

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale de La Réunion rendu en application du  
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme  
pour la modification du PLU de Saint-Paul**

n°MRAe 2024ACREU5

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégalement, le 02 septembre 2024, en présence de M. Bertrand GALTIER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

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 l'arrêté ministériel 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 décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 juillet 2024 portant désignation de présidents de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe)

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 11 juillet 2024 relative à la

modification du PLU de la commune de Saint-Paul, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la contribution de l'Agence Régionale de Santé en date du 06 août 2024.

■ **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'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en janvier 2012 ;
- la procédure de modification du PLU a pour objet de modifier le règlement et certains emplacements réservés (ER), et consiste principalement à :
  - apporter des modifications mineures ou des précisions de la règle ;
  - corriger des erreurs matérielles ;
  - abroger des dispositions inopérantes ;
  - supprimer des emplacements réservés mis en œuvre ou obsolètes ;
  - modifier le règlement des zones Ni de Mafate sur préconisation du Parc National de la Réunion, afin d'harmoniser les dispositions du PLU de Saint-Paul et celui de la Possession.

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification du PLU n'est pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la procédure de modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones du territoire communal (pas de changement du bilan des surfaces) ;
- la modification du PLU se limite à modifier le règlement écrit du PLU.

■ **Considérant que** la « clause logement aidé », secteur de mixité sociale des zones U et AU, vise à faire évoluer la production de logements collectifs par les opérateurs privés afin de respecter des obligations de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) :

- le taux minimal de logements aidés passe de 20 % à 30 %;
- ce taux est corrélé à une quotité minimale de m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- l'abaissement de la surface de plancher passant de 1800 m<sup>2</sup> à 1500 m<sup>2</sup> dans l'objectif d'introduire un nombre de logements affectés à des logements locatifs sociaux (LLTS, LLS, PLS) et des logements en accession sociale (PTZ, PSLA) ;
- l'introduction de la notion de taille minimale d'opérations fixé à 20 logements pour permettre de répondre à la demande en logements de petites tailles.

- **Considérant que** la valorisation et la protection de la nature en ville introduite dans les règles du zonage U et AU, hors zones économiques indicée « e » permet de préciser :
  - la notion d'espaces libres perméables considérés comme potentiels réservoirs de biodiversité et la réglementation de leur occupation (au moins 50 % de la surface perméable sera traitée en espaces plantés en pleine terre avec au minimum trois strates) ;
  - les espèces indigènes et endémiques à choisir prioritairement dans la palette végétale selon une liste annexée au règlement du PLU ;
  - l'obligation d'un recensement de la végétation existante et du renforcement de sa protection afin de conserver les arbres remarquables et les plantations existantes de qualité dans les marges de recul sur rue, ainsi que la prise en compte par les projets de construction du système racinaire des arbres d'intérêt, massifs forestiers ou isolés.
  
- **Considérant que** les prescriptions relatives à l'éclairage public sont reprises sur les zones U1lec et AU1lec (ZAC Cambaie), garantissant ainsi la non diffusion de la lumière vers le haut, mais également le choix et l'emplacement des luminaires dans l'objectif de protéger l'avifaune marine endémique protégée survolant le territoire communal pour rejoindre les Hauts de l'île.
  
- **Considérant que** la modification du secteur Ni dans le cirque de Mafate, sur préconisations du Parc National de La Réunion :
  - assure l'harmonisation des documents d'urbanisme dans le cirque, partagé entre la Possession et Saint-Paul, en conciliant la préservation patrimoniale du cirque ;
  - permet l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone ;
  - impose l'harmonisation de la hauteur maximale des constructions, notamment pour permettre la construction sur pilotis et éviter les terrassements ;
  - modifie la réglementation concernant les toitures pour une meilleure insertion paysagère des constructions, un respect des modes d'habiter traditionnels, le recours aux énergies renouvelables ainsi qu'aux ressources locales afin d'éviter l'importation par hélicoptère des matériaux ;
  - demande la modification des surfaces perméables pour empêcher la construction sur les terrains à fortes pentes, permettant ainsi la diminution de l'érosion grâce aux plantations et en renforçant la biodiversité par le traitement paysager (en référence à la palette végétale annexée au règlement du PLU).

■ **Considérant que :** la liste des emplacements réservés (ER) est modifiée par la suppression et la réduction des emplacements réservés :

- 4 ER supprimés (n°34 n°100, n°117 et n°160) destinés à l'aménagement ou la réalisation de voies de desserte ;
- 1 ER réduit (n°179) destiné à l'aménagement d'une impasse passant de 4500 m<sup>2</sup> à 3832 m<sup>2</sup>.

■ **Considérant que :**

- la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) sera prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU ;
- l'auto-évaluation faite par la commune de Saint-Paul analyse et justifie les incidences environnementales probables des modifications projetées du PLU dans le rapport de présentation, conclut qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

**Rend l'avis qui suit :**

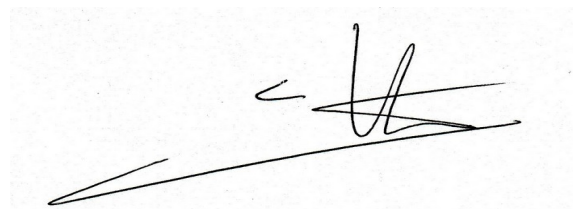
La modification du PLU de la commune de Saint-Paul n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Paul rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 02 septembre 2024

Le président de la MRAe,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. GALTIER', written over a horizontal line.

Bertrand GALTIER