

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 27 OCTOBRE 2022

Affaire CM221027010:

**Arrêt du bilan 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 : 21/10/2022
et affichée le : 21/10/2022
sous le numéro : 0582

Nombre de membres
en exercice 55

Nombre de membres
présents 42



Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept octobre 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 - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - Mme FLORIAN Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - M. GAILLARD Perceval - M. FLORIAN Tristan

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme GAZE Martine : procuration à Mme LEVENEUR Carole ;
- M. NANA-IBRAHIM Salim : procuration à M. CRIGHTON Yann ;
- M. METANIRE Julius : procuration à M. BELLON Guyto
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. OMARJEE Irchad ;
- Mme ZITTE-LEBRETON Edwige : procuration à Mme CARPIN Jacqueline ;
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia : procuration à Mme DELAVANNE Denise ;
- Mme LEBON Karine : donne procuration à Mme RADAKICHENIN Nila ;
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne : donne procuration à M. DAIN Kévin ;
- Mme CADET Isabelle : donne procuration à Mme PAULA Lucie ;
- M. MELCHIOR Cyrille : donne procuration à Mme VICTORINE Eglantine ;
- M. IBAR Sébastien : donne procuration à Mme FONTAINE Audrey ;
- Mme BELLO Huguette : donne procuration à M. SERAPHIN Emmanuel.

ETAIENT ABSENTS :

Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....
...

AFFAIRE N° 10 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga

Date de transmission de l'acte : 10/11/2022

Date de réception de l'accusé de
réception : 10/11/2022

Numéro de l'acte : CM221027010 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20221027-CM221027010-DE

Date de décision : 27/10/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

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

Affaire CM221027010 / Arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga.

1 – Rappel du contexte

Le Maire rappelle que la commune de Saint-Paul doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur de la plaine de Cambaie afin de permettre la mise en œuvre de la ZAC Cambaie-Oméga, projet stratégique de la démarche Ecocité porté par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO), et la réalisation d'un programme de logements et d'équipements pour les services de l'Etat sur la parcelle en continuité de la gendarmerie de l'Etang.

En effet, ces projets nécessitent l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU1st et AU1est du bassin de vie Saint-Paul centre, auquel Cambaie est rattaché.

L'évolution envisagée par une procédure de modification de PLU étant soumise à évaluation environnementale, le projet doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'Article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 25 mai 2022, le Conseil municipal de Saint-Paul a délibéré sur les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation préalable qui s'est déroulée du 15 juin au 15 juillet 2022.

En application de l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan.

2 - Bilan de la concertation préalable

✓ Dispositif mis en œuvre

Conformément aux modalités fixées par la délibération du 25 mai 2022, un dossier de concertation présentant le projet de modification du PLU a été mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme aux horaires habituelles d'ouverture au public.

Ce dernier a été informé de la concertation par voie de presse dans le Journal de l'île de la Réunion du 3 juin 2022. Par ailleurs des avis mentionnant les dates et modalités de la concertation ont été affichés en Mairie centrale ainsi que dans les services Application du Droit des Sols, Planification et Observatoire, Foncier et Gestion Patrimoniale et Aménagement Opérationnel ainsi qu'au pôle Ville nouvelle et Transition écologique de la Commune. Ces informations ont également été relayées sur les sites internet de la Ville et du TCO.

Un registre papier a été mis à disposition du public pour recueillir les avis dans les locaux de la Direction de l'aménagement, du logement et de l'urbanisme de la Mairie. Le public avait aussi la possibilité de faire ses observations par courrier et courrier électronique.

Une réunion publique s'est également tenue le 15 juin 2022 à 16h30 en Mairie de Saint-Paul.

✓ **Bilan des avis et observations**

Aucune observation n'a été formulée sur le registre papier, par courrier ou par courrier électronique.

Au cours de la réunion publique de présentation du projet de modification, cinq personnes étaient présentes. Une vingtaine de questions ou observations ont été exprimées par le public à cette occasion qui ont essentiellement portées sur:

- Le périmètre de la modification;
- La procédure de la modification et notamment celle de l'évaluation environnementale;
- Le niveau de densité prévu sur le périmètre et les hauteurs de construction;
- L'impact de la modification sur le périmètre de protection du forage Oméga;
- La topographie induite par les carrières et leur intégration ou comblement dans le cadre du projet urbain;
- Les équipements prévus sur la zone de loisirs;
- La prise en compte du bruit généré par la RN1 et la RN7;
- Les équipements scolaires prévus dans le périmètre;
- Les dispositions permettant de garantir la qualité des espaces verts et la création de jardins partagés;
- Les échéances d'urbanisation du secteur;
- Les modalités de liaison entre le périmètre et le CHOR;
- La prise en compte du recul du trait de côte et les intentions par rapport à l'ancien projet de Marina sur Cambaie.

Le compte-rendu des échanges est annexé à la présente délibération.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 18 octobre 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstention(s) (Mme VICTORINE Eglantine, M. MELCHIOR Cyrille, Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle, M. BELLON Karl)), décide :

Article 1 : d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga,

Article 2 : d'autoriser le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 27 octobre 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



Réunion publique de concertation Projet de modification du PLU – ZAC Cambaie Oméga

-ooo000ooo-

Mercredi 15 juin 2022 - Salle du conseil municipal – 16h30

-000000-

Personnes présentes

Nom	Organisme
Dimitri CONTE	Mairie de Saint-Paul - Animateur
Frédéric BERNICHON	Mairie de Saint-Paul
Elsa MASSE	GIP ECOCITE - Animatrice
Jean-Alfred GERBANDIER	TCO - Animateur
Olivier CHEVALIER	TCO

5 personnes présentes pour la réunion (voir émargement)

-000000-

Intervention	Réponse apportée
Le lotissement Ylang Ylang est-il concerné par la modification ?	D. CONTE : La modification ne concerne que le périmètre présenté. Renvoi à la procédure de révision générale prescrite (DCM 12/21)
Question sur le périmètre de la modification	D. CONTE, E. MASSE : clarification sur les différents périmètres (Modification du PLU, plus large que celui de la ZAC)
Demande de précision sur les densités (suite à présentation densité SCOT 50 log/ha)	D. CONTE, E. MASSE : Les 50 log/ha constituent un minimum, rappel sur les notions de densité et formes urbaines, et que celles-ci ne seront pas uniformes sur le périmètre de la ZAC.
Devenir du forage Oméga concerné par la modification, identifié au SDAGE comme essentiel	E. MASSE : Le forage est pollué mais sa remise en service est prévue. Un hydrogéologue accompagne la MO sur ce point. Le secteur concerné verra son urbanisation adaptée (pas d'ICPE par ex.) : Respect de l'arrêté de SUP.
La carrière sera-t-elle rebouchée ?	E. MASSE : Il n'est pas prévu de combler l'espace exploité, le projet urbain a pris en compte la nouvelle topographie issue de l'extraction des matériaux sur ce site : Adaptation des formes urbaines en front de coupe pour une meilleure intégration paysagère.
Question sur la zone AU1	D. CONTE, E. MASSE : Précisions sur la vocation de la zone, les équipements envisagés et sa localisation.
Question sur le projet urbain	E. MASSE : Présentation du projet urbain via l'OAP (vocation des secteurs, formes urbaines, trame viaire, approche environnementale de l'urbanisme...) D. CONTE : Précision sur l'articulation Zonage/OAP/Règlement/CCTP
Pris en compte du bruit le long de la RN1 et calibrage de la prolongation de l'axe mixte	E. MASSE : Le bruit sera pris en compte dans le projet (écran végétal, urbain, possible merlon). L'axe mixte sera un boulevard

	urbain (2X1 voie + voie bus, vitesse apaisée ...) donc moins bruyant.
Question sur la ZA Cambaie	J.A. GERBANDIER : compétence transférée au TCO qui gère ce secteur, non concerné par la modification
Une école, un collège...sont-ils prévus dans la ZAC ?	E. MASSE : Il est prévu la construction d'un groupe scolaire, un nouveau collège n'est pour le moment pas nécessaire.
Des jardins partagés sont-ils prévus dans le projet, notamment dans le parc urbain ? Gestion de ces espaces ?	E. MASSE : Les études de conception du parc démarrent l'année prochaine. En revanche, ceux-ci sont prévus au sein des zones urbaines, au plus proche des pieds d'immeubles. Une maison de quartier est prévue pour favoriser l'émergence de projets locaux, dont la gestion de ces espaces.
Comment garantir ces espaces verts et jardins partagés dans le projet ?	E. MASSE : Au travers des CCTP.
Echéance des projets (ZAC, rond Oméga.)	Les 1 ^{er} PC sont prévus en 2024, et la ZAC s'étalera sur 10 – 12ans. Les réflexions sont en cours sur le reste du rond Oméga, à la lumière de la croissance démographique et des besoins en logements.
Question sur les hauteurs envisagée notamment en réaction au R+12 présenté dans le projet de PRU front de mer	E. MASSE : Les hauteurs prévues sur la ZAC s'étaleront entre des maisons de ville à R+1 jusqu'au immeubles en R+6. Des émergences au-delà de R+6 sont possibles, notamment pour les équipements phares du projet (ex : cité de la gastronomie).
Un franchissement de la RN1 est-il prévu pour relier le futur quartier au CHOR ?	E. MASSE : Ce principe est en étude et est inscrit dans l'OAP. Mode de franchissement non arrêté pour le moment (piéton ? voiture ?).
Peut-on avoir une présentation du projet CORNU	D. CONTE : Rappel de la procédure de mise en compatibilité du PLU en cours. Le rapport d'enquête publique est consultable sur le site de la Ville.
Devenir de la rue Henri CORNU	J.A. GERBANDIER : Voie actuellement privée qui deviendra publique à terme.
Devenir des ZA « sauvage » sur Cambaie	Intervention d'Olivier CHEVALIER : L'ouest est en pénurie de foncier économique (réf. SCOT). La zone de Cambaie accueillera des zones d'activité différenciée (Activité lourde sur CORNU, zone artisanale en amont RN1...). Les entreprises « marron » devront choisir au fur et à mesure de se positionner sur un foncier maîtriser et aménagé ou sur un départ pur et simple de la zone.
Projet de Marina et gestion du trait de côte	TCO/GIP : Le projet de marina est purement abandonné, et serait difficile à mener étant donné les nouvelles contraintes environnementale (Changement climatique, érosion du trait de côte...). Le cordon littoral est géré par l'ONF qui mène des actions de végétalisation pour stabiliser l'arrière plage. (Débat sur les filaos qui ne sont pas stabilisateur). D. CONTE : Un PPR littoral est approuvé et matérialise le trait de côte à l'horizon 100 ans avec prise en compte du changement climatique. Contrainte qui s'impose au projet urbain.