

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MAI 2022

Affaire CM220525012:

Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **19/05/2022**
et affichée le : **19/05/2022**
sous le numéro : **0201**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **40**

Affiché en Mairie le : **07 JUIN 2022**
Sous le numéro : **0201**

Le Maire de Saint-Paul,



L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq mai à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIAN Tristan - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. GAILLARD Perceval - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme ADAM Fatima - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - Mme BELLO Huguette

ETAIENT REPRESENTES :

- M. METANIRE Julius : procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim ;
- Mme FLORIAN Marie-Anick : procuration à Mme BUCHLE Marie-Suzelle ;
- Mme SALLE Virginie : procuration à M. Sébastien GUYON ;
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe ;
- M. CLEMENTE Michel : procuration à Mme RADAKICHENIN Nila ;
- Mme LEBON Karine : procuration à Mme LEBRETON Laetitia ;
- M. BELLON Karl : procuration à M. BENARD Alain ;
- Mme PAULA Lucie : procuration à Mme CADET Isabelle ;
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

Mme GRONDIN Huguette - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....
AFFAIRE N° 12 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga

Date de transmission de l'acte : 07/06/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 07/06/2022

Numéro de l'acte : CM220525012 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20220525-CM220525012-DE

Date de décision : 25/05/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte :
2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 25 mai 2022

Affaire CM220525012 / Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga.

1) Contexte

Le Maire rappelle au conseil municipal que La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité. Ce secteur a fait l'objet depuis 2013 d'importantes acquisitions foncières par le TCO dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'utilité publique pour réserve foncière.

Le 22 novembre 2021, la Communauté d'agglomération a créé la ZAC Cambaie-Oméga sur un périmètre d'environ 76 ha ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier mixte permettant de répondre aux besoins en logements du territoire mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour ses habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

Parallèlement le Ministère de la Défense et la Gendarmerie de l'Etang souhaitent engager un projet de construction de logements domaniaux pour loger leurs agents et réaliser des équipements liés à leurs activités sur le tènement foncier résiduel de la parcelle AB 504 incluse pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit permettre notamment la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

Ces deux projets s'inscrivent dans le plan-guide de l'Ecocité insulaire et tropicale de la Réunion.

Principalement classé en zone à urbaniser stricte (AU1st et AU1est), ce secteur de projets nécessite une adaptation du PLU pour permettre leur réalisation. Suite à la consultation de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE), il apparaît que l'ouverture à l'urbanisation du périmètre visé est soumise à évaluation environnementale (décision de la MRAE N° 2022DKREU1 du 8 février 2022). Tout projet de modification du PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale est soumis à concertation préalable avec le public conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme. Le Conseil municipal fixe par délibération les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation.

2) Objectifs poursuivis

La modification du PLU vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation un périmètre d'environ 39 ha sur le secteur de Cambaie-Oméga (bassin de vie Saint-Paul centre), actuellement situé en zone AU1st ou AU1est, afin de le classer en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dont :
 - o 3,7 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la gendarmerie et du ministère de la Défense ;
 - o 30,3 ha pour la création du quartier mixte Cambaie-Oméga ;
 - o 4,7 ha pour l'extension de la zone de loisir du stade et du cinéma Cambaie (Plaine des loisirs)

- Reclasser environ 17,7 ha de zone à urbaniser en zone naturelle sur l'emprise du futur parc des loisirs afin de préserver la trame verte du site, de limiter l'étalement urbain, d'assurer la gestion des eaux pluviales ;
- Edicter un règlement spécifique sur la ZAC Cambaie-Oméga permettant de traduire règlementairement les objectifs de l'Ecoquartier en termes de : gestion écologique des eaux pluviales, de réduction des îlots de chaleur ; de conception bioclimatique des bâtiments ; de limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; de protection de la biodiversité ; de promotion des modes alternatifs à la voiture et de réduction des déplacements ;
- Intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur Cambaie-Oméga afin de traduire dans le PLU les intentions de projet de la ZAC ;
- Recalibrer l'emplacement réservé dédié au Réseau régionale de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région afin de le caler sur le projet de prolongement de l'axe mixte ;
- Réserver des espaces dédiés à de nouveaux équipements sur le secteur.

Ce projet de modification est compatible avec le SCOT du TCO et le PADD du PLU de Saint-Paul.

Le périmètre du projet de modification du PLU se situe en « espace urbain de référence » au SCOT dont le rôle est d'accueillir les développements urbains de l'Ouest et de permettre une intensification notamment de l'armature urbaine de niveau 1 correspondant au cœur d'agglomération du TCO. A ce titre, la densité portée sur le projet Cambaie-Oméga et traduite dans le projet de modification du PLU, est compatible avec la densité minimale de 50 logements à l'hectare, prescrite par le SCOT. La Plaine de Cambaie est identifiée dans le SCOT comme un secteur de projet majeur pour le développement résidentiel participant à l'objectif ambitieux de production de logements sur le territoire dont plus de la moitié est fléchée sur le Cœur d'agglomération. Le pôle d'échange de Cambaie créé dans le cadre du projet de prolongement de l'axe mixte constituera par ailleurs une Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT). Selon le SCOT, les « ZATT » sont associées à une forte valorisation du sol dans les 500 m qui entoure les stations structurantes et constituent des espaces prioritaires de développement urbain. La Plaine de Cambaie est également citée au SCOT comme un secteur préférentiel d'implantation de parcs d'activités mixtes. Le projet de modification instaure enfin une nouvelle zone Naturelle reliant les piémonts au littoral à la façon des ravines. Elle constitue un espace de respiration au sein de la zone urbaine. Elle permettra d'affirmer les lisières et aura ainsi pour effet de mettre en valeur et de connecter les différentes entités paysagères (espaces naturels, forestiers, littoraux, agricoles) caractéristiques du territoire.

Le projet de modification est conforme au principe de structuration de la commune en six bassins de vie énoncée par le PADD. Qui décrit en effet Cambaie comme un « pôle majeur moteur du développement communale ». Son aménagement est destiné à apporter une autre dimension au bassin de vie Saint-Paul Centre et à amener Saint-Paul dans un fonctionnement intercommunal qui se dessine par la constitution du Cœur d'agglomération du TCO comprenant les centres villes de la Possession, du Port et de Saint-Paul. Le projet de modification répond également au principe d'« un logement pour tous » énoncé au PADD, en permettant la création d'environ 1700 logements dont 40% de logements sociaux. Il s'inscrit en outre dans les objectifs de rattrapage en matière d'équipement de la Ville avec, conformément au PADD, la création d'un équipement culturel d'envergure à Cambaie, mais aussi de nouveaux équipements sportifs et la montée en gamme des équipements existant (Expobat notamment). En créant un nouveau quartier résidentiel et en permettant l'accueil de nouvelles activités en cœur d'agglomération, bien desservis par les transports et cheminements doux, le projet répond également au principe de rapprocher emploi et habitat et à celui de réduire les déplacements tout en promouvant des alternatives à la voiture. En laissant une large place au développement des activités, dont l'agriculture, la modification du PLU sur ce secteur renforcera le pôle d'emploi existant tout en développant une agriculture urbaine, en circuit court. A travers la modification projetée il s'agit aussi d'inscrire dans le PLU des dispositions réglementaires visant à préserver l'environnement : seuil minimal d'espace perméable à la parcelle pour la gestion des eaux et la lutte contre les îlots de chaleur, intégration des principes de l'architecture bioclimatique, déclassement d'une partie de la zone à urbaniser en zone naturelle, prescriptions permettant de favoriser la biodiversité...

Sur la base de ces objectifs, il s'agit d'ouvrir le projet de modification du PLU à la concertation préalable afin de partager avec le public les enjeux et les objectifs de la modification, les orientations d'aménagement, de zonage et de règlement projetées ; de recueillir les avis et remarques du public sur le projet ; d'adapter et enrichir le projet.

Le dossier de concertation est consultable dans les locaux du service PLO, situé au 12, rue Labourdonnais

3) Modalités de la concertation préalable

En application des dispositions de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU fera l'objet d'une concertation, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes :

1/ Un dossier de concertation présentant le projet de modification du PLU sera mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (<https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

2/ Une réunion publique de concertation sera organisée pour présenter le projet de modification du PLU et recueillir les avis du public à une date et un lieu qui seront annoncées au moins une semaine avant la réunion sur le site internet de la Ville et du TCO;

3/ Une insertion dans la presse locale ;

4/ Les avis et observations sur le projet de modification pourront être transmis :

- Dans le registre papier mis à disposition à la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général de Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga ».

La concertation sera ouverte aux dates suivantes : du 15 juin au 15 juillet 2022.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place avant le début de la concertation et pendant toute sa durée :

1/ La présente délibération et un avis mentionnant les dates et modalités de concertation seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;

2/ Un avis mentionnant les dates et modalités de concertation sera également affiché :

- Aux services ADS et PLO, 12 rue Labourdonnais ;
- Aux services Foncier et aménagement opérationnel, 1 rue Evariste de Parny ;
- Au pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste de Parny ;

3/ Les dates et modalités de concertation seront rappelées sur le site Internet de la Ville et du TCO.

4/ Le dossier de concertation sera consultable dans les locaux du service PLO, situé au 12, rue Labourdonnais.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 17 mai 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga situé dans le bassin de vie Saint-Paul Centre.

Article 2 : d'autoriser Le Maire à ouvrir la concertation préalable en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 3 : de mettre en œuvre les formalités de publicité afférentes à une telle délibération, dans le respect des exigences du Code de l'urbanisme ;

Article 4 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 25 mai 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN





Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale de La Réunion
après examen au cas par cas pour la modification
du PLU de la commune de Saint-Paul
sur le secteur Cambaie-Oméga**

n°MRAe 2022DKREU1

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-3, R.104-12 et R.104-28 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-24 ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la transition écologique ;

Vu la décision du 22 mars 2021 de la MRAe de la Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro 2022DKREU1, présentée le 9 décembre 2021 par la mairie de Saint-Paul relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Paul sur le secteur Cambaie-Oméga ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 29 décembre 2021 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU de Saint-Paul qui prévoit :

- la modification des dispositions applicables dans le secteur Cambaie-Oméga, actuellement classée en zone à urbaniser à long terme AUst par une évolution pour une surface de 55,59 hectares :
 - en zone à urbaniser à court terme ou en zone urbaine pour 39,7 hectares (32,12 hectares en AU1zco, 3,51 hectares en U1b et 3,97 hectares en U1l)
 - en zone naturelle pour 15,89 hectares (15,55 hectares en zone à vocation de loisirs et 0,43 hectares en zone naturelle stricte)
- l'évolution de certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques : création d'une zone U1zco spécifique au secteur de Cambaie-Oméga dans le règlement relatif aux zones U1 indicées ; en tant que centralité principale, la zone est destinée à accueillir des logements, des commerces, des activités avec comme forme urbaine attendue un tissu urbain dense et des espaces verts « généreux » ; dans ce secteur le règlement est adapté pour favoriser une certaine liberté d'implantation et « imposer des objectifs plus ambitieux en termes de développement durable » ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur concerné par l'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga ;
- la modification et la création d'emplacements réservés (ER) :
 - mise à jour du tracé de l'ER 35 pour correspondre au tracé du projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)
 - création de trois emplacements réservés au bénéfice du TCO pour un équipement aquatique, l'aménagement du Boulevard Littoral, et le franchissement de la RN n°1.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine :

- La procédure de modification a pour objectif de permettre la mise en œuvre du projet de ZAC Cambaie-Oméga qui s'inscrit dans la démarche « Ecocité » que le PLU de la commune de Saint-Paul et son évaluation environnementale approuvé en 2012 n'ont pas intégré ;
- Le dossier de modification vise à ouvrir à l'urbanisation à court terme d'une zone d'environ 40 hectares et doit démontrer sa compatibilité avec les documents supérieurs approuvés postérieurement au PLU, en particulier avec le SCoT du TCO approuvé le 21 décembre 2016 ;

Observant ainsi que l'impact du changement de zonage à l'échelle globale du PLU notamment en termes de consommation d'espace sur l'équilibre général du document n'est pas démontrée, notamment par rapport aux objectifs du SCoT ;

- Des dispositions spécifiques dans le secteur créé U1zco et des modifications dans la zone U1l et U1e sont identifiées pour prendre en compte les enjeux de développement durable portés par la démarche globale d'Ecocité, à savoir :

- le pourcentage d'espaces libres de 50 % dont 35 % d'espaces libres perméables ;
- des obligations de plantations minimales d'espèces différentes (30 espèces différentes pour 1000 m²) d'une certaine importance (au moins 2 arbres à hautes tiges d'une hauteur minimale de 1,5 mètres et d'un arbuste) pour les espaces traités en jardin ;
- le rappel de l'interdiction d'utiliser des espèces exotiques envahissantes dans les espaces aménagés ;
- la réalisation obligatoire des places de stationnement pour les véhicules électriques dans les zones U1l et U1e (au delà de, 10 places stationnement obligatoires, 20 % seront prééquipées pour des véhicules électriques) ;
- la circulation des eaux de pluies à ciel ouvert avec une perméabilité minimale de 35 % ;
- les dispositions techniques en toiture permettant l'implantation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque
- l'obligation de réalisation d'une étude aérodynamique et thermique pour toutes les constructions dans la zone U1zco et d'une certaine importance (au delà de 1500 m² de surface plancher) dans la zone U1l;
- l'exemption des règles de hauteur pour les installations liées au fonctionnement des énergies renouvelables ;

Observant que l'évaluation des impacts de ces évolutions pressenties comme favorables au développement durable n'est pas présentée dans le dossier et qu'il paraît nécessaire d'évaluer et de justifier l'efficacité de ces dispositions.

- Le dossier fait référence à l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga qui a établi un état initial de l'environnement : le site est concerné par la présence avérée d'une espèce végétale protégée *Zornia gibbeuse*, d'espèces animales protégées (zoizos blancs, papanges) et d'une colonie de Petit Molosse installée dans un bâtiment désaffecté des installations de l'ancienne antenne Oméga. Il est stipulé que le site est également concerné par le survol d'oiseaux marins (notamment Pétrél de Barau). Le dossier mentionne une étude en cours pour identifier les « contraintes et solutions d'aménagement envisageables et ainsi que les mesures ERC » liées à la présence du Petit Molosse ; mais précisément, il n'est pas démontré comment l'état initial de l'environnement a été pris en considération dans les propositions de nouveau zonage, dans le règlement ou dans l'élaboration de l'OAP.

Observant que l'état initial de l'environnement est incomplet et aurait a minima dû porter sur une échelle élargie au périmètre de la ZAC, ce qui ne permet pas d'évaluer les incidences du projet de modification du PLU sur les espaces de fonctionnalité écologique, ni de proposer des prescriptions adaptées dans le règlement du PLU ;

Observant que les choix d'aménagement opérés ne sont pas justifiés au regard des différentes variantes éventuelles ;

Observant que le dossier présenté n'évoque pas des mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLU au niveau réglementaire ou d'adaptation de l'OAP ;

- Le règlement autorise dans la zone créée U1zco des constructions jusqu'à 34 mètres de hauteur dans un secteur jusqu'à lors dépourvu de toute construction ; le dossier mentionne que l'atlas des paysages n'a pas identifié le secteur comme à enjeu, sans toutefois établir une analyse

détaillée des incidences sur le paysage, et sans présenter les mesures prises visant à une meilleure intégration des constructions. Le projet par ailleurs est concerné par le périmètre de protection du domaine de la Poncetière-Grand Pourpier (Monument historique inscrit par arrêté du 9/ janvier 2008).

Observant que l'évolution du PLU aura un impact paysager important, et sa perception dans le paysage proche et lointain n'est actuellement pas appréhendée ;

- Le projet, qui implique la construction de 1700 nouveaux logements, et de 35 000 m² d'activités et de tertiaire urbain, des structures hôtelières, des équipements de proximité dont une école, 8000 m² de commerces et des activités de loisirs (dont un équipement aquatique), doit pour sa faisabilité, prévoir les modalités de mise en œuvre d'un approvisionnement en eau potable en qualité et en quantité suffisante. Le dossier mentionne que le secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée du forage Oméga dont l'exploitation est arrêtée depuis 2018 pour cause de contamination et mentionne que le gestionnaire « La Créole » estime que « les besoins sont compatibles avec la ressource actuelle » sans autre justification ;

Observant que l'articulation du projet d'alimentation en eau potable avec le phasage des opérations d'aménagement n'est pas présentée ;

Observant par ailleurs que le règlement rend obligatoire le raccordement des bâtiments aux réseaux d'eaux recyclées pour l'irrigation des espaces verts, sans aucune évaluation des conséquences environnementales de ce type de pratique qui ne sont pas autorisées à ce jour ;

- Compte tenu de l'ampleur des constructions et des populations nouvelles attendues sur le secteur, l'incidence du projet sur les déplacements devrait être évaluée, or seule la rectification de la modification du tracé de l'emplacement réservé pour le RRTG est présentée ;

Observant que le projet est dépendant de la mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement liées au transport (axe mixte et RRTG), et l'ensemble des projets connexes connus (ex : la Zone d'activité Henri Cornu), l'articulation du projet avec ces grands projets devrait faire l'objet d'une présentation de la concordance dans le temps, d'une évaluation des incidences cumulées notamment en termes de déplacement ; l'appréciation des effets et incidences cumulés par une lecture transversale et globale du projet de territoire est indispensable compte tenu de l'ampleur des projets dans le secteur concerné ;

- Le projet proposé est également concerné par la servitude d'inconstructibilité liée aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite « loi Barnier ») en raison de sa proximité avec les axes de forte circulation routière (RN1 et prolongation de la RN7) ; le pétitionnaire ne démontre pas la compatibilité de l'OAP avec cette servitude ;

Observant que le projet permet l'implantation de constructions à proximité d'axes à forte circulation routière, sources importantes de bruits et de polluants qu'il convient d'évaluer, et que des mesures adaptées de protection ou de réduction de ces impacts devraient figurer dans la modification proposée ;

- L'ouverture à l'urbanisation est soumise à des contraintes hydrauliques fortes en termes de risques d'inondation issues principalement des crues des ravines de Piton Defaud et de la Plaine. Le périmètre de modification est concerné par les interdictions et des prescriptions au PPRn de Saint-Paul approuvé le 26 octobre 2016 ;

Observant que la compatibilité du projet avec les risques d'inondation dans sa temporalité nécessite d'être démontrée ;

- Les objectifs de valorisation des énergies renouvelables et de performance énergétique durable sont mis en avant dans le projet présenté sans être quantifiés. Le dossier ne présente pas de manière précise les incidences du projet en termes de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre ;

Observant que l'analyse des choix d'aménagement au regard de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre devra être développée. Ces éléments permettront d'étayer la justification des choix d'aménagement retenus ;

Observant par ailleurs que la justification de la création de la zone Nto ne fait l'objet d'aucun développement. La vocation naturelle de cette zone mériterait d'être mieux explicitée autrement que par la seule mention que « le règlement de la zone Nto permet la réalisation des aménagements envisagés sur le parc » ;

Observant que ni la localisation, ni les besoins en surfaces (qui ne sont pas précisées), ni l'impact des emplacements réservés projetés, ne font l'objet de justifications ;

Observant enfin que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation dites « ERC » du PLU en vigueur et les indicateurs de suivi retenus n'ont pas été analysés dans le dossier transmis, alors qu'il pourrait être nécessaire de mettre à jour l'ensemble des thèmes environnementaux concernés compte tenu de l'ampleur du projet ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, le projet de modification du PLU de Saint-Paul est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

Décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul, **est soumis à évaluation environnementale**.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision.

Compte tenu de l'ampleur du projet et de ses incidences, une analyse complète des impacts du projet sur les besoins en consommation d'espaces, les ressources en eau, le paysage, les milieux naturels et la biodiversité, les risques et les nuisances, la gestion des eaux pluviales, les enjeux du changement climatique du projet à l'échelle du PLU est nécessaire. L'évaluation environnementale du PLU ne pourra être la simple reprise de l'étude d'impact du dossier de la ZAC Cambaie Oméga.

L'évaluation s'attachera également à la présentation des alternatives au projet de modification proposée, à la justification du zonage réglementaire proposé, de la localisation des emplacements réservés et des incidences environnementales de l'OAP, de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) qui sera mise en œuvre et l'actualisation des indicateurs de suivi du PLU.

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) présenté peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale, et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Saint-Denis, le 8 février 2022

Le président de la MRAe,



Didier Kruger

<u>Voies et délais de recours</u>

1) décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :

Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant ou autorisant le projet.

2) décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

Vous pouvez déposer un **recours administratif** avant le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

DEAL de la Réunion

2, rue Juliette Dodu

97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.

Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex

