

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 27 JUN 2024

<p>Affaire CM240627010 :</p> <p>Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga (phase 1) et terrain Etat.</p> <p>Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : 21/06/2024 et affiché le : 21/06/2024 sous le numéro : 0394</p> <p>Nombre de membres en exercice : 55</p> <p>Nombre de membres présents : 37</p> <p>Affiché en Mairie le : 18/07/24</p> <p>Sous le numéro : 0446</p>	<p>L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept juin à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.</p> <p>ÉTAIENT PRÉSENTS :</p> <p>M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANNT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Héléne - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude</p> <p>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</p> <p>-M. NANA-IBRAHIM Salim a donné procuration à M. MARCEAU Jean -M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à Mme FLORIANNT Marie-Anick -M. CLEMENTE Michel a donné procuration à Mme COUSIN Mélissa -M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline -Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme SALLÉ Virginie -Mme DELAVANNE Denise a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia -M. TAURAN Julian a donné procuration à M. FLORESTAN Antoine Luc -M. BELLON Karl a donné procuration à M. BENARD Alain -Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel -M. FLORIANNT Tristan a donné procuration à Mme PAULA Lucie</p> <p>ÉTAIENT ABSENTS :</p> <p>Mme LEBON Karine - M. NATIVEL Jean François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - Mme HOARAU Patricia</p> <p>SECRÉTAIRE DE SÉANCE :</p> <p>M. Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">AFFAIRE N°10 /</p>
--	---



Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 27 juin 2024

Affaire CM240627010 / Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga (phase 1) et terrain Etat.

1 – Rappel du contexte

Le Maire rappelle au Conseil municipal que par délibération du Conseil communautaire en date du 22 novembre 2021, la Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest (TO) a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga sur un périmètre d'environ 76 ha ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier mixte comprenant environ 1 700 logements, 35 000 m² d'activités (dont 20 000 m² environ de bureau), une offre hôtelière, une école, des crèches, des commerces et services de proximité, un équipement culturel de valorisation du patrimoine alimentaire de La Réunion, une plaine des loisirs intégrant de nouveaux équipements sportifs et ludiques, un grand parc...

Cette opération a pour ambition 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 des Armées 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 503 incluse pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit notamment permettre la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

Ces projets s'inscrivent dans la démarche d'Ecocité insulaire et tropicale de La Réunion.

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par une modification du PLU en application des articles L 153-36, L 153-37 et L 153-38 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions du dernier article suscité, le Conseil municipal a validé les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU1st et AU1est de Cambaie-Oméga comprises dans le bassin de vie « Saint-Paul Centre » par délibération en date du 27 octobre 2022.

2 – Concertation et phasage du projet

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 a arrêté le bilan par délibération du 27 octobre 2022.

Suite aux échanges entre le Territoire de l'Ouest (TO), le Ministère des Armées, la Gendarmerie Nationale et la SCPR, partenaires concernés directement ou indirectement par le projet de ZAC, il a été décidé de mener le projet de modification de PLU en plusieurs phases, dont la 1ère concerne l'ouverture à l'urbanisation d'environ 9 ha en continuité de l'urbanisation existante.

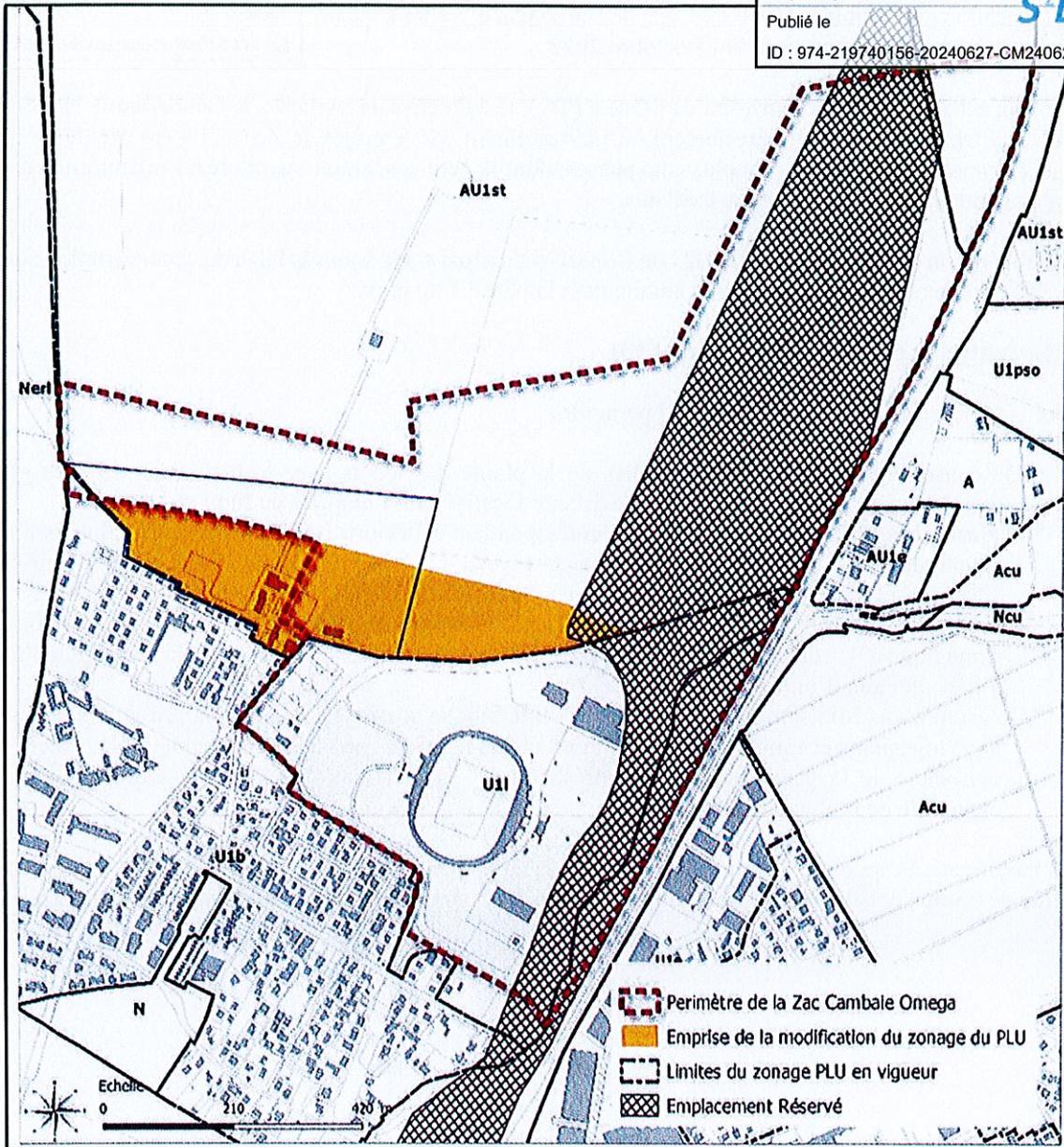
Par délibération en date du 6 juillet 2023, le Conseil municipal a mis à jour le bilan de la concertation sur la base du dossier de modification concernant uniquement la phase 1 du projet.

3 – Les objectifs de la modification du PLU

Cette 1ère phase de modification du PLU permettra :

- * De consolider les équipements publics de la plaine des loisirs avec la réalisation du pôle glisse, en remplacement de la piste de bicross existante localisée sur l'emprise du futur axe mixte ;
- * D'ajuster l'emplacement réservé n° 65, correspondant à l'emprise de l'axe mixte, maillon essentiel à la structuration des transports en commun de niveau 1 tel que défini par l'orientation 14 du DOO du Schéma de Cohérence Territorial « cohérence des politiques de transport et d'urbanisation » ;
- * De répondre aux politiques publiques définies par le Programme Local de l'Habitat, dans son orientation stratégique n°1 – objectif 1b en direction des publics prioritaires, en permettant la réalisation d'un centre d'hébergement d'urgence (ou équivalent) ;
- * De garantir aux Ministères des Armées et de l'Intérieur, la possibilité de maintenir, structurer et développer leurs logements et équipements nécessaires à leurs missions, permettant de maintenir les fonctionnalités existantes de la gendarmerie et de préserver les installations du chenil du Groupe d'intervention cynophile de la Réunion.

Ces modifications apportées esquissent les interfaces notamment au Nord, avec les aménagements à venir sur la Plaine de Cambaie. Elles restent conformes au projet présenté lors de la concertation menée en 2022.



4 – Contenu des modifications envisagées du PLU

L'objectif du présent projet de modification est de permettre la réalisation de trois projets devant initier l'aménagement de ce quartier :

- * Le pôle Glisse
- * Le village des initiatives
- * Le Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU)

Ainsi que les projets de construction du Ministère des Armées et du Ministère de l'Intérieur dont une partie est située hors opération.

Cette « phase 1 » de la modification du PLU concerne ainsi la partie sud de la ZAC Cambaie Oméga ainsi que les terrains de l'État, afin d'initier l'aménagement de l'ensemble de la ZAC qui sera progressif du sud vers le nord.

4.1 - Ouvrir à l'urbanisation un périmètre d'environ 9 ha sur le secteur de Cambaie-Oméga (bassin de vie Saint-Paul centre)

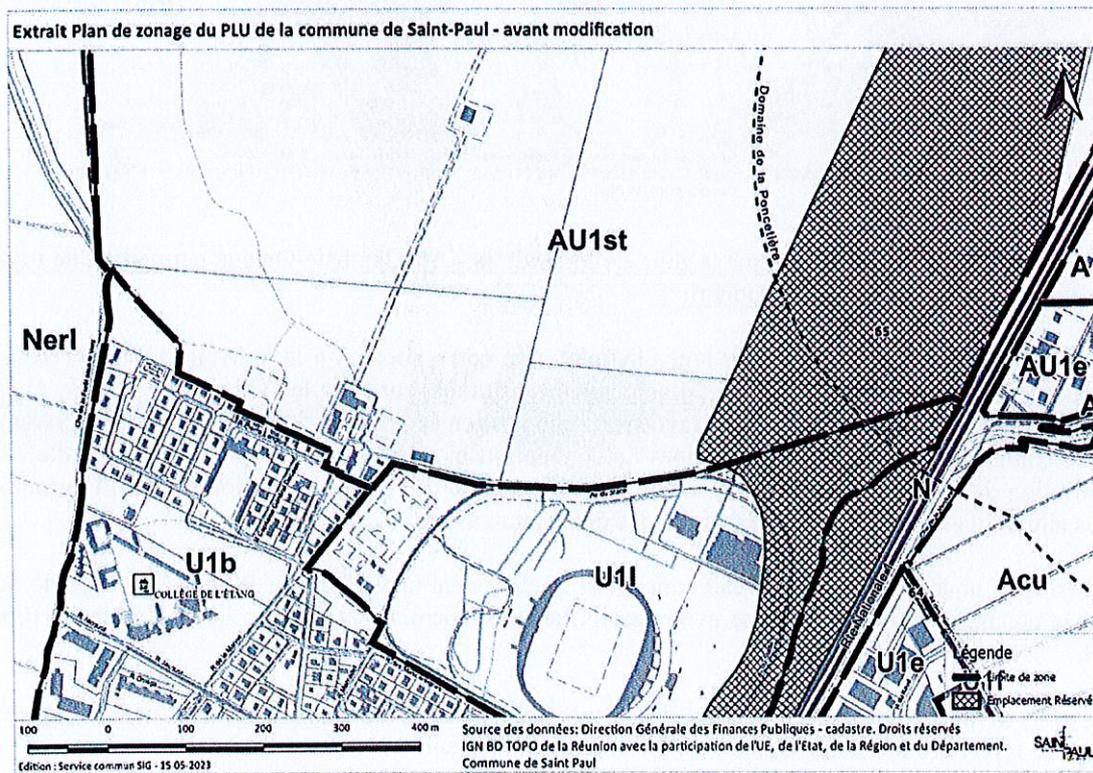
Actuellement situé en zone AU1st, ce secteur n'est pas constructible et n'est pas inscrit au programme prévisionnel des constructions de la ZAC Cambaie-Oméga et de la gendarmerie. Il s'agit donc de modifier le PLU afin de classer ce secteur en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Deux zones AU1b sont créées pour un total de 6,2105 hectares :

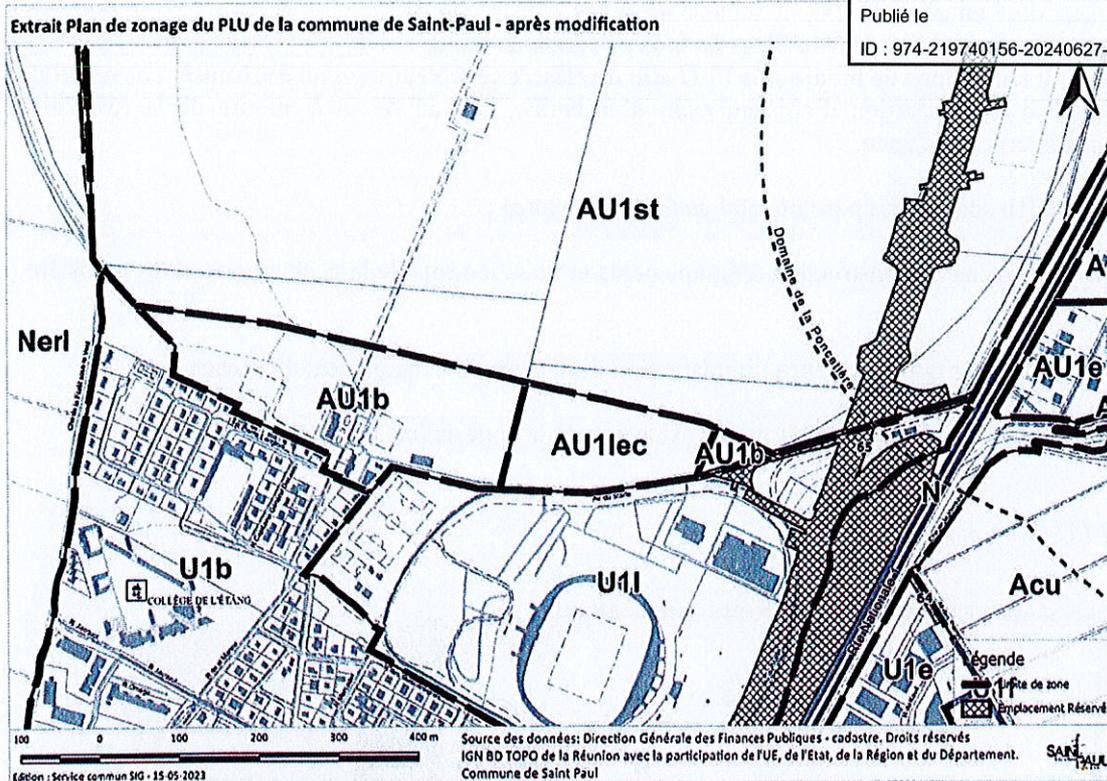
- * 5,92 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la gendarmerie et du ministère de la Défense ;
- * 0,29 ha à l'est du secteur pour permettre l'implantation d'un centre d'hébergement d'urgence ;

Une zone AU1lec de 2,57 ha est créée pour l'extension de la zone de loisir (Plaine des loisirs) ;

Zonage PLU avant modification :



Zonage PLU après modification :



4.2 - Edicter un règlement spécifique sur la zone de loisir de la ZAC Cambaie-Oméga permettant de traduire réglementairement les objectifs de l'Ecoquartier

Le règlement applicable sur l'écoquartier nouvellement créé correspondant à la nouvelle zone AU1lec, doit permettre de traduire les ambitions du projet d'aménagement durable porté par le TO.

Ainsi, le règlement applicable s'attachera à favoriser : une gestion écologique des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur ; l'application des principes de conception bioclimatique des bâtiments ; la limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; la protection de la biodiversité ; la promotion des modes alternatifs à la voiture et la réduction des déplacements.

Le règlement pris pour base de ce nouveau zonage est le règlement applicable sur la zone de loisirs de Saint-Paul, soit le zonage U1l mixte et dense avec possibilité de verticalisation sur des lieux d'intensité urbaine ponctuels.

Concernant les terrains destinés au Ministère des Armées et au projet de Centre d'Hébergement d'Urgence, il est proposé de reprendre le zonage U1b du centre-ville de Saint-Paul.

4.3 - Exclure les logements de fonction de la « clause logement aidé » en zone U1b

Une modification du règlement de la zone U1b envisagée afin que les projets de logements de fonction du Ministère des Armées et de l'Intérieur ne soient soumis à la « clause logement aidé », qui impose une part de logement aidé dans les programmes de construction.

4.4 - Recalibrer l'emplacement réservé dédié au Réseau régionale de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région

L'actuel emplacement réservé pour le Réseau régional de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région a été dessiné en l'absence de certitude sur son tracé final. La Région ayant entre temps défini l'emprise du projet de prolongement de l'axe mixte, support du RRTG, il s'agit de faire correspondre l'emplacement réservé avec le projet d'infrastructure et donc de le redimensionner en conséquence.

5 – L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 25 mars au 26 avril 2024 conformément aux dispositions de l'arrêté

AM240301236 en date du 06 mars 2024. Dans son rapport en date du 23 mars 2024, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet.

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le 20/07/2024
ID : 974-219740156-20240627-CM240627010-DE

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) 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/>

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 08 mars 2024 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 27 mars 2024, le Département de La Réunion, après examen du dossier, n'apporte pas de remarque particulière sur les évolutions proposées ;
- Par avis en date du 12 avril 2024, la Région Réunion prend acte de la modification au regard des éléments présentés dans le dossier ;
- Par avis en date du 23 avril 2024, la Chambre d'Agriculture de la Réunion (C.A) émet un avis favorable au projet, ce dernier n'impactant pas d'activité agricole ou d'espace irrigué ;
- Par courrier en date du 25 avril 2024, le Territoire de l'Ouest émet un avis favorable au projet, ce dernier étant compatible avec les orientations du SCOT.

Le dossier de modification du PLU est consultable dans les locaux de la DFUP située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

Vu le Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 ; L 153-37 ; L 153-38 et L 103-6 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses dispositions relatives aux politiques de l'habitat – politique locale de l'habitat ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Considérant la nécessité d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga (phase 1) et terrain Etat ;

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 18/06/2024

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :

2 abstention(s) :

M. Karl BELLON

M. Alain BENARD

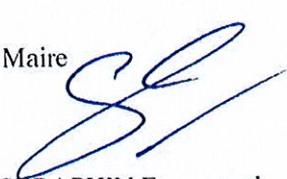
Article 1 : d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga (phase 1) et terrain Etat ;

Article 2 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

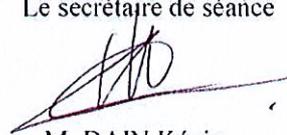
Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/06/2024,

Le Maire


M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance


M. DAIN Kevin