



ZAC EPERON

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme au titre du code de l'environnement**

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

4703169

ZAC EPERON

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme au titre du code de l’environnement
SEDRE

Dossier de concertation préalable

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI PAR	APPROUVÉ PAR	DATE
B	Modifications suite remarques commune de Saint-Paul	Caroline ANANELIVOUA		05/2026
A	Version initiale	Matthias BRENIER		11/2025
Branche Réunion Océan Indien 121 boulevard Jean Jaurès - CS 31005 - 97404 SAINT-DENIS Cedex . TEL : 02 62 90 96 00 . lareunion@arteliagroup.com				

ARTELIA SAS – Siège Social : 16 Rue Simone Veil - 93400 SAINT OUEN SUR SEINE . France
Capital : 13 262 150 Euros . 444 523 526 RCS Créteil . SIRET 444 523 526 00804 . APE 7112B
N° identification TVA : FR 40 444 523 526 . www.arteliagroup.com

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET OBJET DE LA CONCERTATION.	3
2. PRÉSENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT	5
3. JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....	8
3.1. Zonage actuel	8
3.2. Nécessité d'une mise en compatibilité.....	9
4. ENJEUX TERRITORIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX.....	10
4.1. Contexte territorial	10
4.2. Enjeux environnementaux du site	10
4.3. Prise en compte dans le projet	13
5. IMPACTS PRÉVISIBLES DU PROJET ET DU CHANGEMENT DE ZONAGE	15
5.1. Impacts du projet d'aménagement.....	15
5.2. Impacts de la mise en compatibilité du PLU	15
6. MODALITÉS DE LA CONCERTATION.....	16
6.1. Durée de la concertation.....	16
6.2. Mise à disposition du dossier	16
6.3. Modalités de participation	16
6.4. Suites de la concertation.....	17

Figures

Figure 1 Situation di périmètre vis-à-vis des Espaces Remarquables du Littoral communaux	4
Figure 2 Illustration de l'écoulement actuel.....	5
Figure 3 Plan de masse du scénario 1	6
Figure 4 – plan masse et plan paysager du scénario 2.....	7
Figure 5 – Zonage actuel du PLU	8
Figure 6 – Zonage futur du PLU suite à la mise en compatibilité	9
Figure 7 Répartition des macro habitats et emprises des scenarii.....	11
Figure 8 Position des stations d'espèces protégées Zornia gibbosa et emprises des scenarii	11
Figure 9 Obsevation de deux espèces endémiques d'oiseaux terrestres et emprises des scenarii.....	12

1. PRESENTATION GENERALE ET OBJET DE LA CONCERTATION

La commune de Saint-Paul conduit depuis plusieurs années un projet structurant d'aménagement sur le bassin de vie de Plateau Caillou, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Éperon. Cette opération, confiée à la SEDRE, a pour objectif de répondre aux besoins en logements, activités économiques, équipements et infrastructures, dans un secteur en développement situé entre littoral et hauts.

D'une superficie d'environ 100 hectares, la ZAC a été créée par délibération du conseil municipal du 8 octobre 1990 et le dossier de réalisation approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 1992. Le dossier loi sur l'eau a quant à lui été validé par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2005. L'aménagement du site repose sur une gestion rigoureuse des eaux de ruissellement, conformément aux prescriptions environnementales fixées par arrêté préfectoral n°09-1754/SG/DRCTCV du 25 juin 2009 portant autorisation de la ZAC au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement suite à la promulgation de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

Dans ce cadre, un réseau d'eaux pluviales structurant a été planifié, complété par la création de bassins de rétention destinés à réguler les débits avant rejet vers le milieu naturel. Sur les huit ouvrages de rétention initialement prévus, six ont été réalisés. Les bassins dits "Rejets n°5 et n°7" restent à construire. Le présent dossier de concertation porte spécifiquement sur le Rejet n°5, situé sur la parcelle cadastrée CW 1032.

Le projet prévoit la réalisation de trois bassins de rétention en cascade, adaptés à la topographie du site. Ces ouvrages sont conçus pour garantir un stockage optimal des eaux pluviales en période de crue, tout en limitant les terrassements et en favorisant l'infiltration.

Toutefois, la zone destinée à leurs réalisations est classée Nerl au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul, soit en Espace Remarquable du Littoral, tel que défini par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Dans cette zone, seuls les "aménagements légers" sont autorisés. Le projet de bassin implique la réalisation d'un ouvrage technique de génie civil, avec des emprises et des aménagements incompatibles avec les dispositions réglementaires applicables dans la zone Nerl.

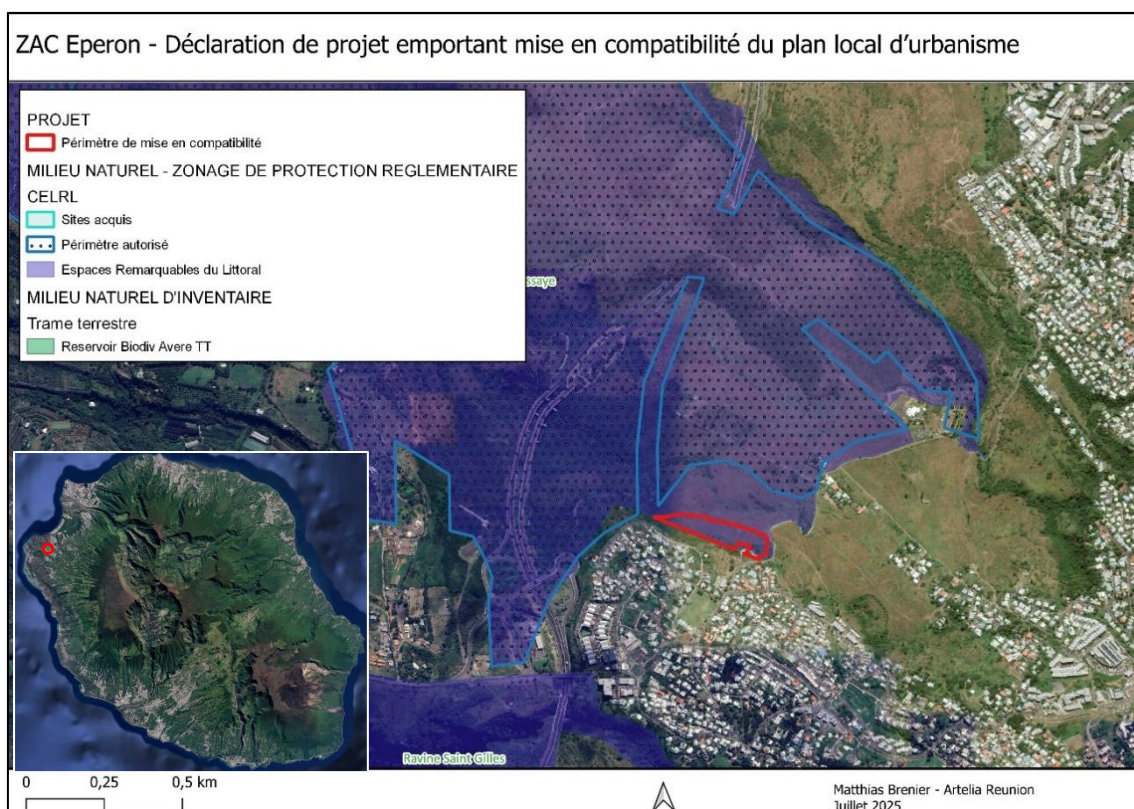


Figure 1 Situation di périmètre vis-à-vis des Espaces Remarquables du Littoral communaux

C'est dans ce contexte qu'une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU (DP/MEC) est engagée.

Conformément à l'article L.103-2¹ du code de l'urbanisme, cette procédure doit être précédée d'une concertation préalable avec le public, qui vise à :

- informer sur les objectifs du projet et la démarche réglementaire engagée,
- présenter les enjeux urbains, environnementaux et juridiques associés,
- recueillir les avis, remarques et suggestions des habitants avant l'arrêt du projet.

Les modalités de participation sont précisées au chapitre 7 du présent dossier.

¹ **Article L103-2** Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° Les procédures suivantes :..., c) **La mise en compatibilité** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ...

2. PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le bassin de rétention est projeté entre le périmètre de la RHI Terrain l'Avion et la future déviation de l'Eperon.

Le projet concerne la parcelle CW 1032, en cours de maîtrise foncière.

Le secteur en projet est traversé par un talweg que l'ensemble des scénarii d'aménagement prévoit de dévier vers le Nord et de le canaliser dans un fossé naturel à ciel ouvert pour laisser une emprise suffisante pour l'aménagement des bassins de stockage.

La parcelle CW 1032 est entièrement zonée Nerl au PLU de Saint Paul.



Figure 2 Illustration de l'écoulement actuel

Deux projets de bassins en cascades sont étudiés :

Le premier projet (Scenario 1) minimise l'emprise foncière et limite l'empiètement sur la parcelle CW 1032 à l'aménagement du fossé de dérivation du talweg amont (environ 0,2ha).

Ce projet aménage 3 bassins en cascade en limite immédiate des terrains de la RHI d'un volume respectif de 3000, 1600, et 1400 m³. Il nécessite des terrassements importants mais limite l'emprise à aménager et donc la zone à déclasser.

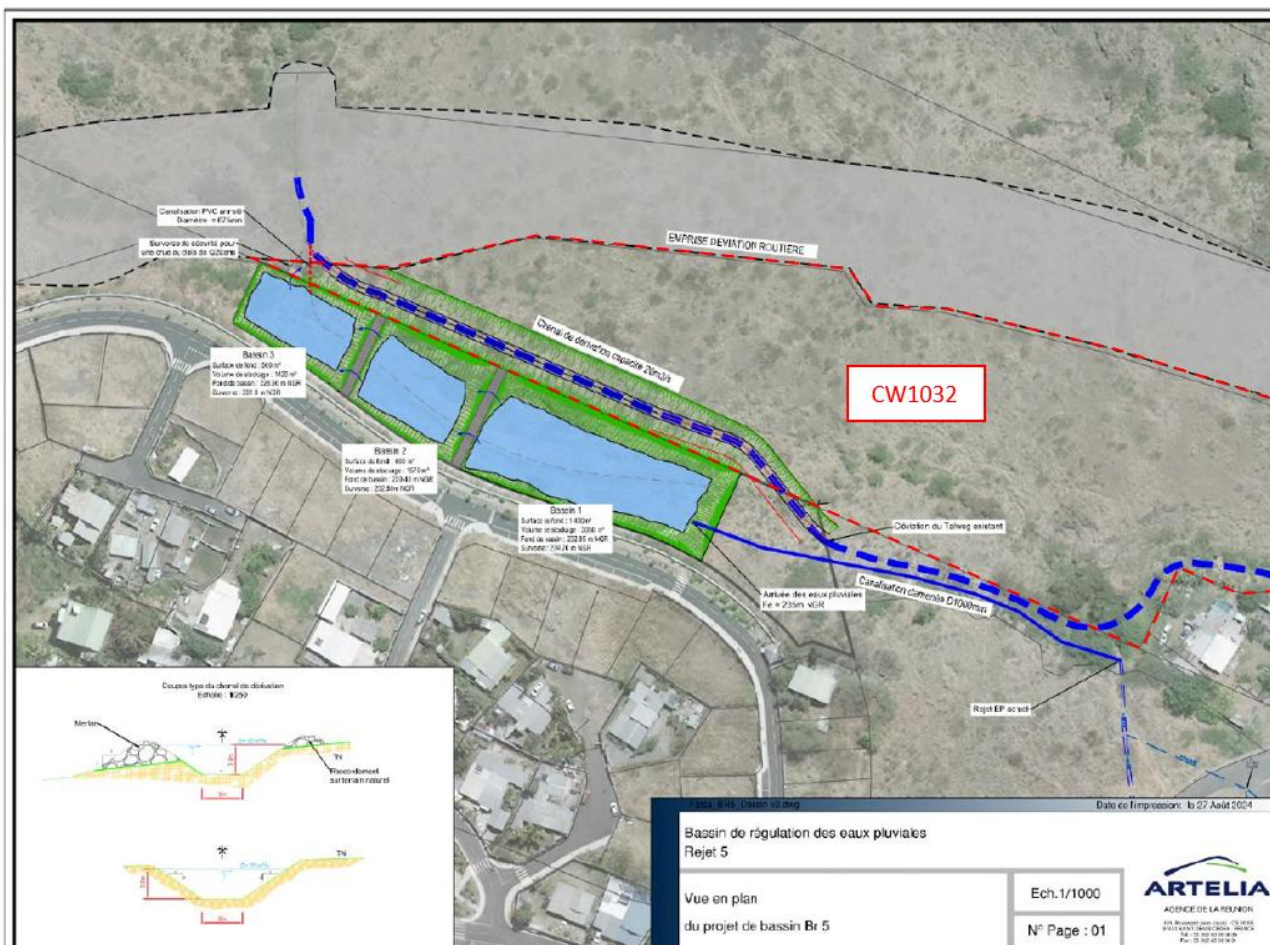


Figure 3 Plan de masse du scénario 1

Le second scénario occupe une partie plus importante de la parcelle CW1032 (Environ 0,9ha). Il est paysagé et suit au maximum la pente naturelle de la zone pour minimiser les terrassements et favoriser l'insertion paysagère du projet. Il est doté de 4 bassins en cascade de volumes respectifs de 1500, 3300, 900 et 500 m3. La réalisation de ces bassins permet des aménagements paysagers qualitatifs qui s'intègrent dans le paysage.

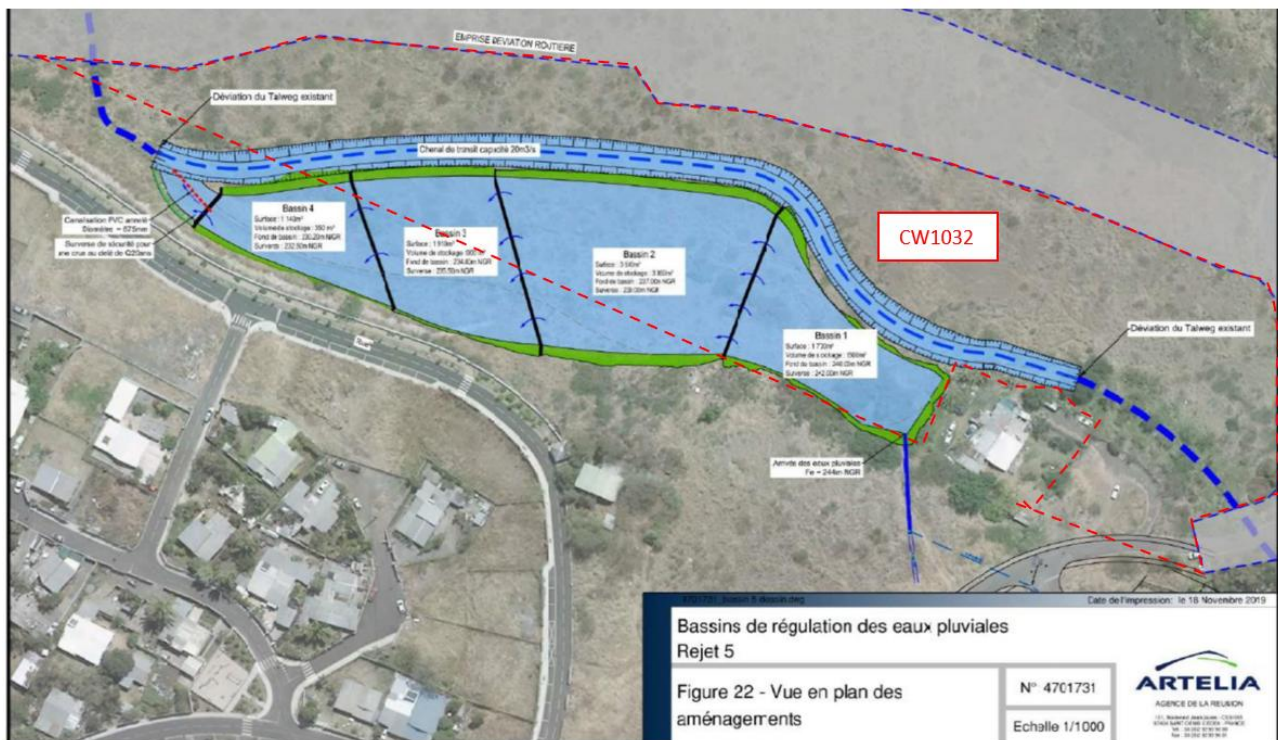


Figure 4 – plan masse et plan paysager du scénario 2

3. JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet de bassin de rétention, bien qu'indispensable au bon fonctionnement hydraulique de la ZAC de l'Éperon, n'est pas compatible en l'état avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire communal.

3.1. ZONAGE ACTUEL

Le projet occupe du foncier zoné U3C et Nerl. La parcelle cerclée de rouge ci-dessous est la parcelle cadastrale CW 1032, parcelle impactée par les deux scenarii de bassin et classée dans sa totalité en zone Nerl au PLU.

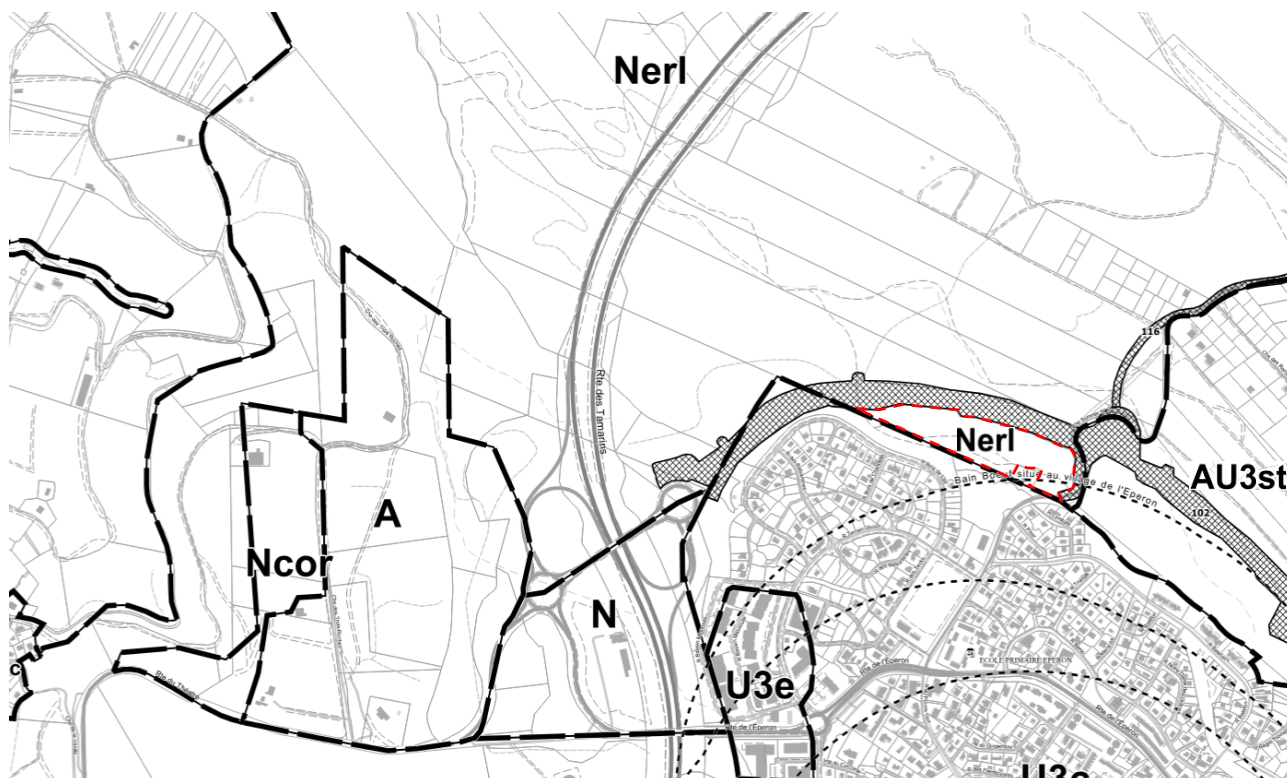


Figure 5 – Zonage actuel du PLU

La zone N couvre les secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Le zonage spécifique NERL correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.

L'article L121-24 du code de l'urbanisme fixe la liste limitative des aménagements autorisés : « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

Le projet de bassin, en raison de sa nature technique, de son mode de construction et de ses emprises, ne relève pas de ces occupations autorisées.

3.2. NECESSITE D'UNE MISE EN COMPATIBILITE

Compte tenu de cette incompatibilité, la réalisation du projet nécessite une modification ponctuelle du PLU, afin :

- d'adapter le zonage de la parcelle concernée,
- et de permettre, si nécessaire, une adaptation réglementaire locale à la nature de l'ouvrage.

Cette adaptation du document d'urbanisme est engagée par le biais d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, procédure prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure permet à la commune d'assurer la cohérence entre son document de planification et le projet opérationnel d'intérêt général.

La procédure de mise en compatibilité ne remet pas en cause les orientations générales du PLU, notamment celles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui prévoit l'aménagement de la ZAC et la prise en compte des risques.

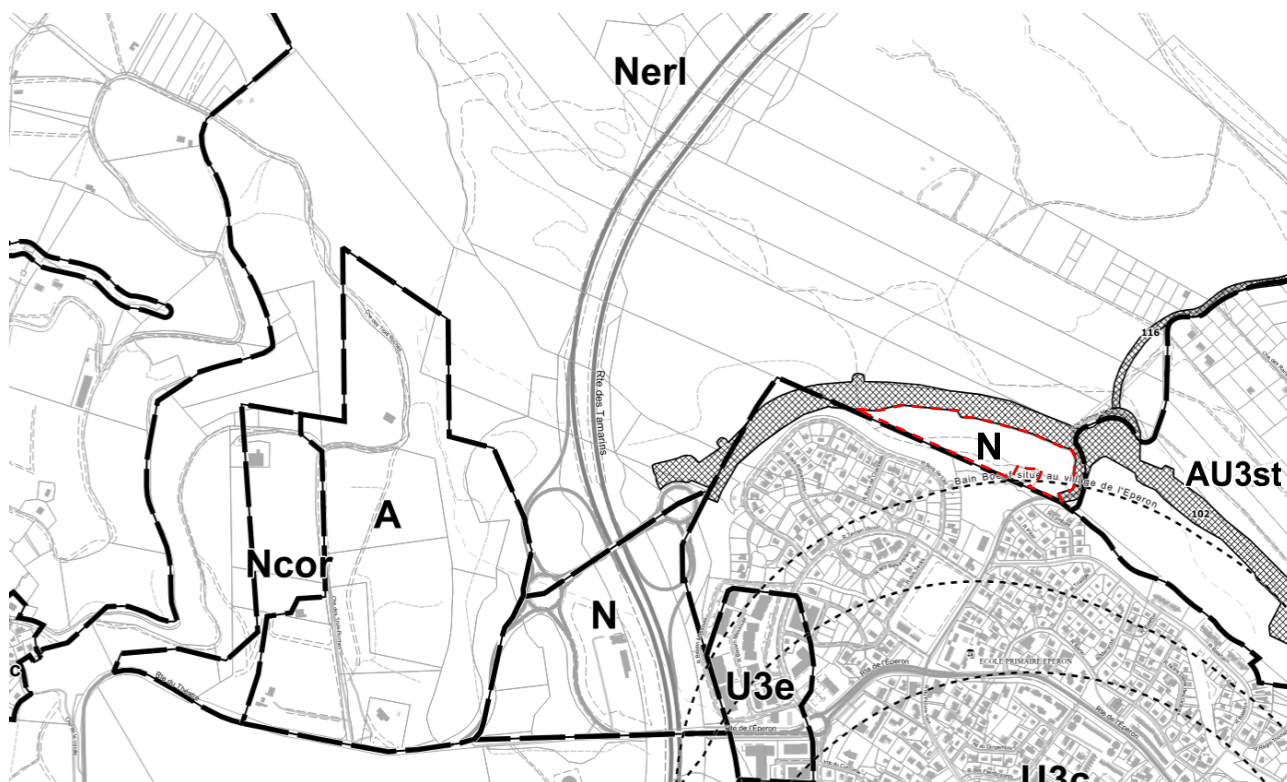


Figure 6 – Zonage futur du PLU suite à la mise en compatibilité

4. ENJEUX TERRITORIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

4.1. CONTEXTE TERRITORIAL

Le projet s'inscrit dans un secteur en cours d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de l'Éperon, située en surplomb des quartiers ouest de Saint-Paul. Le bassin est prévu en périphérie immédiate de la ZAC, sur une parcelle en pente, en limite de la RD10, à proximité d'espaces urbanisés existants (notamment le RHI Bernica).

Le site concerné n'est pas urbanisé, mais il se trouve en interface entre :

- une zone à dominante naturelle (boisement et végétation pionnière),
- des secteurs aménagés, ou en cours d'aménagement dans le cadre de la ZAC.

4.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

L'étude environnementale réalisée en 2025 par le bureau Cynorkis Environnement a permis de caractériser précisément les milieux naturels présents sur le site d'implantation du projet. Celui-ci se situe en pente, avec un substrat rocheux affleurant et une végétation typique des zones sèches de l'ouest réunionnais.

Habitat et flore

Trois types d'habitats ont été relevés :

- Des pelouses sèches à *Heteropogon contortus*, formation végétale dominante sur l'emprise,
- Des fourrés exotiques dégradés, avec des espèces comme *Leucaena leucocephala*, *Lantana camara* et *Achyranthes aspera*,
- Des friches ou secteurs remaniés, en cours de recolonisation végétale.

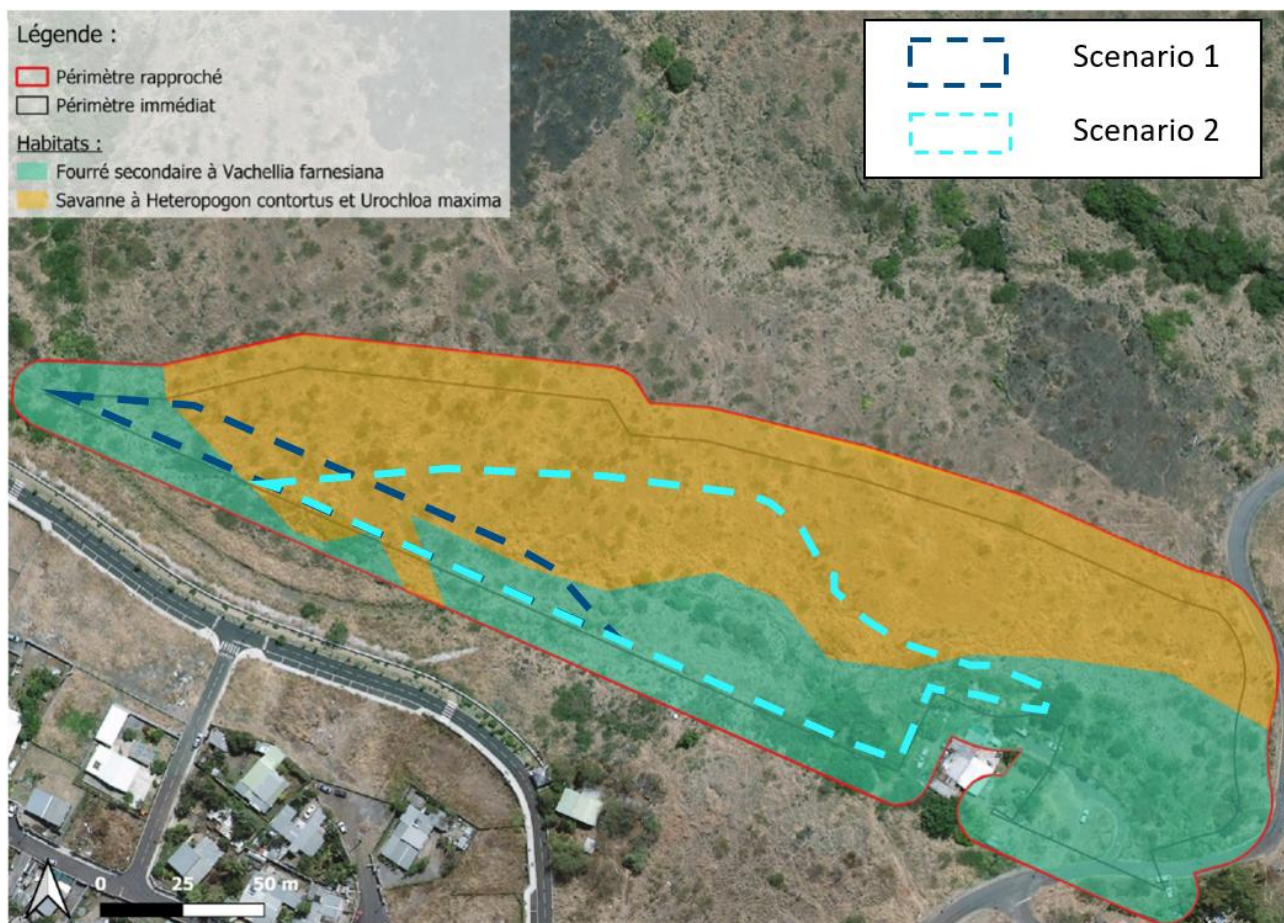


Figure 7 Répartition des macro habitats et emprises des scenarii

Si la diversité floristique est modérée, une espèce patrimoniale a été recensée ; il s'agit de *Zornia gibbosa*, espèce herbacée protégée par arrêté régional. Son statut implique des mesures de conservation spécifiques (éviter, suivi écologique, ou demande de dérogation si nécessaire).

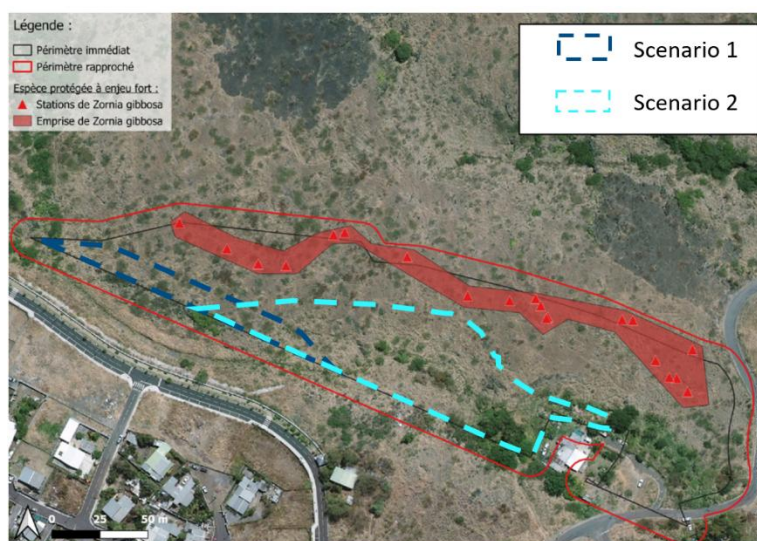


Figure 8 Position des stations d'espèces protégées *Zornia gibbosa* et emprises des scenarii

Faune

Le diagnostic écologique a permis d'identifier plusieurs espèces animales présentes sur le site, principalement des oiseaux, des chauves-souris, des insectes et quelques reptiles.

Deux espèces d'oiseaux indigènes ou endémiques ont été observées en particulier :

- L'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus*), espèce endémique de La Réunion, a été vue à de nombreuses reprises sur l'ensemble du site. Son habitat est bien représenté et son alimentation a été confirmée sur les végétaux présents. Son enjeu de conservation est jugé fort.
- La Tourterelle malgache (*Nesoenas picturatus*), espèce indigène, a été observée ponctuellement. Sa présence reste régulière, avec une reproduction possible. Son enjeu de conservation est modéré.

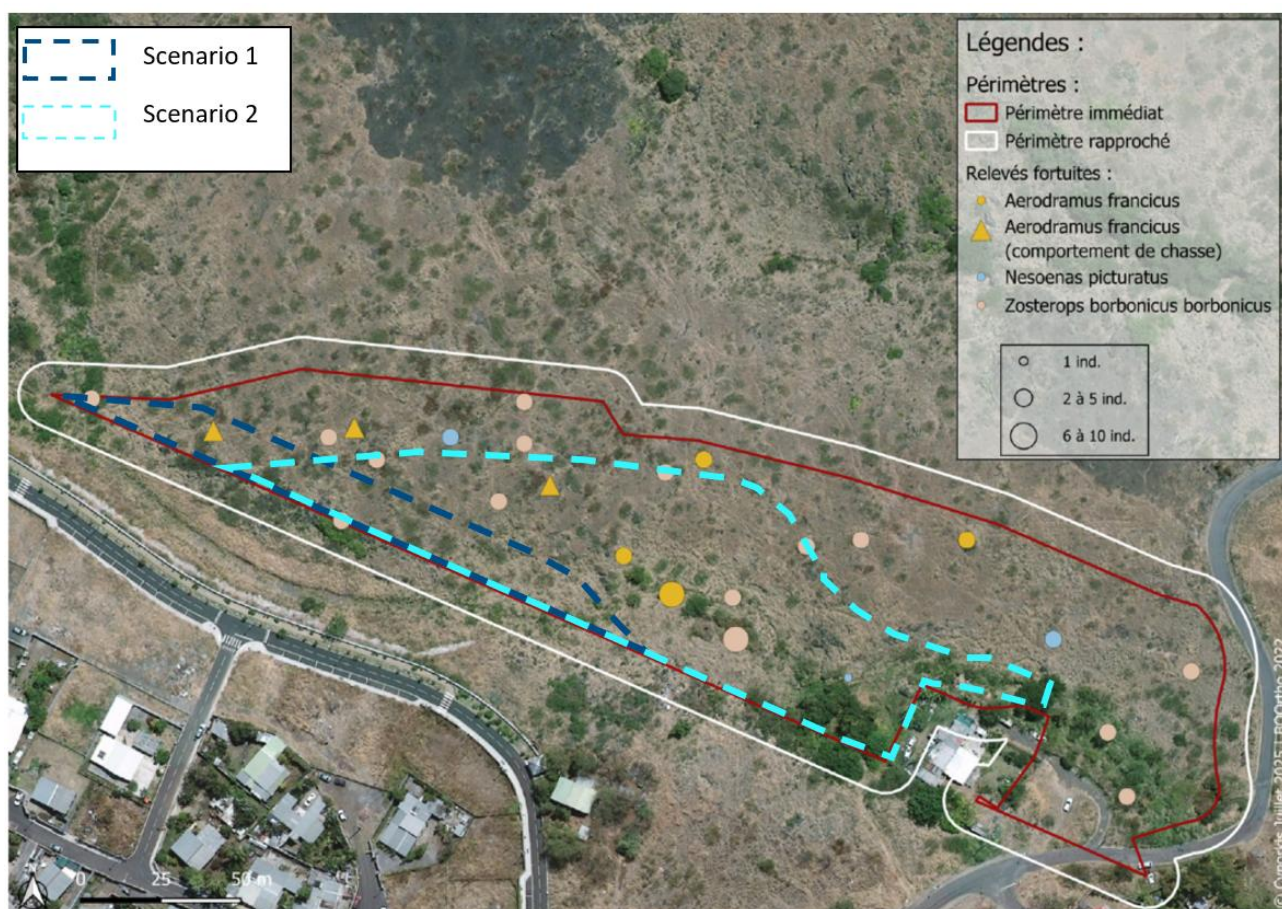


Figure 9 Observations de deux espèces endémiques d'oiseaux terrestres et emprises des scénarii

Des oiseaux exotiques communs (martin triste, foudi, moineau, merle Maurice...) ont également été contactés, mais sans enjeu écologique notable.

Parmi les espèces en vol, la Salangane des Mascareignes a été régulièrement observée en chasse sur le site. Elle ne peut pas y nicher, mais utilise l'espace pour s'alimenter. Son enjeu est modéré. À l'inverse, l'Hirondelle de Bourbon n'a pas été observée.

Concernant les rapaces, le Papangue, rapace endémique de La Réunion, n'a pas été vu mais pourrait utiliser le secteur pour se nourrir. Le Faucon concolore pourrait également survoler la zone. Dans les deux cas, l'enjeu est modéré, sans possibilité de reproduction identifiée sur place.

Enfin, plusieurs espèces d'oiseaux marins protégés ont un lien avec le secteur, principalement à travers des survols occasionnels ou des couloirs de déplacement, sans que le site ne constitue un habitat de nidification ou encore un couloir de vol de prédilection.

Un caméléon exotique protégé (*Furcifer pardalis*) a été observé sur site, avec un enjeu jugé faible. Aucun gecko endémique n'a été détecté.

Enfin, deux espèces de chauves-souris communes à La Réunion sont susceptibles d'utiliser le site comme zone de chasse. Il s'agit du Petit molosse et du Taphien de Maurice, pour lesquels l'enjeu est également faible.

Concernant les insectes, 44 espèces ont été inventoriées, dont :

- Une espèce endémique (*Heliophanus similior*, une araignée) avec un enjeu fort,
- Une espèce subendémique de coléoptère avec un enjeu modéré,
- Une quinzaine d'espèces indigènes, représentant un enjeu faible,

Et plusieurs espèces introduites sans enjeu particulier, dont la fourmi de feu, classée envahissante.

4.3. PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET

Le projet de création des bassins a été conçu de façon à limiter au maximum ses impacts sur l'environnement. A travers l'étude d'impact sur l'environnement en cours de réalisation, des précautions seront prises pour tenir compte de la présence d'espèces animales et végétales locales, notamment certaines protégées ou sensibles.

■ Quels impacts sont attendus ?

Comme tout chantier, les travaux vont provoquer des perturbations temporaires sur le site :

- Modification de la végétation en place (défrichements localisés) ;
- Présence de bruit, de poussières et de machines, pouvant déranger certaines espèces animales ;
- Risque d'introduction d'espèces invasives, par exemple via les plantations ou les engins.

■ Les espèces les plus concernées sont :

- Des oiseaux forestiers (comme l'oiseau blanc) ;
- Une plante protégée, *Zornia gibbosa*, présente dans certaines zones du site ;
- Des espèces exotiques mais protégées, comme le caméléon panthère.

■ Comment le projet s'adapte à ces enjeux ?

Pour éviter ou limiter ces impacts, une stratégie environnementale complète est en cours, selon trois principes :

- **Éviter** : par exemple, le projet devra chercher à conserver une zone sensible abritant la plante protégée *Zornia gibbosa*.
- **Réduire** : Et quand l'évitement n'est pas possible, des actions spécifiques sont prévues, comme :
 - Transplanter les plantes sensibles ;
 - Adapter le calendrier des travaux pour éviter la période de reproduction des oiseaux ;
 - Mettre en place des procédures de sauvegarde pour les caméléons, les oiseaux forestiers
 - Réaliser des contrôles réguliers de la faune avant chaque phase de chantier ;

- Mettre en place des mesures anti-pollution (bruit, poussières, produits chimiques) ;
- Prévenir les risques d'invasions biologiques, notamment via des contrôles sur les plantes utilisées.
- **Accompagner** : une végétalisation du site avec des espèces locales est prévue pour renforcer la valeur écologique du projet à long terme.

▪ **Suivi et coordination**

Un coordinateur environnemental sera présent pour suivre toutes ces mesures pendant les travaux. Il s'assurera que les entreprises respectent les règles et pourra faire des ajustements si nécessaire.

5. IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET ET DU CHANGEMENT DE ZONAGE

5.1. IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement des bassins de rétention, en périphérie de la ZAC de l'Éperon, aura les effets suivants sur le site et son environnement immédiat :

- **Modification de la topographie locale**, liée aux travaux de terrassement, à la création des bassins en cascade et au remodelage des talus périphériques ;
- **Intervention sur la végétation existante**, avec un défrichement partiel de la parcelle, actuellement occupée par une savane sèche et des espèces herbacées, dont certaines présentent un intérêt écologique local (**notamment *Zornia gibbosa*, espèce protégée**) ;
- **Perturbation ponctuelle de la faune locale** pendant les travaux, notamment les oiseaux forestiers (comme l'Oiseau blanc), les caméléons et certaines espèces d'insectes recensées. Des mesures spécifiques seront prévues pour limiter ces perturbations (planning adapté, protocoles de sauvegarde) ;
- **Aménagement d'un ouvrage visible**, mais intégré dans la topographie en forme de cuvette et accompagné d'un traitement paysager privilégiant les espèces végétales indigènes, afin de limiter l'impact visuel et renforcer l'intérêt écologique du site ;
- **Réalisation ponctuelle d'ouvrages de génie civil** (déversoirs, canalisations de régulation) limités en emprise et conçus pour s'adapter au fonctionnement hydraulique du site.

Le projet ne génère pas d'artificialisation liée à de nouveaux logements ou à la création de voiries. Il s'inscrit dans une logique de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère.

Une évaluation environnementale complète est en cours, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU, conformément aux exigences réglementaires.

5.2. IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est nécessaire pour permettre la réalisation du bassin de rétention projeté, situé dans un secteur actuellement classé en zone Nerl (Espace Remarquable du Littoral). Cette procédure porte uniquement sur le reclassement de la zone Nerl en zone N, sur un périmètre strictement limité à l'implantation du projet.

Cette évolution du zonage n'a aucun effet sur les orientations générales du PLU :

- Elle ne remet pas en cause les principes du PADD, notamment en matière de gestion des risques, de maîtrise de l'imperméabilisation et de préservation des espaces naturels ;
- Elle ne modifie pas l'équilibre global d'affectation des sols et n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation.

Le reclassement en zone N permet d'accueillir un ouvrage d'intérêt collectif sans vocation urbaine, conformément au règlement du PLU, qui autorise en zone N :

« les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Par ailleurs, le secteur concerné est déjà partiellement affecté par une emprise réservée (n°102), inscrite au PLU pour la réalisation de la déviation de la RD10. Cette emprise traverse la zone Nerl et prévoit à terme une coupure physique de ce secteur, ce qui réduit la continuité écologique initialement visée par le zonage.

Dans ce contexte, le changement de zonage proposé :

- reste cohérent avec l'évolution prévisible du secteur dans les documents d'urbanisme ;
- s'inscrit dans une logique d'intérêt général, au service de la sécurité hydraulique du quartier en développement ;
- n'induit aucune artificialisation supplémentaire ni modification du reste des documents du PLU.

Il s'agit donc d'une adaptation localisée et justifiée, compatible avec les orientations du territoire et sans incidence sur les grands équilibres du document d'urbanisme.

6. MODALITES DE LA CONCERTATION

La présente concertation préalable est organisée par la commune de Saint-Paul, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance du projet et de la démarche d'évolution du PLU, et de formuler des remarques, propositions ou questionnements en amont de l'arrêt du projet et de l'ouverture de l'enquête publique.

6.1. DUREE DE LA CONCERTATION

La concertation se déroule du TANT] au TANT soit une durée de TANT semaines, pendant laquelle le dossier est mis à disposition du public.

6.2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Le présent dossier de concertation est consultable :

- en mairie de Saint-Paul, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,

- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : ??????????

- ...

6.3. MODALITES DE PARTICIPATION

Le public peut formuler ses observations :

- par inscription dans un registre papier mis à disposition à l'accueil de la mairie,
- par courrier adressé à :

Monsieur le Maire – Commune de Saint-Paul

6.4. SUITES DE LA CONCERTATION

À l'issue de la concertation, la commune établira un bilan de la concertation, qui sera présenté au conseil municipal avant l'arrêt du projet de mise en compatibilité.

Ce bilan sera également intégré au dossier soumis à l'enquête publique prévue ultérieurement, conformément à la réglementation applicable.