaux, dans le cadre d'un programme de recherche notamment porté par des enseignants-chercheurs de l'Ensap de Bordeaux et du laboratoire PASSAGE - anciennement ADESS).

Ce projet de recherche s'intitule "Les savanes du littoral sous le vent à la Réunion : histoire et dynamique, perceptions et pratiques, gestion et médiation". Il a pour but d'appréhender dans l'espace, le temps et les pratiques actuelles la complexité et la dynamique d'évolution des "savanes" des bas de l'Ouest à la Réunion.

A noter que le projet est situé en dehors des Espaces Remarquables du littoral (ERL) identifiés au SAR (Schéma d'Aménagement Régional) et au SMVM (Schéma de Mise en Valeur de la Mer), des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et il n'y a pas d'Espace Naturel Sensible (ENS) dans l'environnement rapproché du projet (ENS plus proche étant au niveau de l'Etang-Saint-Paul).

a.3) Préservation de l'intérêt du centre-ville de Saint-Paul : où se trouvent les services sociaux et sanitaires, indispensables à la vie des habitants de Plateau-Caillou (soulevé par les habitants et la CCIR « Menace d'accroître le déséquilibre commercial en défaveur du centre ville de St-Paul »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le quartier de Plateau Caillou dispose actuellement des équipements et services sanitaires et sociaux nécessaires à sa population (antenne ouest du Conseil Départemental – PMI, Mairie annexe, Maison de Justice, Pôle Emploi, ...).

Le dimensionnement et la nature des équipements structurants et des équipements de proximité, sont proportionnés au rayonnement que la centralité secondaire à construire sur Plateau Caillou devra assurer, à l'achèvement de la ZAC.

Les développements commerciaux sur la ZAC Savane des Tamarins correspondent à la volonté de rééquilibrage de l'armature du territoire au profit d'une Place urbaine de niveau 2 identifiée comme prioritaire pour la densification urbaine. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO.

Afin de maîtriser le programme du pôle de destination des études de potentiel économique et commercial ont été menées conduisant à définir un programme qui ne soit pas en concurrence avec les commerces de proximité et avec d'autres projets commerciaux au sein du TCO et du

centre-ville de Saint-Paul. En effet, Pour appréhender la programmation du pôle de destination, l'analyse des enseignes implantées à la Réunion mais peu ou pas représentées sur le territoire du TCO permet de donner un premier cadre.

Cette analyse est conditionnée par le fait que le pôle de destination de la ZAC constituerait le « choix n°1 » d'implantation pour les enseignes identifiées comme peu représentées sur le TCO.

Cela part donc du postulat qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC. Le programme devra proposer une offre d'enseignes et concepts commerciaux actuellement pas ou peu représentés sur sa zone de chalandise. Les transferts d'enseignes depuis les autres pôles commerciaux du TCO ne sont pas envisageables à ce stade. Il est privilégié l'implantation d'enseignes commerciales actuellement absentes du TCO, susceptible de contribuer de façon significative à l'attractivité du territoire, sans remettre en question les équilibres commerciaux établis sur la zone de chalandise.

Par ailleurs, afin de limiter la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Saint-Paul, le programme ne proposera pas plus de 3 restaurants sur une surface maximum de 1.000 m² SDP (surface totale pour l'ensemble des restaurants). De plus, la taille minimale des cellules commerciales, en dehors des activités de restauration, sera de 500 m² SDP.

a.4) Paradoxe entre Eco-cité, modèle d'exemplarité en matière de construction, d'habitat durable, de respect de l'environnement, et zone commerciale de 25.000 m² poussant à la surconsommation et à l'augmentation des inégalités (achats à crédit, mise sur le marché de gadgets et services en tous genres non indispensables au bien-être de la population)

Réponse du maître d'ouvrage :

La ZAC a dès sa conception été portée par la volonté de respect des principes de Développement Durable : par le biais du concours d'urbanisme mené pour le choix du concepteur, dans le cadre de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) menée avec l'ADEME, jusqu'aux choix de techniques opérées aujourd'hui dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre. Ainsi les principes bioclimatiques ont guidé la conception urbanistique du projet, de la gestion des eaux pluviales au choix des matériaux (matériel d'éclairage par exemple), et des prescriptions environnementales et bioclimatiques seront imposées aux futurs constructeurs, dans le cadre des cahiers des charges de cession de terrain. Par ailleurs, tous les chantiers feront l'objet d'une charte environnementale.

Le parti d'aménagement paysager s'appuie sur les caractéristiques du paysage traditionnel, tout en l'adaptant aux exigences urbaines, par exemple en favorisant les arbres autour des bâtiments pour un meilleur confort bioclimatique.

Identifié comme un territoire de renforcement d'une centralité secondaire, Plateau Caillou est amené également à accueillir une structure commerciale qui correspond à l'une des fonctions majeures que doit remplir cette centralité : ainsi, le PLU indique que les territoires devant jouer le rôle de centralités doivent intégrer des espaces à vocation commerciale et de services.

Par ailleurs, l'opportunité créée par la route des Tamarins renforce le potentiel de Plateau Caillou dans une perspective de renouvellement et d'adaptation de l'offre aux conditions actuelles du marché, la ZAC est le lieu privilégié d'une structure commerciale adaptée. Le commerce de proximité (couplé aux services) est situé le long de l'axe primaire et dans le cœur urbain.

L'espace commercial devra s'intégrer parfaitement au tissu suburbain environnant, avec des espaces verts, des bureaux, des logements afin de créer un véritable quartier de vie, attractif non seulement pour la population locale mais aussi plus éloignée (sous réserve d'une programmation commerciale suffisamment dimensionnée et dense en variété d'offre). Un effort particulier sera mis en œuvre dans la définition des matériaux utilisés, la végétalisation, la mise en œuvre de systèmes économes en énergie, et de tout système permettant de réduire l'empreinte écologique de l'ensemble bâti et de son utilisation.

a.5) Indicateurs de pollution en phase trafic et leurs impacts sur la santé des habitants, que ne pourront réduire la mise en végétalisation et la trame verte : Quelles mesures comptez-vous mettre en place pour lutter contre cette pollution, et contre celle engendrée par les travaux (poussières) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les émissions polluantes issues de la ZAC proviennent essentiellement des déplacements générés par celle-ci. L'aménagement de la ZAC a été pensé dans l'objectif de réduire ces émissions.

La pollution atmosphérique dans le domaine des transports est une nuisance pour laquelle il n'existe pas de mesures compensatoires quantifiables. Toutefois, plusieurs types d'actions peuvent être envisagés pour limiter, à proximité d'une voie donnée la pollution :

- La réduction ou préservation de la matière grise qui consiste à étudier les mesures constructives pour éviter au maximum les situations où les populations seraient trop exposées : aussi, les sites sensibles (équipements liés à la petite enfance, groupes scolaires, hôpitaux, maisons de retraite) ou les sites à forte densité de population pour les projets neufs sont à éloignés des axes fortement circulés.

La principale source de pollution à proximité de la ZAC est la Route des Tamarins. Les mesures réalisées suite à la mise en service de la Route Tamarin dans le secteur ont montré que celle-ci n'avait pas d'influence sur la qualité de l'air sur Plateau Caillou, celui-ci étant suffisamment éloigné de l'axe. En extrapolant, il peut être supposé que les premières habitations de la ZAC sont suffisamment éloignées de la Route des Tamarins pour ne pas subir la pollution liée à la route des Tamarins.

Toutefois, par mesure de précaution, les sites sensibles ne seront pas implantés à l'entrée de la ZAC, celle-ci étant concernée par la pollution de la route des Tamarins mais aussi de la liaison RN1-RD6 dont le trafic sera sensiblement augmenté et de la voie principale de la ZAC qui au niveau du giratoire d'entrée devrait supporter un trafic proche de celui de la voie de liaison.

- La réduction des émissions polluantes à la source par la modification des conditions de circulations : les émissions polluantes dépendent de l'intensité du trafic, de la

proportion des PL, de la vitesse des véhicules et des facteurs d'émissions spécifiques pour les divers polluants.

La ZAC a été conçue afin de limiter les trafics en son sein. En effet, le projet comporte des aménagements favorisant les liaisons douces (piétons, vélos) pour les déplacements de proximité. D'autre part, la voie principale contient un espace réservé pour un transport en commun en site propre axial (desserte du plateau mais également voirie de desserte entre le cœur urbain de la ZAC et Plateau Caillou).

De plus, les circulations au sein de la ZAC s'inscrivent dans une réflexion plus globale, menée à plus grande échelle (TCO).

L'Autorité Environnementale, dans son avis rendu le 21 février 2018 dans le cadre de compléments à l'étude d'impact, indique cependant que, concernant la trame viaire, « les impacts résiduels sur les milieux naturel, physique et humain sont faibles. »

Toutefois, dans le cadre du chantier, des séparateurs hydrocarbures seront mis en œuvre pour limiter la pollution chronique liée au trafic. Des camions asperseurs limiteront la propagation des poussières.

b) Concernant le respect de la loi Barnier du 2/07/1995 sur la protection de l'environnement (rappel)

Art 1^{er} : les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres énergétiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation

Dans ce dossier, (p. 45) il apparaît que le bien-être est conçu sous l'angle des seuls rapports aux activités et commerces, et non à la nature. Comment allez-vous compléter le dossier pour une meilleure prise en compte de cet aspect ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet permet de respecter les corridors hydrauliques et écologiques agrémentés de sentiers de liaison ainsi que de préserver des sentiers parcourant le site à ce jour.

Il intègre également des espaces de respiration qui contribuent au bien-être des habitants par :

- la mise en place d'aménagements paysagers importants et de qualité dans les espaces publics,
- la conservation et des mesures de non-dégradation des espèces relevées sur le site,
- la mise en valeur de « coulées vertes » tout le long de la ZAC, via les éperons rocheux notamment.

L'aspect « nature » est ainsi pris en compte dans le projet à travers la part importante laissée aux zones N et Nto (37,8%) de l'ancienne zone Aust.

De leur côté, les zones urbanisables (AU3a, AU3b, AU3c, AU3e, AU3h, U3C) tiennent également compte de l'espace environnant :

- ▶ suivant l'article 11.2 du règlement du PLU relatif à ces zones, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de*

ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- ▶ suivant l'article 13.2 pour la zone U3c et pour la zone U3e: « *Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants seront maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine. »*
- ▶ suivant l'article 13.1, des pourcentages minimums d'espaces libres perméables sont fixés : de 20% pour les zones U3a et U3e, 30% pour la zone U3b, 40% pour les zones U3c et U3h.

Comment allez-vous répondre à cette observation de la Chambre d'agriculture : « En conclusion, la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir l'élevage sur une autre zone pour ne pas mettre en péril l'exploitation de l'éleveur, car le maintien de la production bovine saint-pauloise et réunionnaise est primordial dans les années à venir »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement indiqué par la chambre d'Agriculture dans son avis correspond à la parcelle CW 180, mais le propriétaire n'a pas déclaré d'occupation sur ce foncier dans le cadre de l'expropriation. Il y a bien eu antérieurement une occupation autorisée sur cette parcelle de « Les amis de l'Océan Indien », pour une ferme équestre. Cependant, cette ferme équestre a été relocalisée sur la CW 154, dans le cadre d'un contrat de prêt à usage ayant pour objet la mise à disposition à titre gratuit d'une portion de 7400 m². Dès lors, l'éleveur dont il est question dans l'avis de la Chambre d'Agriculture n'a aucun droit d'exploitation reconnu sur les parcelles de la ZAC.

Ceci étant le parti d'aménagement du projet ZAC Savane des Tamarins fait la part belle aux espaces naturels en cherchant à faire du quartier une porte d'entrée vers la savane préservée (plus de 300 hectares de savane du Cap la Houssaye sont sanctuarisés en espace naturel au-delà de la ravine Fleurimont) : ainsi **un tiers de la surface du projet soit environ 30 hectares seront classés en zone naturelle** dans le futur PLU de la zone.

Des échanges ont eu lieu avec le Conservatoire du Littoral et seront à poursuivre pour une complémentarité des aménagements et des modes de gestion, en favorisant par exemple l'agro-pastoralisme pour l'entretien des espaces.

Comment mettre la modification du PLU en cohérence avec les grands axes de la politique régionale, notamment :

1. Pour une **économie dynamique**
2. Pour une **mobilité au service du développement durable**
3. Pour une **île respectueuse de l'environnement**

La Présidente de Région souligne que *« la crise économique, sociale, sanitaire et environnementale que nous traversons est l'occasion de bâtir un nouveau modèle de développement. »*

Il convient de saisir cette opportunité unique de changement pour l'avenir des réunionnais. »

*« L'urgence dans l'immédiat
Donner au territoire sa chance
Et aux habitants une espérance »*

Autrement dit, comment, au travers de la modification du PLU de Saint-Paul en vue de la réalisation de l'opération ZAC Savane des Tamarins, allez-vous contribuer à faire de cette partie du territoire de la Réunion une terre de progrès ?

Certes la question est vaste, mais il convient d'y réfléchir si vous ne pouvez y répondre dans l'immédiat.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les équipements publics prévus sur la ZAC répondent aux grands axes de la nouvelle politique régionale, avec notamment :

- L'école de musique,
- Le pôle social, culturel et éducatif / Accompagnement à la parentalité,
- La place urbaine prévue comme élément central du futur cœur urbain est un élément fondamental pour le dynamisme de la vie locale : pour l'organisation de marchés hebdomadaires ou spécialisés, de brocantes, ou de manifestations extérieures...

En outre, en plus de l'habitat et d'autres équipements d'initiative parfois privée, le dynamisme économique de la ZAC se traduit par un zonage approprié pour réaliser les projets, d'activités touristiques, commerces et autres.

En ce qui concerne la mobilité au service du développement durable : soigneusement hiérarchisée pour répondre aux objectifs de mobilité, la trame viaire vise à créer un maillage efficace, sans favoriser la circulation automobile.

Elle se développe autour d'un axe central à partir duquel se diffusent les accès aux zones d'habitat et aux activités, et qui sert de support à l'aménagement d'un mode de transport en commun en site propre, reliant efficacement le nouveau « cœur de ville » aux autres zones urbanisées et à la basse ville.

De plus, le projet favorise et privilégie les déplacements en mode doux avec un réseau très développé, dont les différents cheminements offrent la possibilité de parcours rapides d'un lieu à un autre mais sont également propices à la flânerie par la variété des espaces traversés, les vues offertes par le relief prononcé du site, l'omniprésence végétale et les lieux d'intérêt à disposition des habitants.

Pour revenir aux questions des habitants, il reste qu'en définitive, c'est la crainte de voir surgir une immense zone commerciale avec les problèmes de circulation qu'elle induirait qui

apparaît primordiale, renforcée par la nécessité de repenser la façon d'habiter et de consommer dans la ville de demain, en raison des changements qui s'annoncent.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'implantation d'un pôle commercial permettra au bassin de vie de rééquilibrer son déficit en équipement commercial, limitant ainsi les besoins en déplacement de sa population. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO et se trouve aujourd'hui reprise dans le cadre de la modification du PLU.

Outre sa bonne accessibilité automobile, le pôle commercial sera desservi par les transports en commun via un pôle d'échange situé à proximité et par l'intégration d'un parking relais en son sein.

En conclusion, la ZAC Savane des Tamarins pour objectif de diversifier l'offre proposée et corriger un certain nombre de dysfonctionnements constatés, en complément des actions déjà engagées sur l'existant :

- la création d'emplois (emplois induits par l'ensemble des chantiers générés par le nouveau projet, notamment par des clauses d'insertion dans les marchés et la mise en place de Chantiers d'Insertion sur les espaces verts, mais également emplois pérennes avec signature d'une charte de l'emploi avec les principaux investisseurs économiques du quartier afin de prioriser la main d'œuvre locale) ;
- Le programme des équipements publics prévoit un pôle socio-culture majeur dédié à la famille, dont l'un des enjeux est l'accompagnement à la parentalité ;
- Un tiers de la surface bâtie est dédié à d'autres fonctions que celles de l'habitat, favorisant ainsi la création d'activités génératrices d'emplois, répondant ainsi aux besoins exprimés par les habitants dans le cadre de la concertation menée dans les phases préalables, Des zones dédiées à l'économie contribuent à dynamiser la ZAC : ainsi, la zone U3e vise à accueillir des activités économiques et artisanales tandis que la zone U3h concerne des activités touristiques et de loisirs
- Le cœur urbain, organisé autour d'une vaste place / parc urbain, est destiné à offrir à Plateau Caillou un réel centre de proximité attractif et qualitatif.

Ainsi le projet de ZAC Savane des Tamarins permet de corriger un grand nombre de dysfonctionnements constatés sur ces quartiers classés en QPV en apportant les équipements et fonctions nécessaires à l'amélioration de leur cadre de vie.