

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 8 SEPTEMBRE 2022

Affaire CM220908016:

**Approbation de la
Déclaration de Projet de «
pôle d'activité Henri Cornu »
portée par le groupe OPALE
ALSEI emportant mise en
compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire certifie que la
convocation du conseil
municipal a été régulièrement
faite le : 02/09/2022
et affichée le : 02/09/2022
sous le numéro : 0412

Nombre de membres
en exercice 55

Nombre de membres
présents 46

Affiché en Mairie le : 20 SEP 2022

Sous le numéro : 0484

Le Maire de Saint-Paul

Emmanuel SERAPHIN



L'an deux mille vingt-deux, le huit septembre 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. GUYON Sébastien - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANTE Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - 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 LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle : procuration à Mme ROUGEAU Hélène ;
- Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline : procuration à M. OLIVATE Yolain ;
- M. BELLON Karl : procuration à M. BENARD Alain ;
- Mme CADET Isabelle : procuration à Mme PAULA Lucie ;
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien ;
- Mme FONTAINE Audrey : procuration à Mme PALAMA-CENTON Mélissa ;
- Mme BELLO Huguette : procuration à M. SERAPHIN Emmanuel ;
- M. GAILLARD Perceval : procuration Mme DELAVANNE Denise

ETAIENT ABSENTS :

M. FLORIANTE Tristan

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....
AFFAIRE N° 16 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la Déclaration de Projet de " pôle d'activité Henri Cornu " portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Date de transmission de l'acte : 19/09/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 19/09/2022

Numéro de l'acte : CM220908016 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20220908-CM220908016-DE

Date de décision : 08/09/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

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

Affaire CM220908016 / Approbation de la Déclaration de Projet de « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le groupe OPALE ALSEI a sollicité la Ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement économique sur le secteur de Cambaie, dans le périmètre du projet Ecocité au droit de la rue Henri Cornu, suite à l'obtention d'accords avec les propriétaires fonciers concernés sur une emprise foncière de 24 hectares.

Ce projet pourrait proposer jusqu'à 148 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités tertiaires, artisanales, de commerces et industrielles et créateur de plusieurs centaines d'emplois. Il doit répondre aux besoins en foncier à vocation économique, évalué par une étude du cabinet EGIS à 120 hectares à horizon de 5 ans. Il permettra également de résorber une zone d'activité « de fait » identifiée par une étude de l'AGORAH (Agence d'urbanisme de la Réunion). Ce futur aménagement sera « *l'un des plus importants pôles d'activités de l'Ouest présentant une forte démarche environnementale développée sans subvention publique* » et devrait permettre de :

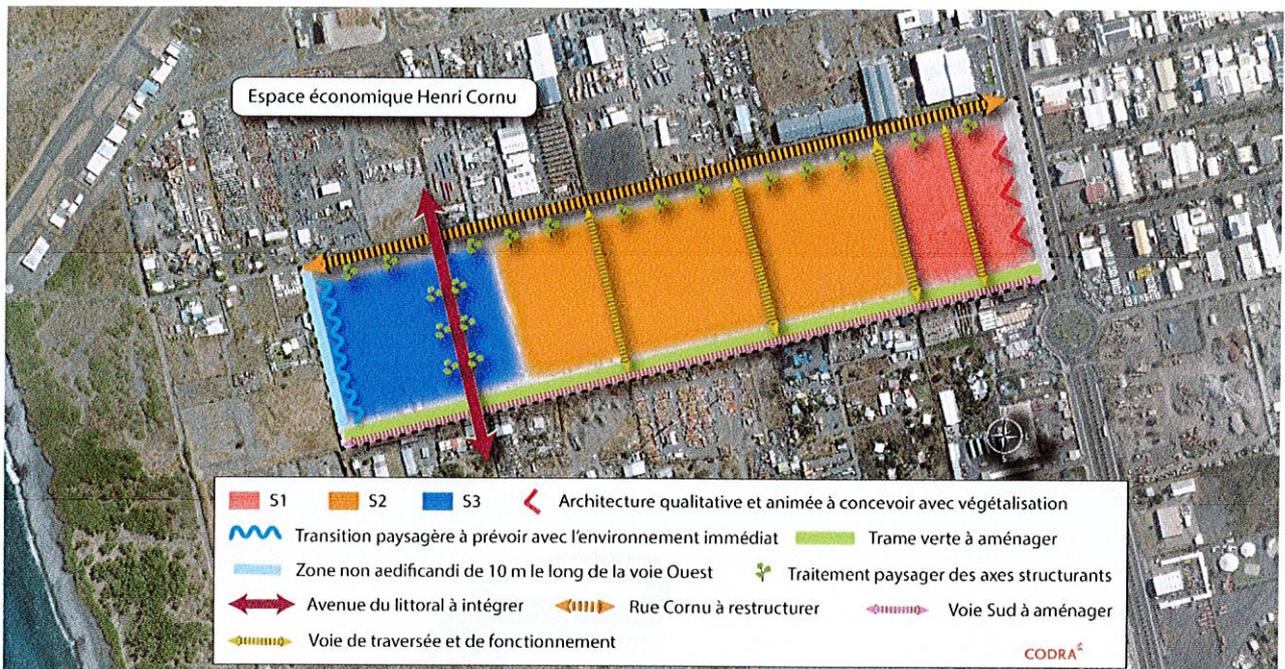
- « Positionner Saint-Paul comme le pôle économique de référence de l'Ouest;
- Participer à la création d'emplois durables avec sur le long terme, plusieurs centaines emplois directs et d'emplois indirects;
- Développer les conditions d'une mobilité pour tous;
- Préserver les ressources du territoire et optimiser un service public des déchets;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle;
- Contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire. »

En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général qui devra être démontré par le groupement. Il sera le premier acte de la future Ecocité insulaire et tropicale sur le secteur de Cambaie-Oméga.

Le secteur concerné est actuellement classé en zone A Urbaniser stricte (AU1st) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et a pour vocation d'accueillir des activités à dominante industrielle, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 du PLU. L'aménagement de cette zone est donc conditionné par une procédure d'évolution du PLU.

La mise en compatibilité du PLU consiste:

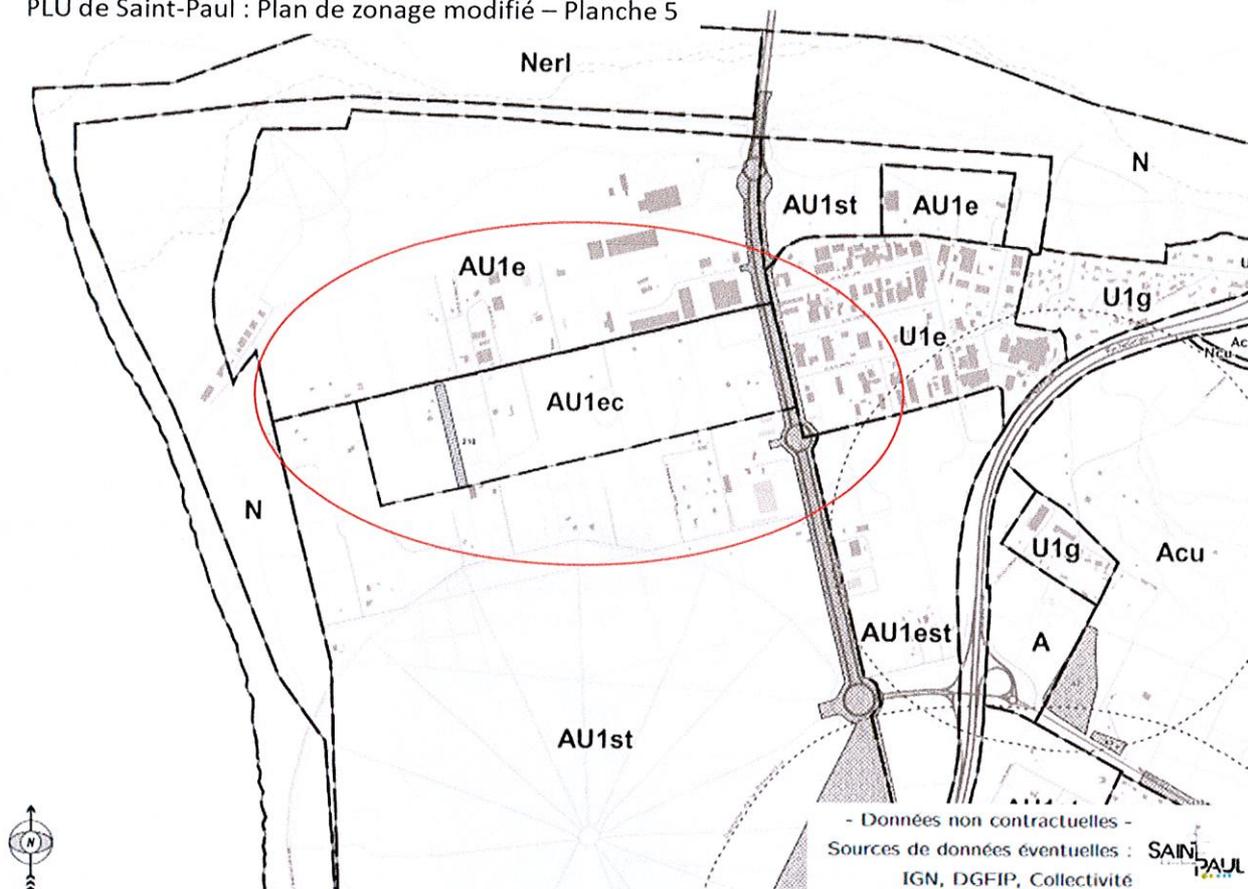
- A modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 concernant la zone d'activités économiques de Cambaie: Celle-ci est mise à jour en intégrant les aménagements prescriptifs relatifs à la requalification de l'espace économique Henri Cornu.



- A modifier le règlement de la zone U1e afin d'intégrer des prescriptions réglementaires supplémentaires au sein de cette zone par la création d'un secteur Ue1c qui permettra:
 - D'adapter le projet urbain et architectural en cohérence avec l'aménagement projeté;
 - De proposer des prescriptions vertueuses en termes d'intégration paysagère et environnementale;
 - D'être en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment vis-à-vis du SCOT du Territoire de la Côte Ouest (TCO).

Il s'agit ainsi de répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale de l'Ecocité de la plaine de Cambaie.

- A modifier le zonage AU1st non-constructible en un zonage AU1ec constructible avec un objectif double:
 - Le classement en AU1e permet d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - La mise en place d'un indice « c » (comme Cornu) va permettre d'adapter les dispositions de la zone U1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses conformes aux objectifs de la démarche Ecocité. Il s'agit de distinguer cette zone du reste du territoire et de réaffirmer le caractère exemplaire de l'opération.
- A créer un Emplacement Réservé au bénéfice du Territoire de la Côte Ouest (TCO) pour l'aménagement du Boulevard du littoral à 29 mètres d'emprise.



Par délibération en date du 5 septembre 2019, le conseil municipal a autorisé l'engagement de la procédure de concertation préalable prévue par le code de l'environnement sur le projet d'aménagement économique porté par le groupe OPALE ALSEI sur le secteur de Cambaie et a fixé les modalités de cette concertation préalable qui s'est déroulée du 30 septembre au 31 octobre 2019.

Par délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et initié la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU valant déclaration d'intention afin de purger le droit d'initiative du public, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 30 août 2021.

Le maître d'ouvrage a opté pour la soumission à une évaluation environnementale sans soumission préalable au cas par cas. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis sur celui-ci le 25 mars 2021. Un mémoire en réponse lui a été adressé le 16 octobre 2021.

Par arrêté n° 2021-2016/SG/DCL en date du 7 octobre 2021, le Préfet de la Réunion a prescrit l'ouverture d'une 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 relative a:

- L'évaluation environnementale;
- L'autorisation environnementale unique;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2021. Dans son rapport en date du 2 janvier 2022, le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** au projet.

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction d'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) au 12 rue Labourdonnais à Saint Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante: <https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>

Conformément à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée la commune.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales pour les communes de plus de 3 500 habitants. La présente délibération sera exécutoire à la date la plus tardive de la transmission de l'acte au préfet et l'accomplissement de la dernière mesure de publicité visée ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU tel qu'approuvé par la présente délibération sera tenu à la disposition du public dans les locaux de la Direction d'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) au 12 rue Labourdonnais à Saint Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante: <https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est consultable dans les locaux de la DALU.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 30 août 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à la majorité des suffrages exprimés (7 contre(s) (Mme PALAMACENTON Melissa, Mme FONTAINE Audrey, M. NATIVEL Jean-François, Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle, M. BELLON Karl)), décide :

Article 1: d'approuver la déclaration de projet de « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du PLU ;

Article 2: d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 8 septembre 2020

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

