Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 27 MARS 2025

Affaire CM250327011 :

Approbation de la Déclaration de Projet de réhabilitation du site historique de Villèle portée par le Département de La Réunion emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **21/03/2025**
et affiché le **21/03/2025**
sous le numéro : 0143

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **31**

Affiché en Mairie le : 15 AVR. 2025
Sous le numéro : 0174

L'an deux mille vingt cinq, le vingt sept mars à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. CLEMENTE Michel - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. OMARJEE Irchad - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean François - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude - Mme TAFFET Célia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- Mme BOUCHER Suzelle a donné procuration à Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à M. METANIRE Julius
- Mme LEVENEUR Carole a donné procuration à M. OMARJEE Irchad
- M. LEGROS Patrick a donné procuration à M. CLEMENTE Michel
- M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline
- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à M. MARCEAU Jean
- M. VIRAMA COUTAYE Dominique a donné procuration à Mme RADAKICHENIN Nila
- Mme GRONDIN Huguette a donné procuration à Mme TAFFET Célia
- Mme CARPIN Jacqueline a donné procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim
- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia
- Mme LEBRETON Laëtitia a donné procuration à Mme MOREL-COIANIZ Mireille
- M. DAIN Kévin a donné procuration à Mme GAZE Martine
- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ÉTAIENT ABSENTS :

M. FLORESTAN Antoine Luc - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANT Tristan - Mme HOARAU Patricia

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Monsieur Irchad OMARJEE a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N°11 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

SAINT PAUL
Île de La Réunion

Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 27 mars 2025

Affaire CM250327011 / Approbation de la Déclaration de Projet de réhabilitation du site historique de Villèle portée par le Département de La Réunion emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Département de La Réunion a engagé depuis 2018 un vaste programme d'aménagement afin de réhabiliter entièrement le Musée Historique de Villèle. Ce domaine occupe une place particulièrement importante dans l'Histoire de La Réunion puisqu'il a constitué l'une des plus vaste propriété coloniale de l'île et en possède encore tous les éléments (maison de maître, dépendances, longères, cuisine, jardins, terrasses et usine de production).

Selon le Département, le site se retrouve aujourd'hui contraint dans ses missions fondamentales de conservation et de présentation des collections au plus grand nombre, ainsi que de contribution à la recherche scientifique. De plus, son réaménagement, toujours selon le Département, s'avère nécessaire pour l'accueil des publics dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, l'amélioration des conditions de travail du personnel et une meilleure intégration urbaine avec le quartier de Villèle.

Forte de ce constat, la collectivité départementale porte un projet de réhabilitation et de transformation du Musée. Depuis plusieurs années, des réflexions sont menées et réinterrogent les thématiques abordées dans le parcours muséal. Le Projet Scientifique et Culturel (PSC), dans le discours muséal du futur équipement ambitionne de présenter ce que fut l'exploitation servile à La Réunion qui a touché 200 000 êtres humains à travers le "monde de l'habitation". Ce vocable est une entité spécifique de l'Océan Indien et de de La Réunion. Il qualifie une structure d'exploitation rurale au sein de laquelle vivaient 80 à 90% des esclaves. Ce musée a vocation à devenir le lieu de mémoire des esclaves de toute l'île. Il replace l'esclavage et les esclaves, en tant qu'individus au centre du discours scientifique et de l'environnement historique, patrimonial et spatiale allant de la fin du 17éme siècle à 1848. Il s'élargira aux héritages que cette période et nos ancêtres ont légué à la société réunionnaise et à l'humanité. Tout le domaine est concerné par le projet et imprégné de cette histoire qui à travers une démarche intégrée prend en compte à la fois un volet patrimonial, historique et paysager.

Dans sa phase de conception, ce projet n'a fait l'objet d'aucune information avec la ville. A notre demande en mars 2024 une présentation au Maire a été faite. A cette occasion plusieurs remarques ont été formulées :

1- La dénommination du musée et le projet scientifique

La ville de Saint-Paul est détentrice du label « Ville d'Art et d'Histoire » ce projet revêt une importance considérable, notamment dans le cadre du processus de renouvellement de ce label, en cours.

La dénomination « Musée historique de l'habitation et de l'esclavage » semble mettre en premier plan «le système esclavagiste » alors que des centaines d'esclaves ont subi cet asservissement, cela est « une erreur fondamentale pour notre mémoire collective ».

2-Insertion du projet dans son environnement

Le projet de réhabilitation du musée sera forcément générateur d'un flux supplémentaire de touristes, de visiteurs et de participants aux événementiels. Dans un quartier déjà densément peuplé, cela va engendrer un engorgement de la circulation et, plus généralement, une dégradation des conditions d'habitation et du cadre de vie de cette zone résidentielle. Afin d'éviter ces désagréments, il est nécessaire d'améliorer le réseau routier propre au secteur. Pour ce faire, la ville propose la requalification et la modernisation des rues périphériques

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

(Mahatma Ghandi et Carrosse) pour favoriser une moblité adaptée à ce projet d'ouverture ; chemin Carrosse en double sens afin de créer un échappatoire à la rue Mahatma Ghandi.

3- Connexion piétonne entre le centre ville de Saint Gilles les hauts et le musée

L'aménagement routier du site présente un intérêt pour des différents types de déplacements. Pour mieux accompagner cette démarche, la ville est favorable à l'évolution du périmètre de l'agglomération afin que les trottoirs, éléments nécessaires à la moblité douce, soient réalisés.

4- Le stationnement

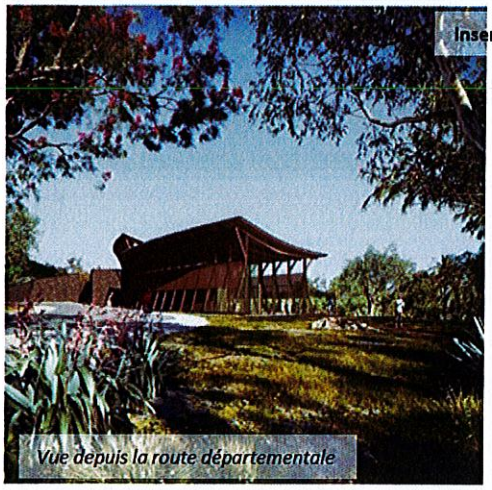
Un élargissement du gabarit de la chaussée du chemin des Primevères (section comprise entre le chemin des Roses et la rue Mahatma Ghandi) est nécessaire afin d'insérer un espace de stationnement public longitudinal.

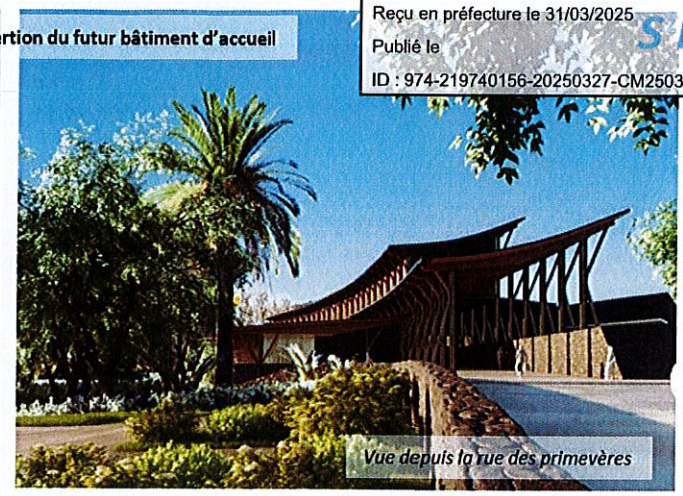
L'ensemble de ces demandes a été communiqué au Président du conseil départemental, ce dernier nous a transmis son retour en date du 23 janvier 2025, (Cf documents annexes), et apporte des réponses aux différents points que nous avons proposés.
Le programme de cette opération comprend :

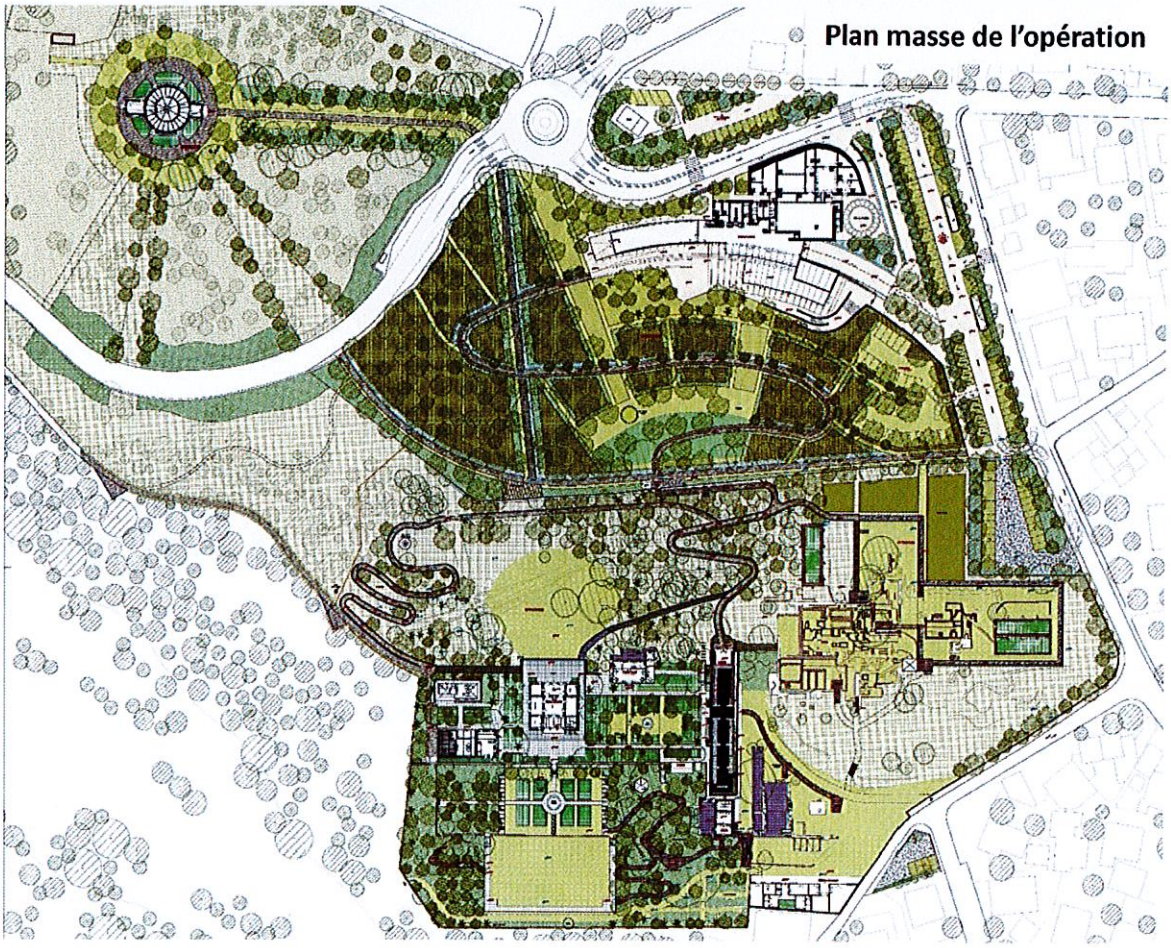
- La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux existants (900 m² de surface utile) et des ouvrages et vestiges historiques associés ;
- La construction d'un bâtiment neuf (environ 1600 m² de surface utile) regroupant toutes les fonctions (accueil, réserves des collections, boutique, locaux administratifs et techniques) ;
- L'aménagement paysager de la parcelle (79 800 m²) ;
- La refonte totale de la scénographie du site en intérieur et extérieur (salles d'exposition et d'interprétation, jardins etc.) ;
- La mise aux normes réglementaires d'accessibilité PMR, avec une spécificité liée à la nature des édifices protégés au titre des Monuments Historiques. En effet, le site est en totalité classé Monument Historique depuis décembre 2019 ;
- L'inscription du projet dans une démarche environnementale globale. La recherche de performance, notamment pour le bâtiment d'accueil, sera guidée par la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).
- Sur le volet « MOBILITES », il a été convenu que la Route Départementale n°6 soit aménagée avec une continuité piétonne entre le Centre-Ville de Saint Gilles les Hauts et le Musée, celà afin de favoriser les mobilités douces, par ailleurs, compte-tenu de la réduction de la capacité de stationnement (foncier du Musée faisant parfois usage de stationnement), le Département réalisera un aménagement du chemin Primevères avec la création de places de parking en position latérale (entre la rue Mahatma Gandhi et le chemin des Roses). Un jalonnement sera mis en œuvre, afin que les visiteurs du Musée puissent regagner la Route Départementale sans encombrer les routes de desserte du quartier de Villèle.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE







5-Volet stationnement Public et continuité des cheminements Piétons

La Ville a relevé l'importance de préserver la continuité des cheminements piétons , permettant aux habitants du secteur de cheminer sans grand détour pour rejoindre leur quartier. Par ailleurs la création de places de stationnement public le long du chemin des Primevères est nécessaire pour garantir le bon fonctionnement des commerces à proximité du musée, le Département confirme la création de 15 places en stationnement libre. La continuité et sécurité piétonne est également un point essentiel pour garantir un cheminement sécurisé le long de la route départementale n°6 entre le centre ville de Saint-Gilles les Hauts et la Chapelle Pointue . Ce dernier point qui consiste à réaliser un trottoir sur la route départementale est à l'étude à la direction des routes du Conseil Départemental.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

6- Déclaration de projet et mise en compatibilté du PLU

Le secteur concerné est actuellement classé en zone Urbaine (U3c) au [illegible] approuvé le 27 septembre 2012, correspondant aux *« zones résidentielles mixtes offrant des possibilités de densification »* du bassin de vie de Plateau Caillou (Plateau Caillou, Saint-Gilles les hauts, Eperon, Fleurimont, Bernica, Villèle…). Y sont autorisés les travaux, installations et aménagements liés à la valorisation du site. Toutefois, le projet est aussi situé dans une zone d'Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU. Le classement en EBC entraîne plusieurs conséquences :

- interdiction des changements d'affectation ou des modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

Conformément aux articles L.300-6-1 et L.153-54 du code de l'Urbanisme et en application de l'article R.153-15 du même code, ainsi qu'au regard de l'incompatibilité du PLU actuellement en vigueur pour ce projet d'intérêt général, la déclaration de projet est la procédure adaptée pour emporter la mise en compatibilité du PLU.

Conformément à l'article R.153-16-2° du code de l'urbanisme, le Département étant l'autorité à l'initiative du projet, le dossier de mise en compatibilité du PLU est mené par son président. Par délibération en date du 28 juin 2023, le Conseil Départemental a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

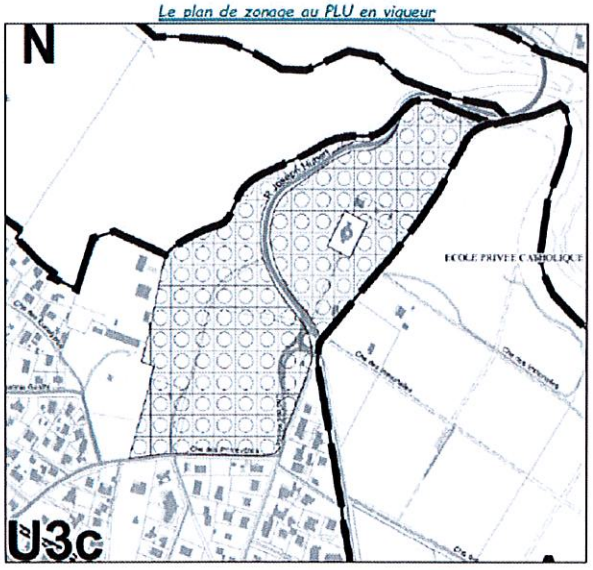
La mise en compatibilité du PLU consiste :

- A modifier le zonage de 4,2 hectares d'EBC sur les 7,65 hectares recensés sur le secteur afin de faciliter la lutte contre les espèces exotiques envahissante et l'abattage des arbres pour raison phytosanitaires, favoriser la reforestation et la végétalisation, améliorer l'accessibilité du site, organiser le stationnement et permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment d'accueil et d'un éventuel bâtiment technique.

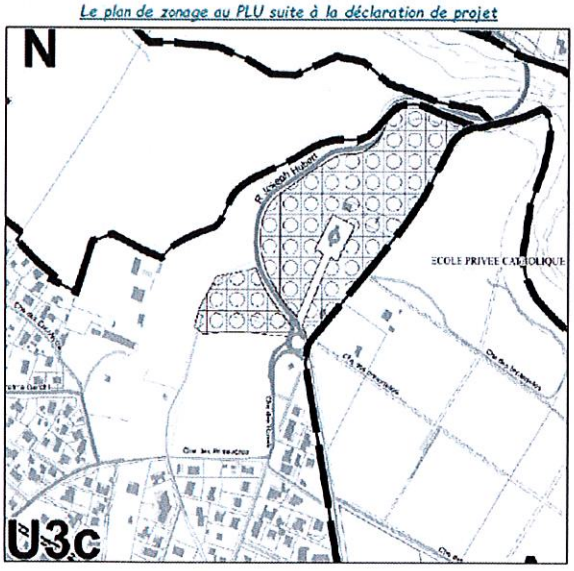
  Les EBC déclassés se décomposent de la manière suivante :

  - 2,6 ha sur des espaces actuellement non boisés : pelouse anthropique, voirie, parking, kiosque artisanal ;
  - 0,8 ha sur des espaces végétalisés mais avec une nette présence d'espèces exotiques envahissantes ;
  - 0,8 ha dans un parc boisé.

Le plan de zonage au PLU en vigueur



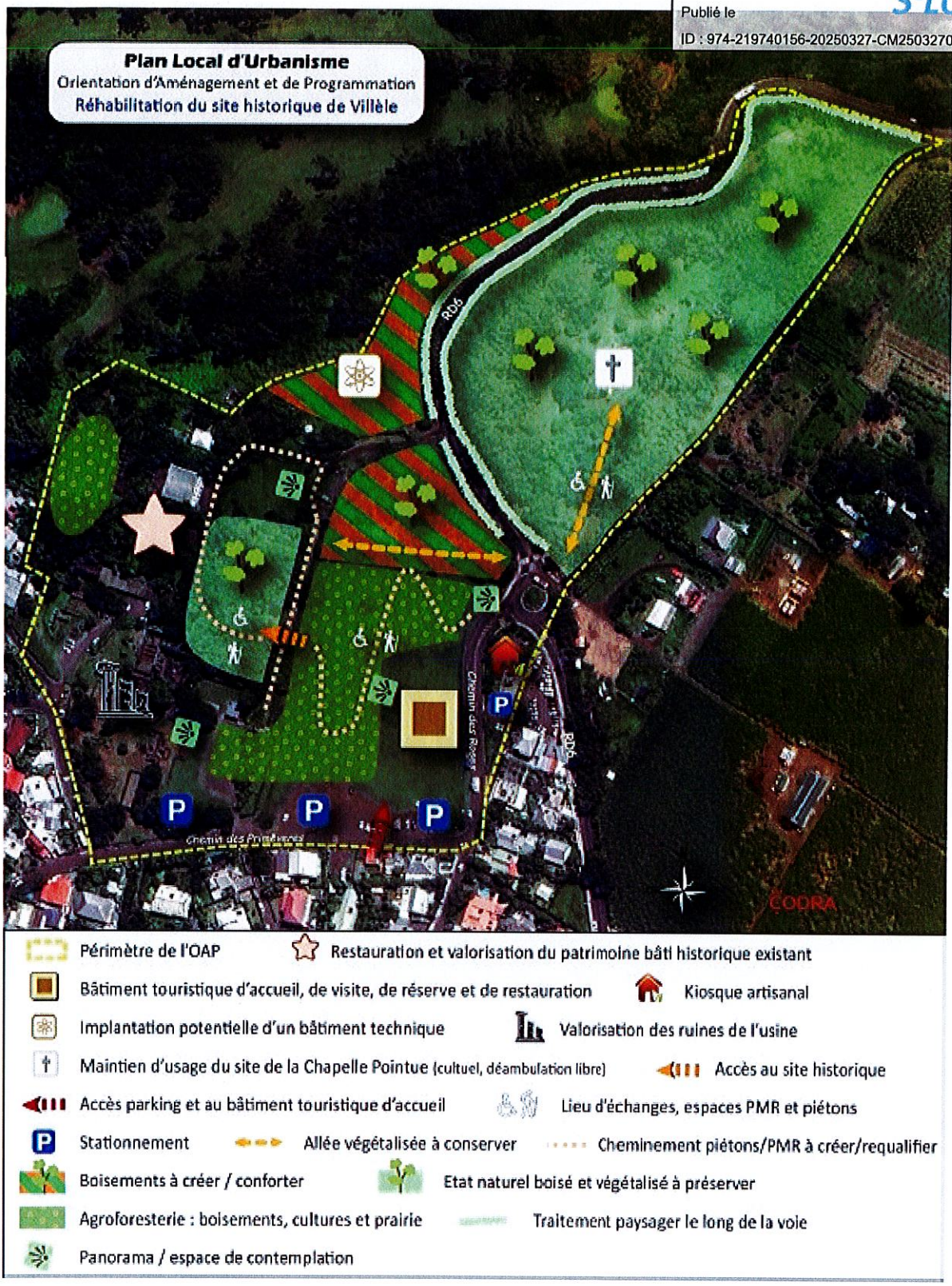
Le plan de zonage au PLU suite à la déclaration de projet



- A créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'assurer un aménagement de qualité pour la valorisation du site historique de Villèle et de garantir un fonctionnement adapté, sécurisé et avec un moindre impact sur l'environnement

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE



Par décision en date du 20 juillet 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale, considérant que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

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 des personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 23 octobre 2023.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

La Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) a émis un avis favorable le 16 novembre 2023, conformément aux dispositions de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n° 2023-2591/SG/SCOPP/BCPE en date du 30 novembre 2023, 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 portant sur la déclaration de projet concernant la réhabilitation du site historique de Villèle et emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 au 16 janvier 2024. Suite à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête publique a été prolongée de 15 jours (soit jusqu'au 31 janvier 2024) par arrêté préfectoral n°2024-80//SG/SCOPP/BCPE en date du 11 janvier 2024.

Dans son rapport en date du 26 février 2024, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable avec recommandations au projet.

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction du Foncier de l'Urbanisme et de la 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/

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 commune. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

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 DFUP au 12 rue de Labourdonnais et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/
.

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.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants ;
Vu les articles L.300-6-1, R.153-15, L.153-54, L. 153-58 du Code de l'urbanisme ;
Vu le code civil, et notamment ses articles 639, 686 et suivants ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2122-4 ;
Vu le Code de l'aménagement ;
Vu le Code du patrimoine ;
Vu le Code de l'environnement ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral N°2023-2591/SG/SCOPP/BCPE date du 30 novembre 2023 portant l'ouverture de l'enquête publique ;
Vu l'arrêté préfectoral N°2024-80/SG/SCOPP/BCPE en date du 11 janvier prolongeant pour 15 jours, soit jusqu'au 31 janvier 2024, l'enquête publique

Considérant la volonté du Département en matière d'aménagement à réhabiliter entièrement le Musée Historique de Villèle ;
Considérant l'importance de la conservation du patrimoine culturel de la Réunion ;
Considérant que l'enquête publique s'est tenu du 2 au 16 janvier et prolongé jusqu'au 31 janvier 2024 ;
Considérant l'avis favorable rendu par le commissaire enquêteur dans son rapport du 26 février 2024 ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011-DE

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 18/02/2025

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

Article 1:de prendre en compte les engagements pris par le Conseil Départemental dans la modification du programme de ce projet afin de répondre aux attentes de la Ville ;

Article 2 : de solliciter le Conseil Départemental pour qu'une réflexion approfondie soit menée sur le nom du musée, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés, afin que cette dénomination mette en avant la figure de l'esclave avant celle du système esclavagiste ;

Article 3 : de demander au Conseil Départemental d'associer pleinement les acteurs associatifs locaux ainsi que les habitants du secteur à la démarche, afin de garantir une prise en compte complète des impacts du projet sur le territoire ;

Article 4 : de demander au Conseil Départemental d'intégrer aux aménagements du projet les propositions formulées par la Ville en matière de circulation piétonne et de voirie, afin de garantir la sécurité des habitants et d'éviter tout risque lié à la configuration actuelle du site ;

Article 5 : d'approuver la Déclaration de Projet de réhabilitation du site historique de Villèle portée par le Département de La Réunion emportant mise en compatibilité du PLU ;

Article 6 : d'autoriser le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Article 7 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire ;

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/03/2025

Le Maire

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-PAUL

M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance

M. OMARJEE Irchad

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Commune de Saint-Paul

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Projet de réhabilitation du site historique de Villèle

Prescrit le 28 juin 2023
Approuvé le

CODRA

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Table des matières

PARTIE 1. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE 3

PARTIE 2. L'INTERET GENERAL DU PROJET ET PRESENTATION DES AMENAGEMENTS ENVISAGES 6

1. L'INTERET GENERAL DU PROJET 6
2. UN PROJET NE REMETTANT PAS EN CAUSE LE PADD DU PLU EN VIGUEUR ET LES ORIENTATIONS DU SCOT 9
3. L'ETAT INITIAL DU SITE 10

3.1. Présentation générale de la commune de Saint-Paul 10

3.2. L'état initial du site d'études de Villèle 11

PARTIE 3. LA MISE EN COMPATIBILITE APPORTEE AU PLU 27

1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA DECLARATION DE PROJET 27
2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSUE DE LA DECLARATION DE PROJET 30
3. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA PRESENTE MISE EN COMPATIBILITE 33

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Partie 1. Fondements juridiques de la procédure engagée

La commune de Saint-Paul bénéficie d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2012. Depuis cette date, plusieurs évolutions du PLU ont été menées :

Date d'approbation	Type de procédure	Type d'acte administratif	Libellé du projet
25/04/2013	Modification	DCM	ZAC Sans Souci
30/05/2013	Modification	DCM	ZAC Marie Caze
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Classement sonore des ITT
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Périmètre soumis à permis de démolir / Saint-Gilles-les-Bains
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Périmètre de DUP Cambaie-Oméga
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Reconduction du périmètre de sursis à statuer du PRU du centre-ville de Saint-Paul
07/04/2016	Modification	DCM	Modification du PLU sur le centre-ville de Saint-Paul
29/09/2016	Modification	DCM	Modification du PLU sur le CENTHOR
20/02/2017	Mise à jour	Arrêté municipal	Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul (hors secteur de Mafate), relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain
21/07/2017	Mise à jour	Arrêté municipal	Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de Saint-Paul
05/10/2017	Modification	DCM	Modification du règlement du PLU
09/11/2017	Modification simplifiée	DCM	Modification simplifiée du PLU pour la suppression / modification d'Emplacements Réservés (ER)
06/09/2018	Révision	DCM	Révision du PLU sur la parcelle BW 28
11/10/2018	Modification	DCM	Modification du règlement du PLU
04/04/2019	Modification	DCM	Modification sur la zone AU6st de Macabit
12/12/2019	Modification simplifiée	DCM	Suppression et la réduction d'Emplacements Réservés (ER)
29/01/2020	Mise à jour	Arrêté municipal	Inscription (5) / radiation (1) au titre des de Monuments Historiques
06/02/2020	Mise à jour	Arrêté municipal	Classement au titre des de Monuments Historiques du Domaine de Villèle
11/06/2021	Modification simplifiée	DCM	Modification simplifiée du PLU - Modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (RCO)
03/09/2021	Modification	DCM	Modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins
27/09/2021	Mise à jour	Arrêté municipal	Inscription au titre des de Monuments Historiques de l'usine de Bruniquel – Suppression de la « cheminée de l'Hermitage les bains »
17/03/2022	Mise à jour	Arrêté municipal	Institution et majoration de la Taxe d'Aménagement
30/06/2022	Modification	DCM	Modification du règlement et d'une OAP du PLU (+ 1 OAP et 3 ER)
08/09/2022	Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	DCM	Mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet / « Pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI
07/10/2022	Mise à jour	Arrêté municipal	Mise en place d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Secteur d'activités économiques Henri Cornu

Le projet de valorisation du site de Villèle est situé en zone U3c au PLU de Saint-Paul, correspondant aux « *Zones résidentielles mixtes offrant des possibilités de densification* » du bassin de vie de Plateau Caillou (Plateau Caillou, Saint-Gilles les hauts, Eperon, Fleurimont, Bernica, Villèle…). Y sont autorisés les travaux, installations et aménagements liés à la valorisation du site. **Toutefois, le projet est aussi situé dans une zone d'Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU.**

Le classement en EBC entraîne plusieurs conséquences :

- il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Conformément aux articles L.300-6-1 et L.153-54 du code de l'Urbanisme et en application de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au regard de l'incompatibilité du PLU actuellement en vigueur pour ce projet d'intérêt général, **la déclaration de projet est la procédure adaptée pour emporter la mise en compatibilité du PLU.**

La déclaration de projet doit nécessairement **mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général**. L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L.300-1 du même code.

Conformément à l'article R.153-16-2° du code de l'urbanisme, le **Département** étant l'autorité à l'initiative du projet, le dossier de mise en compatibilité du PLU est mené par son président. Cette procédure de mise en compatibilité peut être résumée comme suit :

- Elaboration du projet de mise en compatibilité du PLU.
- Le projet de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées (PPA).
- Le projet conduisant à réduire les espaces boisés classés (EBC), la Commission des sites, de la nature et des paysages (CDNPS) doit être consultée.
- Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique par le Préfet. Le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- Après enquête, modification possible du dossier de mise en compatibilité, si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et des avis émis.
- Soumission du dossier complet au conseil municipal de Saint-Paul pour demander l'approbation de la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de mise en compatibilité étant non portée par la commune mais par le Département, **un examen au cas par cas de droit commun** a été adressé à l'Autorité Environnementale (MRAE) qui décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale le dossier. En date du 20 juillet 2023, **la MRAE décide que la présente procédure de mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale**, considérant que le projet n'est pas susceptible d'entrainer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Article L300-1 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 214 (V)
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220 (V)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre **un projet urbain,** une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de **favoriser le développement des loisirs et du tourisme,** de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,** notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Article L153-54 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Article L153-55 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article R153-16 du code de l'urbanisme

Créé par DECRET n°2015-1783 du 28 décembre septembre 2015

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, **une collectivité territoriale**, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, **en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général** d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le **président de l'organe délibérant de la collectivité** ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, ou de la société SNCF Réseau ou de sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Partie 2. L'intérêt général du projet et présentation des aménagements envisagés

1. L'intérêt général du projet

Source : Département de la Réunion

Le musée historique de Villèle a été créé en 1974 sur les vestiges du grand domaine de la famille Panon-Desbassayns / Villèle, emblématique de l'histoire coloniale de l'île. Il représente un témoin patrimonial exceptionnel :

- d'une période de l'histoire de la réunion : depuis la création de la Compagnie des Indes jusque dans les années 70 ;
- d'un système économique : la « société de plantation », basée sur une organisation sociale profondément inégalitaire, impliquant des rapports de domination et de soumissions au sein d'une communauté d'individus partageant le même espace.

Avec près de 40 000 visiteurs annuels, le musée est aujourd'hui une référence culturelle, ancrée dans le réseau d'établissements de La Réunion, par une recherche continue de complémentarité et de collaboration, notamment avec les sites du Lazaret, du Musée des Arts décoratifs de l'Océan indien (MADOI) et de Stella-Matutina.

Le Conseil Départemental a engagé depuis 2018 un vaste programme d'aménagement afin de réhabiliter entièrement le Musée Historique de Villèle à Saint-Paul. Ce domaine occupe dans l'histoire de La Réunion une place particulièrement importante puisqu'il a constitué l'une des plus vastes propriétés coloniales de l'île et en possède encore tous les éléments (maison de maître, dépendances, longères, cuisine, jardins, terrasses et usine de production).

Le site n'a jamais fait véritablement l'objet d'un programme de restructuration globale et se retrouve, à ce jour, contraint dans ses missions fondamentales de conservation et de présentation des collections au plus grand nombre, ainsi que de contribution à la recherche scientifique. Outre la mission patrimoniale et culturelle du site, son réaménagement s'avère nécessaire pour l'accueil des publics dans de bonnes conditions de confort et de sécurité, l'amélioration des conditions de travail du personnel et une meilleure intégration urbaine avec le quartier de Villèle.

Le Conseil départemental a pris la décision de faire évoluer son musée d'histoire vers un Musée Historique de l'Habitation et de l'Esclavage et d'y consacrer des moyens conséquents. C'est le musée qui manque à La Réunion. Si l'histoire de La Réunion a été marquée par l'esclavage, par les rapports de force et aussi par les contacts qui se sont noués sur les habitations, aucun lieu culturel aujourd'hui n'en rend compte.

Le choix aurait pu être de créer un musée ex-nihilo. Mais le choix a été fait de raconter ce que fut l'exploitation servile, ce que furent ce système économique et cette organisation sociale à partir des vestiges d'un domaine colonial.

Ce musée est d'abord un musée pour que les Réunionnais se ressourcent à leur histoire : comme toutes les populations du monde, elle a besoin de repères, de clés de compréhension qui éclairent notre société contemporaine et inspirent notre relation aux autres. Et il sera le musée où les visiteurs de La Réunion viendront à la rencontre d'une part majeure de son histoire. A ce titre, il a vocation à devenir une tête de pont du tourisme culturel.

Ce musée, qui sollicite déjà beaucoup de chercheurs, sera un lieu de savoir. Pour cela, l'ouverture sur le monde est fondamentale.

Ce musée sera aussi un espace de dialogue, un lieu citoyen. Il est important qu'il ne soit l'affaire d'une élite. D'où le travail fait avec les associations de proximité.

Enfin, son propos va ouvrir des portes sur l'après-abolition, sur la construction de la Réunion après 1848.

C'est l'ensemble du site qui fera musée : bâtiments, ruines, paysages, sculptures, Ti bondié…

La réhabilitation d'un tel site revêt un caractère d'intérêt général. Pour répondre aux objectifs du Département, l'opération comprend :

- La recherche de performance environnementale, guidée par la démarche HQE mais sans donner lieu à une labellisation ;
- La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux existants (environ 900 m² de surface utile) et des ouvrages et vestiges historiques associés :
  - Restauration du bâtiment cuisine-conciergerie au nord, qui conserve une partie seulement de ses dispositions d'origine (partie S et O) ;

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

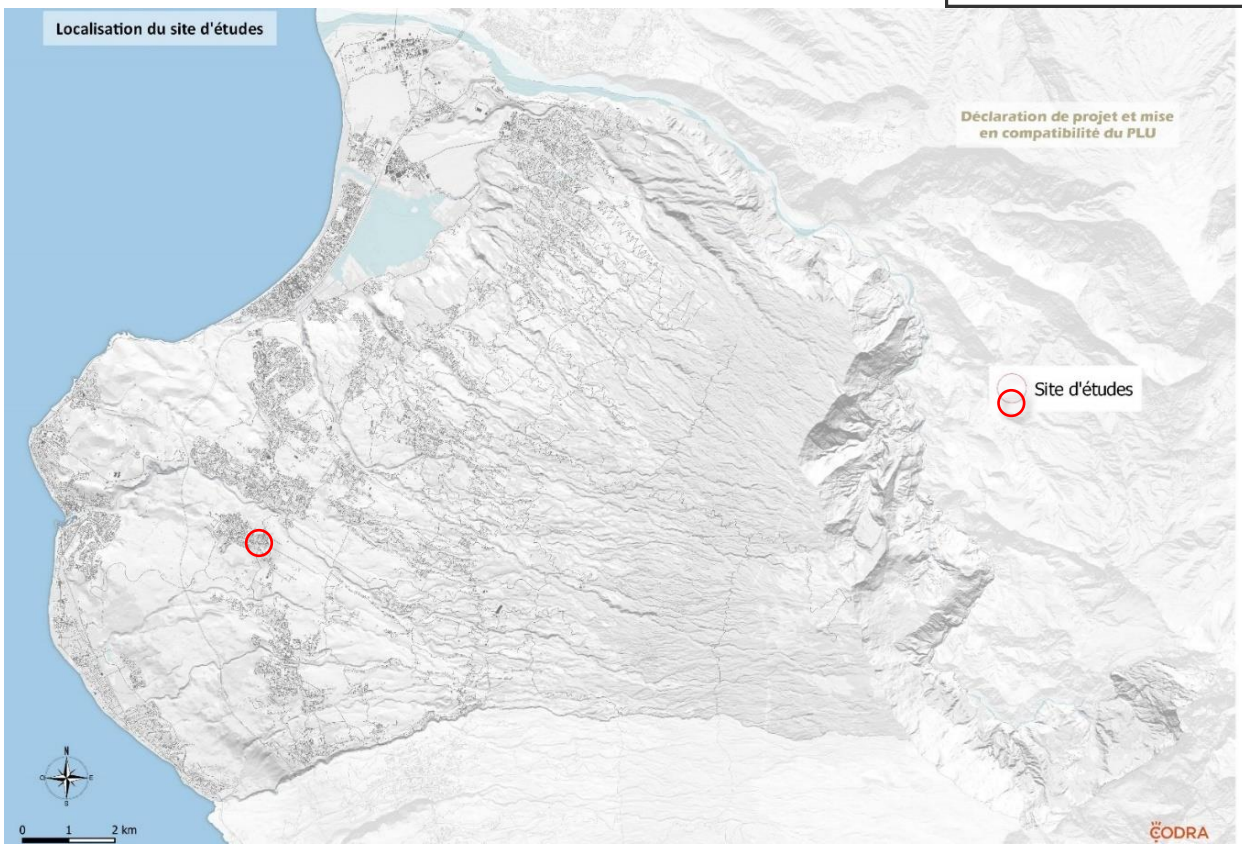
- Restauration/modification de l'ensemble des annexes sud dits « longère et hôpital des esclaves », composé de trois bâtiments distincts.
- Les anciens magasins seront aménagés pour accueillir la partie « vie des esclaves à La Réunion » qui aujourd'hui n'est pas traitée.
- Les ruines de l'usine seront valorisées et visitables.

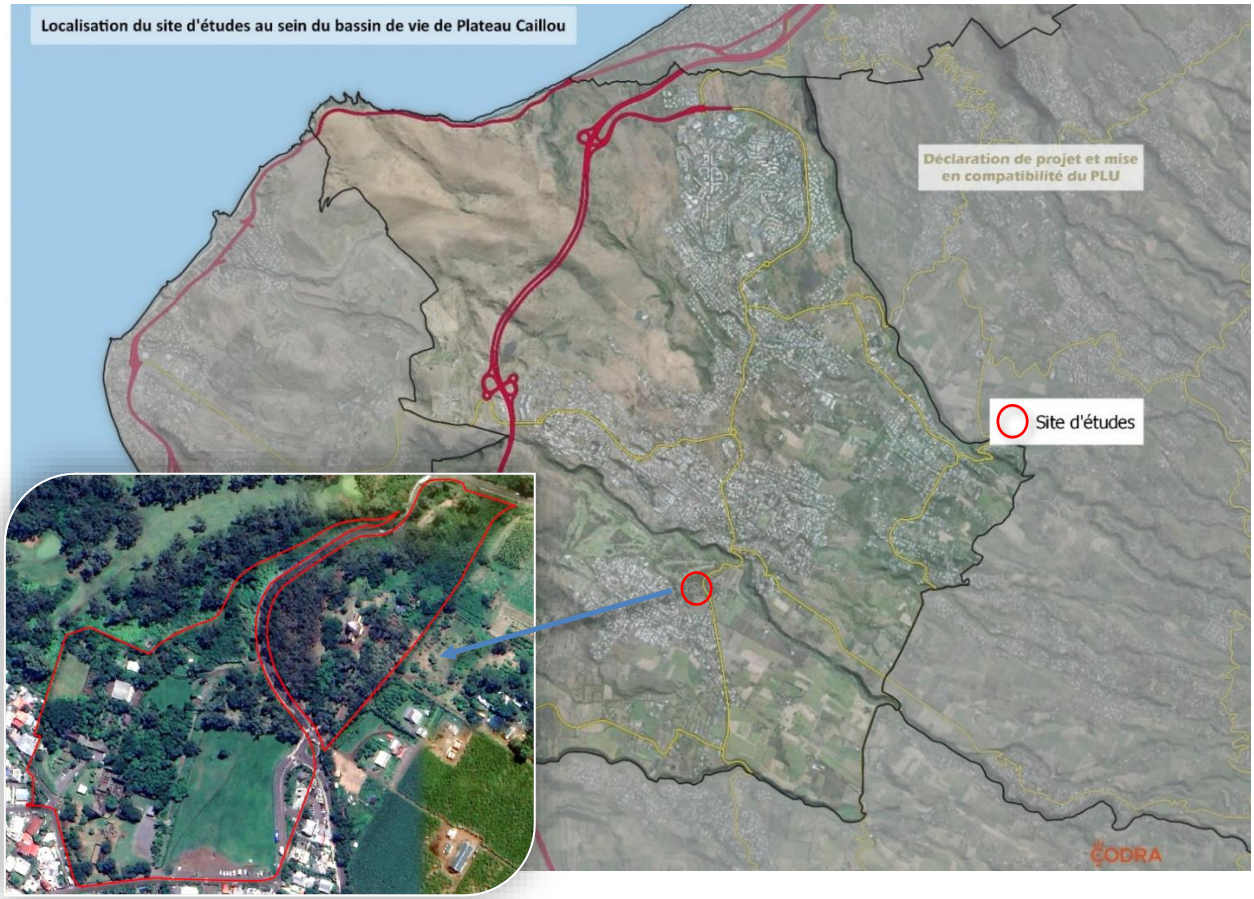
- La construction d'un bâtiment neuf (environ 1 600 m² de surface utile) regroupant toutes les fonctions (accueil, réserves des collections, boutique, locaux administratifs et techniques). Le nouveau bâtiment sera créé pour l'accueil et l'exposition permanente sur l'histoire de l'esclavage et de l'habitation.
- Des aménagements paysagers significatifs :
  - les plantations et aménagements paysagers
  - la création de parvis ou seuils minéraux qualitatifs (pierre, béton…)
  - l'aménagement des cheminements et voies d'accès piétons accessibles
  - L'installation du mobilier de détente
- La refonte totale de la scénographie du site en intérieur et extérieur (salles d'exposition et d'interprétation, vestiges de l'usine sucrière, jardins etc.) ;
- La création d'espaces pour les équipes, l'accueil pédagogique, les associations, une boutique, un restaurant.
- La mise à la norme réglementaire de l'accessibilité PMR, avec une spécificité liée à la nature des édifices protégés au titre des Monuments Historiques puisque le site est classé monument historique dans sa totalité depuis 2019 ;
- Des accès adaptés au site et une organisation du stationnement par la création :
  - d'un accès principal par le parvis du nouveau bâtiment d'accueil
  - d'un accès qui permettant d'entrer directement dans la partie sous douane du domaine par un jardin
  - d'un accès sur la rue Joseph Hubert permettant d'accéder à la parcelle de la Chapelle Pointue et ses jardins.
  - de parkings

Les terrains du site historique de Villèle sont situés en zone U3c au PLU en vigueur de Saint-Paul. La répartition des bâtiments sur les parcelles du Musée est la suivante :

- DM0002 : maison de maître, cuisine et ancienne conciergerie, sanitaires
- DM0490 : longères, hôpital des esclaves, vestiges de l'ancienne sucrerie et des écuries
- DM0031 : kiosque à vocation économique
- DM090 : chapelle pointue

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE





Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

2. Un projet ne remettant pas en cause le PADD du PLU en vigueur et les orientations du SCoT

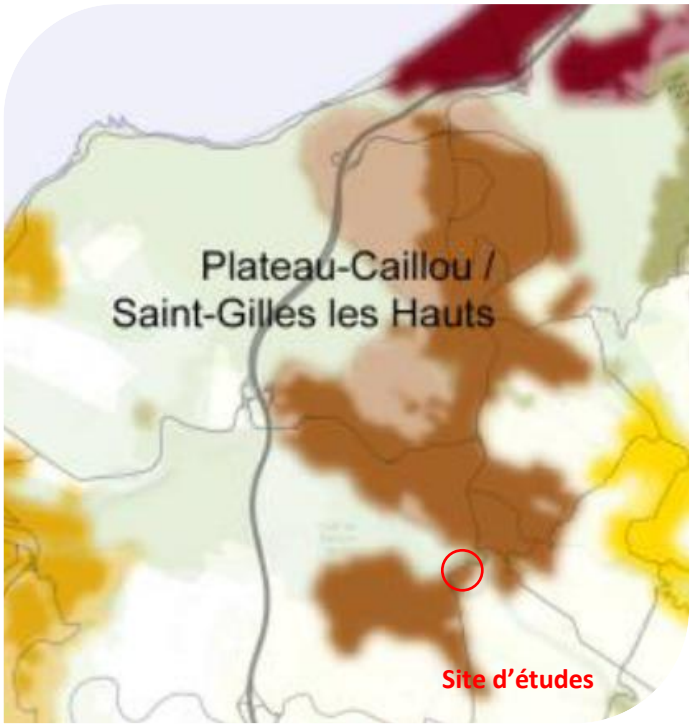
Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de déclaration de projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 27 septembre 2012 :

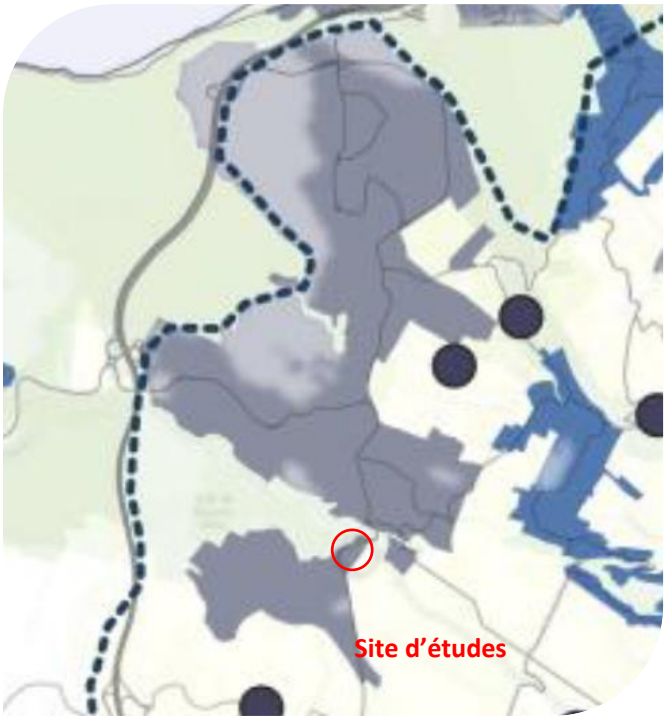
- *« Le patrimoine sera mis en valeur dans l'ensemble des projets de développement urbain (…) Sur les autres quartiers de la commune (hors centre-ville), une démarche de diagnostic patrimonial sera entreprise afin d'identifier les sites et bâtiments remarquables (cases créoles, bâtiments historiques, commerces traditionnels, cheminées, …) et de proposer des mesures de sauvegarde et de mise en valeur ». »*
- *« Offrir à chaque bassin de vie de Saint-Paul des espaces naturels de « respiration. » »*
- *« Améliorer la capacité de stationnement - Augmenter et réorganiser le stationnement public permettront d'une part de faire face à l'augmentation du trafic et d'autre part, d'organiser l'inter- modalité et de favoriser l'accès aux transports en commun. »*
- *« Créer un réseau de circulations destinées aux modes doux de déplacement (piétons, vélos, roller, …) - La marche à pied, le jogging ou encore le vélo participent à l'amélioration de la qualité de vie à Saint-Paul ainsi qu'à la réduction du bilan carbone. »*

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du TCO approuvé le 21 décembre 2016, évolué par modification simplifiée approuvée le 3 octobre 2022 :

- le site d'études est localisé comme « espaces urbains à densifier » intégrés au Pôle secondaire de Plateau Caillou / Saint-Gilles-les-Hauts, justifiant ainsi le maintien du site en zone urbaine (U) au PLU
- le Pôle secondaire de Plateau Caillou / Saint-Gilles-les-Hauts est considéré comme « Agglomération » au sens de la loi Littoral, autorisant ainsi l'urbanisation.

Extraits du SCoT du TCO





Par principe de hiérarchie de normes des documents d'urbanisme, le projet d'évolution du PLU est compatible directement avec le SCOT du TCO, lui-même compatible avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le SAR étant un document de planification de rang supérieur au SCOT, l'approbation de ce dernier témoigne de sa compatibilité avec le SAR.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

3. L'état initial du site

3.1. Présentation générale de la commune de Saint-Paul

3.1.1. Diagnostic territorial synthétique

Jusqu'en 2013, l'INSEE indiquait une croissance démographique positive à Saint-Paul. Depuis, la commune perdrait près de 185 habitants par an de moyenne.

Le parc de logement a connu une augmentation importante entre 1999 et 2019 (+67%). Le rythme de construction s'élève en moyenne à plus de 900 logements autorisés chaque année.

Malgré une superficie agricole utilisée en baisse (-9,5% entre 2010 et 2020) et des exploitations et l'emploi agricole également en diminution, l'agriculture est toujours présente et reste essentielle à l'équilibre économique et sociale de la commune. Le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO) a permis la mise en valeur des terres agricoles par irrigation, par transfert des eaux de l'Est vers l'Ouest de l'ile.

Avec plus de 30 000 emplois proposés sur la commune et 11 zones d'activités économiques, le tissu économique est important, avec un enjeu de satisfaire aux différents besoins et aux différentes échelles d'attractivité : local et de proximité, bassin ouest, régional ; équilibre géographique sur la commune… La présence de nombreuses zones d'emplois sur la commune conduit au fait que la majorité des Saint-Paulois ayant un emploi travaillent à Saint-Paul. Le tourisme a une place très importante dans l'économie saint-pauloise, traduite notamment par une offre en hébergement touristique variée et conséquente (37% des chambres de l'île). La forte attractivité touristique de la commune doit impérativement appeler à une vigilance accrue quant à la pression exercée sur les points d'intérêt majeurs pouvant occasionner un réel impact négatif sur l'environnement et d'importantes nuisances notamment pour les riverains.

Saint-Paul offre sur son territoire un nombre important d'équipements à rayonnement régional ou intercommunal. Ces structures côtoient des équipements de proximité pour la fréquentation locale, disséminés au sein de l'ensemble des bassins de vie.

Un réseau routier qui apparaît bien hiérarchisé, mais des saturations quotidiennes liées à un trafic très important sur la RN1 et les voies départementales en heures de pointe. Malgré une offre bien présente, les transports en commun restent peu utilisés pour les déplacements domicile-travail. Des aménagements récents ou en cours en faveur des piétons ou des cyclistes qui doivent sécuriser ces déplacements, aujourd'hui très peu utilisés notamment pour se rendre au travail.

3.1.2. Etat initial de l'environnement synthétique

La commune de Saint-Paul s'étend depuis la mer vers le cirque de Mafate à 3 000 mètres d'altitude. Elle se situe sur la partie « sous le vent » de l'île ce qui lui confère un climat particulier. Si la topographie présente des reliefs accidentés sur une partie du territoire communal, il est important de souligner la présence de plateaux et de la plaine alluviale propices au développement urbain. La nature des sols de Saint-Paul est globalement diversifiée, pouvant selon les cas être propice au développement urbain, à une bonne fertilité utile au développement de l'activité agricole, à la perméabilité des sols. Le territoire de Saint-Paul présente un réseau hydrographique dense, important à la fois pour l'écoulement de l'eau et pour la migration des espèces, aquatiques notamment.

La présence de 23 sites inscrits et 3 sites classés aux monuments historiques témoigne d'un patrimoine bâti, culturel et architectural d'importance. Au-delà des monuments, Saint-Paul concentre un patrimoine bâti remarquable très varié, dont la présence constitue une image touristique attractive. Le profil morphologique de Saint-Paul est caractérisé par un contraste distinct entre la vaste planèze régulière des hauts et le riche complexe de micro-paysages des bas et du littoral.

La diversité des paysages, des climats, des sols et du relief à Saint-Paul favorise une végétation tropicale particulièrement exubérante et exceptionnelle. Cette biodiversité très riche se retrouve notamment sur la frange littorale, la zone humide de l'étang Saint-Paul, la forêt Sous le vent, les forêts des Hauts et le cirque de Mafate, la savane du Cap la Houssaye, les corridors écologiques que constituent les ravines, véritables liaisons écologiques entre les hauts et les bas.

Un enjeu de sécurisation des captages nécessaires à l'alimentation en eau potable, en tenant compte notamment des arrêtés de déclaration publique qui engendrent des périmètres de protection et des prescriptions.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

La situation énergétique de Saint-Paul est plutôt satisfaisante même si les conditions climatiques peuvent impacter sur la présence ou la production de certaines énergies alternatives. Sur la commune de Saint Paul, les opportunités en matière d'énergies renouvelables concernent notamment : l'approvisionnement électrique de site isolé par le solaire photovoltaïque (notamment sur le cirque de Mafate) ; la production d'eau chaude solaire ; le chauffage par le bois- énergie (notamment dans les hauts) ; la production d'électricité par la micro hydraulique ou la valorisation des déchets.

Du fait de la présence de la RN1 qui traverse toute la commune et de l'important réseau de routes départementales sur le territoire, les nuisances sonores liées aux ouvrages de transports impactent la ville. Au regard des zones importantes de fréquentation des oiseaux marins - notamment le couloir de la Rivière des Galets pour les Pétrels de Barau, et les remparts de l'étang de Saint-Paul pour les Puffins de Baillon – le secteur de Cambaie, dont la pollution lumineuse est très forte, fait figure d'enjeu majeur en termes de gestion de l'éclairage public et de sensibilisation des acteurs privés.

Les caractéristiques géographiques du territoire rendent la commune vulnérable face à de nombreux risques naturels : inondation, mouvements de terrain, recul du trait de côte, submersion marine, cyclones, feux de forêt… Les risques industriels sont présents sur la commune : ICPE, site SEVESO au Cap La Houssaye, transports de matières dangereuses le long de la RN1…

La gestion des déchets sur la commune de Saint-Paul est globalement satisfaisante, même si la collecte des déchets reste contrainte pour certains écarts difficile d'accès. Le tri semble mieux ancré dans les modes de vie…

Tout le territoire urbanisé de Saint-Paul est couvert à la fois par un réseau de téléphonie mobile / internet haut débit et par la radio. Cette bonne couverture constitue un atout pour le développement, notamment économique et touristique, du territoire communal.

3.2. L'état initial du site d'études de Villèle

3.2.1. Des sites protégés au titre des monuments historiques

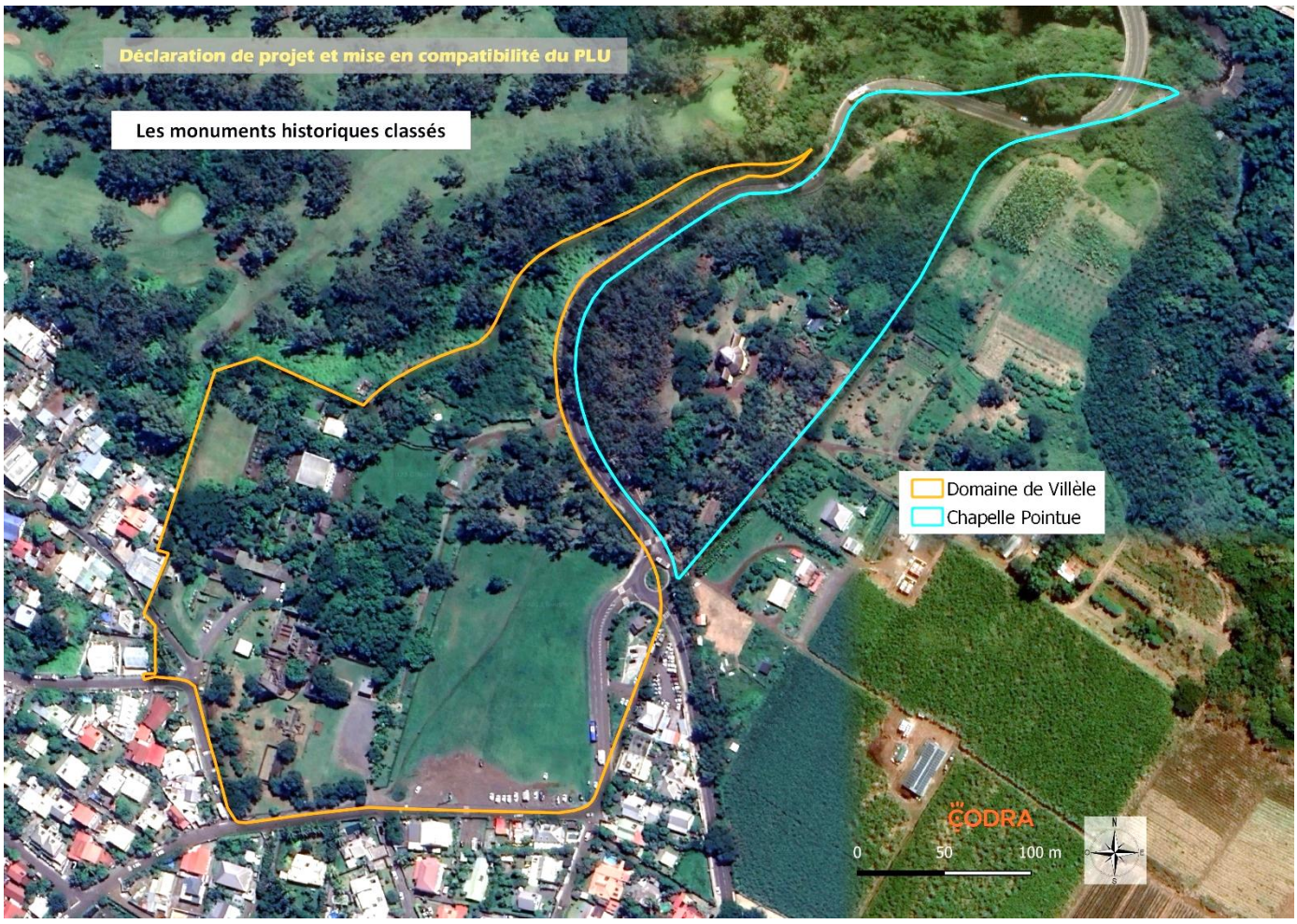
Le Domaine de Villèle est classé monument historique par arrêté du 19/12/2019 : le domaine de Villèle était situé au cœur d'un important domaine agricole. Cette habitation (au sens créole du terme) regroupe autour de la maison de maître l'ensemble des bâtiments de service et de production (cuisine, réserves, hôpital d'esclaves, logements des engagés, usine). Achevée en 1788, la maison de maître est la troisième construite en maçonnerie par A. Panon-Desbassyns sur un même modèle. Elle abrite aujourd'hui le musée de Villèle. La vocation du domaine est d'abord les cultures vivrières, auxquelles succédera la production du café puis de la canne à sucre. L'usine sucrière est édifiée en 1822 au sud de la maison, dont elle est séparée par des bâtiments de service. Ses vestiges, aujourd'hui ruinés, témoignent des nombreux remaniements que rendaient nécessaires l'évolution des techniques de la production sucrière durant le 19ème siècle.

A proximité immédiate, **le site de la Chapelle Pointue est classé monument historique par arrêté du 12/08/1970** : lieu de culte dédié à la Vierge et à Sainte Ombeline, la chapelle Pointue a été construite sur la volonté de Madame Desbassayns, grande catholique pratiquante. La première pierre de la chapelle est posée le 17 novembre 1841, et l'ouverture de l'édifice est réalisée après sa bénédiction par Monseigneur Poncelet le 16 août 1843. Cette chapelle familiale était ouverte aux habitants des environs, et également aux esclaves du domaine. La chapelle abrite un bel autel de marbre d'un sculpteur de Nantes, achevé en 1845. En 1866, la tombe de madame Desbassayns est transférée depuis le cimetière martin de Saint-Paul dans le chœur de la chapelle. A l'intérieur de la rotonde et durant la première moitié du XIXème siècle, un décor composé de 24 travées d'arcatures en arc brisé est réalisé sous l'impulsion d'un missionnaire jésuite. Le 4 février 1932, jour anniversaire de la mort de Madame Desbassayns, la chapelle est détruite par un violent cyclone. Elle est reconstruite en 1933. L'édifice est de nouveau restauré en 2001, sous la responsabilité du Département et de la direction des affaires culturelles, pour lui rendre son aspect originel. Elle est le plus ancien monument historique de La Réunion avec l'hôtel de préfecture de Saint-Denis, classé le même jour.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

La chapelle Pointue

Le Domaine de Villèle



Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

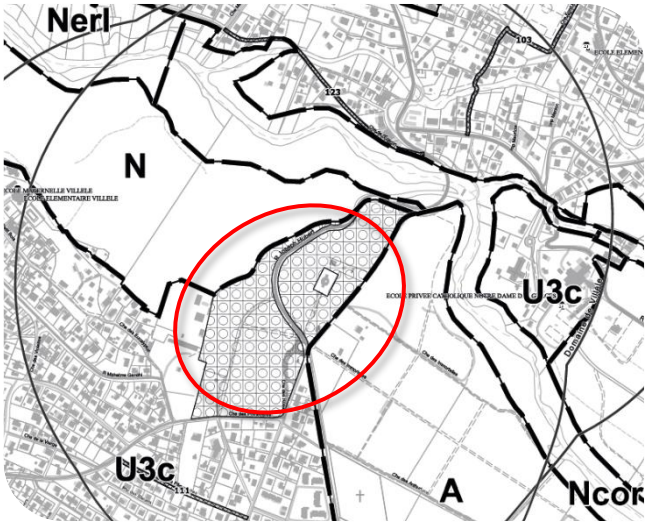
3.2.2. Un site d'études compris entre des unités paysagères variées

Le site d'études est localisé à mi-chemin entre des espaces :

- urbains avec la zone résidentielle de Villèle caractérisée essentiellement par de l'habitat pavillonnaire
- agricoles à l'est avec des cultures variées : canne à sucre, verger et activités diverses
- naturels au nord avec la ravine Saint-Gilles et le golf du Bassin Bleu (site inscrit de la Ravine Saint-Gilles)

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

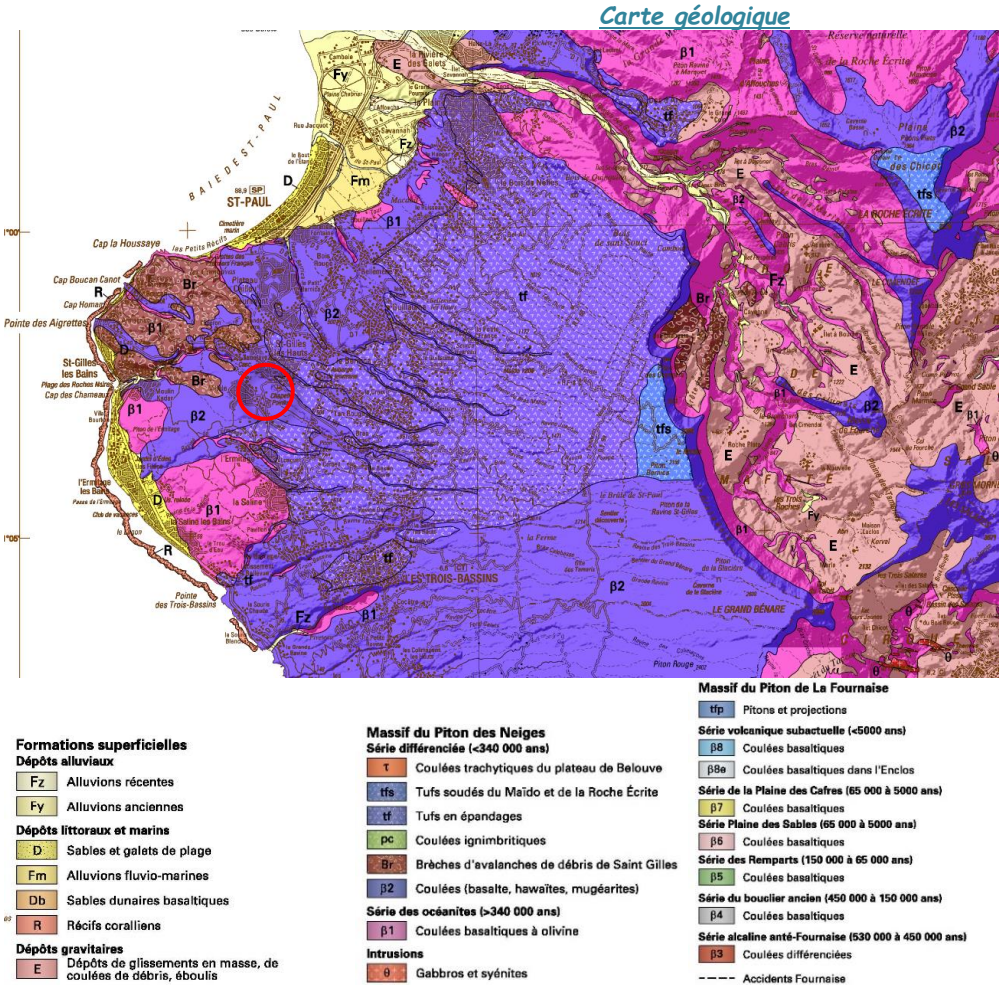
De fait, le site d'études est classé au PLU en vigueur en zone urbaine de Villèle (zone U3c) entouré de zones agricoles (zone A) et naturelles (N).



3.2.3. Le milieu physique

Le site d'études est localisé au droit des coulées basaltiques et andésitiques (basalte, hawaïtes et mugéarites) de la série Différenciée (<340000 ans). Il s'agit de coulées aphyrique ou à phénocristaux de Feldspaths et à phénocristaux d'olivine, soit des coulées fluides au moment de leur mise en place qui ont conduit à l'édifice des planèzes, qui forme le vaste bouclier correspondant au relief principal de l'île (stratovolcan). Le site est à proximité des Tufs de Saint-Gilles.

Carte géologique



Source : Région Réunion, BRGM, Université de La Réunion

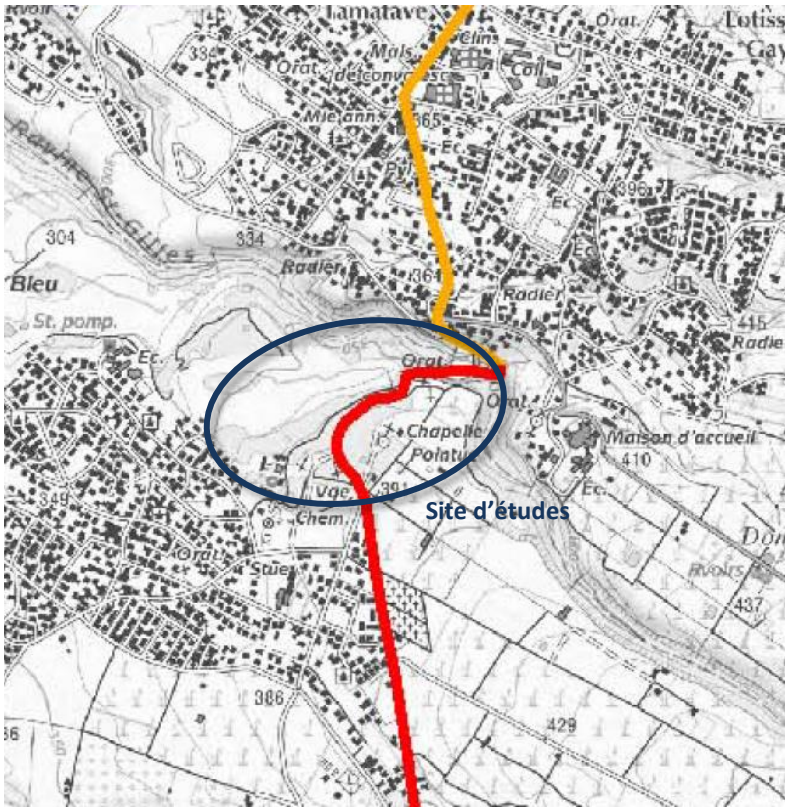
Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

3.2.4. Nuisances et pollution

Il n'y a pas de stations de mesure de la qualité de l'air à proximité du projet. Les plus proches sont situés à Plateau Caillou, Chaussée Royale, Grand Fond. Le rapport d'activité de ATMO REUNION (2020) ne précise pas de dépassement de seuil réglementaire dans le secteur de Villèle.

Aucun indice évident de pollution des sols dans les sondages réalisés (c'est-à-dire sous une forme détectable visuellement ou olfactivement) n'a été détecté par le bureau d'études GEOTEC. Il n'est toutefois pas impossible que le terrain soit imprégné de substances polluantes. Le site a comporté par le passé des activités sucrières (Sucrerie de Villèle) et de fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires. Il est répertorié sur le site de la base des sites potentiellement pollués (BASIAS) sous le numéro REU97400155.

La Rue Joseph Hubert (route Départementale 6) est un axe routier très fréquenté. La carte de bruit stratégique (DEAL) indique notamment un indice élevé (Lden >70). Le bruit dû aux infrastructures de transports terrestres est aujourd'hui la principale nuisance ressentie en milieu urbain. Prenant en compte le niveau sonore que l'infrastructure est susceptible de produire dans les années à venir, l'arrêté préfectoral n°2014-3751/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Saint-Paul classe plus d'une vingtaine de voies comme infrastructures de transports terrestres bruyantes avec une distinction de catégorie de bruit (catégories 1 à 5) selon les secteurs entrainant une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure allant de 10 mètres (rues) à 300 mètres (RN1). La RD6 au niveau du site d'études est classée en niveau 3 (largeur maximale de 100 mètres).



Niveau sonore de référence L_{Aeq}(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq}(22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

3.2.5. Le milieu naturel

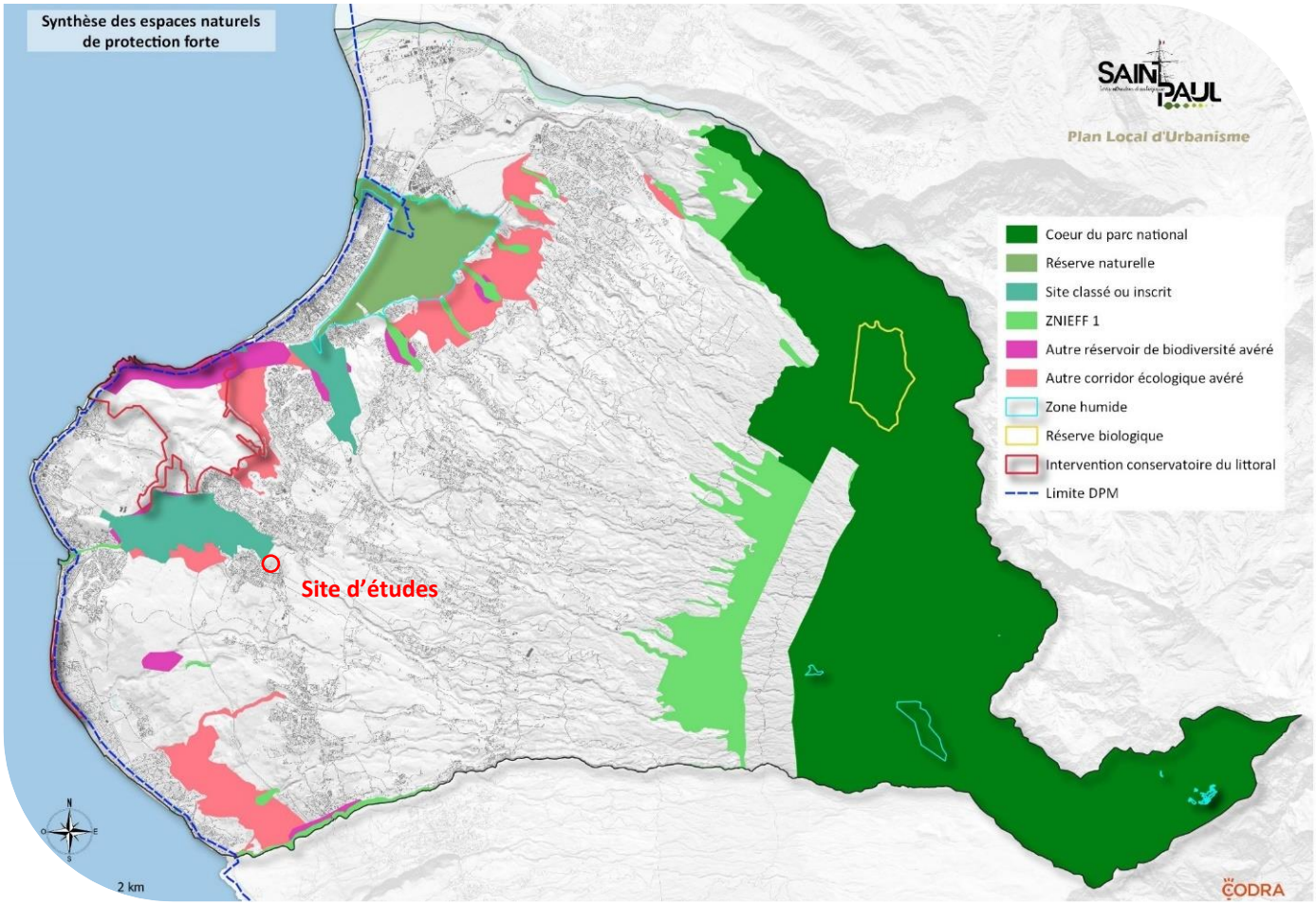
Espaces naturels protégés ou faisant l'objet d'un inventaire spécifique

Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux : Cœur du Parc, ZNIEFF, réservoir et corridor de biodiversité, zones humides…

Le site inscrit de la Ravine Saint-Gilles est situé à proximité au nord-ouest du site d'études. La limite nord de la parcelle DM890 est située à environ 40 mètres de la Ravine Saint-Gilles. Les limites nord des aménagements sont situées à environ à 220 mètres de la ravine. Un site classé ou inscrit est un espace de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état ainsi que la préservation de

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

toutes atteintes graves. Les sites inscrits et classés font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Un **site inscrit** entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé quatre mois à l'avance l'administration de leur intention.



La Ravine Saint-Gilles

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Inventaires réalisés

*Source : Projet de réhabilitation complète du Musée Historique de Villèle, diagnostic écologique, **Cynorkis**, **Département de La Réunion**, 1er semestre 2023*

Les habitats

5 habitats sont identifiés :

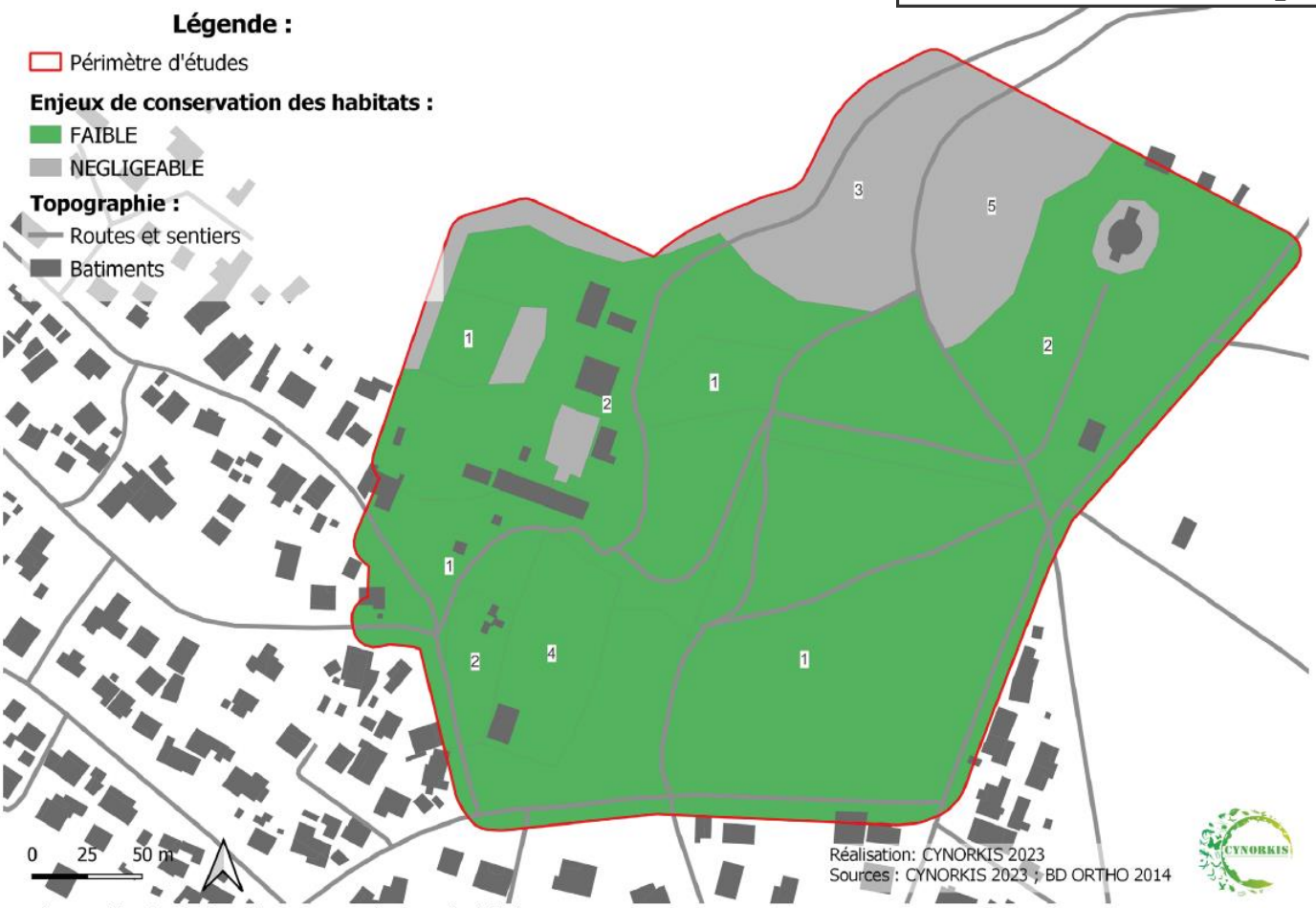
- Pelouse anthropique à *Paspalum dilatatum* et *Cynodon dactylon*
- Parc boisé
- Fourré *lianescent* exotique à *Antigonon leptopus*
- Ruines peu végétalisées à *Heteropogon contortus* et *Antigonon leptopus*
- Boisement anthropique à *Eucalyptus citriodora*

2 habitats présentent un enjeu de conservation négligeable : le fourré exotique *lianescent* à *Antigonon leptopus* et le boisement anthropique à *Eucalyptus citriodora*. Ces 2 habitats représentent 1,5 hectares pour environ 15% du périmètre d'études. Les espèces indigènes sont quasiment absentes de ces milieux recouverts par les espèces exotiques (envahissantes).

Les 3 habitats restants présentent un faible enjeu de conservation avec :

- La pelouse anthropique à *Paspalum dilatatum* et *Cynodon dactylon* qui couvre 3,7 hectares pour environ 39% du périmètre d'études. Cette pelouse est assez riche en espèces indigènes communes.
- Les ruines peu végétalisés qui couvrent 0,4 hectares pour 4% du périmètre. Les espèces indigènes dominent encore le milieu (*Heteropogon contortus*) mais sont rapidement colonisées par *Antigonon leptopus*.
- Le parc boisé qui couvre 3,8 hectares pour 40% du périmètre d'études. Les nombreuses espèces indigènes menacées qui y sont présentes sont toutes plantées d'où le faible enjeu de conservation.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE



Cartographie des enjeux de conservation par habitat

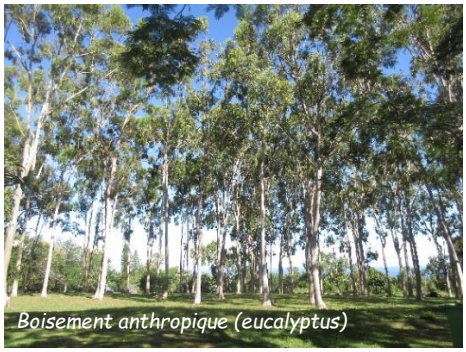
Les 5 types d'habitat

Pelouse anthropique

Parc boisé

Fourré lianescent exotique

Ruines peu végétalisées


Boisement anthropique (eucalyptus)

Photos : CODRA

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

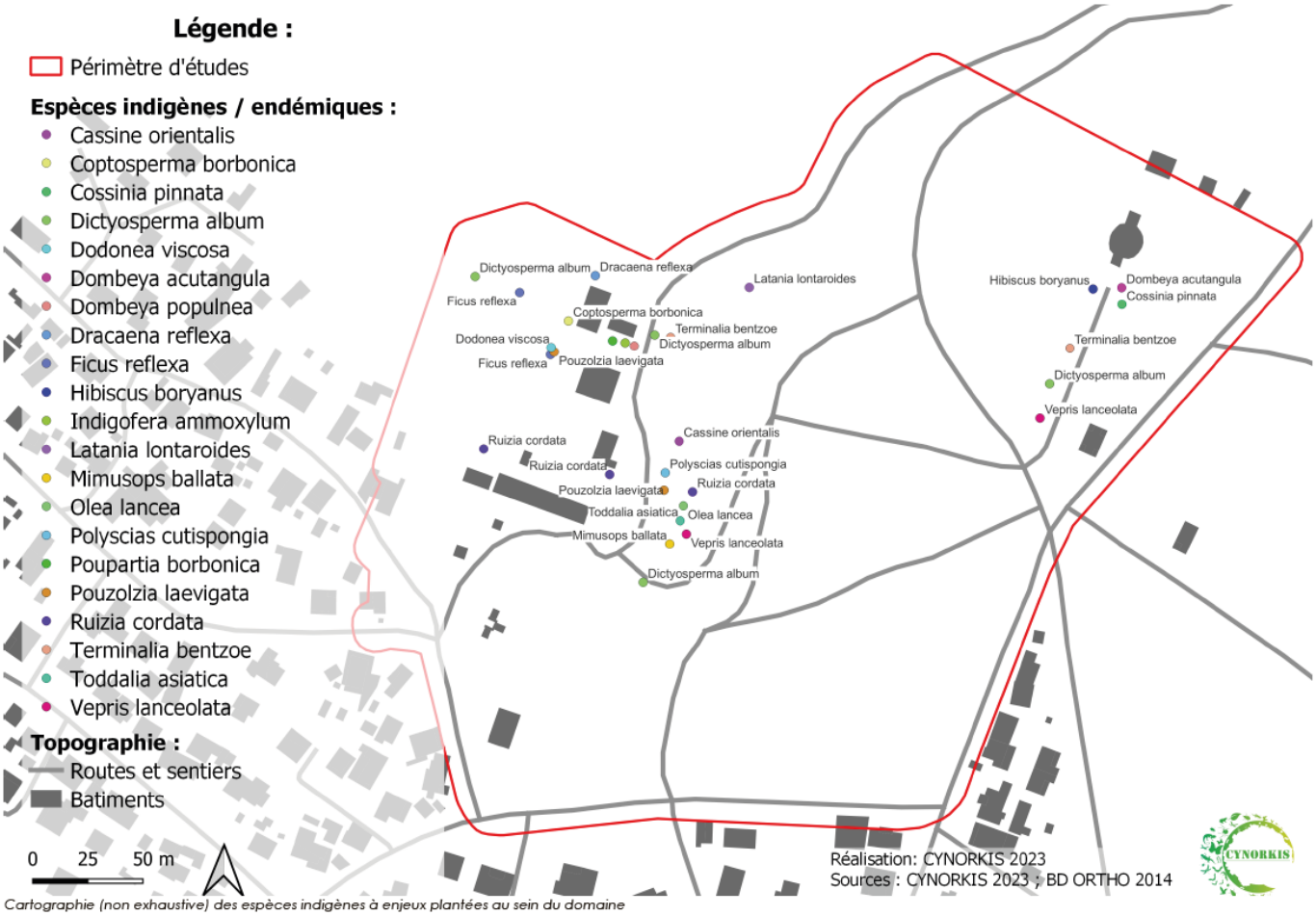
La flore

154 espèces végétales ont été recensées sur le périmètre d'études :

- 18% sont indigènes (28 espèces)
- 82,5% sont exotiques (124 espèces)
- 0,5% sont cryptogènes (1 espèce)

L'ensemble des espèces indigènes menacées ou protégées présent sur site a été planté. Ainsi, les 28 espèces indigènes présentent un faible enjeu de conservation. A noter toutefois que sur ces 28 espèces plantées, 8 sont en danger critique et protégées dans la nature (Bois d'éponge, Bois de sable, Bois de senteur blanc, Palmiste blanc, ...), 3 sont vulnérables ou quasi-menacées (Mahot tantan, Patte poule, etc), les 16 espèces restantes sont classées comme préoccupation mineure (Bois de chandelle, *Heteropogon contortus*, *Pteris vittata*, etc). Soit 42% des espèces indigènes inventoriées qui sont menacées dans la nature.

De nombreuses espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site, notamment dans les habitats moins soumis aux activités anthropiques. Ainsi, dans le fourré à *A. leptopus* qui n'est pas entretenu, la liane corail se développe et recouvre tout en duo avec la Liane papillon (*Hiptage benghalensis*). Au total ce sont 38 EEE qui ont été identifiées sur le site, soit environ 40% du panel d'espèces.

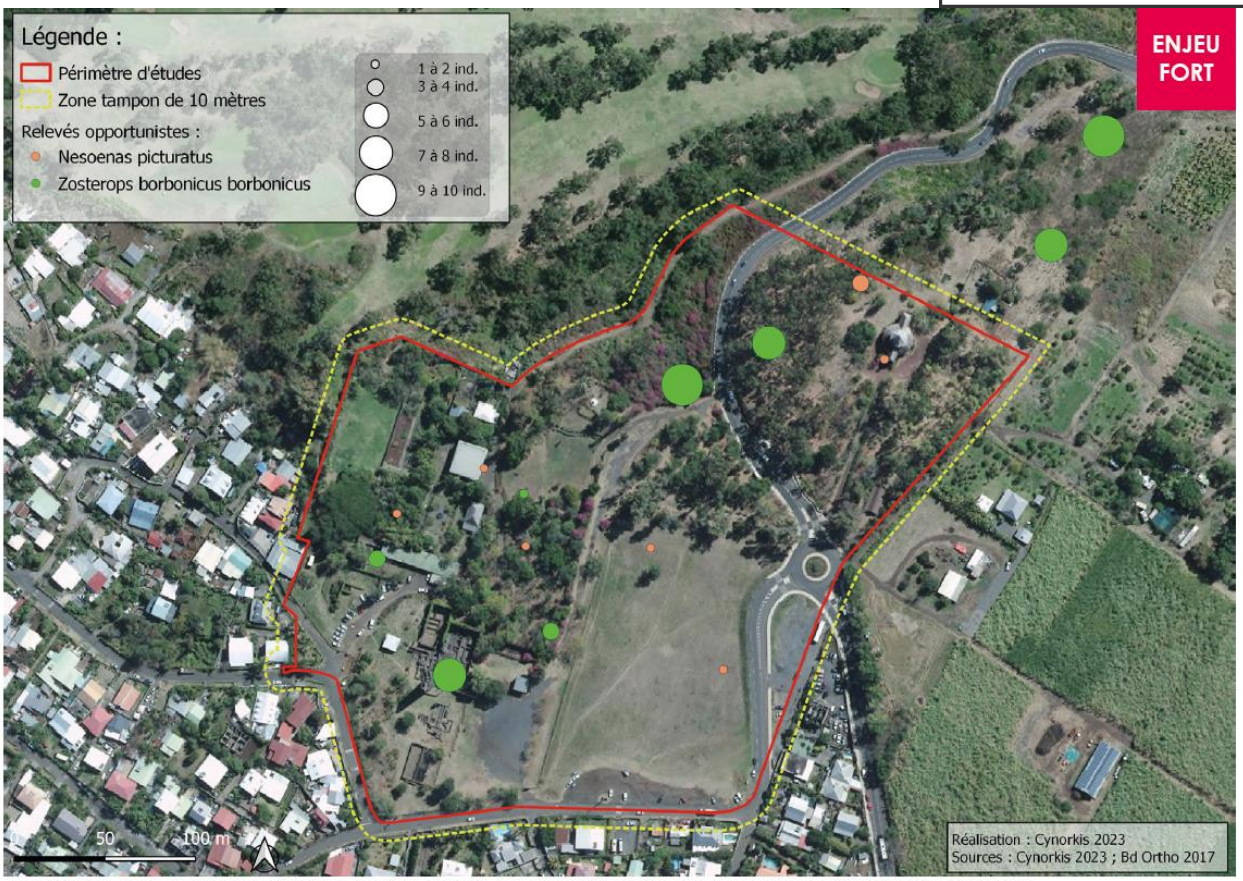


Cartographie (non exhaustive) des espèces indigènes à enjeux plantées au sein du domaine

La faune

2 espèces d'oiseaux forestiers sont présents sur le site d'études : l'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus borbonicus*), l'oiseau indigène le plus représenté sur le site d'études, et la Tourterelle malgache (*Nesoenas picturatus*). La zone étudiée est favorable à la reproduction de ces deux espèces ainsi qu'à leur alimentation. Ces deux d'espèces d'oiseaux sont protégées par arrêté ministériel. Il s'agit d'un enjeu fort de conservation.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE



Localisation des relevés opportunistes des Oiseaux blanc et Tourterelles malgache au sein du périmètre d'études

Le seul oiseau rupestre indigène contacté au sein du périmètre d'études est l'Hirondelle de Bourbon (*Phedina borbonica*). 5 individus ont été contactés en train de chasser au sein du périmètre d'études. L'enjeu de conservation est jugé modéré.

Localisation des relevés opportunistes des Oiseaux rupestres au sein du périmètre d'études

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Le seul oiseau marin contacté ponctuellement au sein du périmètre d'études est le Paille en queue (*Phaethon lepturus*). Par ailleurs, la zone du périmètre d'études constitue une trajectoire de vol peu empruntée par le Pétrel de Barau. Il y a donc un faible risque d'échouage sur site. Concernant le Puffin tropical, la trajectoire de vol qui passe au-dessus du périmètre d'études est d'avantage emprunté par l'espèce. L'enjeu est faible.

Le site semble peu propice à une nidification du papangue. Le périmètre d'études peut toutefois être considéré comme une zone de chasse car le Papangue se nourri de petits oiseaux ou musaraignes pouvant être présents sur site. L'enjeu est faible.

Enfin, 5 espèces d'oiseaux exotiques ont également été contactées : le Martin triste (*Acridotheres tristis*), le Tisserin gendarme (*Ploceus cucullatus spilonotus*), le Foudi de Madagascar (*Foudia madagascariensis*), la Tourterelle péi (*Geopelia striata*) et le moineau (*Passer domesticus*).

Concernant l'herpétofaune, le gecko de Manapany (*Phelsuma inexpectata*) est uniquement présent dans le sud de l'île sur le littoral de Petite-Île. Son air de répartition est donc très éloignée du périmètre d'études du musée historique de Villèle. Il en est de même pour le Gecko Vert des Hauts (*Phelsuma borbonica*), l'aire de répartition la plus proche se trouve à plus de 12km du périmètre étudié. Il est donc peu probable que le Gecko Vert des Hauts se trouve sur site. L'enjeu est faible.

Concernant les chiroptères, seul le Petit Molosse (*Mormopterus francoismoutoui*) est présent probablement pour une activité de chasse. Un gîte dortoir et une colonie sur place parait peu probable. L'enjeu est modéré.

3.2.6. Hydrographie et gestion de l'eau

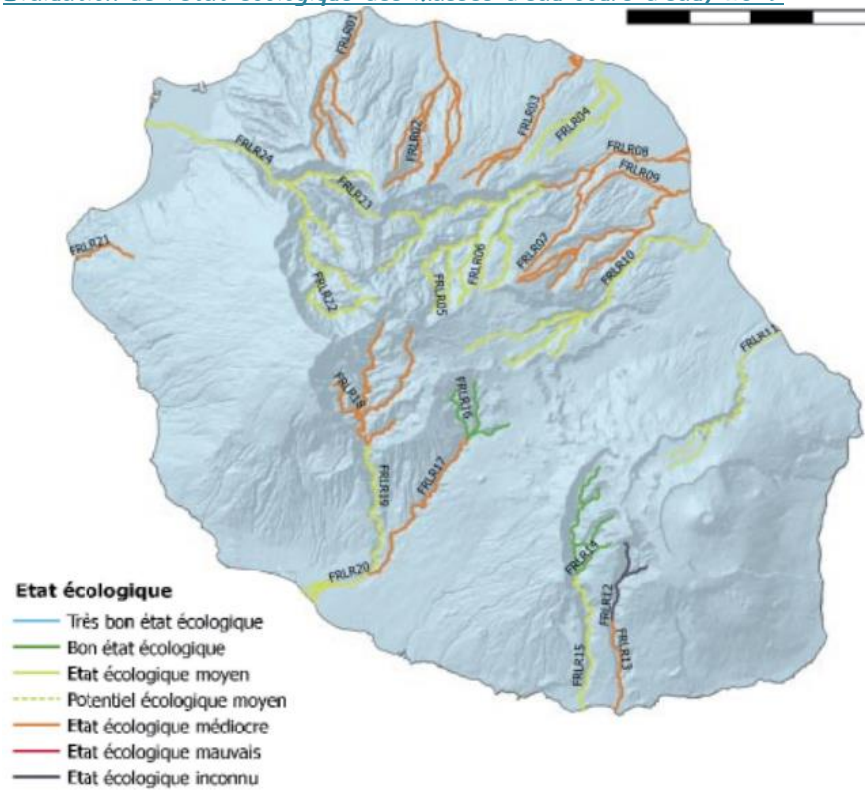
Les documents cadres

Le SDAGE considère l'état :

- global des masses d'eau cours d'eau en état médiocre pour la Ravine Saint-Gilles (FRLR 021);
- global des masses d'eau souterraines en état médiocre La Ravine Saint-Gilles / secteur amont (FRLG122) ;

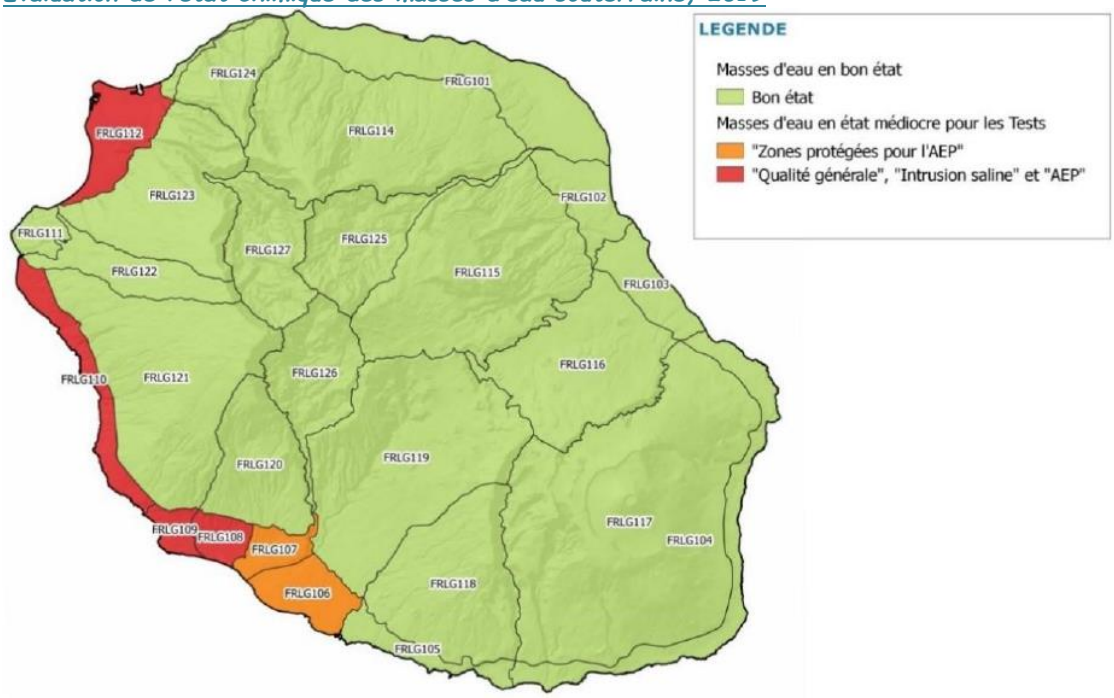
Le SDAGE insiste sur l'importance des infiltrations et de l'impact de la qualité des eaux superficielles sur la qualité de cet aquifère. L'enjeu de préservation est donc jugé fort. Toutefois, aucun aménagement à ce stade du projet de valorisation du site de Villèle impactera directement le cours d'eau. Aucun cours d'eau traverse le site.

Evaluation de l'état écologique des masses d'eau cours d'eau, 2019

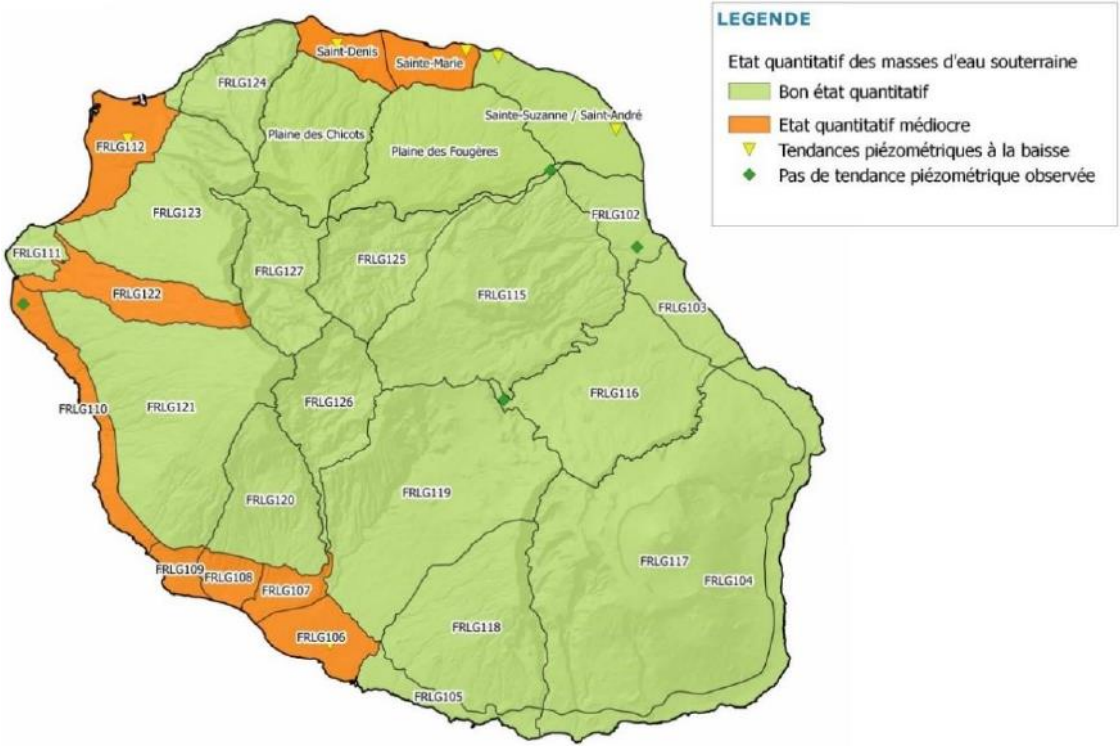


Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Evaluation de l'état chimique des masses d'eau souterraine, 2019

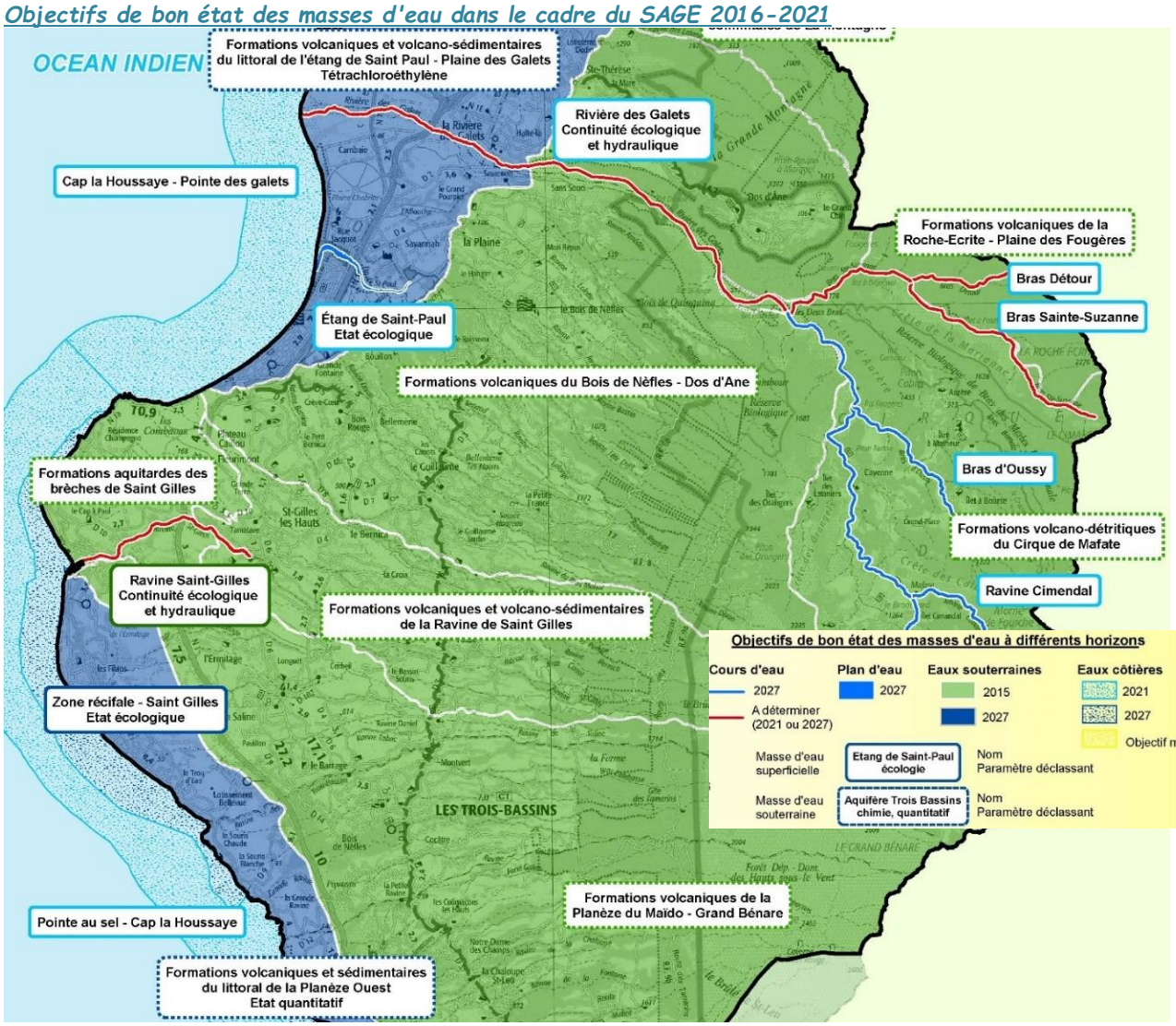


Evaluation de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine, 2019



Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Objectifs de bon état des masses d'eau dans le cadre du SAGE 2016-2021



Source : Révision du SAGE Ouest, TCO

L'alimentation en eau potable

La Ravine Saint-Gilles joue un rôle essentiel dans l'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Paul.

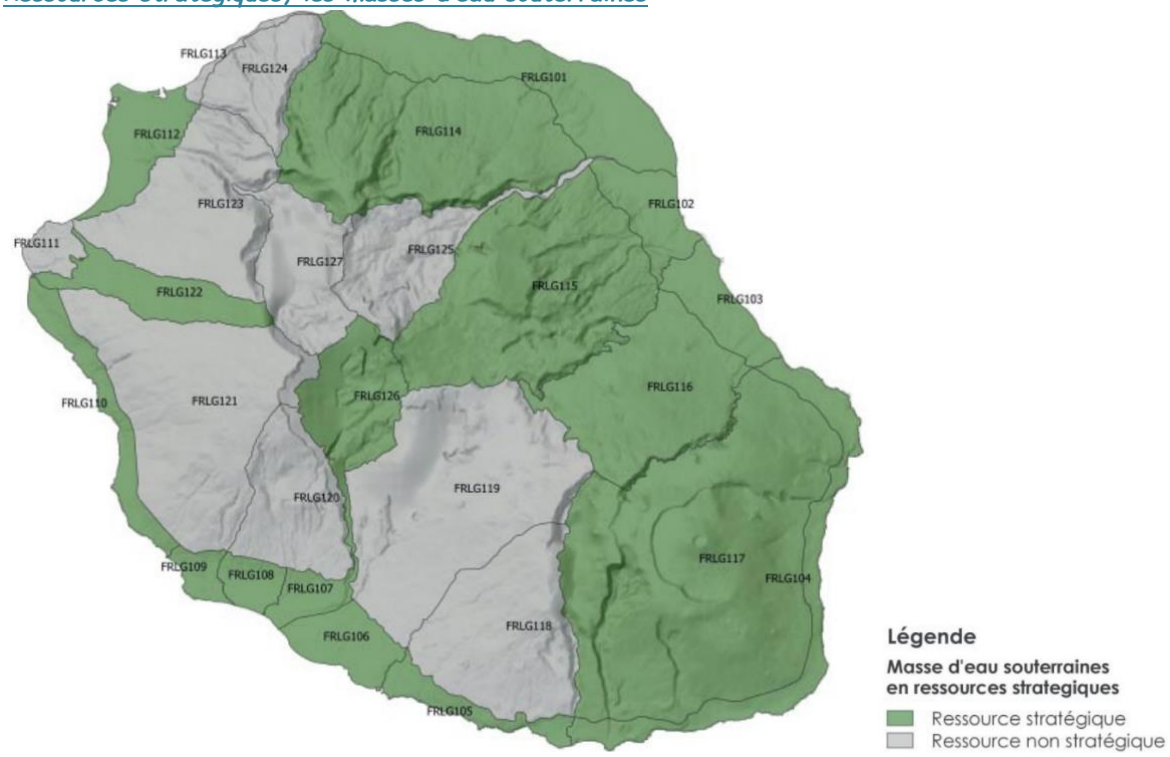
Ainsi, les formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral de la ravine Saint-Gilles (*FRLG122*) sont considérées comme des masses d'eau souterraines stratégiques. Les dispositions développées par le SDAGE pour une protection qualitative des ressources sont les suivantes :

- Achever la mise en place des outils de protection pour l'alimentation en eau potable ;
- Restaurer la qualité des eaux brutes des captages prioritaires pour l'alimentation en eau potable ;
- Garantir la distribution d'une eau de qualité potable.

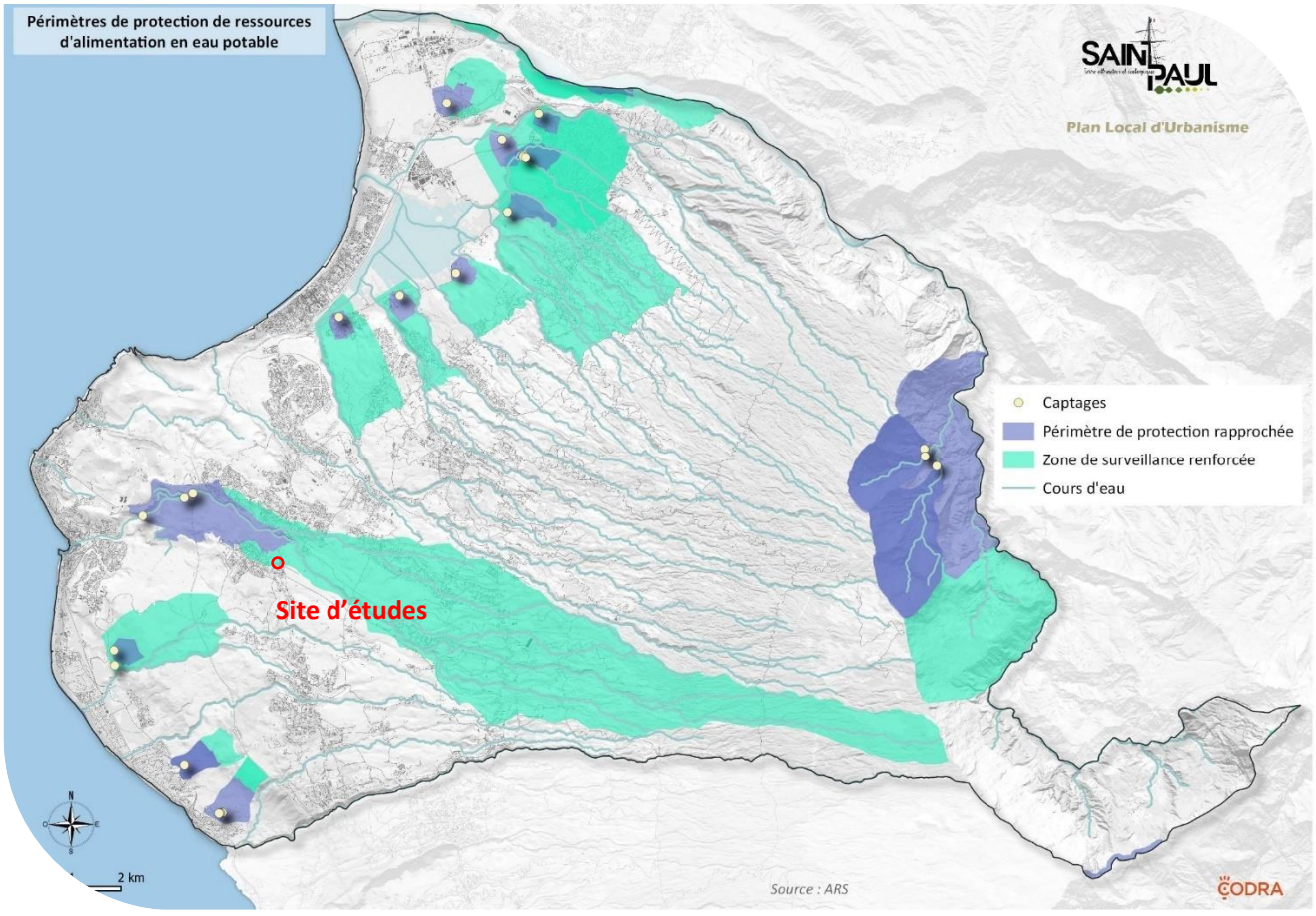
Le SDAGE intègre les captages de la ravine Saint Gilles dans les 12 captages prioritaires de La Réunion. Les captages prioritaires sont des captages où des mesures de protection renforcées doivent être mises en œuvre. Dans certains secteurs la dégradation de la qualité de l'eau captée est observée, du fait notamment des teneurs élevées en nitrates et/ou pesticides.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Ressources stratégiques, les masses d'eau souterraines



La station de pompage la plus proche du projet est située 600 m de distance. Le périmètre AEP le plus proche (Ravine Saint-Gilles) est situé à plus de 1 900 m du projet. Néanmoins les eaux en amont de l'AEP de la ravine peuvent influencer la qualité et l'état des eaux. Le site d'études n'intègre pas le périmètre de protection rapprochée du captage Bassin Malheur mais est située dans la zone de surveillance renforcée. L'enjeu reste modéré. Toutefois, aucun travaux ne sera effectué à proximité immédiate de la ravine. La connexion avec le réseau d'eau potable existant est prévue dans le projet.

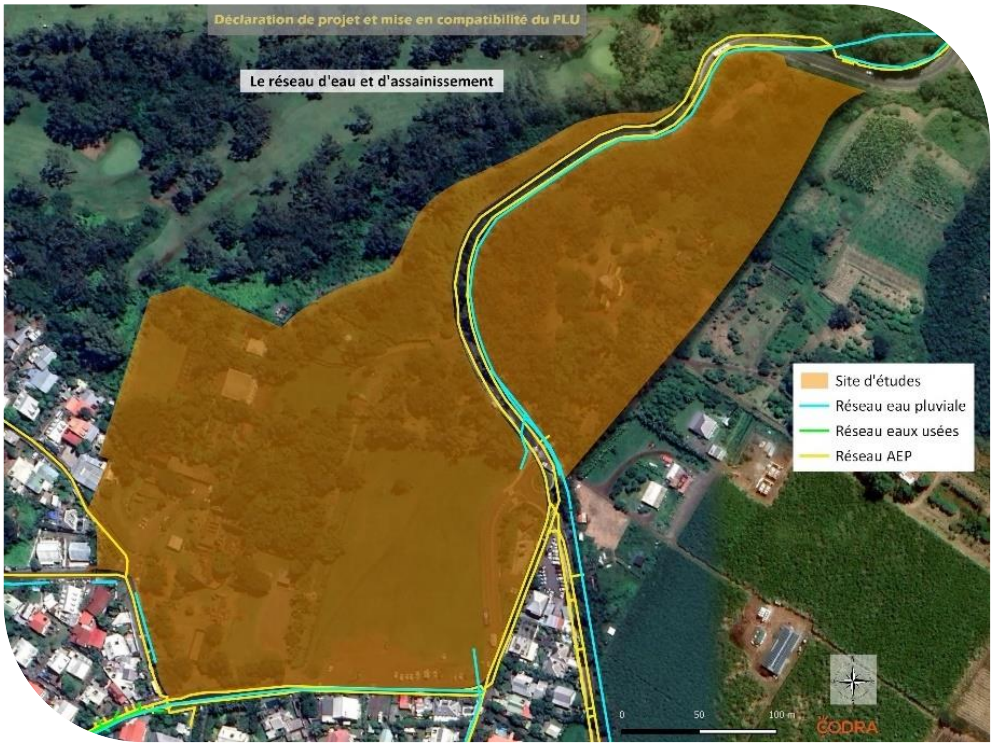


Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

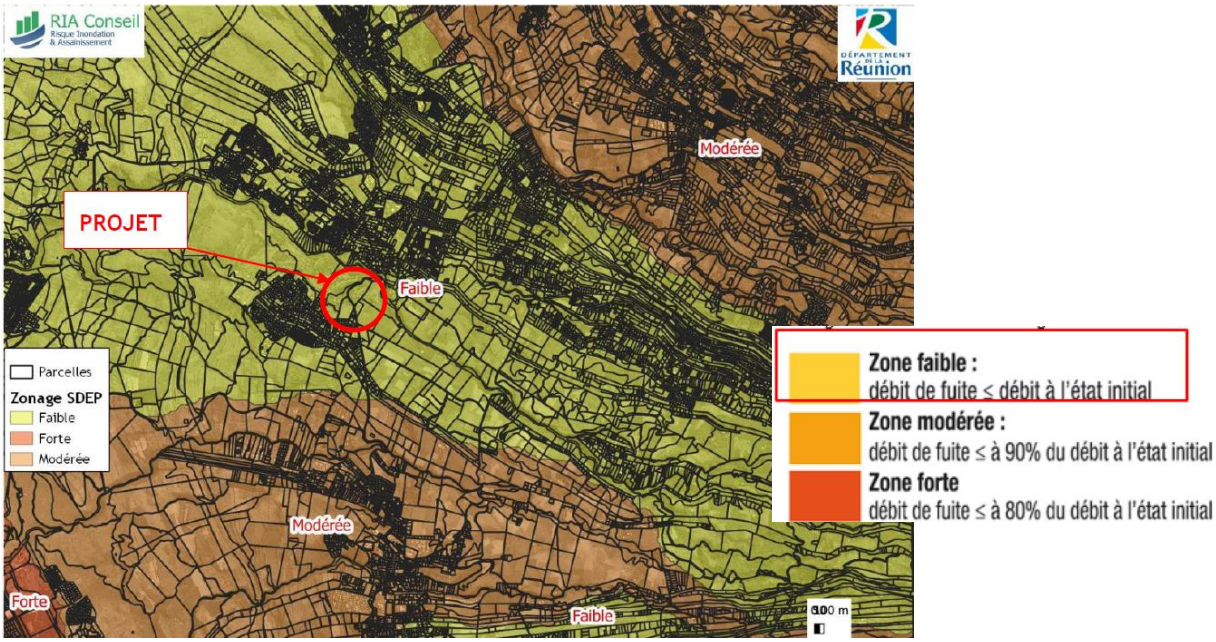
Les réseaux d'assainissement et pluviaux

Le site d'études est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement avec des dispositifs complémentaires prévus.

Un pré-diagnostic hydraulique a permis d'appréhender le contexte topographique et hydraulique du site de projet et d'identifier les réseaux pluviaux existants jouant un rôle sur la gestion des écoulements à l'état initial. Le site se compose de secteurs à ruissèlement en nappes, de fossés EP, de passages buses (800 mm) et de noues. La surface projet additionnée de celles des bassins versant représentent une surface de 9,39 ha. La gestion des EP sur le site correspond à un enjeu fort. Une étude hydraulique complète est programmée par le MO : le principe de gestion des eaux pluviales retenu se caractérise par l'absence de création de nouveau rejet et la connexion (en 3 endroits) aux réseaux pluviaux existants. Les bassins de rétention prévus permettront de compenser l'impact du projet en termes de débits rejetés liés à l'imperméabilisation envisagée (nouveau bâtiment, stationnements,…). *Source : Projet de réhabilitation complète du Musée Historique de Villèle, diagnostic écologique et Volet hydraulique, Cynorkis, RIA Conseil, Département de La Réunion, 1er semestre 2023*



Le projet se situe par ailleurs en zone de contrainte Faible du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de la Commune de Saint-Paul approuvé en 2017 :

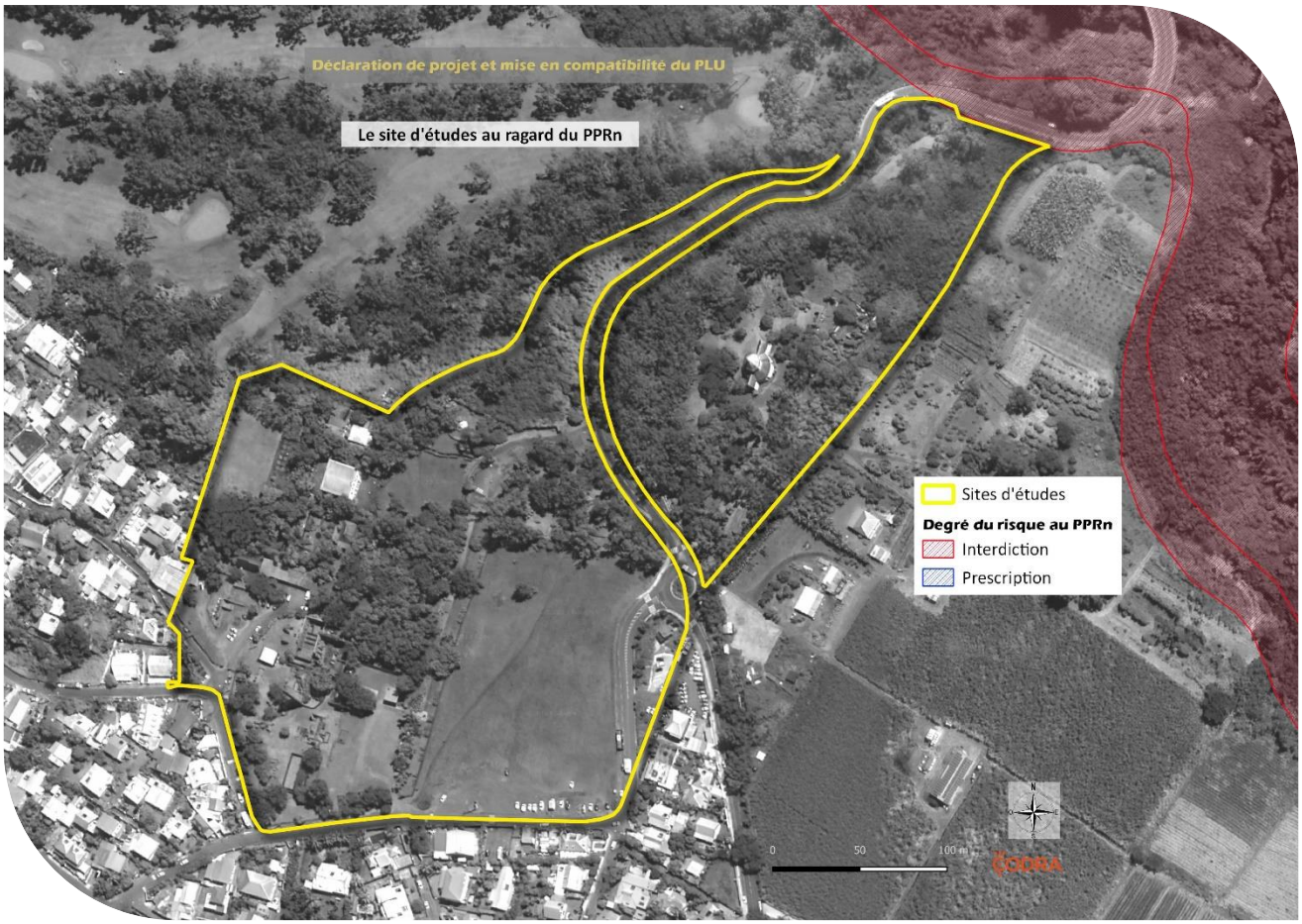


Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

3.2.7. Les risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de Saint-Paul, relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain, hors secteur de Mafate, a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 octobre 2016. Celui-ci comprend une note de présentation décrivant les principes d'élaboration du PPR, une cartographie des zones réglementaires faisant apparaître les zones à risques ainsi que pour chacune d'elle une réglementation associée.

Le site d'études est localisé en dehors de zones à risque au PPRn.



Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Partie 3. La mise en compatibilité apportée au PLU

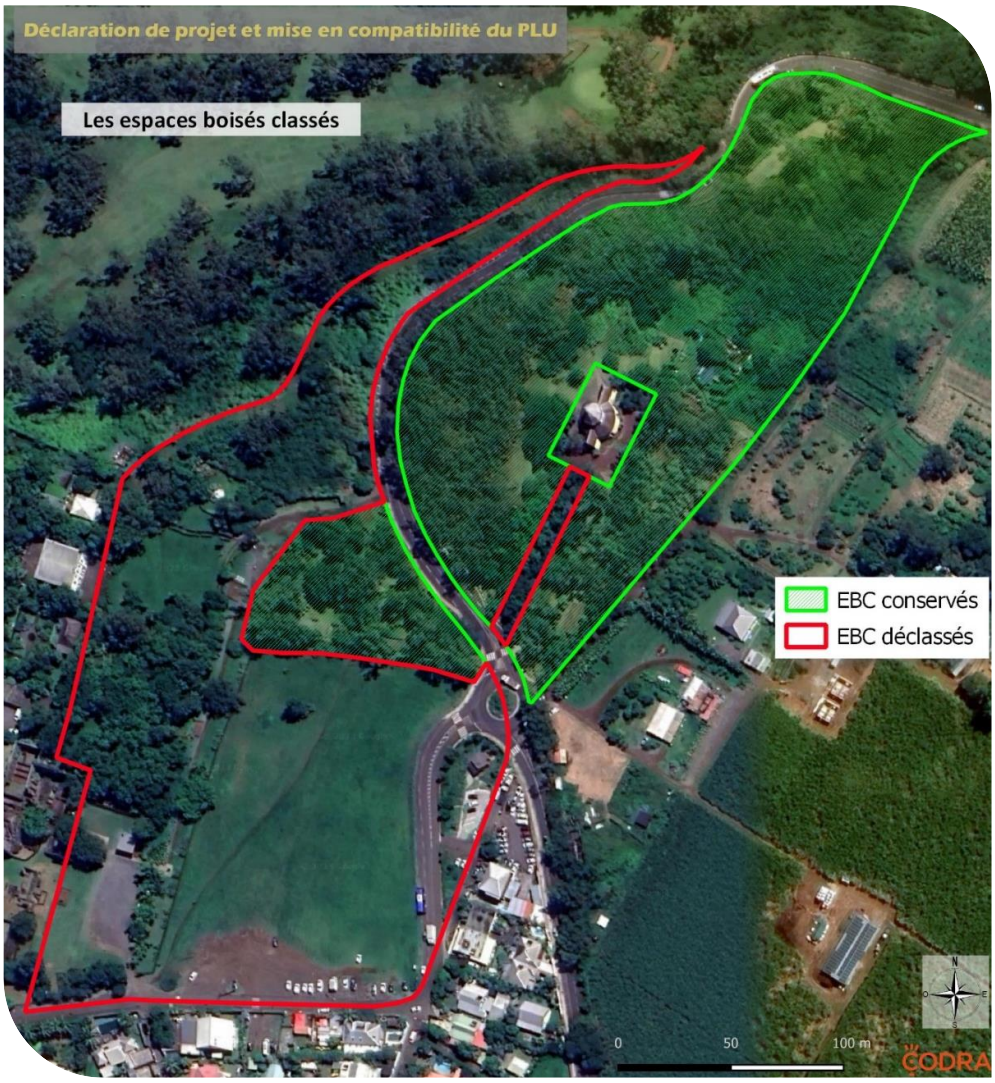
1. Le plan de zonage applicable issu de la déclaration de projet

Au vu de la dimension historique et du caractère d'intérêt général, l'ouverture d'espaces supplémentaires est nécessaire afin de garantir un meilleur fonctionnement du site de Villèle. Le projet de restructuration du musée de Villèle est actuellement contraint dans ses missions patrimoniales et culturelles.

La revalorisation du site historique de Villèle nécessite de déclasser 4,2 ha d'espaces boisés classés (EBC) du PLU en vigueur de Saint-Paul sur les 7,65 ha d'EBC recensés sur le secteur. En effet, cette suppression est nécessaire puisque l'EBC entraîne plusieurs conséquences :

- il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier

Le zonage du site en zone U3c (zone urbaine résidentielle mixte du bassin de vie de Plateau Caillou) est maintenu car la nature du projet n'entraine pas de besoins d'évolutions du règlement du PLU en vigueur.



Les EBC déclassés se décomposent de la manière suivante :

- 2,6 ha sur des espaces actuellement non boisés : pelouse anthropique, voirie, parking, kiosque artisanal
- 0,8 ha sur des espaces végétalisés mais avec une nette présence d'espèces exotiques envahissantes
- 0,8 ha dans un parc boisé

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

La suppression d'EBC doit permettre les objectifs généraux suivants :

- Faciliter la lutte contre les espèces exotiques envahissantes et l'abatage d'arbres pour raisons phytosanitaires
- Favoriser la reforestation et la végétalisation
- Améliorer l'accessibilité et garantir la mise aux normes « établissement recevant du public (ERP) »
- Organiser le stationnement
- Permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment touristique d'accueil et potentiellement un bâtiment technique

① Fourré lianescent exotique à *Antigonon leptopus* : lutte contre les espèces exotiques envahissantes, implantation potentielle d'un bâtiment technique, reforestation, potentielle pépinière

② Maintien du caractère boisé

a abattage d'arbres si besoin pour raisons phytosanitaires

b abattage d'arbres si besoin pour raisons phytosanitaires + suppression bougainvilliers pour mise aux normes ERP

③ Suppression des couvres-sols et arbustes bas le long de l'allée

④ Suppression de quelques arbres pour la rampe d'accès

⑤ Actuellement pelouse anthropique à *Paspalum dilatatum* et *Cynodon dactylon* :

a maintien du caractère de jardin *b* projet de végétalisation du site (arbres et jardin) + cheminements doux

c nouveau bâtiment touristique d'accueil *d* accès et aires de stationnement

⑥ Actuellement espaces minéralisés et artificialisés :

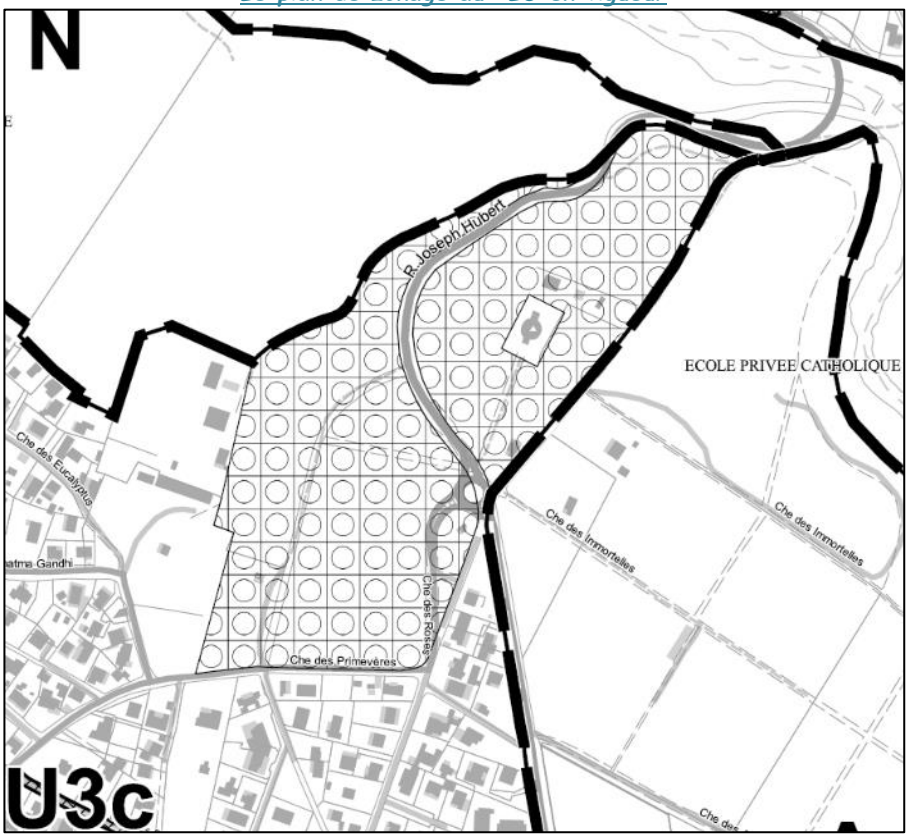
a valorisation des ruines de l'usine *b* végétalisation du site (arbres et jardin) + normes ERP

c aires de stationnement *d* maintien du kiosque artisanal, du parking et de la voirie

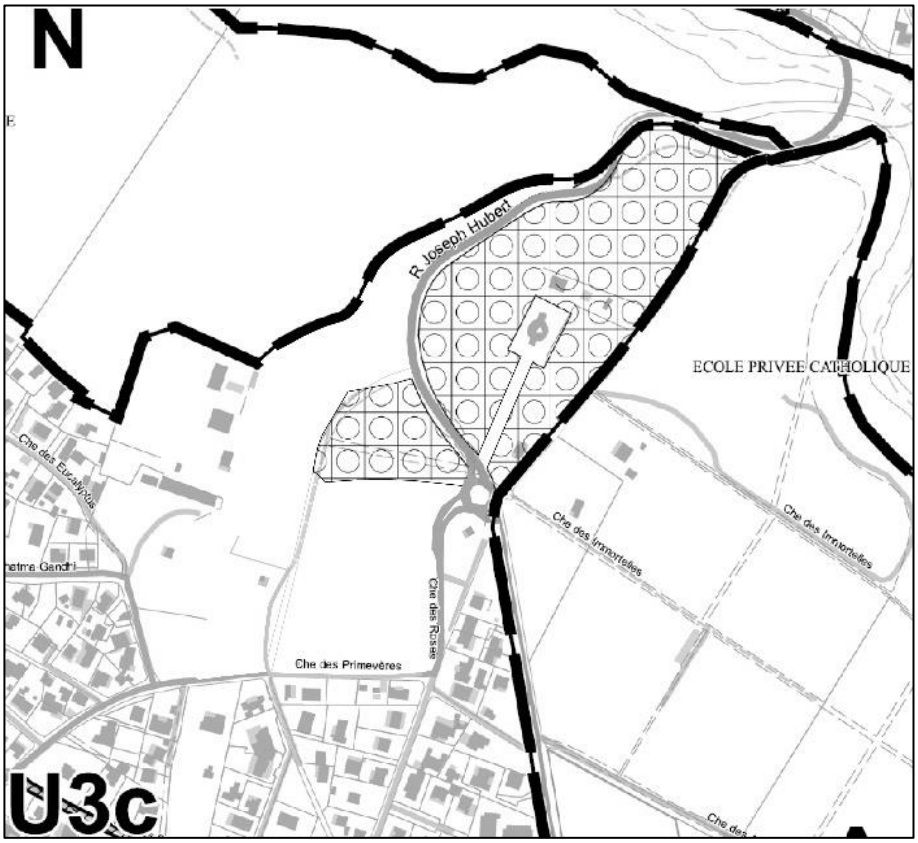
⑦ Suppression des buissons le long de l'allée existante pour mise aux normes ERP et de nouvelles plantations

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Le plan de zonage au PLU en vigueur



Le plan de zonage au PLU suite à la déclaration de projet



Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable issue de la déclaration de projet

Afin d'assurer un aménagement de qualité pour la valorisation du site historique de Villèle et de garantir un fonctionnement adapté, sécurisé et avec un moindre impact sur l'environnement, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Réhabilitation du site historique de Villèle » est créée dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet. L'OAP est la suivante :

OAP « Réhabilitation du site historique de Villèle »

Le projet lié à la réhabilitation du site historique de Villèle doit permettre spécifiquement :

- **Des aménagements qui visent l'unité globale du site historique et la valorisation commune** des différents lieux identitaires (musée, usine, chapelle, espaces libres et non bâtis…).
- **S'engager dans une démarche haute qualité environnementale** (HQE) sans certification notamment à travers :
  - **la qualité thermique des nouveaux locaux** : le confort thermique est apporté par les choix de conception. Les bâtiments doivent offrir un confort d'usage en période d'été comme d'hiver. Une attention particulière est donc à porter :
    - à la qualité de la ventilation naturelle
    - au renouvellement d'air
    - à la déshumidification
    - à l'isolation
  - **la qualité acoustique des équipements** : il convient de garantir des conditions d'ambiance acoustique satisfaisante, notamment :
    - à l'isolement vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs
    - au traitement des bruits d'impact notamment dans les locaux avec du déplacement de matériel
    - à la correction acoustique de certains locaux pour que leur volume soit suffisamment absorbant pour l'usage prévu
  - **la qualité des espaces paysagers et de biodiversité** : une attention particulière est à porter aux espaces extérieurs tant du point de vue qualitatif que quantitatif. Il s'agit de concilier réelle qualité d'usage et préservation de la nature sur le site. Différents espaces sont identifiés :
    - les espaces de boisements à préserver, notamment en luttant contre les espèces exotiques envahissantes, particulièrement en partie nord du site
    - les espaces de reforestation ou de végétalisation par différentes essences, de préférence endémiques
    - les espaces d'agroforesterie qui, au-delà de la valeur paysagère, doivent également contribuer à la découverte et à la pédagogie des visiteurs
  - **la consommation énergétique** : l'objectif est de réduire la demande des besoins énergétiques par la conception architecturale des bâtiments neufs et extensions (exposition et surface des vitrages, niveau d'isolation des parois, implantation des bâtiments) et par l'efficacité des équipements énergétiques. Ainsi, la réduction de la consommation d'énergie primaire et des pollutions associées sont attendues par le choix de systèmes économes, l'utilisation d'énergie renouvelable et la conception passive. La durabilité des matériaux et les procédés constructifs doivent limiter les opérations d'entretien et de maintenance et présenter une image pérenne dans le temps.
  - **un principe de gestion des eaux** :
    - pluviales caractérisé par la connexion aux réseaux pluviaux existants et par l'absence de création de nouveau rejet sauf impossibilité technique. Il convient de mettre en place un réseau d'eau pluvial canalisé par rétention pour ne pas surcharger le réseau existant, sauf impossibilité technique
    - usées par la création d'un réseau neuf
    - potables par la création d'un nouveau réseau d'AEP pour l'ensemble du site
  - **la gestion harmonieuse des déchets**.
  - **la réduction des nuisances liées à la pollution lumineuse** :
    - limiter les éclairages des espaces extérieurs aux usages
    - les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doivent permettre de limiter les intensités lumineuses. Les températures de lumière utilisées tendront de 2 000 K à 3000 K, et la détection des personnes permettra d'optimiser la réduction de l'impact de la lumière sur le site

- garantir l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, qui fixe les prescriptions techniques concernant la conception et le fonctionnement des installations d'éclairage extérieur

- **La réalisation d'un nouvel équipement d'accueil** et de gestion du site implanté en partie haute du secteur. Il devra offrir :
  - des espaces adaptés et sécurisés pour pouvoir accueillir l'ensemble des activités nécessaires au fonctionnement d'un musée contemporain : accueil, salle d'exposition, boutique, restauration, administration, conservation, vestiaires…
  - s'inscrire dans le tissu urbain résidentiel du quartier de Villèle et les bâtiments historique du Domaine de Villèle
  - un traitement soigné avec les espaces extérieurs immédiats (stationnement, accès, parvis, espaces paysagers…)
  - une vue panoramique garantissant au visiteur une vue dominante sur le site
- En cas de nécessité de fonctionnement, **l'implantation d'un bâtiment technique** dans le talus Nord du site.
- **Une organisation favorable aux cheminements piétons internes** servant de liaison entre les différents bâtiments et espaces de découverte. Ces aménagement intègrent **la mise aux normes réglementaires de l'accessibilité PMR**.
- **Une desserte du site par les transports en commun**, avec une aire de bus à proximité adaptée.
- **Des aires de stationnements véhicules** notamment le long du chemin des Primevères. L'imperméabilité du stationnement peut être recherchée sauf contrainte technique, de sécurité ou fonctionnelle.

En cas d'impossibilité technique justifiée en lien avec la topographie, l'hydraulique, le paysage ou l'écologie, les aménagements (bâtis ou non bâtis) évoqués précédemment et localisés sur le schéma ci-après peuvent, en conformité avec les dispositions règlementaires du PLU et en cohérence avec les orientations de l'OAP, s'implanter ailleurs au sein du site sous conditions de préserver les espaces naturels les plus significatifs et de s'insérer de façon optimale dans l'environnement et le paysage.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

Périmètre de l'OAP
Restauration et valorisation du patrimoine bâti historique existant
Bâtiment touristique d'accueil, de visite, de réserve et de restauration
Kiosque artisanal
Implantation potentielle d'un bâtiment technique
Valorisation des ruines de l'usine
Maintien d'usage du site de la Chapelle Pointue (cultuel, déambulation libre)
Accès au site historique
Accès parking et au bâtiment touristique d'accueil
Lieu d'échanges, espaces PMR et piétons
Stationnement
Allée végétalisée à conserver
Cheminement piétons/PMR à créer/requalifier
Boisements à créer / conforter
Etat naturel boisé et végétalisé à préserver
Agroforesterie : boisements, cultures et prairie
Traitement paysager le long de la voie
Panorama / espace de contemplation

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE

3. Le rapport de présentation applicable issu de la présente mise en compatibilité

Le changement apporté au rapport de présentation du PLU de Saint-Paul en vigueur consiste à mettre à jour les données et chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques (zonage) présentées ci-avant (suppression de 4,2 ha d'EBC).

Extrait du rapport de présentation du PLU suite à la présent déclaration de projet

Les modifications figurent en rouge

CINQUIEME PARTIE - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU

(…)

2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

(…)

2.1.2 DEVELOPPEMENT DURABLE APPLIQUE A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(…)

Milieux naturels

(…)

Trame verte et bleue - EBC

La trame verte et bleue et les corridors écologiques associés trouvent une matérialisation et une retranscription dans le zonage du PLU.

En effet, ces corridors reposent sur des zonages à forte prescription en termes d'aménagement ou de construction.

- Dans les bas, nous retrouvons une continuité d'espaces classés en Nerl, Ncu, Acu ou Ncor pour donner corps à cette trame,
- La jonction avec les hauts se fait au travers d'un zonage Ncor au droit des ravines identifiées comme prioritaires pour assurer la fonctionnalité de la trame,
- Dans les hauts, au zonage N est associée une couche EBC (Espace Boisé Classé) sur les milieux les plus sensibles : znieff de type 1 (hauts) + Coeur de Parc – coeur habité – cœur cultivé.

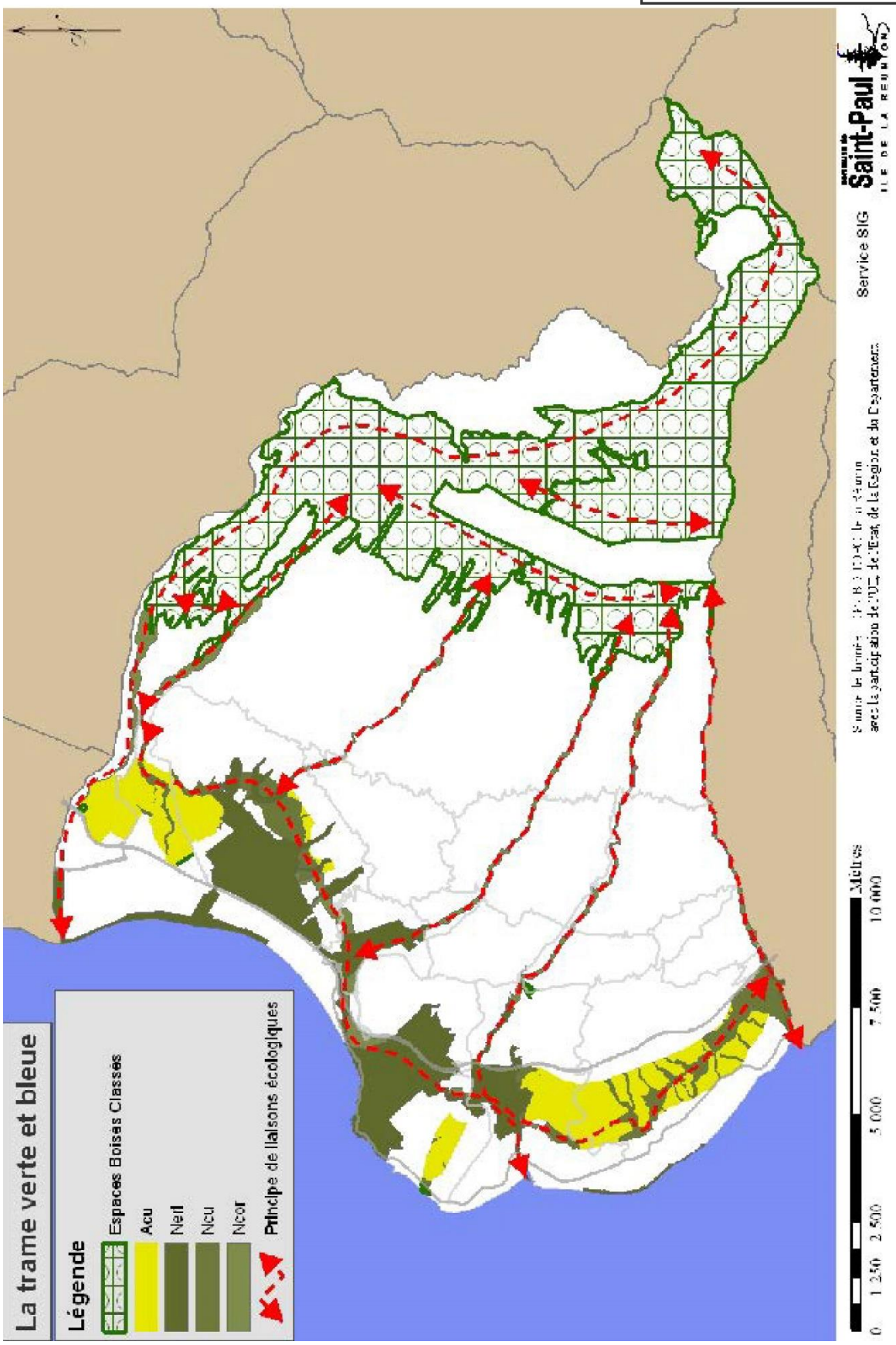
A noter que 4 espaces supplémentaires, dans les bas, sont également dotés d'une protection EBC : Parc de Villèle, Allée de Palmiers de Savanna, Piton Défaud, Cap Homard.

La trame verte et bleue représente 8 668 Ha, dont la répartition au sein du PLU se traduit de la manière suivante :

	Superficie Ha
EBC	5215

Zone PLU (Trame verte/bleu)

Acu	1029
Ncor	466
Ncu	457
Nerl	1501
Total	**3453**

Tot. trame verte et bleue	8668

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327011_2-DE