DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique unique au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme préalable au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie, sur le territoire de la commune de Saint-Paul et relative à :

- **Évaluation environnementale**
- **Autorisation environnementale unique**
- **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

Enquête publique du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021

Périmètre Espace Economique H. CORNU

RAPPORT - CONCLUSIONS ET AVIS

François FERRERE : janvier 2022

SOMMAIRE

1. GENERALITES……. 4
1.1. Objet de l'enquête publique……. 4
1.2. Cadre juridique……..... 4
1.3. Nature et caractéristiques du projet…….. 4
1.4. Composition du dossier…… 6
1.5. Dossier de présentation du projet……. 8
1.5.1. Présentation du projet……. 8
1.5.2. Procédures règlementaires visées par le projet……..... 8
1.5.3. Diagnostic de l'existant…….. 9
1.5.4. Position par rapport aux documents de planification, zonages, programmes schémas et plans…… 10
1.5.4.1. Documents d'urbanisme……... 10
1.5.4.2. Outils de planification relatif au climat, à l'air ou à l'énergie……. 10
1.5.4.3. Règlementation relative à l'eau…… 11
1.5.4.4. Schéma Départemental des Carrières……... 12
1.5.4.5. Plan guide et schéma d'aménagement EcoCité de La Plaine de Cambaie…….. 12
1.5.5. Analyse des impacts du projet et des mesures destinées à les éviter, les réduire, les compenser…….. 12
1.6. Dossier de déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU……. 13
1.6.1. L'intérêt général du projet et le principe de requalification de l'espace économique Henri Cornu….. 13
1.6.2. La mise en compatibilité du PLU…….. 15
1.6.3. L'évaluation environnementale…….. 15
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE…… 18
2.1. Désignation du commissaire enquêteur…… 18
2.2. Préparation et organisation de l'enquête…….. 18
2.3. Publicité, affichage, information du public…….. 18
2.4. Réunion avec le maître d'ouvrage, la mairie de Saint-Paul et le TCO…… 21
2.5. Climat de l'enquête et déroulement des permanences……. 21
2.6. Clôture de l'enquête……. 21

2.7. Réunion avec le maître d'ouvrage après l'enquête…….. 21

3. OBSERVATIONS RECCUEILLIES PENDANT L'ENQUETE…….. 22

4. ANALYSES DES REPONSES AUX QUESTIONS POSEES……. 22

5. SYNTHESE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE…… 49

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS sur le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu... 50

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. 54

ANNEXES……. 59

RAPPORT D'ENQUETE

1. GENERALITES

1.1- Objet de l'enquête publique

Le Groupe OPALE ALSEI (GOA) projette d'aménager une zone de 25 ha sur la plaine dite de Cambaie sur le territoire communal de Saint-Paul. Le projet espace économique Henri Cornu, s'inscrit dans la démarche EcoCité et vise à structurer et moderniser une zone de fait en proposant des entrepôts, des locaux d'activité et technologiques, des bureaux, pour répondre aux besoins recensés par le Schéma d'Aménagement Economique du Territoire de la Côte Ouest (TCO).

Ce projet nécessite une autorisation environnementale « eau » et une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul.

1.2- Cadre réglementaire

L'enquête publique est ouverte au titre notamment :

- du code de l'environnement et notamment les articles :
  - L 123-1 à L 123-19 et R 123-27 concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement dies « enquêtes publiques environnementales » ;
  - R 181-36 à R 181-38 s'agissant d'une demande d'Autorisation environnementale ;

- du code de l'urbanisme et notamment les articles :
  - L 153-54 et suivants et R 153-14 s'agissant d'une opération qui nécessite une mise en compatibilité du PLU.

1.3- Nature et caractéristiques du projet

La société GOA souhaite aménager une zone de 25 ha, englobant 25 parcelles cadastrées en voie d'acquisition par elle, dans le cadre d'une contractualisation à l'amiable.
Le projet est situé au droit d'une zone d'activité de fait existante, en limite Nord-Ouest du territoire de la commune de Saint-Paul, sur la plaine dite Cambaie.

Le projet répond à l'ensemble des besoins et se fond dans le projet de l'EcoCité, sur trois ambitions précises :

- Il contribue aux enjeux de territoire en matière d'activités économiques en proposant du foncier dédié en cœur d'agglomération, en libérant de l'espace via la relocalisation des activités sur des secteurs plus appropriés et en concevant des installations conformes aux normes urbaines et environnementales ;

- Il s'inscrit dans la démarche EcoCité en offrant une qualité paysagère et bio diversifiée, en maîtrisant l'énergie et la ressource en eau et en produisant des énergies nouvelles renouvelables (EnR) ;
- Il développe des services aux entreprises et aux usagers.

Sur le site, trois secteurs d'ambiances bâties sont projetés en plusieurs séquences en terme de volumétrie permettant, l'intégration du projet dans l'espace environnant et une densification économique fonctionnelle :

- Le secteur H1 : les bâtiments implantés sur la RN7, avec des services mutualisés au bénéfice de tout le site et avec une architecture travaillée et soignée, seront la vitrine de la zone économique H. Cornu ;
- Le secteur H2 : le cœur du pôle économique, avec des lots de taille importante, des volumes simples et une certaine densité, regroupe des activités industrielles et des entrepôts ;
- Le secteur H3 : à proximité de la côte boisée, la lisière du site présente une ambiance plus urbaine. Ce secteur doit être considéré comme « mutable à terme ».

La surface bâtie prévisionnelles est de 110 000 m^2, dont 70 000 m^2 pour les activités industrielles, 25 000 m^2 pour les activités artisanales et 15 000 m^2 pour les activités de service / commerce / tertiaire.

La zone d'activité est accessible depuis l'axe mixte qui relie Saint-Paul au Port. Le projet prévoit pour la desserte viaire du site, des liaisons hiérarchisées pour limiter les conflits d'usage et pour un meilleur confort des usagers, le réaménagement de la rue Henri Cornu en bordure Nord, la création d'une voie en bordure Sud ainsi que six voies transversales.
La rue H. Cornu restructurée est l'itinéraire privilégié pour les véhicules lourds, de livraison ou de sécurité.
L'aménagement d'un axe partagé et apaisé en limite Sud du projet est prévu dans un environnement paysager à l'écart du trafic plus intense de la rue H. Cornu.

Pour son utilisation, il est envisagé en partie haute la réalisation d'un parc de stationnement d'environ 500 places, renforcé, en cas de besoin, par un second ouvrage en partie basse.

Pour le fonctionnement du site, il est estimé une consommation énergétique d'environ 26 GW/h/an, et en comparaison, un potentiel de production d'énergie nouvelle renouvelable, pour l'essentiel en solaire photovoltaïque sur toiture de 16 GW/h/an, correspondant à environ 60% de sa consommation annuelle.

Pour son approvisionnement en eau, il est prévu un renforcement du réseau existant le long de la rue H. Cornu ainsi que la réalisation d'un réseau AEP le long des futures voies.
Le réseau des eaux pluviales, collectées dans des noues paysagères qui jouent un rôle de temporisation, de dépollution et d'infiltration est, lui, entièrement aérien, avec un rejet en milieu naturel, limité à 80% du débit initial avant aménagement du site. Le pourcentage minimal

d'espaces libres perméables sera de 20% à l'échelle globale du projet y compris le périmètre d'aménagement de la rue Henri Cornu.

Pour sa réalisation, les travaux d'aménagement des espaces collectifs et de viabilisation des lots se feront par phases qui s'étalent sur une période de 4 à 12 mois selon les phases.
Les déchets des travaux de démolition, essentiellement des équipements légers ainsi que huit maisons d'habitation feront l'objet de tri et de recyclage local lorsque la filière existe sur le département. Les polluants identifiés sans filière de traitement local seront réexportés.
Les terrassements en remblais/déblais se concentrent sur les voies, pour un volume estimé d'environ 27 000 m^3. Les parcelles vouées à l'aménagement sont, elles, livrées aux acquéreurs avec leur nivellement actuel.

Pour pouvoir rendre possible l'aménagement de la zone économique H. Cornu, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul afin de rendre cohérentes les dispositions prescriptives et règlementaires du document de planification communal et le projet retenu.

1.4- Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend deux classeurs, de près de 1 000 pages au total, mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Paul pendant toute la durée de l'enquête. Il inclut dans son contenu des cartes graphiques.
Le premier classeur est composé des parties A et B et le second des parties C, D, E, F, G et H.
Un sommaire général présente le contenu du dossier d'enquête et est organisé ainsi :

- Pièces au titre de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (articles R 123-1 à R 123-46) ;
- Pièces au titre de l'enquête préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Pièces au titre de l'autorisation environnementale ;
- Pièce au titre de l'enquête publique unique.

▪ Premier classeur

- Partie A : NOTICE EXPLICATIVE
  1. Contenu de la pièce A
  2. Objet et condition de l'enquête
  3. Note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes
  4. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative et mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet
  5. CERFA n° 15964*01
  6. Certificat de dépôt des données biodiversité
     FIGURES

- Partie B : ETUDE-IMPACT / EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
  1. Présentation du projet
  2. Procédures règlementaires visées par le projet
  3. Diagnostic de l'existant
  4. Position par rapport aux documents de planification, zonages, programmes, schémas et plans
  5. Analyse des impacts du projet et des mesures destinées à les éviter, les réduire, les compenser
  6. Evolution probable de l'environnement : scenario de référence et scenario au fil de l'eau
  7. Analyse des méthodes d'évaluation
     ANNEXES (10)

▪ <u>Second classeur</u>

- Partie C : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
  1. Présentation du projet
  2. Procédures règlementaires visées par le projet
  3. Diagnostic de l'existant
  4. Position par rapport aux documents de planification, zonages, programmes, schémas et plans
  5. Analyse des impacts du projet et des mesures destinées à les éviter, les réduire, les compenser
  6. Evolution probable de l'environnement : scenario de référence et scenario au fil de l'eau
  7. Analyse des méthodes d'évaluation

- Partie D : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
  1. L'intérêt général du projet et le principe de requalification de l'espace économique Henri Cornu
  2. La mise en compatibilité du PLU
  3. L'évaluation environnementale

- Partie E : AVIS EMIS PAR LES AUTORITES ADMISNISTRATIVES SUR LE PROJET
  1. Avis de la MRAE
  2. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

- Partie F : BILAN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION

- Partie G : DELIBERATIONS

    1. Délibération du conseil municipal du 05/09/2019 : Lancement de la concertation au titre du code de l'environnement
    2. Délibération du conseil municipal du 12/12/2019 : Validation du bilan de la concertation préalable au titre du code de l'environnement et engagement de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet
    3. Procès-verbal de l'examen conjoint
    4. Avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale du PLU
    5. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

- Partie H : FONCIER
    1. Attestation de maîtrise du foncier par le pétitionnaire, de son droit à disposer des terrains concernés et/ou description de la procédure en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit

- L'arrêté préfectoral n° 2021-2016/SG/DCL du 7 octobre 2021 ;
- Un registre d'enquête coté et paraphé.

Le dossier mis à l'enquête, bien que volumineux, est complet, d'une compréhension aisée et d'une lecture facilitée par des sommaires très détaillés.

1.5 Dossier de présentation du projet

1.5.1 Présentation du projet

Le projet d'aménagement de l'espace H. Cornu porté par la société GOA s'étend sur une zone de 25 ha qui préfigure, sur une surface plus vaste de 40 ha, la reconfiguration progressive d'une zone de fait d'implantations désorganisées d'activités. Ce projet, relevant de la compétence du TCO pour la partie économique, et de la commune de Saint-Paul pour la partie urbanisme, prévoit de développer un important ensemble immobilier d'activités s'inscrivant dans un objectif d'exigence environnementale et de rationalisation de l'utilisation du foncier à même de renforcer l'attraction de la zone en écho à la labélisation EcoCité.

1.5.2 Procédures règlementaires visées par le projet

Au regard des travaux, constructions et opérations d'aménagement, le projet est soumis à évaluation environnementale et d'une autorisation environnementale unique au titre du code de l'environnement dans le cadre du dossier Police de l'eau.

L'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet qui nécessite une mise en compatibilité des documents d'urbanisme et fait, en conséquence, l'objet d'une déclaration de projet. Dans ce cadre, une évaluation environnementale du PLU a été réalisée.

L'analyse de cette évaluation a porté, pour l'essentiel, sur la conséquence règlementaire engendrée par l'évolution du PLU pour permettre la réalisation du projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu.

1.5.3 Diagnostic de l'existant

Différentes aires d'études conditionnent la pertinence des analyses et sont définies par l'impact potentiel ayant les répercussions notables les plus lointaines.
L'aire la plus élargie englobe La Réunion dans son ensemble et le périmètre du TCO, l'aire rapprochée le secteur de la Plaine de Cambaie et l'aire intermédiaire le périmètre opérationnel du projet.
Actuellement le site supporte un ensemble hétéroclite de bâtiments vétustes et des parcelles de stockage de matériels divers et variés en état ou non de fonctionner.

Milieu physique

Les activités présentent sur cette zone, peu ou pas contrôlées, sont susceptibles d'avoir un impact sur les sols. Les principaux risques identifiés sont les polluants comme le bitume, les hydrocarbures, les huiles, les batteries automobiles et les métaux lourds.
Le risque de pollution de la masse d'eau, située à proximité du site au droit du site d'étude et décrite au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), d'enjeu stratégique sans faire l'objet d'un périmètre de protection, est considéré fort.
Par ailleurs, le risque incendie est décrit élevé et les nombreux dépôts sauvages et les constructions légères présentent un risque humain et matériel majeur en cas de cyclone.

Milieu naturel

Sur ce site largement anthropisé, les zones actuellement végétalisées sont extrêmement dégradées et dominées à 90% par des espèces exotiques envahissantes (EEE).
Si aucune espèce floristique protégée n'a été identifiée dans le périmètre d'étude, le risque est fort de voir les espèces envahissantes se propager.
Pour les espèces animales, le risque est considéré moyen sur le site, concerné par le survol de l'avifaune marin.

Milieu humain

En l'état actuel, le site, avec des bâtiments vétustes, non adaptés à la demande et non conformes à la règlementation, présente un enjeu économique majeur au regard de son potentiel de développement en terme d'emplois et de foncier. Zone de stockage de déchets, sans autorisation, la gestion des déchets est une problématique majeure, tout comme l'est le stationnement et les déplacements sur des chaussées dégradées et rétrécies par endroit.
Cette situation fait courir un risque fort pour la sécurité des personnes et des biens, d'autant que deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) installées illégalement sont recensées au droit du site.
Par ailleurs, avec des bâtiments non adaptés, très éloignés des normes actuelles, l'enjeu énergie est considéré fort.

La thématique du paysage révèle un enjeu majeur, notamment pour la valorisation de ce périmètre dégradé, inscrit à l'échelle de la plaine de Cambaie dans un environnement paysager varié, avec les terres agricoles de Savanna, la rivière des Galets ou l'étang de Saint-Paul.

1.5.4 Position par rapport aux documents de planification, zonages, programmes schémas et plans

1.5.4.1 Documents d'urbanisme

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le document du SAR fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et il fixe des prescriptions et des préconisations en terme d'organisation du territoire.

A l'examen de la prescription 14 relative aux zones d'activités, le projet, tel qu'il est présenté dans le dossier, est compatible avec la carte de destination générale du SAR et situé dans le périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), il est jugé compatible avec ce document.

Le SCOT

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCOT identifie dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), trois grandes valeurs : environnementale, par la préservation et la valorisation du capital nature ; sociale, par la promotion d'un territoire équitable ; économique, par un développement intensifié.

Le projet, réalisé en zone préférentielle d'urbanisation, en lieu et place d'une zone d'activités économiques de fait, s'inscrit dans la démarche des orientations et des objectifs du DOO et d'EcoCité insulaire. Il est compatible avec le SCOT en vigueur.

Le PLU

Le règlement actuel précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1st, caractérisée par des espaces à urbaniser dans le futur, sans capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, est conditionnée par une modification du PLU.

Le PADD du PLU en vigueur, énumère un certains nombres de principes liés : au développement de l'habitat et de l'emploi, la réduction des déplacements, la gestion de l'eau, la promotion du mode de gestion durable du territoire et l'intégration dans le plan guide EcoCité.

De fait, le projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu est jugé compatible avec le PADD et n'implique pas de modification du PLU de Saint-Paul sur ces principes.

1.5.4.2 Outils de planification relatifs au climat, à l'air ou à l'énergie

Ces outils visent à préparer la transition énergétique face aux enjeux, notamment d'épuisement de la ressource ou les impératifs de la protection de l'environnement.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le projet promeut, l'architecture bioclimatique, la production d'énergie renouvelable, une gestion sobre de la ressource en eau, une végétalisation des espaces avec une mixité des essences d'arbres et d'arbustes. Il est jugé compatible avec le SRCAE.

Les Programmations Pluriannuelles de l'Energie (PPE)

La PPE de La Réunion précise les objectifs de politique énergétique, identifie les enjeux, oriente les travaux des acteurs publics et constitue le volet énergie du SRCAE.

Le projet à l'enquête, favorise la sobriété énergétique en limitant au maximum les besoins énergétiques et mobilise des énergies renouvelables et de récupération pour couvrir les besoins thermiques et électriques.

Le Plan Climat-Energie Territoriale (PCET)

Le futur projet, favorise la sobriété énergétique et mobilise les énergies renouvelables, répond aux objectifs de ce plan et est compatible avec le plan guide de l'EcoCité.

1.5.4.3 Règlementation relative à l'eau

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le projet prend en compte le caractère stratégique de la masse d'eau souterraine, diagnostiquée lors du constat de l'état initial, comme potentiellement polluée par les décharges sauvages, les dépôts et les activités non conformes.

Avant les travaux, sont prévues des analyses des sols, pour en cas de pollutions avérées, prendre les mesures nécessaires à une remise en état en dépolluant les sols.

Par ailleurs, dans une démarche de chantier à faible impact environnemental, une charte des bonnes pratiques sera imposée aux entreprises en charge des travaux d'aménagement.

De plus, le projet n'entraîne aucun rejet dans le milieu marin. Les eaux de surface pénètrent dans des noues d'infiltration végétalisées avec des espèces épuratrices des polluants organiques et inorganiques.

Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Ouest

Sur le site, les eaux de ruissellement sont récupérées par des ouvrages paysagers de collecte et de traitement qualitatif et quantitatif, et les eaux usées sont collectées par des réseaux neufs et traitées par la station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cambaie. Le projet est jugé compatible avec le SAGE Ouest.

Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Le SDEP de Saint-Paul répond à des objectifs d'identification des points de dysfonctionnement du réseau de collecte des eaux pluviales et de présentations de solutions les mieux adaptées à la problématique environnementale (collecte, stockage, évacuation vers le milieu naturel).

Le site, situé dans une zone de contrainte faible au SDEP, le rejet, après aménagement, est limité à 80% du débit initial de la parcelle.

Plan de Prévention des Risques (PPR) de Saint-Paul

Sur les 250 000 m^2 de la zone d'étude, 4 200 m^2 sont concernés, au Sud-Est par le zonage B3, zone bleue constructible sous conditions. Le risque inondation sur ce secteur est très limité et il n'est pas exposé aux risques littoraux du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

1.5.4.4 Schéma Départemental des Carrières (SDC)

L'espace économique Henri Cornu n'est pas inscrit comme espace carrière au SDC de 2010.

1.5.4.5 Plan guide et schéma d'aménagement EcoCité de la Plaine de Cambaie

A partir d'une première mouture, et après une large concertation avec le TCO et le MOE EcoCité, le projet évolue et se met en adéquation avec les demandes. Cette concertation a porté sur l'alignement des bâtiments sur l'axe mixte initialement à 30 m et ramené au final à 6 m, sur un traitement paysager plus ambitieux, sur des solutions architecturales innovantes en terme de volumétrie, de matériaux compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale.

1.5.5 Analyse des impacts du projet et des mesures destinées à les éviter, les réduire, les compenser

Milieu physique

Le projet n'entraîne pas d'augmentation des surfaces perméables. Cependant, pendant les travaux d'aménagement les risques de pollution inhérents à tous chantiers, sont réels : mise en œuvre du béton, machines hydrauliques ou pièces graissées, hydrocarbures, circulation des engins.

En cas de pollution accidentelle, les eaux polluées seront aspirées et les sols souillés extraits seront traités par une société agrée.

Dans la pratique, les travaux de maintenance ou de ravitaillement des engins se feront sur des aires étanches, par un personnel formé aux normes d'urgence à appliquer en cas d'incident.

Par ailleurs, les noues tampons, réalisées dès le début des travaux, constituent une amélioration significative du fonctionnement hydraulique de la zone.

Milieu naturel

Le périmètre projet, avec une végétation extrêmement dégradée, n'est concerné par aucune protection des milieux naturels, mais est situé dans un couloir de survol emprunté par les oiseaux marins protégés.

Les travaux de chantier de nuit, très éclairés pour des raisons de sécurité, seront interdits et s'ils sont impératifs seront réalisés en dehors des périodes d'échouage massif des oiseaux. Cela, d'autant plus que l'augmentation de l'éclairage sur cette zone sera potentiellement nuisible au retour de ponte des tortues marines sur la plage de Cambaie.

Le projet prévoit des éclairages adaptés, dirigés vers le sol, avec maintien d'une trame noire dans les espaces extérieurs non circulés, et ils seront mis en œuvre pour assurer le seul gardiennage des installations. Et en cas d'échouage d'oiseau, l'entreprise devra alerter la Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion (SEOR) et immédiatement modifier son éclairage.

Milieu humain

A partir d'une zone non adaptée à la demande, non conforme à la règlementation et sous développée en terme d'emplois (78 recensés au total), le projet prévoit, à terme de multiplier ce chiffre pour le porter à près de 1 200 emplois directs. En phase travaux, il est estimé 500 emplois directs ou indirects. La mise en œuvre de cette réalisation aura un impact positif sur l'économie et l'emploi.

Malgré tout, ces travaux vont générer des nuisances importantes, tant par les démolitions des structures, l'extraction des déchets accumulés et stockés sans autorisation, l'aménagement des plates-formes, que par une circulation sur une chaussée dégradée et une offre de stationnement très réduite. Ces nuisances recensées, bruit, poussière, vibration, circulation plus intense auront un impact fort sur le milieu humain.

Pour les réduire, en complément de l'interdiction des travaux de nuit, des mesures spécifiques seront prises pour diminuer au maximum les gênes, et ainsi garantir, la sécurité des personnes et la poursuite de l'activité économique de la zone.

A terme, le projet devrait offrir une meilleure qualité de circulation, un parc de stationnement de 500 places dans un premier temps avec des places réservées au covoiturage ou au service d'autopartage. De plus, les ICPE, installées actuellement illégalement, seront remplacées par des entreprises agrées aux normes environnementales.

Ces aménagements vont, significativement, améliorer le quotidien des usagers du secteur.

Enfin, si le projet une fois réalisé aura un impact sur la consommation électrique, en augmentation comme celle de l'eau, les règles de conception strictes imposées par le cahier des charges du lotissement, devraient permettre de couvrir en partie les besoins thermiques et électriques des entreprises nouvellement installées (conception bioclimatique, production d'énergie renouvelable). L'application de ce document aura aussi un impact positif sur l'amélioration de la qualité du paysage.

Impacts cumulés avec d'autres projets

Près d'une dizaine de projets sont listés sur le secteur, du plus éloigné situé au port maritime du Port, au plus proche au lieu-dit « Plaine Defaud ». Aucun impact cumulé n'a été relevé dans la liste.

1.6 Dossier de déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU

1.6.1 L'intérêt général du projet et le principe de requalification de l'espace économique Henri Cornu

Localisation du site d'étude

L'espace économique Henri Cornu est situé au sein de la zone de Cambaie, en limite nord de la ville de Saint-Paul, à proximité de la commune du Port.

L'objectif général de la procédure

En l'état actuel, cette zone économique de fait, organisée en toute illégalité environnementale et règlementaire, est de ce fait largement sous-exploitée.
La mise en conformité du PLU doit rendre possible, sur ce périmètre, la réalisation de ce projet d'envergure au potentiel important au bénéfice de l'économie et de l'emploi.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul en vigueur

Le PLU de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012.
La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st en vigueur ainsi définie comme secteur à urbaniser dans le futur, en attente du renforcement des capacités des différents réseaux et des conditions d'accès pour desservir de nouvelles constructions.
L'ouverture de zone à urbaniser est règlementairement conditionnée à une modification du PLU en cohérence avec les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.

Les fondements juridiques de la procédure engagée

La procédure Mise En Conformité, menée selon les dispositions des articles L 153-54 et L 153-55 et R 153-15 du code de l'urbanisme, débute par l'élaboration du projet de mise en conformité du PLU pour aboutir à son adoption par le conseil municipal.
Par ailleurs, l'article L 33-6 du code de l'urbanisme, permet à travers une déclaration de projet, à une collectivité de se prononcer sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement mettant en œuvre, notamment, un projet urbain, l'extension ou l'accueil des activités économiques, le renouvellement urbain.
En corollaire de cette procédure et au regard de l'article R 104-8 du code de l'urbanisme, une évaluation environnementale est nécessaire.

L'état des lieux général de l'activité économique dans le bassin de vie

Des cinq communes qui composent le territoire du TCO, Saint-Paul, avec 195 ha, représente 35% de la surface dédiée aux zones d'activités (Le Port 55%) et les zones de fait occupent une surface de 120 ha dont 110 ha sur Cambaie. Le TCO a programmé 200 ha supplémentaires sur les 10 ans à venir au regard des besoins recensés.
Le projet d'aménagement porte sur 25 ha de zone d'activités de fait, très nettement dégradée, génératrice de nombreux désordres et risques (pollution, poussières, absence de réseaux d'évacuation des eaux pluviales…). Il a pour intérêt de transformer cette zone « sauvage » en un espace autorisé avec tous les enjeux environnementaux qui s'y rattachent : sécurité, prévention des pollutions, raccordement aux réseaux, requalification complète de la voirie principale, bouclage avec voiries secondaires conformément au plan guide EcoCité, végétalisation et amélioration du cadre de vie sur le site. La requalification de cette zone aura un impact sur l'emploi, immédiat avec près de 500 emplois en phase travaux et à plus long terme avec un potentiel de plus de 1 200 emplois en phase d'exploitation.
Ces objectifs s'inscrivent dans les ambitions portées par la démarche EcoCité : qualité paysagère, maîtrise de l'énergie, qualité d'usage.

1.6.2 La mise en compatibilité du PLU

La zone d'étude est classée, au PLU en vigueur, en zone AU1st, secteur à urbaniser dans le futur en attente du renforcement des capacités des différents réseaux et conditions d'accès aux nouvelles constructions. Le règlement actuel ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU, afin de disposer d'une règlementation adaptée à une zone dédiée à l'activité économique de production, en cohérence avec les objectifs de l'EcoCité de Cambaie.

Deux planches du zonage du secteur sont insérées, accompagnées du règlement actuel et des modifications apportées au règlement :

- Le plan de zonage du PLU en vigueur
- Le plan de zonage du PLU mis en compatibilité

1.6.3 L'évaluation environnementale

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

La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (PADD)

Le principe 6 du PADD, relatif au rapprochement de l'habitat et l'emploi vise à favoriser les équilibres et faciliter une mixité d'usage des territoires, à l'intérieur desquels les fonctions de commerce, de services et d'emplois seront développées. La zone d'activité économique Henri Cornu, contenu/contigu à un pôle d'emploi actuel vient renforcer l'activité économique sur ce site, permettant de fait la création d'emplois. Le projet est compatible avec le principe 6 du PADD et n'implique pas, sur ce point, de modification du PLU de Saint-Paul.

Le principe 8 du PADD, relatif à la création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques, retient l'orientation « Réserver et aménager 100 ha de Cambaie pour des activités logistiques, de stockage et de production industrielles nécessitant une proximité des infrastructures portuaires ». La zone d'activités économiques Henri Cornu a vocation à promouvoir des activités logistiques, de stockage et de productions industrielles nécessitant une proximité des infrastructures portuaires compte tenu des approvisionnements en provenance du Port. Le projet est compatible avec le principe 8 du PADD et n'implique pas, sur ce point, de modification du contenu du PLU de Saint-Paul.

La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO

Le PADD du SCOT fixe les grandes valeurs voulues par le SCOT : environnementale : préserver et valoriser le capital nature ; sociale : promouvoir un territoire équitable, à la fois des proximités et des mobilités ; économique : intensifier le développement, jouer de tous les avantages comparatifs.

Le PADD DU SCOT entend confirmer le développement des activités portuaires et industrielles au sein du Cœur d'Agglomération, en bonne cohérence avec les espaces urbains résidentiels actuels ou futurs. La zone d'activités économiques proposant des activités portuaires industrielles et mixtes est située à l'intérieur de cette aire d'intensification économique.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT relatif à l'armature urbaine a prévu plusieurs types d'espaces selon leur destination. Le projet présenté se localise au sein des espaces d'urbanisation prioritaire et met en œuvre concomitamment trois conditions demandées : accessibilité, proximité, opportunité. Le pôle d'activités Henri Cornu est identifié en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire, au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération avec des activités portuaires industrielles et mixtes, confirmé par le DOO du SCOT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM).

Le DOO du SCOT, relatif aux lisières urbaines, stipule que le PLU et les projets de développement sont conçus de manière à protéger les espaces agricoles ou naturels et forestiers, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Le site d'étude ne se situe pas en limite d'une lisière urbaine fixée par le SAR et le SCOT. Il est, de ce fait, compatible avec les dispositions du SCOT.

Le DOO du SCOT, relatif aux grands projets prévoit un projet de développement résidentiel au sein même du Cœur d'Agglomération, qui par son ampleur intrinsèque et par la cohérence de sa gouvernance est d'un impact régional. La démarche EcoCité prévoit notamment en 30 ans le doublement des logements dans une série d'éco-quartiers du Cœur d'Agglomération. Avec l'ensemble des partenaires, dont l'Etat, le Groupement d'Intérêt Public (GIP) EcoCité La Réunion a élaboré un plan guide. Ce document, à valeur indicative, identifie en secteur d'intensification urbaine le site d'étude, classé AU1ec du futur PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet, en cohérence avec le plan guide EcoCité et les dispositions du SCOT relatives aux grands projets.

Le DOO du SCOT, relatif aux localisations préférentielles des activités économiques précise que la Plaine de Cambaie est un parc d'activités économiques mixtes où se trouvent tant des activités manufacturières, tertiaires que de production, de services aux entreprises. Le SCOT rappelle que les espaces actuellement dédiés à l'économie productive, essentiellement au sein du Cœur d'Agglomération, le resteront. Par conséquent, le site d'étude Henri Cornu à dominante industrielle, respecte les dispositions du SCOT relatives aux localisations préférentielles des activités économiques.

Le plan de prévention des risques

Ce plan révèle que le site est très faiblement impacté par les risques inondations ou mouvement de terrain. Il conviendra de respecter les prescriptions de ce document, particulièrement pour la toute petite partie concernée au sud-est du site. Par ailleurs, son périmètre n'est pas concerné par les

aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine du PPR Littoraux approuvé en janvier 2019.

SDAGE – SAGE Ouest – ZNIEFF – CDC – Parc National

Le projet ne remet pas en cause les orientations du SDAGE et du SAGE Ouest.
Le projet n'est concerné, ni par un espace carrière déterminé par le CDC de 2010, ni par un périmètre de protection au titre des monuments historiques, ni par le Parc National de La Réunion, ni par une ZNIEFF.

Le Plan Climat Energie Territoriale (PCET)

Le PCET du TCO assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux climatiques. De manière générale, le remplacement de cette zone d'activité de fait, sans plan d'aménagement sans aucune prise en compte de cette thématique par cette future zone économique permettra une meilleure maitrise de l'énergie (bâtiments bio climatiques, énergies renouvelables…). La densification et le renouvellement urbain réduisent les distances entre les lieux d'habitat, de travail, les équipements et facilitent la mise en place de réseaux de transport en commun efficaces avec comme effet la réduction des émissions de gaz.

Les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (le milieu naturel, biodiversité, consommation de l'espace, la ressource en eau, l'énergie, la qualité de l'air, le traitement des déchets…) et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser sont transposées dans un projet de règlement pour la zone AU1ec.

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

Variante 1 : Pas de projet : sans évolution du PLU le site ne peut pas règlementairement être reconfiguré. Cette solution perpétue, et même aggrave, les problématiques actuelles.

Variante 2 : Le projet s'inscrit dans un règlement du PLU existant. Le PLU de Saint-Paul est relativement ancien (2012) et de nouveaux documents de planification sont entrés en vigueur depuis. De plus la pratique des zones d'activités économiques a évolué tout comme les enjeux en terme, notamment, d'aménagement, de desserte, de l'insertion de la nature dans les opérations urbaines etc…Enfin, le projet doit répondre aux exigences attendues par le plan guide EcoCité.

Variante 3 : le projet s'inscrit dans un nouveau secteur règlementaire intitulé « AU1ec ». La zone AU1e dédiée à l'activité économique de production s'applique déjà à certaines zones d'activités économiques existantes à Saint-Paul. Le « e » accolé (AU1ec) affirme la réflexion d'aménagement engagée autour de l'espace économique Henri Cornu avec des prescriptions supplémentaires propres à cet espace, et il facilite la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises à jour.
Pour l'ensemble de ces raisons, cette variante a été retenue règlementairement dans la présente mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 16 septembre 2021 au tribunal administratif, Monsieur le Préfet de La Réunion demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique pour le compte de la société GROUPE OPALE ALSEI.
Dans sa décision n° E 21000027 /97 du 23 septembre 2021, le président du tribunal administratif a désigné : M. François Louis FERRERE (copie en annexe).

2.2. Préparation et organisation de l'enquête

Le calendrier des permanences a été établi en concertation avec l'autorité organisatrice de l'enquête. Les permanences se sont déroulées à la mairie principale de la commune de Saint-Paul.

Mairie de Saint-Paul	
DATE	**HORAIRES**
Mardi 02 novembre 2021	9 heures à 12 heures
Lundi 08 novembre 2021	13 heures à 16 heures
Mercredi 17 novembre 2021	09 heures à 12 heures
Jeudi 25 novembre 2021	13 heures à 16 heures
Jeudi 02 décembre 2021	13 heures à 16 heures

J'ai siégé à la mairie principale de Saint-Paul aux jours et heures des permanences ci-dessus.

2.3. Publicité, affichage, information du public

Dans son arrêté n° 2021-2016/SG/DCL du 7 octobre 2021 (copie en annexe), Monsieur le Préfet de La Réunion a organisé les modalités d'organisation de l'enquête publique, notamment comme suit :
Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL :

- Au titre du code de d'environnement : autorisation environnementale « eau » et évaluation environnementale ;
- Au titre du code de l'urbanisme : déclaration de projet et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Cette enquête publique portera également sur l'aménagement projeté afin d'être prise en compte lors de l'instruction du permis d'aménager conformément à l'article R 423-58 du code de l'urbanisme.
Les responsables du projet sont :

Pour l'autorisation environnementale :
Groupe OPALE ALSEI
40, rue Louis Bréguet – Immeuble Le Kerveguen
ZAC 2000
97420 LE PORT

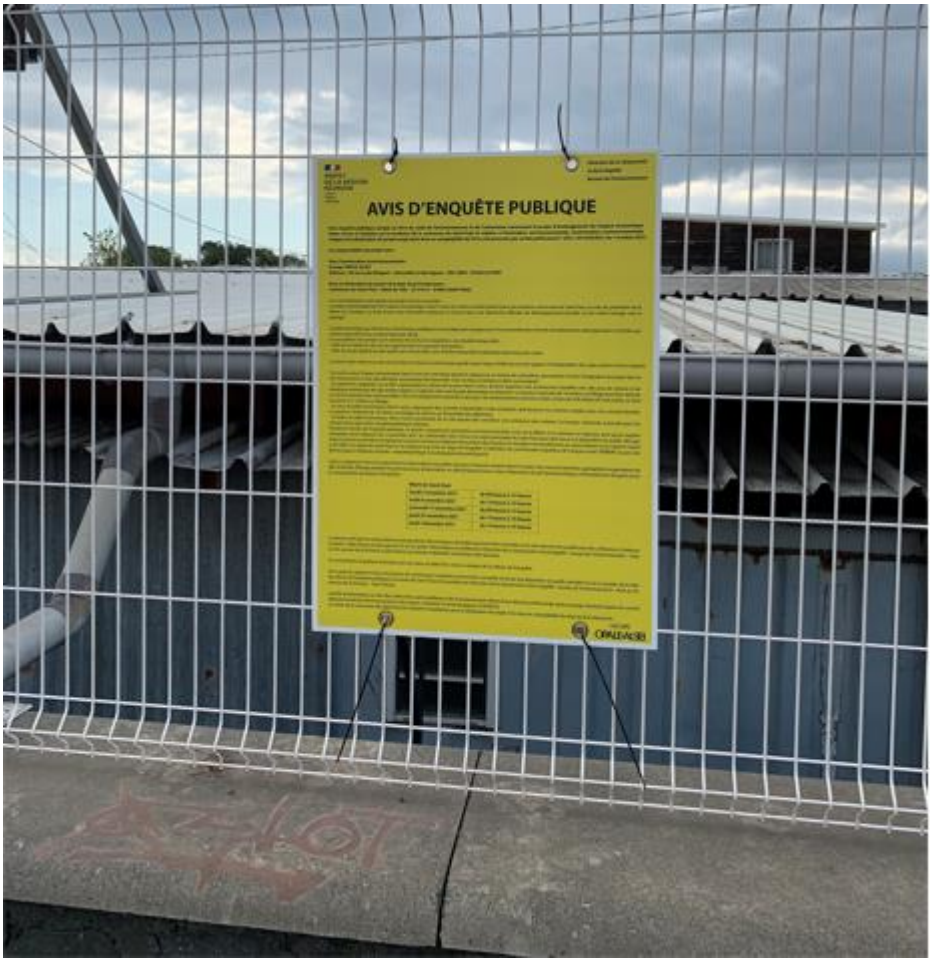
Pour la déclaration de projet et le plan local d'urbanisme :
Commune de Saint-Paul
CS 51015
97864 SAINT-PAUL

L'enquête se déroulera du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021 inclus.
Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier comprenant l'évaluation environnementale, l'avis de la MRAE et le mémoire en réponse, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie principale de Saint-Paul pour être tenus à la disposition du public afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet à la mairie de Saint-Paul ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (mairie de Saint-Paul –adresse : Hôtel de Ville 97480 Saint-Paul) au commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse suivante :
enquêtepublique-loisurleau@reunion.gouv.fr
Les courriels parvenus, à cette adresse électronique, seront mis à la disposition du public sur le site de la préfecture.
Le dossier de demande d'autorisation sera publié sur le site internet de la préfecture :
http://www.reunion.pref.gouv.fr**,**
dans la rubrique : > Publications >Environnement et urbanisme >eau et milieu aquatique-Autorisation > Arrondissement de Saint-Paul.
Le dossier est disponible sur un poste informatique en préfecture (direction de la citoyenneté et de la légalité-(DCL)- bureau de l'environnement) aux jours et heures d'ouverture suivants :
-du lundi au vendredi de 09 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 15 h 30.
Un avis au public sera affiché dans la mairie susvisée et dans les mairie annexes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.
L'accomplissement de cette formalité incombe au maire et sera justifié par celui-ci.
Un avis sera, en outre, par les soins du préfet et aux frais du pétitionnaire, inséré en caractères apparents dans deux journaux locaux, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Il est également publié sur le site internet de la préfecture :
http://www.reunion.gouv.fr
dans la rubrique :
Publications – Environnement et urbanisme – Participation du public – Avis d'ouverture d'enquête publique.
Le responsable du projet procède, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces

affiches doivent être visibles et lisibles de la ou des voies publiques, situées à proximité du site destiné à accueillir le projet et être conformes à l'arrêté ministériel 24 avril 2012 fixant les caractéristique et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

J'ai vérifié la présence de l'affichage en la mairie de Saint-Paul (certificat du maire en annexe) et je confirme que le panneau d'information posé par le maître d'ouvrage sur la clôture du site du projet était bien visible et lisible de la voie publique (constat d'huissier en annexe).
Les avis d'enquête ont été publiés dans deux journaux locaux (copie en annexe) :

- Le 14 octobre 2021 (le JIR et Le Quotidien de La Réunion)
- Le 02 novembre 2021 (le JIR et Le Quotidien de La Réunion)



Affiche posée sur le site du projet à Cambaie – Saint-Paul

L'article 8 de cet arrêté précise que le conseil municipal de la commune de Saint-Paul est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation environnementale, dès l'ouverture de l'enquête et au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture du registre d'enquête.

La commune de Saint-Paul dans sa délibération du 16 décembre 2021 (copie en annexe), a émis un avis favorable, à la demande d'autorisation environnementale du Groupe OPALE ALSEI, pour le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu, sous réserve de la prise en compte des remarques présentées dans le présent rapport et de la mise en œuvre des mesures effectives énoncées dans le dossier AEU.

2.4. Réunions avec le maître d'ouvrage, la mairie de Saint-Paul et le TCO

Une réunion de travail, en présence des représentants de la société Groupe OPALE ALSEI Messieurs Jacques TANGUY, André BARON et Mme Anne MAHOUS, a été organisée le 26 octobre 2021, dans les bureaux de la société au PORT. Elle a permis aux responsables de présenter les activités de la société et d'exposer les différents enjeux engagés dans l'aménagement de l'espace économique Henri Cornu. La réunion a été prolongée d'une visite sur le site.
En complément de tous ces éléments d'information, une visite des installations techniques et commerciales déjà réalisées dans le secteur par le maître d'ouvrage a eu lieu le 18 novembre 2021.

Une réunion de travail, en présence du représentant de la commune de Saint-Paul, Monsieur Frédéric BERNICHON, a été organisée le 25 novembre 2021, dans les bureaux de la mairie (copie du courrier). Elle a eu pour but de préciser les attentes de la collectivité sur le projet.

Une réunion de travail, en présence des représentants du TCO, Madame Claudie DALY, Madame Camille ENAULT et Monsieur Olivier CHEVALIER, a eu lieu le 29 novembre 2021 dans les bureaux du TCO au Port (copie du courrier). Cette réunion a permis de mieux cerner les engagements, notamment financiers, de chacune des parties liées au projet.

2.5. Climat de l'enquête et déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions de travail et d'accueil du public. Elles ont eu lieu dans des bureaux situés au rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les pièces étaient équipées pour la réception du public dans le respect des règles sanitaires demandées dans l'arrêté préfectoral : entrée directe, distanciation physique et gel hydro alcoolique.

2.6. Clôture de l'enquête

Le jour même de la fin de l'enquête publique, le 02 décembre 2021, j'ai récupéré le dossier et le registre mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Paul.

2.7. Réunion avec le maître d'ouvrage après l'enquête publique

Une réunion de travail a eu lieu le 8 décembre 2021 au siège de la société Groupe OPALE ALSEI au Port, en présence de ses représentants, M. Jacques TANGUY, M. André BARON et Mme Anne MAHOUS, avec pour objet la remise de mon procès-verbal de synthèse (copie remise en annexe).

Les réponses du maître d'ouvrage à mon procès-verbal de synthèse (copie en annexe) me sont parvenues par voie électronique le 21 décembre 2021, dans le délai prévu dans l'arrêté. L'original du mémoire en réponse a été réceptionné par voie postale le 24 décembre 2021.

3. OBSERVATIONS RECCUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

Une seule observation, sans lien direct avec l'objet de l'enquête, a été déposée sur le registre mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Paul.
Une remarque a été réceptionnée sur le site internet de la préfecture. Celle-ci portait une observation sur la relative difficulté, pour le requérant, à prendre connaissance des différentes pièces du dossier.
Aucun courrier n'a été réceptionné à l'adresse du siège de l'enquête à la mairie de Saint-Paul.

4. ANALYSE DES REPONSES AUX QUESTIONS POSEES

QUESTIONS :

1- La maitrise foncière de toutes les parcelles incluses dans le périmètre du projet est essentielle à sa mise en œuvre. Sans trahir votre stratégie commerciale, quels sont vos arguments pour parvenir à cet objectif ?

Réponse du maître d'ouvrage

La maîtrise foncière de la quasi-totalité du terrain d'assiette foncière de l'opération d'aménagement est aujourd'hui assurée par la signature d'accords contractuels de cession à l'amiable avec les propriétaires fonciers au bénéfice du maître d'ouvrage OPALE-ALSEI. Les contrats prennent la forme de compromis de vente, de protocole d'accord ou de promesse de bail à construction.

Via ces actes, les propriétaires se sont engagés à céder leur bien ou à céder l'usage du terrain (bail à construction) au groupe OPALE-ALSEI. Les compromis sont soumis en faveur du groupe OPALE-ALSEI en sa qualité d'acquéreur et dans son intérêt exclusif.

Les actes ont fait l'objet d'une veille proactive par le groupe OPALE-ALSEI: ils sont prorogés par avenant lorsque nécessaire.

La rue Henri Cornu cadastrée AB 408 est en cours d'acquisition auprès de l'Association Syndicale Libre (ASL) de Cambaie. Sa vente a déjà fait l'objet d'un avis favorable du Bureau de l'ASL en date du 16/12/21.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le dossier présenté à l'enquête publique, la rue Henri Cornu, cadastrée AB 408 bénéficie d'une autorisation de réalisation de travaux de la part de l'assemblée de ses copropriétaires. Entre-temps la situation a évolué avec l'avis favorable à la vente émis le 16 décembre 2021 par le Bureau de l'ASL en faveur du Groupe OPALE ALSEI. La reconfiguration de la voie Henri Cornu est le point de départ pour l'aménagement du site.

2- A ce jour, quelle est la situation détaillée concernant ces différentes acquisitions ?

Réponse du maître d'ouvrage

La situation détaillée de chaque acquisition est recensée dans le tableau ci-dessous :

Parcelle(s) cadastrales	Surface cadastrale (m^2)	Acte initial GOA/Propriétaire	Date signature acte initial
AB 36,10,35*	44 923	Protocole d'accord	24/04/2019
AB 507	11 050	Compromis de vente	30/01/2018
AB 508	39 055	Compromis de vente	04/06/2019
AB 447,779,451	16 687	Promesse de bail à construction de 50 ans	10/04/2019
AB 448	16687	Promesses de bail à construction de 50 ans	10/04/2019
AB 446,450,452	16 689	Compromis de vente	14/12/2018
AB 549	2 273	Compromis de vente	21/05/2019
AB 547	2 273	Compromis de vente	21/05/2019
AB 548	2 273	Compromis de vente	21/05/2019
AB 545	2 273	Compromis de vente	18/04/2019
AB 543	2 273	Compromis de vente	18/04/2019
AB 546	2 273	Compromis de vente	18/04/2019
AB 539	2 273	Compromis de vente	01/06/2019
AB 451	2 273	Compromis de vente	21/05/2019
AB 540	2 273	Compromis de vente	04/06/2019
AB 542	2 273	Compromis de vente	04/06/2019
AB 544, 550	27 273	Compromis de vente	11/12/2017
AB 408	9 898	Accord pour compromis de vente	Date à fixer

Plan cadastral de la zone

*La parcelle AB35 fait l'objet d'une régularisation entre le propriétaire foncier et le Conseil général.

Le groupe OPALE-ALSEI peut justifier de la maîtrise des terrains par la production des attestations notariées des accords contractuels dont il est bénéficiaire ainsi que du Procès-verbal de l'ASL qui donne pouvoir à la Présidente afin d'étudier et de signer l'acte de vente de la parcelle AB 408.

Commentaire du commissaire enquêteur

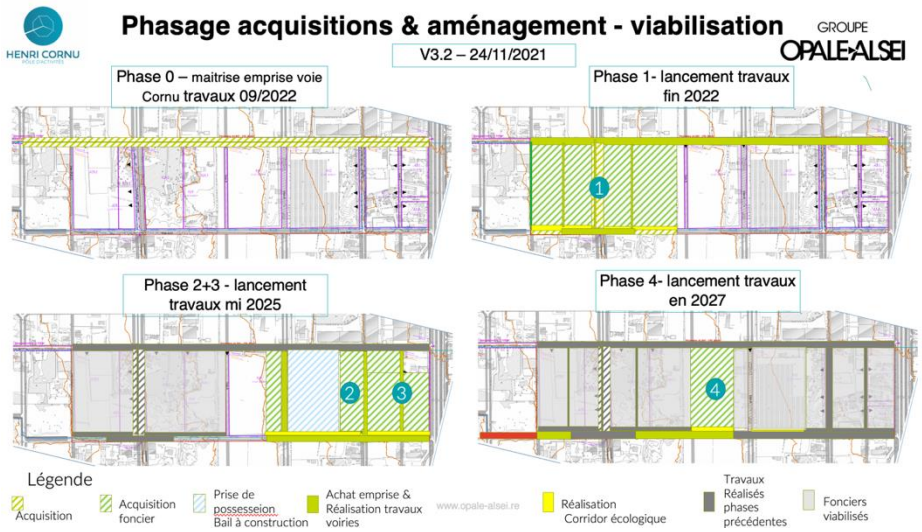
Voir supra. Dont acte.

3- Pour la société OPALE ALSEI, la viabilité économique du projet peut-elle être atteinte sans la pleine maîtrise du foncier ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le scénario privilégié par le groupe OPALE-ALSEI est une acquisition et une libération du foncier progressive dans le temps, au fil des 4 tranches de réalisation de l'opération d'aménagement. Chaque tranche de l'opération présente par ailleurs un équilibre économique, garant de leur réalisation si une des tranches venait à ne pas se concrétiser ou a être retarder.

Les phases prévisionnelles d'aménagement de l'opération



Commentaire du commissaire enquêteur

Des discussions avec le TCO, il ressort que pour la collectivité le projet est regardé et voulu dans sa globalité au regard des fonds publics qui y seront investis dans le cadre du Projet Urbain Partenarial.

4- Un Projet Urbain Partenarial (PUP) est envisagé avec le TCO pour la mise en place des réseaux, notamment des eaux potables et usées. La société OPALE ALSEI a-t-elle des garanties de l'engagement du TCO, à travers les fonds publics dans ce PUP, si la maîtrise foncière n'est pas pleine et entière ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le Projet Urbain Partenarial envisagé avec le TCO et la ville de St-Paul porterait sur les modalités de financement de la réalisation des équipements publics nécessaires à la réalisation du projet, à savoir : la réalisation d'une voie nouvelle Henri Cornu et d'une voie nouvelle Sud, avec ses trottoirs, traitements paysagers, équipements de mobilier urbain, d'éclairage public et de signalisation aussi que l'ensemble des réseaux de viabilité (assainissement, eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau potable, électricité, télécommunication, réseaux d'irrigation).

La contractualisation avec le TCO et la commune de St-Paul est prévu via une convention cadre entre le TCO et le groupe OPALE-ALSEI qui définit les modalités de partenariat devant être traduit dans une convention PUP entre le TCO, la ville de St-Paul et le groupe OPALE-ALSEI.

Dans le projet de convention cadre, il est clairement stipulé que le groupe OPALE-ALSEI « *justifie de la maîtrise des terrains à l'exception de la AB 408 en cours d'acquisition* » et que si «*l'Opérateur ne se rend pas maître de la parcelle AB 408 nécessaire au « Projet » dans des délais compatibles avec le planning opérationnel, le TCO pourra recourir à une procédure d'expropriation afin de réaliser la rue Henri* Cornu. »

Cette mesure conservatoire est garante de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération, même si la maîtrise du foncier par le groupe OPALE-ALSEI venait à ne pas être totale.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet d'acquisition de la parcelle AB 408, emprise de la voie Henri Cornu, par le Groupe OPALE ALSEI évite de recourir à une procédure d'expropriation, plus longue et qui pourrait retarder le commencement des travaux.

5- Si un occupant actuel refuse de quitter les lieux, quelles sont les mesures possibles pour obtenir son départ ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour rappel, le périmètre du projet est aujourd'hui une zone de fait, non constructible. L'ensemble des occupants, sous baux précaires, ne disposent d'aucune autorisation. Cette situation est préoccupante du point de vue du droit mais également de la sécurité des biens et des personnes. Elle interroge par ailleurs la notion de concurrence déloyale et d'absence de recettes fiscales pour les collectivités.

Le groupe OPALE-ALSEI propose une stratégie d'accompagnement en concertation avec les partenaires institutionnels.

Le scénario privilégié par le groupe OPALE-ALSEI est une acquisition et une libération du foncier progressive, au fil des 4 tranches de réalisation de l'opération d'aménagement. Ainsi, la relocalisation sur site des occupants actuels est la première réponse apportée.

L'ensemble des propriétaires s'est engagé via la signature avec le groupe OPALE-ALSEI d'un accord contractuel de cession. Tel que stipulé dans les actes, le propriétaire s'engage à notifier son congé au locataire. Le cas échéant, le vendeur a donné mandat au groupe OPALE-ALSEI pour faire tout ce qui sera utile ou nécessaire afin de faire libérer les lieux pour la date de vente.

Le groupe OPALE-ALSEI a mis en place une stratégie de relocalisation pour accompagner au mieux les locataires qui se décline comme suit :
- Des entretiens bilatéraux avec les locataires afin de privilégier la relocalisation dans le futur espace économique Henri Cornu,

- Le dialogue avec les partenaires (TCO, État, Ville, GIP Ecocité) pour trouver des solutions de relocalisation hors du périmètre Cornu, notamment dans des zones dites de « transit » pour les activités consommatrices de foncier (stockage, concassage, etc..). La mise en place d'un comité de pilotage dédié a d'ailleurs été sollicitée par le groupe OPALE-ALSEI auprès du Président du TCO par courrier en date 2 novembre 2021. Cette instance devrait être mise en place début 2022.
- En dernier recours, si le locataire ne quitte pas les lieux suite à dénonciation du bail, des procédures judiciaires seront activées en concertation avec le propriétaire du terrain, et en lien avec les pouvoirs publics.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le refus de quitter les lieux, en dehors de la mauvaise foi, peut avoir de bonnes raisons : emplacement actuel stratégique, difficultés financières à se reconstruire ailleurs, foncier proposé peu ou pas adapté…etc. Un patron a avant tout le souci d'assurer la pérennité de son entreprise. Les initiatives prises jusqu'à lors, renforcées par la mise en place prochaine d'un comité de pilotage ad hoc, devraient permettre, qu'au final, chacune des parties trouve son intérêt.

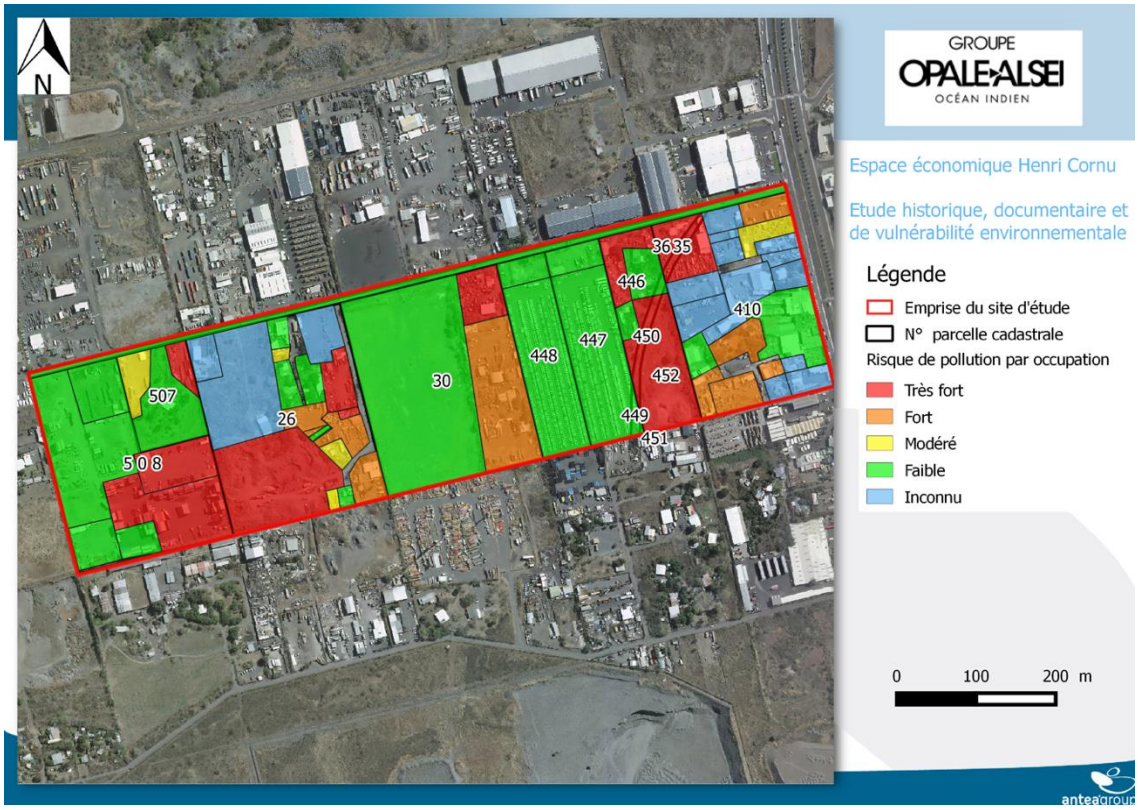
6- Quelle est la superficie totale des sols pollués (rouge, jaune-orange, vert) en comparaison des sols non pollués ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'étude historique, documentaire et de vulnérabilité environnementale réalisée dans le cadre de l'étude d'impact et portée à l'enquête publique avait pour objectifs :
- de présenter le contexte environnemental d'une façon générale à l'échelle du projet, plus particulièrement les caractéristiques du milieu souterrain en termes de ressources naturelles à protéger et de potentialités de transferts entre les différents niveaux le constituant ;
-d'évaluer les risques de dégradation de la qualité des milieux au regard des données sur l'historique des activités exercées sur la zone d'étude ;
- de hiérarchiser les risques de pollution au sein du projet d'aménagement selon un découpage concerté avec GOA selon ses opportunités d'aménagement ;
- de proposer un programme d'investigations de terrain pour mieux caractériser la qualité du milieu souterrain et mieux évaluer les enjeux qui y sont liés en termes d'aménagement.

L'étude a suivi ensuite le cheminement normal de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués avec le schéma conceptuel, un bilan factuel de l'état environnemental des milieux, permettant d'appréhender l'état de pollution des milieux et des voies d'exposition au regard d'un aménagement. D'après la méthodologie de gestion des sites et sols pollués du MEDDE.

La carte de synthèse présentée dans l'étude (pour rappel ci-dessus) présente une classification en fonction des niveaux de risques de pollution du milieu souterrain évalués à l'issue de l'étude historique.



La hiérarchisation des risques de pollution a permis d'établir :

- une précision sur la nature des activités,
- la définition d'un degré de confiance des informations recueillies,
- la hiérarchisation du degré de pollution au sein des zones d'occupations.

Il ne s'agit donc pas d'une cartographie des sols pollués mais d'une hiérarchisation par un code couleur (de vert à rouge) du degré du risque de pollution des terrains. La couleur bleu a été attribuée lorsque le risque n'a pas pu être évalué.

L'étude historique a permis de retracer difficilement l'exercice d'activités potentiellement polluantes au niveau de la zone d'études. Les sources de pollution potentielles sont les remblais dus à l'aménagement successifs des sites.

L'étude de vulnérabilité des milieux a mis en évidence :

- un sol fortement vulnérable à une potentielle pollution en profondeur en raison de la perméabilité des alluvions, et de l'absence de recouvrement sur une majorité de la zone d'étude,
- une nappe d'eau souterraine profonde (jusqu'à 39 mètres de profondeur) et faiblement vulnérable sur la partie est de la zone d'étude. Elle est en revanche peu profonde (6 m de profondeur) sur la partie ouest de la zone d'étude et donc fortement vulnérable vis-à-vis d'une pollution depuis la surface compte-tenu de la nature perméable des sols,
- aucun captage AEP n'est cependant recensé en aval hydraulique du site,

- les eaux superficielles sont peu vulnérables à une pollution provenant du site en raison de la topographie du site et de sa distance avec les éléments hydrographiques environnants,
- la présence de zones naturelles d'intérêt en bordure ouest de la zone d'étude, en aval topographique direct.

C'est dans ce cadre que le groupe OPALE-ALSEI a sollicité Antea Group pour une offre technique et financière sur un programme d'investigations. Le programme d'investigation est basé sur l'ensemble des éléments cités ci-avant et a pour objectif de clarifier certains doutes, de préciser des pollutions existantes et/ou historiques afin d'évaluer les impacts potentiels de ces sources au niveau des milieux récepteurs.

Une fois localisées, identifiées et caractérisées en surface comme en profondeur, l'adéquation du niveau de pollution résiduelle au droit du site avec les usages envisagés sera étudiée selon la méthodologie nationale des sites et sols pollués. Et en cas d'anomalies sur la qualité des milieux, un plan de gestion sera réalisé qui définira la stratégie de gestion à appliquer en vue de la réalisation des travaux pour aboutir à une compatibilité des milieux avec l'usage projet.

Le groupe OPALE-ALSEI souhaite engager le programme d'investigation en amont des 4 tranches prévisionnelles de réalisation des travaux. Le programme d'investigation pour la première tranche doit être lancé au premier trimestre 2022.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur cette zone d'activités de fait, avec de nombreuses surfaces dédiées au stockage des huiles, batteries, hydrocarbures et au stationnement de véhicules lourds et légers et cela depuis plusieurs années, le risque de pollution est avéré. Ce risque est identifié à chaque étape du dossier et les mesures prises par le Groupe OPALE ALSEI me semblent à la hauteur des enjeux pour le traiter.

7- Dans l'évaluation des risques « pollutions des sols » la pollution est inconnue pour certaines zones. Comment expliquer cette situation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Tel que précisé dans les conclusions de l''étude historique, documentaire et de vulnérabilité environnementale, les parcelles ont été classées en fonction des niveaux de risques de pollution du milieu souterrain évalués.

Le classement des parcelles étudiées a été établi, en l'absence d'informations ou dossiers disponibles auprès des administrations, principalement à partir des informations fournies lors de la visite des sites. La précision et l'exhaustivité des données historiques retrouvées à partir des recherches documentaires, des témoignages et des observations de visite du bureau d'études technique sont variables d'une parcelle à

l'autre. Ainsi pour certaines parcelles, il n'est pas possible de connaitre la nature des activités exploitées sur des périodes plus ou moins longues, pour d'autres aucune information n'est retrouvée concernant l'emplacement précis des installations à risque ou la durée d'exploitation des activités/installations à risque.

Les sites présentant une précision de la nature des activités « nulle », correspondent à une absence de visite de site. Au droit de la zone d'étude, onze sites n'ont pas été intégrés à la hiérarchisation de pollution (voir tableau suivant, extrait de l'étude pollution p.61), dû à l'absence d'informations collectées.

Tableau 17 : Zones présentant une absence de visite de site

Parcelle	Occupant	Surface (m²)
AB26	Résidentiel	12 151
	MOUNIAMA	1 900
	PREFA BLOC	3 080
AB410	Particulier	1 447
	Bati Ouest Service	1 397
	Tent Event	1 649
	O Azur	1 004
	Krugel	1 106
	KL Gaz	2 603
	Transporteur	1 698
	Propriétaires inconnus	7 255

Seules les zones présentant un degré de précision de la nature des activités compris entre 1 et 4 ont fait l'objet d'une hiérarchisation du risque de pollution.

Le programme d'investigation présente un total de 364 sondages et sera déployé également sur les onze zones n'ayant pas fait l'objet de visites. (cf le détail du programme d'investigation proposé par Antea Groupe ci-dessous). Le bureau d'études technique se laisse la latitude de l'adapter en conséquence au moment des reconnaissances sur site.

Tranche	Parcelle	Surface parcellaire (m²)	Occupant	Surface occupation (m²)	Résultats risque pollution	Degré de confiance	Etat de recouvrement du sol	Investigations spécifiques	Polluants suspectés	Sondages - investigations spécifiques	Type de Maillage - Investigations systématiques	Sondages - Investigations systématiques	Sondage Foreuse	Sondage Pelle	Total sondage par occupation	Profondeur envisagée (m)	Analyses
Tranche 1	AB 508	39129	SBTPC	4500	4	4	Sol non recouvert	-	Hydrocarbures lourds, huiles, bitume, goudron, HAP	0	50*50	2	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			HCE	5100	1	4	Béton au droit aire lavage & garage/ enrobé	2 cuves aériennes Aire de lavage Fûts de lubrifiants sans rétention 2 groupes électrogènes	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	9	20*20	9	3	15	18	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			BTB	3000	4	4	Partiellement enrobé	Groupe électrogène	Hydrocarbures lourds, huiles, métaux	1	50*50	2	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Maison Tendance	1990	4	4	Bétonné	-	-	0	50*50	1	1	0	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			T2M – Société INCANA	10100	1	4	Enrobé / Bétonné	1 cuve aérienne de gazole 2 GRV d'huile usagée Remblais	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	5	20*20	22	24	3	27	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			INCANA	14439	4	4	Sol non recouvert / Partiellement enrobé	-	Huiles, hydrocarbures lourds, PCB	0	50*50	6	0	6	6	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds ; PCB
	AB 507	11153	CAMALON	2400	3	4	Sol non recouvert / Partiellement enrobé	Fosse de vidange	Huiles, hydrocarbures lourds	4	50*50	1	0	5	5	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			RTM	1553	1	4	Sol non recouvert / Partiellement enrobé	1 cuve aérienne de gazole 2 GRV d'huile usagée Fûts de lubrifiants sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, métaux	5	20*20	2	0	7	7	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Propriétaire	7200	4	4	Sol non recouvert / Partiellement enrobé	-	-	0	50*50	3	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	AB 26	49776	SINGAMALOM	2100	2	4	Sol non recouvert / Partiellement enrobé	1 cuve aérienne Futs de lubrifiants et batteries sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, métaux, Cr VI, Métaux	3	20*20	5	0	8	8	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds ; Cr VI
			NAVEIL	2600	1	4	Enrobé / Bétonné	Zone de maintenance 2 GRV huiles recyclées	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	3	20*20	6	8	1	9	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			ALICO TRANS	1500	2	4	Sol non recouvert	1 groupe électrogène sans rétention Fûts de lubrifiants sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, PCB, Métaux	2	20*20	3	0	5	5	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds ; PCB
			EURL ISMD	279	1	4	Enrobé	4 GRV huile usagée	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, métaux	2	20*20	1	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			SMAEL	840	3	4	Sol non recouvert	Batteries de camion sans rétention Groupe électrogène sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	3	50*50	1	0	4	4	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			KS SOCIETE	500	4	4	Sol non recouvert	-	Hydrocarbures lourds, huiles	0	50*50	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Particulier 1	140	2	4	Sol non recouvert	-	Métaux	0	20*20	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Particulier 2	370	3	4	Sol non recouvert	Carcasses de voitures Batteries sans rétention Fûts de lubrifiants sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	3	50*50	1	0	4	4	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Particulier 3	210	4	4	Sol non recouvert	-	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux		50*50	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			DORVAL	2200	2	4	Sol non recouvert	Cuve 20 000 L	Hydrocarbures lourds, huiles	2	20*20	5	0	7	7	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			MOUNIEN	15140	1	4	Sol non recouvert / Partiellement betonné	1 Cuve aérienne 10 000L Cuve de 5 000 L 2 GRV d'huiles usagées Stockage de ferraille Groupe électrogène Fûts de lubrifiants sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	7	20*20	33	7	33	40	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			JJTB	347	3	4	Sol non recouvert / Enrobé	Stockage de seau de peinture vide sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux , peintures	2	50*50	1	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds ; solvant
			Particulier 4	1470	4	4	Sol non recouvert	-	-	0	50*50	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Particulier 5	970	4	4	Sol non recouvert / Sol garage bétonné	1 Groupe électrogène sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	1	50*50	1	1	1	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Rivière Possession R (RCR)	1615	4	4	Enrobé / Sol garage bétonné	-	-	0	50*50	1	1	0	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Accès	2365	4	4	Sol non recouvert	Déchets divers	-	1	50*50	1	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Mouniama non visité	3420			Sol non recouvert		-	0	50*50	2	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			PREFABLOC (modification usage) non visité	2450			Sol non recouvert		-	0	20*20	2	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Résidentiel non visité	11260			Sol non recouvert		-	0	50*50	3	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	TOTAL	100058										118	45	126	171		

Tranche	Parcelle	Surface parcellaire (m²)	Occupant	Surface occupation (m²)	Résultats risque pollution	Degré de confiance	Etat de recouvrement du sol	Investigations spécifiques	Polluants suspectés	Sondages - Investigations spécifiques	Type de Maillage - Investigations systématiques	Sondages - Investigations systématiques	Sondage Foreuse	Sondage Pelle	Total sondage par occupation	Profondeur envisagée (m)	Analyses
Tranche 2	AB 446/450/452	16412	Propriétaire	2770	4	4	Sol non recouvert	-	-	0	50*50	2	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Ouest BTP	13642	1	4	Sol non recouvert	4 Cuve aérienne de Gazole GRV d'huiles de récupération Stockage de fûts de lubrifiants sans rétention Stockage de batteries de camion sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	9	20*20	30	0	39	39	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	AB 35 / 36 / 410 partielle	27342	Arc-en-ciel	2576	2	4	Sol non recouvert	1 GRV d'huile usagée 1 groupe électrogène	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	2	20*20	6	0	8	8	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Hydrokarst	1367	2	4	Sol non recouvert / partiellement enrobé	1 GRV huile usagée	Hydrocarbures lourds, huiles	1	20*20	3	0	4	4	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Défi	1574	4	4	Sol non recouvert / partiellement bétonné	-	-	0	50*50	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Sotraco oi	2545	2	4	Sol non recouvert / partiellement enrobé	Cuve de bitume Cuve GRV d'huile de vidange Batterie sans rétention Fûts de lubrifiants sans rétention Aire de lavage	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	7	20*20	5	0	12	12	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			SPMB	5104	1	4	Sol non recouvert / partiellement enrobé	3 GRV d'huile usagée 3 cuves aériennes (Gazole ?) Fûts de lubrifiants sans rétention Batteries de camion avec et sans rétention	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP , Métaux	9	20*20	9	0	18	18	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Accès	2413	4	4	Sol non recouvert	-	-	0	50*50	1	0	1	1	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			KL Gaz ;O Azur ;Particulier ;Tent Event ;Krugel ;Batl Ouest Service ;Occupant inconnu - Coltrav (?) ;Occupant inconnu - Réparation véhicules lourds ;Occupant inconnu - Pose de piscine.	11783			Sol non recouvert / partiellement recouvert	-	-	2	50*50 / 20*20	7	2	7	9	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	AB 408	10973	Voirie	10973	4	4	Sol non recouvert	-	-	0	50*50	5	0	5	5	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	TOTAL	54727										69	2	97	99		

Tranche	Parcelle	Surface parcellaire (m²)	Occupant	Surface occupation (m²)	Résultats risque pollution	Degré de confiance	Etat de recouvrement du sol	Investigations spécifiques	Polluants suspectés	Sondages - Investigations spécifiques	Type de Maillage - Investigations systématiques	Sondages - Investigations systématiques	Sondage Foreuse	Sondage Pelle	Total sondage par occupation	Profondeur envisagée (m)	Analyses
Tranche 3	AB 410 partielle	17498	Carrelage Cambaie	6739	4	4	Sol non recouvert / partiellement enrobé	-	-	0	50*50	3	0	3	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			SRTV	1862	2	4	Sol non recouvert / partiellement enrobé	Fosse de vidange bétonnée Stockage de bidons et fûts de lubrifiants	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	3	20*20	3	0	6	6	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			SPMB	1915	3	4	Sol non recouvert / partiellement bétonné	Fosse de vidange Drainage associé à l'aire de lavage	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	4	50*50	1	3	2	5	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Central Parc Auto	582	2	4	Enrobé / Bétonné	1 GRV huile usagée	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP	1	20*20	2	2	1	3	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Autres non visités	6400	?	?		-	-	0	50*50	5	0	5	5	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	TOTAL	17498										14	5	17	22		

Tranche	Parcelle	Surface parcellaire (m²)	Occupant	Surface occupation (m²)	Résultats risque pollution	Degré de confiance	Etat de recouvrement du sol	Investigations spécifiques	Polluants suspectés	Sondages - Investigations spécifiques	Type de Maillage - Investigations systématiques	Sondages - Investigations systématiques	Sondage Foreuse	Sondage Pelle	Total sondage par occupation	Profondeur envisagée (m)	Analyses
Tranche 4	AB 30	49952	GALILEE (EGATA) – sous locataire GBH	34554	4	2	Bétonné	-	-	0	50*50	14	14	0	14	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			RCDM-OI	12100	2	4	Sol non recouvert	-	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux , BTEX	0	20*20	31	0	31	31	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			MOUNITCHY	3298	1	2	-	Cuve de distribution Gazole Aire de lavage (?) Zone de stationnement poids lourds	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	7	20*20	6	0	13	13	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	AB 447/448/449/451	33289	GBH	28810	4	4	Bétonné	-	-	0	50*50	12	12	0	12	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
			Ouest BTP	4479	4	4	Sol non recouvert / Plateforme bétonnée ouest site	-	Hydrocarbures lourds, huiles, HAP, Métaux	0	50*50	2	0	2	2	3	HAP ; HCT ; BTEX ; 8 Métaux lourds
	TOTAL	83241											**26**	**46**	**72**		

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir supra.

8- Après acquisition, l'aménagement des parcelles nécessite des travaux de terrassement en déblais et remblais. De quelles façons s'opère le traitement des sols pollués, pour quel volume estimé et pour quels impacts évalués ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet porté par le groupe OPALE ALSEI ne vise pas à une exploitation du sous-sol, il s'agit d'un projet d'aménagement consistant à viabiliser des lots à bâtir. Étant précisé que l'opération d'aménagement ne réalise pas de plateforme mais s'attache exclusivement à la résiliation des voies et réseaux. En première approche, une estimation des équilibres déblais/remblais avait été évaluée mettant en avant un excédent d'environ 250 000 m^3 de l'ensemble de l'aménagement. Néanmoins il est apparu que :

- la nature du sol est incertaine étant donnée l'occupation du foncier et les remaniements et exploitations sauvages antérieures,
- le niveau de définition du projet ne permet pas d'évaluer finement la quantité de déblais, le projet visant à organiser l'aménagement du secteur mais pas les travaux à l'échelle de chaque parcelle, seuls les usages étant définis,
- le phasage de l'opération en plusieurs tranches opérationnelle est étalé dans le temps (et les acquisitions foncières échelonnées),
- l'objectif et l'usage est de traiter ces sujets dans le cadre des permis de construire (et autre demandes d'autorisations réglementaires) successifs.

S'agissant de la première autorisation nécessaire pour la réalisation du projet, le groupe OPALE ALSEI a **réalisé l'étude d'impact du projet d'aménagement des espaces communs** dans le cadre de cette demande et porte la procédure d'évaluation environnementale (saisine de l'AE, consultation du public, définitions des mesures ERC).

D'autres autorisations seront requises par la suite pour la réalisation des constructions sur les plateformes (autorisations d'urbanisme et autorisations ICPE en fonction des aménagements projetés). Ces autorisations seront sollicitées par les acquéreurs des plateformes de lot, le cas échéant, après actualisation de l'étude d'impact si les incidences des travaux de construction devaient être précisées.

L'**appréhension des risques de pollution** sur le secteur Henri Cornu marqué par des activités économiques a été un sujet déterminant dès le départ du projet. A cet effet, dans le cadre des études

préalables et règlementaires, le groupe OPALE-ALSEI a confié à un cabinet spécialisé, Antea Group, **la réalisation d'une étude visant à établir un état environnemental du projet et des pollutions** éventuelles sur le périmètre envisagé. L'étude se déroule en 3 phases qui visent à :

- identifier les suspicions éventuelles de pollution,
- évaluer le cas échant le volume et les types de pollution,
- déterminer les impacts et les modes de traitement adaptés.

- Phase de diagnostic

Compte-tenu de la forte perméabilité du substratum alluvial, les polluants potentiellement émis au droit du site seront transférés aisément vers les eaux souterraines après un trajet vertical d'une vingtaine de mètres au sein des alluvions.

L'étude préalable historique et documentaire décrit un potentiel de pollution des sols catégorisé de fort à très fort pour 19 des 40 occupants recensés sur le périmètre. Cette étude a permis **d'identifier des activités susceptibles d'avoir un impact sur les sols**. Les polluants suspectés sont principalement bitume, hydrocarbures, huile, goudron, HAP, lubrifiants, polluant de batterie automobile (métaux lourds/acide sulfurique).

- Phase approfondissement des études de sols

Des investigations sont à engager suite à l'étude historique et documentaire. Ces investigations seront engagées par le groupe OPALE-ALSEI au premier trimestre 2022. A date, l'estimation du volume des terres polluées est donc en cours.

Une fois localisées, identifiées et caractérisées en surface comme en profondeur, l'adéquation du niveau de pollution résiduelle au droit du site avec les usages envisagés sera étudiée selon la politique nationale applicable en matière de site en sols pollués de 2017. **En cas d'anomalies sur la qualité des milieux, un plan de gestion** sera réalisé qui définira la stratégie de gestion à applique en vue de la réalisation des travaux pour aboutir à une compatibilité des milieux avec l'usage projeté.

- La gestion des terres excavées en cas de pollution des sols avérées déchet

En application de l'Ordonnance n°2010-1579 du 17 décembre 2010, **les terres excavées**, qu'elles soient naturelles ou non, qui sortent du site dont elles sont extraites **ont alors statut de déchet**. En effet, au titre de l'article L. 541-1-1, est défini comme un déchet « *toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

Ainsi, la gestion des terres excavées en dehors de leur site d'origine **sera réalisée conformément à la législation applicable aux déchets**, notamment en ce qui concerne les modalités de traçabilité et de responsabilités.

Pour rappel**, tout producteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets** jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, conformément à l'article L541-2 du Code de l'Environnement.

Les matériaux peuvent être gérés à l'échelle du projet, sous réserve de l'obtention d'un permis d'aménagement et de compatibilité sanitaire des terres pour les besoins du projet et en fonction des usages projetés. La faisabilité géotechnique est alors à étudier.

S'agissant des excédents de déblais devant sortir du site, compatibles chimiquement ou non avec les usages envisagés, la législation déchets s'appliquera pour l'élimination des déblais selon les principes suivants :

- Pour les matériaux non dangereux inertes : l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 définissant les critères d'admissibilité en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;

- Pour les matériaux non dangereux non inertes : décision 2003/33/CE du 19/12/2002.

Ces matériaux devront alors être éliminés vers des installations agréées relevant de la législation ICPE. L'acceptation des matériaux reste soumise à approbation des exploitants des centres de stockages.

Une parfaite traçabilité des matériaux sera assurée jusqu'à l'exutoire inclus. Des dispositions seront alors prises, conformes pour la traçabilité des matériaux au Décret n° 2021-321 du 25 mars 2021 relatif à la traçabilité des déchets, des terres excavées et des sédiments. Un opérateur du groupement, sur site, spécifiquement missionné pour le contrôle interne de la gestion des matériaux excavés, assurera le contrôle de la qualité des matériaux pour leur transport.

Le transport des déchets respectera la réglementation nationale du transport. Le transport des terres polluées sera assuré par des camions bennes, bâchés, conformément à la réglementation en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir supra question 6. De tous les enjeux environnementaux relevés dans l'étude d'impact liés au projet d'aménagement, le risque pollution des sols est le plus élevé. La réponse adaptée et très détaillée du maître d'ouvrage sur ce point est précise.

9- Les mesures prises pour l'aménagement et la dépollution des sols sont-elles suffisantes pour préserver la qualité des eaux souterraines à proximité du projet ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le SDAGE et le programme de mesures 2022-2027 sont le fruit d'une mise à jour des documents en vigueur pour la période 2016-2021 selon les priorités définies par le Comité de l'eau et de la biodiversité et le Préfet de La Réunion.

Le secteur d'étude est concerné par la masse d'eau souterraine référencée FRLG 112- « formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral de la Plaine des Galets », estimé en 2015 dans un état médiocre. Cet état est confirmé par l'état des lieux réalisé en 2019 pour le SDAGE 2022-2027.

Mais si à l'échelle du SDAGE, il existe une seule masse d'eau souterraine, il existe à l'échelle hydrogéologique de nombreuses nappes localisées, tributaires d'alimentation différentes et de qualité différente. Ces différentes nappes existantes qui composent la masse d'eau stratégique au niveau du SDAGE ne présentent donc pas les mêmes enjeux.

Le secteur d'étude comprend en effet deux formations aquifères :

- un aquifère volcanique,
- un aquifère alluvionnaire.

L'aquifère volcanique correspond aux pentes de la Planèze sur lesquelles s'infiltrent les précipitations en altitude, soit directement, soit par la ré infiltration en partie, des eaux ruisselées dans les quelques ravines non pérennes. En partie aval, cet aquifère s'ennoie sous les alluvions du cône de déjection de la Rivière des Galets.

L'aquifère alluvionnaire correspond au cône de déjection des alluvions de la Rivière des Galets. A l'aval, ces alluvions sont remaniées par les mouvements de l'océan. Cet aquifère est alimenté par les pertes par infiltration des eaux de la Rivière des Galets et dans la partie aval, par l'infiltration directe des précipitations. Les pertes de la Rivière des Galets sont observées sur un tronçon limité de quelques kilomètres sur sa seule partie aval et sont les plus importantes à l'amont du pont de la RN1. Elles diminuent progressivement vers l'aval et conduisent à un assèchement complet du cours d'eau en saison sèche. La part des précipitations à l'alimentation reste faible en raison du caractère sec de ce secteur de l'île

On distingue plus particulièrement dans le secteur de la Rivière des Galets, deux grandes zones correspondant globalement à l'amont et à l'aval du pont de la RN1. Cette délimitation est induite par la présence d'une épaisse coulée boueuse de plus de 80 m d'épaisseur, visible en rive gauche de la Rivière des Galets (des berges du cours d'eau jusqu'au Lycée agricole au sommet). L'érosion de cette coulée par le cours d'eau et les différents évènements, soit géologiques (éboulements en masse), soit hydrologiques (crues exceptionnelles) ont conduit à créer à l'aval, au sein des alluvions, des niveaux moins perméables ou semi perméables.

A l'aval**,** les alluvions dépassent plus de 150 m d'épaisseur car le substratum basaltique n'y a pas été rencontré. Il s'agit d'un vaste ensemble alluvionnaire au sein duquel existent des nappes plus ou moins continues. Elles sont alimentées par les pertes aval du cours d'eau mais qui sont faibles voire nulles en saison sèche, et une partie des apports du système amont. Le système aquifère amont fait, d'une part, l'objet de prélèvements importants pour l'AEP de la commune du Port et, d'autre part, se divise en deux avec un flux dirigé vers le nord (le plus important) et un flux dirigé vers l'ouest. Seul le flux dirigé vers l'ouest alimente la partie aval.

Ce système alluvionnaire est dénommé « **nappes aval de la Rivière des Galets** », et au sein duquel se trouvent des nappes superposées :

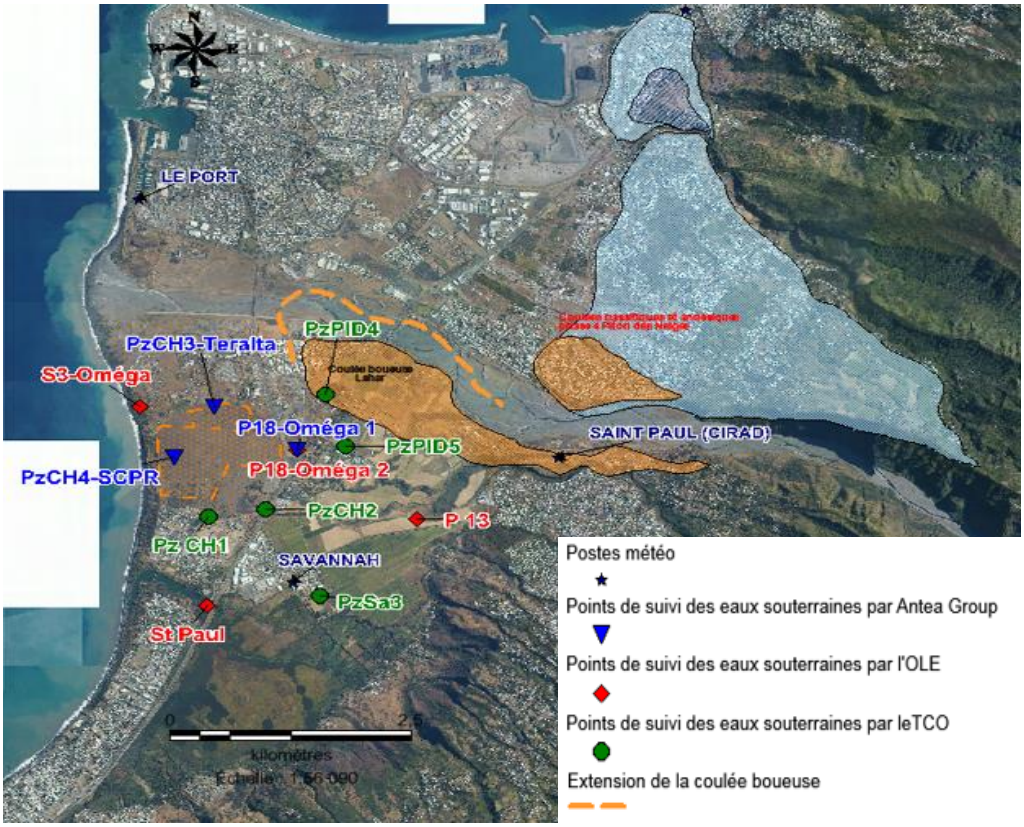
- Nappe d'accompagnement localisée uniquement dans l'axe du cours d'eau, hétérogène, avec des variations latérales de charges très importantes (de l'ordre de 10 m), à la faveur d'anciens chenaux alluvionnaires ;

- Par analogie avec le système amont, nappes supérieure et moyenne dans les alluvions, confondues en une seule nappe dans la partie aval, alimentées notamment par les pertes ou vidange de la nappe sus-jacente et des flux du système amont ;
- Nappe inférieure dans l'aquifère volcanique (envahie par le biseau salé).

Enfin, au sein de ces niveaux, d'autres nappes s'individualisent localement, à la faveur de niveaux moins perméables (silteux ou argileux) ou de coulées boueuses. Des nappes dites ''superficielles'', dont la présence est liée à l'alimentation par les eaux météoriques au moment des périodes de fortes précipitations, viennent donc également compléter ce schéma.

Dans le détail, ces principes sont encore plus complexes, car si la zone d'étude est implantée au droit de la zone alluvionnaire, elle bénéficie des alimentations en eaux souterraines du système aval des nappes de la plaine des Galets mais principalement des écoulements en provenance de la planèze de la plaine Saint Paul et du ruissèlement au toit de la coulée boueuse.

Ceci est mis en évidence par les différents ouvrages de suivi piézométriques de la zone :



Dans le détail des ouvrages il s'avère que les comportements hydrogéologiques présentent de larges différences et dévoilent le côté localisé du fonctionnement des écoulements souterrains.

Ainsi les nappes phréatiques sont naturellement particulièrement vulnérables à d'éventuelles pollution et le forage Oméga à l'amont du projet le traduit, car ses eaux présentent des contaminations en produits phytosanitaires très elevées.

La nappe de base de ces secteurs est quant à elle très vulnérable aux contaminations salées et les données disponibles montrent la contamination naturelle de cette nappe au droit du piézométre P18 Oméga.

Enfin signalons que le complexe de dépollution des eaux usées de Cambaie dispose d'un rejet par infiltration de ses eaux dans la nappe phréatique à proximité du projet.

En conséquence, si la masse d'eau reste stratégique, la zone du projet ne présente que des nappes souterraines très vulnérables. Le projet, en rétablissant des activités économiques controlées en remplacement d'activités potentiellement polluantes ne peut qu'améliorer la situation des nappes d'eau souterraines de ce secteur qui restent impropres à des usages sanitaires pour l'homme.

Commentaire du commissaire enquêteur

La situation de cette zone économique est connue de tous, avec les conséquences que l'on peut entrevoir à ce jour. La mise aux normes de cet espace ne peut être que profitable au milieu humain et naturel.

10- Le TCO, pour freiner la spéculation préjudiciable aux finances publiques, est très attentive aux coûts des transactions dans les zones économiques. Quels sont, pour la société OPALE ALSEI en dehors de ses propres intérêts, les arguments avancés dans les négociations avec les occupants actuels, pour « coller » au mieux à la position de cette collectivité, titulaire de la compétence économique sur son territoire ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le groupe OPALE-ALSEI en tant qu'acteur local de l'immobilier a une vision stratégique durable.

Le métier du groupe OPALE-ALSEI est le développement immobilier et il n'a donc aucun intérêt à contribuer à une forme de spéculation immobilière qui conduirait à une déconnexion entre les valeurs de sortie et les capacités financières des entreprises.

- Conditions d'acquisition

Les prix d'aquisition du foncier sont compatibles avec des prix de sortie maîtrisés et sont négociés à l'amiable et de manière homogène avec les propriétaires. Par ailleurs, ils permettent un équilibre prévisionnel financier de l'opération sans recours à des aides publiques.

- Conditions de vente

Avec le projet de réhabilitation de la zone de fait Henri Cornu, le groupe OPALE-ALSEI s'inscrit dans la dynamique du programme « Territoires d'industrie ». Ce programme vise à redynamiser le tissu industriel local pour soutenir l'emploi et dynamiser l'économie locale en facilitant le travail commun entre le secteur public et le secteur privé.

Conscient que le pôle d'activités Henri Cornu constituera la principale offre future en locaux d'activités en entrepôts sur la cote ouest du territoire réunionnais, le groupe OPALE-ALSEI souhaite proposer une offre en adéquation avec les moyens et les besoins des entreprises réunionnaises.

Les tarifs prévisionnels de sortie se situent aujoud'hui entre 350 et 400 €/m^2 de foncier viabilisé. Il s'agit de prix « maîtrisés » au regard des transactions observées aujourd'hui sur le marché du territoire du TCO (prix observés de 450 € jusqu'à 570 € le m^2). L'AFD ainsi que les services de la DEAL sont particulièrement vigilants aux prix qui seront pratiqués. C'est pouquoi les bilans financiers ainsi que la grille tarifaire leur ont été communiqués.

Par ailleurs, la programmmation de l'opération d'aménagement Henri Cornu ne constituera pas une offre concurrentielle, par rapport à la première opération publique d'aménagement (futur écoquartier de Cambaie) programmée sur la période 2022-2023 et aux tranches d'aménagement futures.

Enfin, le rythme de commercialisation permettra au marché immobilier d'absorber l'offre sur un temps long.

A noter que le groupe OPALE-ALSEI a prévu des clauses anti-spéculatives dans les actes de ventes afin d'éviter toutes plus values de futures acquéreurs sur des achats reventes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Malgré tout, la problématique de l'inflation sur les prix est potentiellement possible. Le marché répond, à l'instant T, à la balance entre l'offre et la demande. L'existence de cette zone économique de fait est la preuve, en bonne part, que cette demande immobilière est forte. Et la satisfaction de cette demande va se faire en quatre tranches étalées dans le temps.

11- Le projet prévoit une zone non aedificandi de 10m minimum, le long de la voie Ouest afin de tendre vers une transition paysagère avec l'environnement urbain futur. Cependant, l'aménagement projeté dans la zone économique, en limite de cette partie, prévoit diverses activités dont des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Ces installations, parfois à risque pour son environnement immédiat, sont-elles adaptées à cette transition paysagère recherchée dans le cadre du projet Ecocité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet d'espace économique Henri Cornu fait partie des sites opérationnels identifiés par le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du GIP Ecocité (avec notamment l'Etat, le TCO et la ville de Saint-Paul comme membres fondateurs) qui fixe la feuille de route de la démarche Ecocité.

Par ailleurs, il est conforme aux orientations d'aménagement et de programmation du Plan Guide Durable (PGD) de l'Ecocité sur le secteur de la Plaine de Cambaie.

Orientations programmatiques de l'Ecocité sur le secteur

En effet, la couture architecturale, urbaine et paysagère de l'opération a été pensée dans le droit fil des orientations d'aménagement et intentions programmatiques du PGD, principes majeurs qui ont guidé la conception du projet de développement économique, le schéma viaire et la composition bâtie.

La définition des secteurs d'ambiance permet de mixer les différents éléments de programmation de locaux dédiés à l'activité économique.

Les activités de logistique nécessitant des emprises importantes sont placées en cœur **tandis qu'un secteur lisière permet d'accueillir des PME et de l'artisanat en lisière côté Ouest** et qu'un secteur vitrine conforte le principe d'un front urbain qui accompagne la reconfiguration de l'axe mixte.

A noter que le terme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) recouvre « ***un ensemble d'activités classées qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité*** ». Afin de réduire les risques et les impacts à ces installations, la loi définit et encadre de manière précise les procédures relatives à ces installations ainsi que la manière dont elles doivent être gérées.

L'opération d'aménagement Henri Cornu **ne produit pas d'effet de ciseaux en termes de programmation, notamment logement et tertiaire**, par rapport à la première opération publique d'aménagement (Futur écoquartier de Cambaie) programmée sur la période 2022-2032, et aux tranches d'aménagement futures (post 2030) : **secteur résidentiel en bordure de la forêt domaniale** (logements intermédiaires, petits collectifs et pavillons) ; jouxté à l'ouest par une bande dédiée aux activités; et en limite Nord du parc Omega par le secteur mixte de Cambaie.

Le bloc Ouest de l'espace économiques Henri Cornu prévoit en outre l'installation d'un parc d'activité (de type innovespace) dédié notamment à l'artisanat et TPE. Les prescriptions

architectural**es urbaines et paysagères** de ce secteur « lisière » offre une volumétrie compatible avec la frange littorale composée pour partie (1ère bande) par de l'activité économique et pour partie (second rang) par du résidentiel, avec un épannelage des constructions vers la mer.

Afin de limiter au maximum les nuisances liées à la circulation et au bruit entre autres, des aménagements paysagers viendront fractionner les linéaires de façades **des bandes dédiées à l'économie et au résidentiel à l'ouest** et des zones mixtes (zone tampon intermédiaire) au sud. **Les lisières végétales et/ou piétonnes de l'opération en limite ouest et sud constituent ainsi une limite douce.**

La forte présence du végétal se représentera sous formes de bandes plantées généreuses, installée à la fois sur les emprises privées et les emprises destinées à devenir publique. **La création d'une lisière ouverte vers la mer et la forêt**, avec des trames bâties et viaires plus fines, viendront favoriser la porosité (rythme dans la composition bâtie, ouverture des vues, circulation des brises, continuités végétales).

Le projet d'espace économique Henri Cornu s'inscrit donc dans un plan masse qui intègre une surface dédiée à l'aménagement paysager importante, donnant une place forte à une ossature paysagère solide et pérenne qui participe non seulement au confort visuel de l'opération mais également **au confort urbain et acoustique vis-à-vis des futurs secteurs d'habitat, éloignés du périmètre d'opération**.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage, explicites, étaient utiles.

12- Des entreprises en activité occupent actuellement l'espace H. Cornu. Quelles mesures seront prises pour assurer la continuité des activités pendant les travaux d'aménagement ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le scénario privilégié par le goupe OPALE-ALSEI est une acquisition et une libération du foncier progressive dans le temps, au fil des 4 tranches de réalisation de l'opération d'aménagement.
Comme prévu dans les actes notariés, les propriétaires donneront congés à leurs locataires dès que les baux le permettent.
Les entreprises encore sous bail lors du lancement des travaux d'aménagement, pourront rester sur le site jusqu'à la fin de leur contrat de bail.

La présence d'entreprises et de leurs employés sur le périmètre Henri Cornu durant les premières phases de travaux d'aménagement demandera au groupe OPALE-ALSEI d'adapter sa manière de travailler. Le groupe OPALE-ALSEI fera une large place à la concertation entre les différents partenaires et prendra surtout en compte la présence d'usagers pendant la durée des travaux.

En concertation avec son équipe de Maitrise d'œuvre et son Coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé, le groupe OPALE-ALSEI procédera à une analyse préalable des risques, une préparation du chantier et un accompagnement en phase réalisation pour arrêter notamment des mesures générales de sécurité.

Une attention toute particulière sera portée à la mise en place d'une signalisation adaptée et la mise en place d'un itinéraire de circulation de substitution lors des travaux VRD de la rue Henri Cornu.

Des réunions d'information en direction des occupants seront organisées afin de leur présenter l'organisation retenue et les mesures générales de sécurité à respecter.

Commentaire du commissaire enquêteur

La difficulté est de travailler à certaines périodes en site ouvert. Les mesures prises par le maître d'ouvrage en cette circonstance protègent la sécurité des personnes et assurent la continuité de l'activité économique quand cela est nécessaire.

13- Comment sera traitée la situation d'une entreprise qui ne peut ou ne veut partir, au risque, en cas de départ, de mettre en péril sa viabilité économique ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il est important de rappeler que les entreprises aujourd'hui installées ne présentent pas de conformité règlementaire en matière d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou de sécurité. Elles participent ainsi au phénomène dit de « Zone de fait » qui correspond « *à des regroupements d'entreprises qui se sont formés sur des espaces n'étant pas destinées initialement à accueillir des activités économiques* » (source : Agence d'urbanisme de la Réunion, rapport 2018 observatoire foncier économique).

Le groupe OPALE-ALSEI ne saurait mettre en avant la viabilité économique d'une entreprise au détriment des impacts sur l'environnement et de la sécurité des biens et des personnes.

Les entreprises bénéficient généralement de loyers en dessous des prix pratiqués sur le marché immobilier et de perspectives d'occupation du site à court terme (essentiellement des baux précaires ou de courte durée). Tout l'enjeu pour les acteurs publics et le groupe OPALE-ALSEI est de leur proposer des solutions de relocalisation qui leur permettent une mise en conformité et de s'inscrire dans une stratégie de gestion patrimoniale durable et de valorisation de leur activité.

Le groupe OPALE-ALSEI accompagne les entreprises dans leur recherche de relocalisation. Le comité de pilotage partenarial TCO/État/Ville/GIP Ecocité sera l'instance qui identifiera les problématiques et les traitera au cas par cas. La premiere réunion est prévue début 2022.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est indéniable que ces entreprises occupent de fait une zone inadaptée aux activités pratiquées. Il est réel que cette situation a perduré avec toutes les conséquences reconnues ou à venir. La situation sur l'emploi dans le département demande de faire au mieux pour préserver les emplois recensés sur le site. Les initiatives prises par le maître d'ouvrage me semblent aller dans ce sens.

14- Un cahier des charges est prévu pour répondre aux critères d'occupation de la future zone économique H. Cornu. Des entreprises en activité sur le site et qui souhaitent rester, pourraient ne pas répondre à ces critères. Comment sera réglée leur situation ?

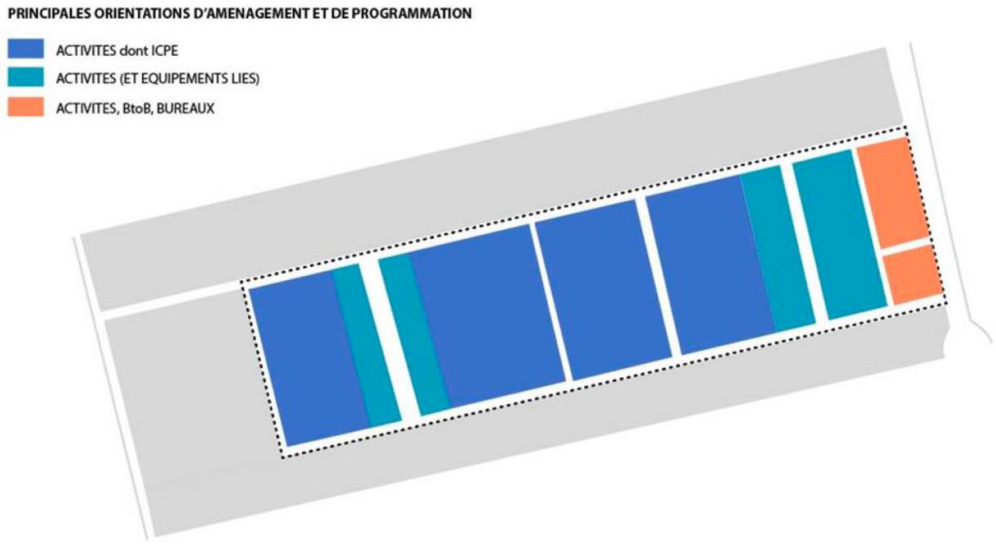
Réponse du maître d'ouvrage

Pour mémoire, les critères actuels d'occupation de la zone ne permettent pas d'implantations autre que des activités agricoles. Dès lors, un nombre certain d'installations est en non-conformité du point de vue règlementaire et environnemental.

Le groupe OPALE-ALSEI prévoit effectivement la mise en place d'un cahier des charges. Le cahier des charges est un document contractuel facultatif qui règlemente les relations entre le lotisseur et les acquéreurs et qui fixent les relations entre lotisseurs et acquéreurs. Il a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement, qui s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement et au règles du PLU.

Le cahier des charges peut effectivement venir préciser la destination des lots. Si le groupe OPALE-ALSEI s'engage dans la rédaction d'un article sur la destination des lots, les activités autorisées seront celles présentées et décrites dans le dossier d'Autorisation d'Enquête Publique (AEU) et de Dossier de Déclaration de projet de l'espace économique Henri Cornu emportant mise en comptabilité du PLU (DP MEC PLU), à savoir :

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE	
Périmètre d'intervention	**25,4 Ha**
Espaces perméables	5,2 Ha
Espaces paysagers	1,8 Ha
Surface parcellaire prévisionnelle	205 000 m²
Activités industrielles	145 000 m²
Activités artisanales	45 000 m²
Service / Commerces / tertiaires	15 000 m²
Surface bâtie prévisionnelle	110 000 m²
Activités industrielles	70 000 m²
Activités artisanales	25 000 m²
Service / Commerces / tertiaires	15 000 m²



A noter que le cahier des charges du lotissement ne viendrait que préciser le cadre règlementaire en matière d'urbanisme qui sera instauré par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Paul. Pour rappel, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, un secteur U1eC couvrant le pôle d'activités Henri Cornu est créé. La création de ce secteur spécifique permet d'adapter les dispositions de la zone U1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses en lien avec le projet Ecocité.

L'article 2 du secteur U1e du PLU précise « les occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières ». A ce titre, sont admis sous condition :

« *Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.*
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m2 de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destin.es et li.es au gardiennage et la surveillance des installations autorisées.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, la production et la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, m.me si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site

6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié à l'exception des constructions implant.es dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. »

La DP MEC PLU introduit la modification suivante :
« *7. En secteur U1ec, les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements, d'activités commerciales et de services est limité à 5% de la superficie totale de la zone U1ec concernée en application des prescriptions du SCoT du TCO. En outre, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel*. »

L'article 1 du secteur U1e du PLU précise « les occupations et utilisations du sol interdites ». A ce titre, sont interdits *:*

« 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation. L'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution ».
La DP MEC PLU introduit les modifications suivantes :
« 4. Les commerces de grande, à l'exception du secteur U1ec pour lequel l'article 2.2 fixe des conditions particulières.
5. En secteur U1ec, sont interdites les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage en application des prescriptions du SCoT du TCO. »

La réhabilitation de l'espace économique Henri Cornu a pour objectif la mise en conformité règlementaire de l'ensemble des activités sur site. Si une entreprise présente une activité interdite au titre du règlement d'urbanisme, voire du cahier des charges, elle ne pourra pas prétendre à une continuité de son activité.

Le comité de pilotage réunissant notamment les partenaires institutionnels et l'État, aura pour objet d'accompagner toutes les entreprises dans des perspectives de mis en conformité de leurs activités.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte.

15- L'orientation 12 du SCOT du TCO identifie l'espace économique H Cornu comme future zone économique durable de l'ouest, notamment dans la maîtrise de l'énergie, la qualité d'usage ou la densité dans l'occupation de l'espace proposé. De quelles manières le projet OPALE ALSEI répond-t-il à ces objectifs ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'opération de réhabilitation de l'espace économique Henri Cornu s'inscrit dans la dynamique de mise en œuvre du projet urbain Ecocité insulaire et tropicale telle que prévue au titre de l'Orientation 12 du SCoT. En effet, le projet s'intègre dans l'aménagement prévu au plan guide Ecocité et répond à des exigences en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale.

- Densité dans l'occupation de l'espace proposé

L'espace économique Henri Cornu présente actuellement un potentiel lourdement grevé par des problématiques importantes globalement en lien avec le caractère irrégulier de l'occupation des sols. Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de cette zone de fait, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci n'est réellement occupée par des activités économiques qu'à hauteur de 80%. Par ailleurs, les installations sauvages, réalisées sans autorisation ni projet d'ensemble, n'intègrent pas la nécessité d'optimisation du foncier dédié à l'activité économique. L'étalement ainsi constaté est contraire à la densité recherchée dans les documents de planification. Il en résulte une occupation hétéroclite et clairsemée qui consomme des espaces importants de la zone de fait par les entreprises.

L'opération contribue à la densité d'usage des sols dans un contexte de recherche de limitation de l'artificialisation des sols. Elle permet de traiter la problématique d'une zone de fait et participe au renforcement de l'attractivité des ZAE.
La zone accueille aujourd'hui 48 entreprises locataires qui représentent 78 emplois sur site. A terme, ce sont 120 000 m^2 de surface plancher de locaux qui seront créés et 1 200 emplois directs générés.
Par ailleurs, l'optimisation de la densité des bâtiments, permettra de mettre en œuvre une stratégie de reconquête végétale du site et de désartificialisation du site.
En effet, le projet entraîne la suppression de 2.6 ha de milieu semi- naturels : 0.6 ha de jardin (CB 83.30) ; 1.5 ha de fourrés secondaires de diverses espèces exotiques (CB 87.193) ; et 0.5 ha de boisements secondaires de diverses espèces exotiques (CB 87.194) ; et crée par ailleurs 5 ha d'espaces perméables végétalisés qui pour 70% présenteront les trois strates de végétalisation. Le projet constitue ainsi à l'échelle du périmètre d'étude un gain d'espaces végétalisés.
Enfin, plusieurs orientations spécifiques ont été prévues dans le cadre de l'Autorisation Environnementale Unique et de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU en ce qui concerne le traitement des espaces perméables :

Ainsi, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables, en pleine terre, sera respectivement de 20% et de 5% de surface éco-aménageable à l'échelle globale du projet.

- la maîtrise de l'énergie

Le sujet de la maîtrise de l'énergie sera mise en œuvre dans le cadre des futures constructions. Pour aller au-delà du cadre règlementaire, le groupe OPALE-ALSEI souhaite annexer au cahier des charges de la zone un Cahier des prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUPE). Son contenu sera précisé dans le cadre des études d'élaboration du Permis d'Aménager. Le CPAUPE décrit :

- Des objectifs ambitieux en termes de consommation énergétique (exprimés en KWh/m²/an) imposant aux constructeurs l'installation d'équipement électriques performants et économes pour l'atteinte des cibles en termes de consommation

- Des objectifs de production minimale d'énergies renouvelables pour les futures constructions

Le CPAUPE préconise de valoriser au maximum le potentiel énergétique en toiture en plaçant des surtoitures photovoltaïques permettant non seulement de produire de l'électricité mais également de limiter la surchauffe à l'intérieur des bâtiments. L'objectif opérationnel et minimum visé est d'atteindre une production permettant d'alimenter 35% des besoins énergétiques de l'ensemble de la Zone économique Henri CORNU. Une étude de faisabilité est désormais nécessaire pour venir affiner ces chiffres et définir les conditions de mise en œuvre du solaire photovoltaïque à l'échelle de l'opération.

- Des dispositions prises pour lutter contre les îlots de chaleur et pour favoriser les modes de construction bioclimatiques répondant aux ambitions affichées par l'Ecocité de Cambaie

Le Cahier de Prescription Architecturale, Urbaine, Paysagère et Environnementale (CPAUPE) viendra notamment encadrer les modes de construction. Le CPAUPE aborde les dispositions prises pour lutter contre les îlots de chaleur et pour favoriser les modes de construction bioclimatiques au chapitre 1.1 intitulé « Innovation et performance environnementale des bâtiments ». Ainsi, la conception visera à lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur en se protégeant des apports solaires, en favorisant la ventilation naturelle en prenant en considération les directions des vents dominants.

- La qualité d'usage

La nouvelle offre d'aménités développée permettra d'améliorer la qualité d'usage. Elle participera par ailleurs à la préfiguration de la « ville des courtes distances » en proposant un panel de services (restauration, crèche collective) aux employés sur leur lieu de travail et des alternatives à l'auto-solisme).

Par ailleurs, la qualité architecturale et des espaces paysagers participeront à la qualité d'usage.

La création du corridor écologique le long de la voie sud en est l'illustration. Support de la gestion des eaux pluviales, de la circulation des vents et de l'évapotranspiration, le corridor écologique est un chapelet de lieux d'agrément ou d'apparat La création d'une trame douce destinée aux

piétons et cycles se raccorde aux itinéraires existants et en devenir. Les circulations douces sont préférentiellement adossées à la trame verte, qui procure ombrage, qualité visuelle et quiétude.

- Le traitement des entrées et de la signalétique

Un règlement de lotissement viendra traduire règlementairement les prescriptions du CPAUPE en matière de traitement des entrées et de la signalétique. Le règlement s'attachera notamment à :
- un traitement uniforme des clôtures et des portails d'entrée sur l'ensemble des lots de la zone,
- des enseignes graphiquement épurées et proprement intégrées à la façade des bâtiments,
- les pré-enseignes ne seront pas autorisées.

Croquis traitement type des entrées des lots, stade APD

Commentaire du commissaire enquêteur

L'ambition affichée est grande, de la part de toutes les parties prenantes, le TCO, la commune de Saint-Paul, le Groupe OPALE ALSEI, de faire de ce projet de requalification de la zone d'activités économiques Henri Cornu, une vitrine du projet EcoCité de Cambaie. La voie prise pour la réalisation de cet aménagement me semble aller dans ce sens.

5. SYNTHESE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions d'accueil (accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment) et dans le respect des règles sanitaires en vigueur (gel, distanciation sociale) à la mairie de Saint-Paul. Par ailleurs, l'unique observation laissée par le public était sans lien direct avec le projet. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Paul et le site internet de la préfecture dédié a reçu une remarque relative à la difficulté, pour le requérant, à prendre connaissance de toutes les pièces du dossier.

Le dossier mis à l'enquête publique, bien que volumineux, était complet, avec un sommaire bien étayé et des éléments techniques suffisamment explicites pour permettre à un public, non spécialiste de l'aménagement du territoire, d'en appréhender tous les enjeux.

La publicité sur la tenue de l'enquête publique, dans les journaux locaux et sur le site, a permis d'apporter à la population l'information nécessaire à cette enquête publique.

Le maître d'ouvrage a répondu à toutes mes sollicitations, avant, pendant, et après l'enquête.

Fait à Saint-Denis, le 2 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

. François FERRERE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique unique au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme préalable au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie, sur le territoire de la commune de Saint-Paul et relative à :

- **Évaluation environnementale**
- **Autorisation environnementale unique**

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

La société Groupe OPALE ALSEI a déposé une demande d'autorisation environnementale relative au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie sur le territoire de la commune de Saint-Paul.
Ce projet nécessite une autorisation environnementale « eau » et une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021 à la mairie principale de Saint-Paul. Elle a comporté cinq permanences au total pour la réception du public. Une personne s'est déplacée pour déposer dans le registre une observation sans aucun lien direct avec l'objet de l'enquête. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Paul. Une observation sans lien avec le projet a été enregistrée sur le site internet dédié de la préfecture
Le dossier d'enquête était consultable, pendant toute cette durée, dans la mairie principale de Saint-Paul et sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

<u>RAPPEL</u>
La société Groupe OPALE ALSEI souhaite aménager une zone de 25 ha à Cambaie. En l'état actuel, cette zone d'activités économiques de fait, avec des bâtiments non adaptés à la demande

et non conformes à la règlementation, présente un enjeu environnemental et économique majeur au regard de son potentiel de développement.
Ce projet, relevant de la compétence du TCO pour la partie économique et de la commune de Saint-Paul pour la partie urbanisme, prévoit de développer un important ensemble immobilier de locaux d'activités et technologiques, de bureaux, pour répondre aux besoins recensés par le Schéma d'Aménagement Economique du TCO. Il s'inscrit dans un objectif d'exigence environnementale et de rationalisation de l'utilisation du foncier à même de renforcer l'attraction de la zone en écho à la labélisation EcoCité.
A court terme, pendant la phase travaux, il est prévu la création potentielle de 500 emplois et à plus long terme 1 200 emplois pendant la phase d'exploitation.

Pour pouvoir rendre possible l'aménagement de la zone économique H. Cornu, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul afin de rendre cohérentes les dispositions prescriptives et règlementaires du document de planification communal et le projet retenu.

CONCLUSIONS ET AVIS

L'information pour la tenue de cette enquête, en mairie, dans les journaux, sur internet et sur le site a donné au public la possibilité de se renseigner et de déposer ses observations sur le projet.

Le projet Henri Cornu s'inscrit dans les ambitions portées par la démarche EcoCité et concrétise, par sa mise en œuvre, la pertinence et la faisabilité des orientations voulues par ses promoteurs pour en faire une zone d'activités de référence de demain.

Le projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu amène une première réponse au déficit préoccupant de foncier à vocation économique identifié par le TCO sur son territoire.

Le site actuel, trop peu investi et déqualifié (implantation anarchique et illégale d'activités), dans une absence de toute organisation rationnelle des espaces, provoque une consommation excessive du foncier.

Le futur projet apporte une réponse aux besoins fonctionnels et de sécurité des industries et des acteurs économiques.

Grâce au processus de dialogue et de concertation avec tous les partenaires, TCO, Etat, Ville, GIP EcoCité, la requalification du projet va permettre de trouver une issue raisonnable à une situation existante, condamnée à disparaître, dans des conditions conciliant l'intérêt public et l'intérêt privé des occupants par la valorisation de leur patrimoine.

Les activités présentes sur cette zone, peu ou pas contrôlées, sont susceptibles d'entraîner un impact négatif sur l'environnement. Le stockage « sauvage » des huiles, des hydrocarbures, des batteries et des métaux lourds risquent grandement de polluer la masse d'eau souterraine, située à proximité du site.

En l'état actuel, le site, supporte un ensemble hétéroclite de bâtiments vétustes, non adaptés à la demande et non conformes à la règlementation, dont deux ICPE installées illégalement, et fait courir un risque fort pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans sa configuration actuelle, le site dénature son voisinage, inscrit à l'échelle de la plaine de Cambaie dans un environnement paysager varié, avec les terres agricoles de Savanna, la rivière des Galets ou l'étang de Saint-Paul.

La zone actuelle d'activités, avec des entreprises établies en dehors de tout cadre administratif et installées dans des bâtiments hors normes règlementaires créé une distorsion dans les règles pour une concurrence loyale.

Le projet promeut, l'architecture bioclimatique favorable à la sobriété énergétique en limitant au maximum les besoins, la production d'énergie renouvelable, une gestion sobre de la ressource en eau.

Sur le site, les eaux de ruissellement sont récupérées par des ouvrages paysagers de collecte et de traitement qualitatif et quantitatif. Les eaux usées sont collectées par des réseaux neufs et traitées par la station d'épuration des eaux usées de Cambaie. Le projet constitue une amélioration significative du fonctionnement hydraulique de la zone.

Le projet n'entraîne aucun rejet dans le milieu marin. Les eaux de surface pénètrent dans des noues d'infiltration végétalisées avec des espèces épuratrices des polluants organiques et inorganiques. Le projet est jugé compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Ouest.

Le projet, situé dans un couloir de survol emprunté par les oiseaux marins protégés, prévoit pour assurer le seul gardiennage des installations, des éclairages adaptés, dirigés vers le sol, avec maintien d'une trame noire dans les espaces extérieurs non circulés.

Le projet créera 120 000 m^2 de surface plancher de locaux, fournira une meilleure qualité de circulation, un parc de stationnement de 500 places, des places réservées au covoiturage ou au service d'autopartage, et offrira 1 200 emplois directs.

Le projet intègre la nécessité d'optimisation du foncier dédié à l'activité économique, en cohérence avec la densité recherchée dans les documents de planification et contribue à la

densité d'usage des sols dans un contexte de recherche de limitation de l'artificialisation des sols.

Le projet, réalisé en zone préférentielle d'urbanisation, en lieu et place d'une zone d'activités économiques de fait, s'inscrit dans la démarche des orientations et des objectifs du DOO et d'EcoCité insulaire.

La commune de Saint-Paul a émis un avis favorable, à la demande d'autorisation environnementale du Groupe OPALE ALSEI, pour le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu, sous réserve de la prise en compte des remarques présentées dans le présent rapport et de la mise en œuvre des mesures effectives énoncées dans le dossier AEU.

Enfin, le projet de requalification de la zone économique Henri Cornu s'inscrit en compatibilité avec les dispositions de différents documents, notamment du Schéma d'Aménagement Régional et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

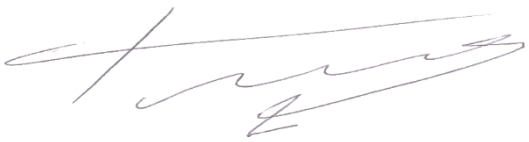
La mise en compatibilité avec le PLU de la commune de Saint-Paul est réalisée dans la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Compte tenu de tout ce qui précède,

J'émets un **AVIS FAVORABLE sur l'intérêt général du projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie sur le territoire de la commune de Saint-Paul.**

Fait à Saint-Denis, le 2 janvier 2022

Le commissaire enquêteur



François FERRERE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique unique au titre des codes de l'environnement et de l'urbanisme préalable au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie, sur le territoire de la commune de Saint-Paul et relative à :

- **Autorisation environnementale unique**
- **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

La société Groupe OPALE ALSEI a déposé une demande d'autorisation environnementale relative au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu à Cambaie sur le territoire de la commune de Saint-Paul.
Ce projet nécessite une autorisation environnementale « eau » et une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021 à la mairie principale de Saint-Paul. Elle a comporté cinq permanences au total pour la réception du public. Une personne s'est déplacée pour déposer dans le registre une observation sans aucun lien direct avec l'objet de l'enquête. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Paul. Une observation sans lien avec le projet a été enregistrée sur le site internet dédié de la préfecture
Le dossier d'enquête était consultable, pendant toute cette durée, dans la mairie principale de Saint-Paul et sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

RAPPEL
La société Groupe OPALE ALSEI souhaite aménager une zone de 25 ha à Cambaie. En l'état actuel, cette zone d'activités économiques de fait, avec des bâtiments non adaptés à la demande

et non conformes à la règlementation, présente un enjeu environnemental et économique majeur au regard de son potentiel de développement.
Ce projet, relevant de la compétence du TCO pour la partie économique et de la commune de Saint-Paul pour la partie urbanisme, prévoit de développer un important ensemble immobilier de locaux d'activités et technologiques, de bureaux, pour répondre aux besoins recensés par le Schéma d'Aménagement Economique du TCO. Il s'inscrit dans un objectif d'exigence environnementale et de rationalisation de l'utilisation du foncier à même de renforcer l'attraction de la zone en écho à la labélisation EcoCité.
A court terme, pendant la phase travaux, il est prévu la création potentielle de 500 emplois et à plus long terme pendant la phase d'exploitation, 1 200 emplois.

Pour pouvoir rendre possible l'aménagement de la zone économique H. Cornu, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul afin de rendre cohérentes les dispositions prescriptives et règlementaires du document de planification communal et le projet retenu.

CONCLUSIONS ET AVIS

Pour la tenue de cette enquête, l'information en mairie, dans les journaux, sur internet et sur le site a donné au public la possibilité de se renseigner et de déposer ses observations sur le projet.

La mise en conformité du PLU doit rendre possible, en remplacement d'une zone économique de fait largement sous exploitée, la réalisation de ce projet d'envergure, au potentiel important, au bénéfice de l'économie et de l'emploi.

Le projet Henri Cornu s'inscrit dans la démarche ambitieuse EcoCité et concrétise, par sa mise en œuvre, la pertinence et la faisabilité des orientations voulues par ses promoteurs pour en faire une zone d'activités de référence de demain.

Le projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu amène une première réponse au déficit préoccupant de foncier à vocation économique identifié par le TCO sur son territoire.

Le site actuel, trop peu investi et déqualifié (implantation anarchique et illégale d'activités), dans une absence de toute organisation rationnelle des espaces, provoque une consommation excessive du foncier.

A l'examen de la prescription 14 du Schéma d'Aménagement Régional, relative aux zones d'activités, le projet tel qu'il est présenté dans le dossier est compatible avec la carte de

destination générale du SAR. Il est situé dans le périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, et est jugé compatible avec ce document.

Le projet réalisé en zone préférentielle d'urbanisation, en lieu et place d'une zone d'activités économiques de fait, s'inscrit dans la démarche des orientations et des objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur, énumère un certain nombre de principes liés : au développement de l'habitat et de l'emploi, la réduction des déplacements, la gestion de l'eau, la promotion du mode de gestion durable du territoire et l'intégration dans le plan guide EcoCité.
De fait, le projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu est jugé compatible avec le PADD et n'implique pas de modification du PLU de Saint-Paul sur ces principes.

Le projet promeut, l'architecture bioclimatique, la production d'énergie renouvelable, une gestion sobre de la ressource en eau, une végétalisation des espaces avec une mixité des essences locales ou endémiques plus résistantes et est jugé compatible avec le Schéma Régional, Climat, Air, Energie.

La modification du PLU d'une zone à urbaniser, est règlementairement rendue possible par les travaux d'aménagements prévus, le renforcement des capacités et la création des différents réseaux, la requalification et la création de voiries, en cohérence avec les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.

Le projet a pour intérêt de transformer une zone « sauvage » en un espace autorisé avec tous les enjeux environnementaux qui s'y rattachent : sécurité, prévention des pollutions, raccordement aux réseaux, requalification des voiries, dans une démarche de qualité d'usage.

Le principe 6 du PADD du PLU, relatif au rapprochement de l'habitat et l'emploi vise à favoriser les équilibres et faciliter une mixité d'usage des territoires, à l'intérieur desquels les fonctions de commerce, de service et d'emploi seront développés. Le projet contenu/contigu à un pôle d'emploi présent, vient renforcer l'activité économique sur ce site. Il est jugé compatible avec le principe 6 du PADD et n'implique pas sur ce point de modification du PLU de Saint-Paul.

Le principe 8 du PADD du PLU, relatif à la création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques, retient l'orientation « Réserver et aménager 100 ha de Cambaie pour des activités logistiques, de stockage et de production industrielles nécessitant une proximité des infrastructures portuaires ». La zone d'activités économiques Henri Cornu a vocation à promouvoir des activités logistiques, de stockage et de productions industrielles nécessitant une proximité des infrastructures portuaires compte tenu des approvisionnements en provenance du

Port. Le projet est compatible avec le principe 8 du PADD et n'implique pas, sur ce point, de modification du contenu du PLU de Saint-Paul.

Le PADD DU SCOT entend confirmer le développement des activités portuaires et industrielles au sein du Cœur d'Agglomération, en bonne cohérence avec les espaces urbains résidentiels actuels ou futurs. La zone d'activités économiques proposant des activités portuaires industrielles et mixtes est située à l'intérieur de cette aire d'intensification économique.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT relatif à l'armature urbaine a prévu plusieurs types d'espaces selon leur destination. Le projet présenté se localise au sein des espaces d'urbanisation prioritaire et met en œuvre concomitamment trois conditions demandées : accessibilité, proximité, opportunité. Le pôle d'activités Henri Cornu est identifié en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire, au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération avec des activités portuaires industrielles et mixtes, confirmé par le DOO du SCOT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM).

Le DOO du SCOT, relatif aux lisières urbaines, stipule que le PLU et les projets de développement sont conçus de manière à protéger les espaces agricoles ou naturels et forestiers, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Le site d'étude ne se situe pas en limite d'une lisière urbaine fixée par le SAR et le SCOT. Il est, de ce fait, compatible avec les dispositions du SCOT.

Le DOO du SCOT, relatif aux grands projets prévoit un projet de développement résidentiel au sein même du Cœur d'Agglomération, qui par son ampleur intrinsèque et par la cohérence de sa gouvernance est d'un impact régional. Le plan guide élaboré par le Groupement d'Intérêt Public (GIP) EcoCité La Réunion, identifie en secteur d'intensification urbaine le site d'étude, classé AU1ec du futur PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet.

Le DOO du SCOT, relatif aux localisations préférentielles des activités économiques précise que la Plaine de Cambaie est un parc d'activités économiques mixtes où se trouvent tant des activités manufacturières, tertiaires que de production, de services aux entreprises. Le site d'étude Henri Cornu à dominante industrielle, respecte les dispositions du SCOT relatives aux localisations préférentielles des activités économiques.

Le Plan de Prévention des Risques révèle que le site est très faiblement impacté par les risques inondations ou mouvement de terrain. Il conviendra de respecter les prescriptions de ce document, particulièrement pour la toute petite partie concernée au sud-est du site. Par ailleurs, son périmètre n'est pas concerné par les aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine du PPR Littoraux approuvé en janvier 2019.

Le projet ne remet pas en cause les orientations du SDAGE et du SAGE Ouest. Il n'est concerné, ni par un espace carrière déterminé par le CDC de 2010, ni par un périmètre de protection au titre des monuments historiques, ni par le Parc National de La Réunion, ni par une ZNIEFF.

Le Plan Climat Energie Territorial du TCO assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux climatiques. De manière générale, le remplacement de cette zone d'activité de fait, sans plan d'aménagement, sans aucune prise en compte de cette thématique par cette future zone économique, permettra une meilleure maitrise de l'énergie (bâtiments bio climatiques, énergies renouvelables…).

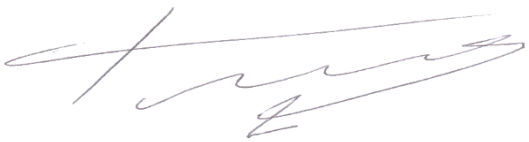
La commune de Saint-Paul a émis un avis favorable, à la demande d'autorisation environnementale du Groupe OPALE ALSEI, pour le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu, sous réserve de la prise en compte des remarques présentées dans le présent rapport et de la mise en œuvre des mesures effectives énoncées dans le dossier AEU.

Compte tenu de tout ce qui précède,

J'émets un **AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Paul.**

Fait à Saint-Denis, le 2 janvier 2022

Le commissaire enquêteur



François FERRERE

ANNEXES

Arrêté du TA du 23 septembre 2021 n° E 21000027 /97……..….. 18

Arrêté préfectoral n° 2021 –2016/SG/DCL du 7 octobre 2021……. 18

Certificat d'affichage du maire de la commune de Saint-Paul ……..... 20

Procès-verbal Huissier……... 20

Parution du JIR du 14 octobre 2021……..... 20

Parution du Quotidien du 14 octobre 2021…… 20

Parution du JIR du 2 novembre 2021……..... 20

Parution du Quotidien du 2 novembre 2021……..... 20

Délibération du conseil municipal du 16 décembre 2021……. 21

Courrier à Monsieur le Maire de Saint-Paul…….. 21

Courrier à Monsieur le Président du TCO……. 21

Accusé-Réception de GOA……... 21

Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur……... 21

Mémoire en réponses du maître d'ouvrage……... 22