20251217_MJ19_arrete_maj_servaero 4
20251031_MJ18_arrete_maj_MH 6
20250327_MECDP2_dcm_mecdp_villèle_approbation 7
20250327_M12_dcm_mod_Rglt_ER_approbation 15
20250318_MJ17_arrete_maj_classementsonoreitt 18
20241219_MJ16_arrete_maj_RLP 20
20241121_MS4_dcm5_modsimp_sdu_approbation 22
20240627_MS4_dcm4_modsimp_sdu_modalitésmad 43
20240627_M11_dcm5_mod_zac_co_approbation 51
20240530_MS4_dcm3_modsimp_sdu_bilanconcertation 58
20240426_MJ15_arrete_maj_SUPPAPI 62
20240305_MJ14_arrete_maj_DPU 65
20230706_M11_dcm4_mod_zac_co_bilanconcertation2 67
20230427_MS4_dcm2_modsimp_sdu_concertation 72
20230331_MJ13_arrete_maj_MH 76
20221027_M11_dcm3_mod_zac_co_justification 78
20221027_M11_dcm2_mod_zac_co_bilanconcertation 88
20221007_MJ12_arrete_maj_MH 94
20220908_MECDP1_dcm3_mecdp_cornu_approbation 96
20220630_M10_dcm_mod_Rglt_OAP_ER_approbation 102
20220525_M11_dcm1_mod_zac_co_modalitésconcertation 300
20220317_MJ11_arrete_maj_TA 313
20211222_MS4_arrete_modsimp_sdu_prescription 315
20211216_MS4_dcm1_modsimp_sdu_prescription 318
20211216_M9_dcm2_mod_holcim_bilanconcertation 322
20210927_MJ10_arrete_maj_MH 326
20210903_M9_dcm1_mod_holcim_concertation 328
20210903_M8_dcm2_mod_zacsdt_approbation 344
20210611_MS3_dcm2_modsimp_rco_approbation 357
20210325_MS3_dcm1_modsimp_rco_modalitésmad 362

20200206_MJ9_arrete_maj_MH 366
20200129_MJ8_arrete_maj_MH 368
20191212_MS2_dcm2_modsimp_er_approbation 371
20191212_MECDP1_dcm2_mecdp_cornu_bilanconcertation 375
20190905_MS2_dcm1_modsimp_er_modalitésmad 382
20190905_MECDP1_dcm1_mecdp_cornu_concertation 386
20190404_M8_dcm1_mod_zacsdt_justification 392
20190404_M5_dcm2_mod_rhsbellmac_approbation 398
20190301_MJ7_arrete_maj_pprl 402
20181011_M7_dcm_mod_reglementplu2_approbation 404
20180906_RS1_dcm3_revall_bw28_approbation 407
20171109_RS1_dcm2_revall_bw28_arrêt 413
20171109_MS1_dcm2_modsimp_er_approbation 416
20171005_M6_dcm_mod_reglementplu_approbation 423
20170721_MJ6_arrete_maj_sdep 426
20170706_MS1_dcm1_modsimp_er_modalitésmad 428
20170302_M5_dcm1_mod_rhsbellmac_justification 436
20170220_MJ5_arrete_maj_pprn 441
20160929_M4_dcm2_mod_centhor_approbation 444
20160825_RS1_dcm1_revall_bw28_prescription 450
20160407_M4_dcm1_mod_centhor_justification 455
20160407_M3_dcm_mod_centreville_approbation 460
20150505_MJ4_arrete_maj_sasprucvsaintpaul 467
20150505_MJ3_arrete_maj_permisdemolirsgb 469
20150505_MJ2_arrete_maj_dupcambaieomega 471
20150505_MJ1_arrete_maj_classementsonoreitt 473
20130530_M2_dcm_mod_zacmariecaze_approbation 475
20130425_M1_dcm_mod_zacsanssouci_approbation 480
20120927_E_dcm4_elabplu_plu2012_approbation 483
20110929_E_dcm3_elabplu_plu2012_arrêt 501

20110929_E_dcm2_elabplu_plu2012_bilanconcertation 514
20010515_E_dcm1_elabplu_plu2012_prescription 518

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20251217-AM2512111455-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2512111455
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul – Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de l'Hermitage (Commune de Saint-Paul) et de Mafate - La Nouvelle (commune de La Possession)

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;
- **VU** les dispositions des articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et suivants et R.153-18 et R153-22 du Code de l'urbanisme ;
- **VU** les dispositions des articles L6351-1 à L6351-3, R6351-1, R6351-7 et D6351-9 du Code des transports, ;
- **VU** l'arrêté du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation du 12 mai 2025 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de l'Hermitage ;
- **VU** l'arrêté du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation du 9 septembre 2025 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de Mafate - la Nouvelle ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **Considérant** que le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de l'Hermitage vaut servitude d'utilité publique (SUP) et doit être annexé au PLU ;
- **Considérant** que le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de Mafate - la Nouvelle vaut servitude d'utilité publique (SUP), qu'il concerne en partie le territoire de la commune de Saint-Paul, doit être annexé au PLU ;
- **Considérant** que la modification du contenu des annexes du PLU s'effectue par une procédure de mise à jour mise en œuvre par arrêté du Maire ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajouté aux annexes du PLU les documents suivants :

- Mention de l'arrêté du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation du 9 septembre 2025 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de l'Hermitage dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mention de l'arrêté du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation du 9 septembre 2025 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'hélistation de Mafate - la Nouvelle dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique telle qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20251217-AM2512111455-AR

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, notifié à l'intéressée et inséré sur le registre des actes municipaux, transmis à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul affiché en Mairie, publié et communiqué partout où besoin sera.

Fait à SAINT-PAUL,

Signé électroniquement par : Emmanuel SERAPHIN
Date de signature : 17/12/2025
Qualité : Maire de Saint-Paul

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Affiché en Mairie le : 17 DEC. 2025
Sous le numéro : 0803

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20251031-AM2510201199-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2510201199

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul suite à l'inscription au titre des monuments historiques du Domaine Gruchet à Saint-Paul

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n° 82-213 du 3 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-43, L.153-60 et R.153-18 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°1086 du 27 juin 2025 portant inscription au titre des monuments historiques du Domaine Gruchet à Saint-Paul ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du PLU les documents suivants :

- Mention de l'arrêté préfectoral n°1086 du 27 juin 2025 portant inscription au titre des monuments historiques du Domaine Gruchet à Saint-Paul dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique telle qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, notifié à l'intéressée et inséré au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à SAINT-PAUL,

Affiché en Mairie le 04 NOV. 2025
Sous le numéro : 0699

Signé électroniquement par : Emmanuel SERAPHIN
Date de signature : 31/10/2025
Qualité : Maire de Saint-Paul

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

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

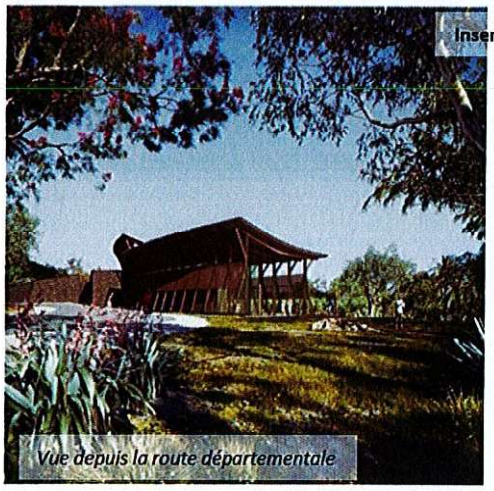
Un élargissement du gabarit de la chaussée du chemin des Primevères (section comprise entre le chemin des Roses et la rue Mahatma Ghandi) est nécessaire afin d'insérer un espace de stationnement public longitudinal.

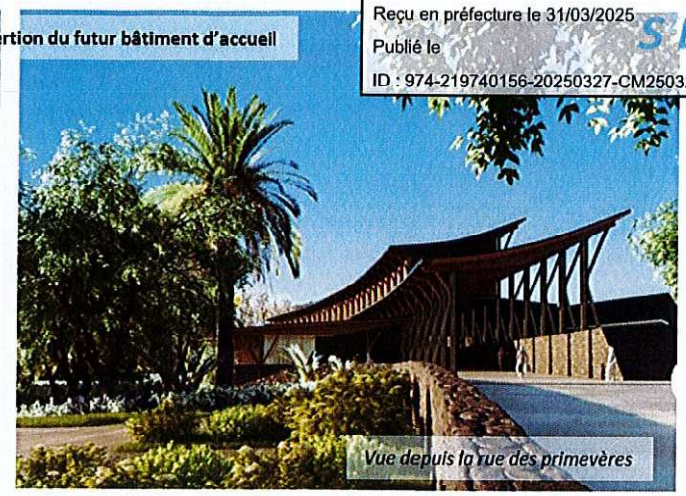
L'ensemble de ces demandes a été communiqué au Président du conseil départemental, ce dernier nous a transmis son retour en date du 23 janvier 2025, (Cf documents annexes), et apporte des réponses aux différents points que nous avons proposés.
Le programme de cette opération comprend :

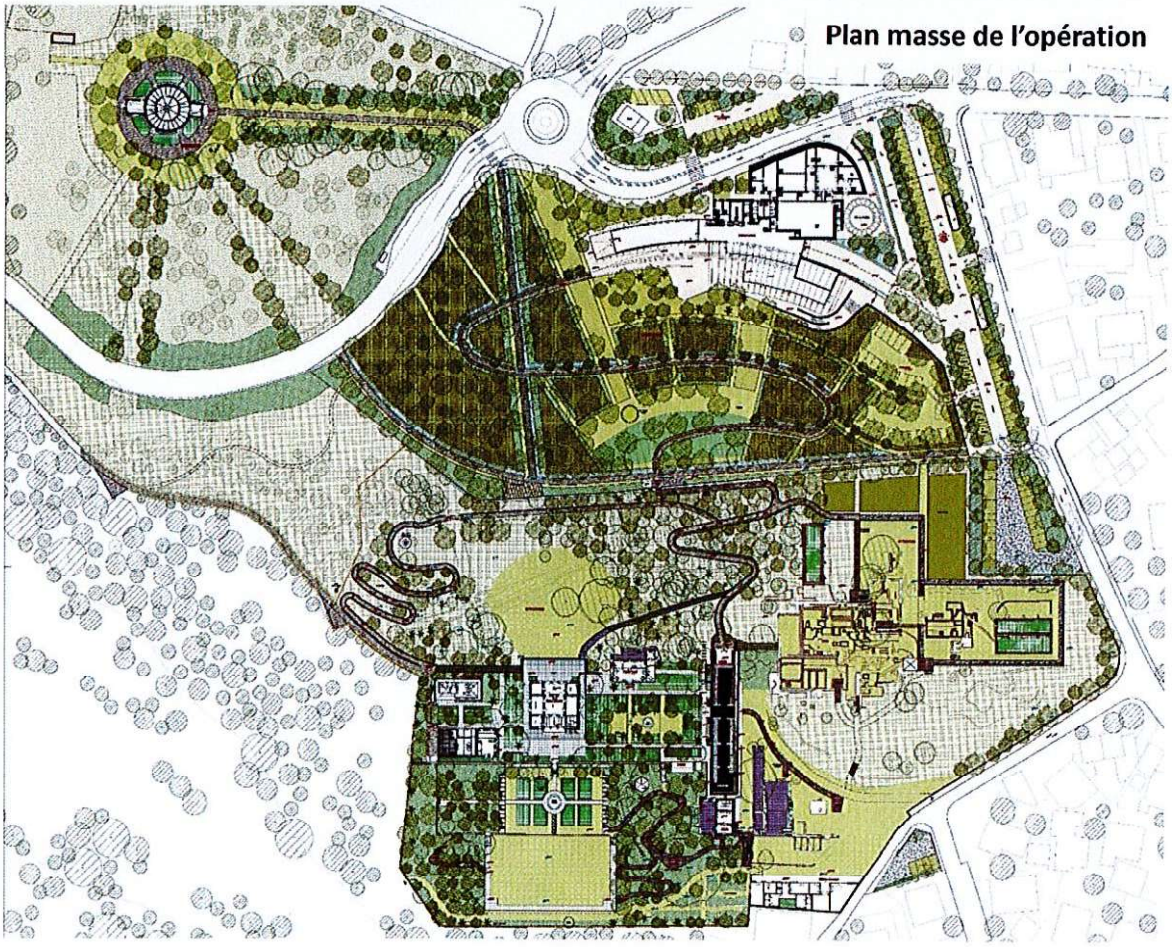
- La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux existants (900 m² de surface utile) et des ouvrages et vestiges historiques associés ;
- La construction d'un bâtiment neuf (environ 1600 m² de surface utile) regroupant toutes les fonctions (accueil, réserves des collections, boutique, locaux administratifs 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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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.

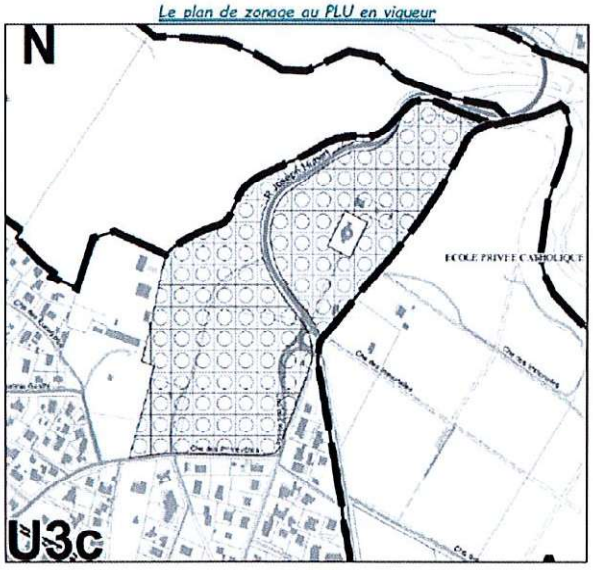
La mise en compatibilité du PLU consiste :

- 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.

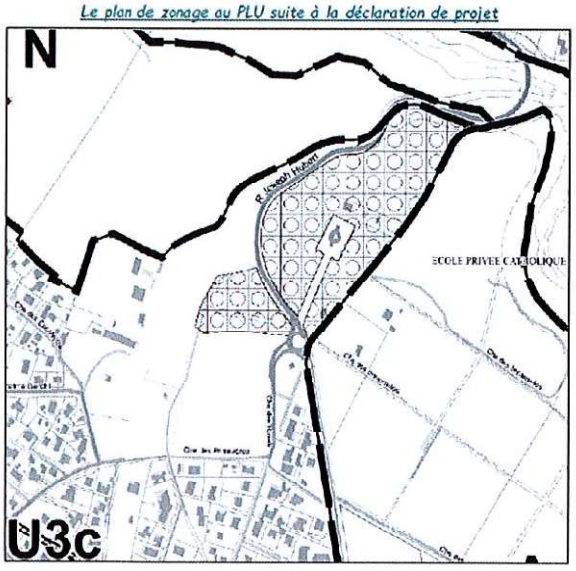
  Les EBC déclassés se décomposent de la manière suivante :

  - 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



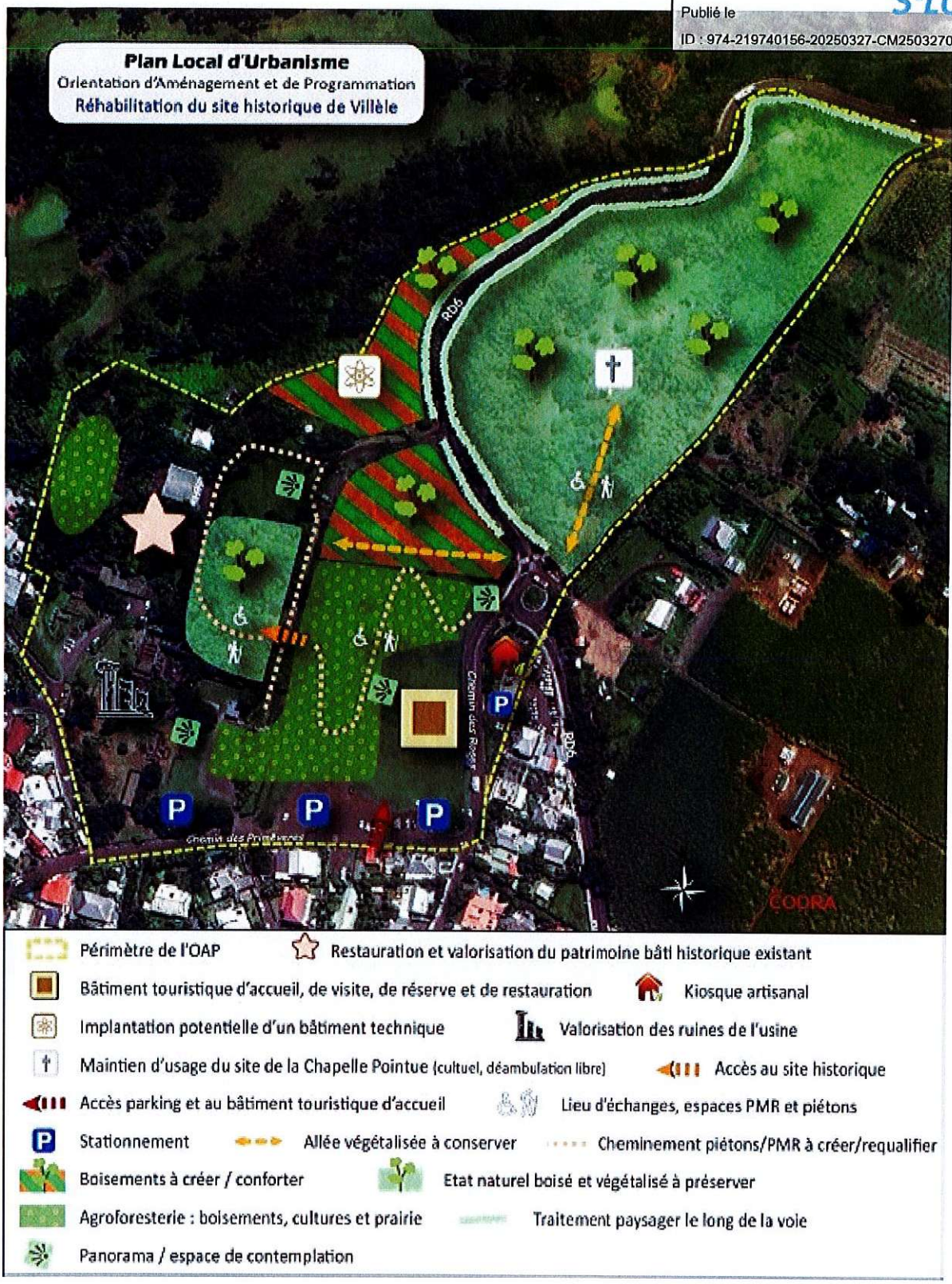
Le plan de zonage au PLU suite à la déclaration de projet



- 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. 231 524 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. 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

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. 231 524 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



M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance

M. OMARJEE Irchad

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

Envoyé en préfecture le 31/03/2025
Reçu en préfecture le 31/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250327-CM250327012-DE

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

Affaire CM250327012 :

Approbation de la modification du règlement et des Emplacements Réservés (ER) du Plan Local d'Urbanisme

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 : 0175

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°12 /

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-CM250327012-DE

SAINT PAUL
Île de La Réunion

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

Affaire CM250327012 / Approbation de la modification du règlement et des Emplacements Réservés (ER) du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Par arrêté en date du 30 octobre 2024, une enquête publique a été prescrite afin de modifier certaines dispositions réglementaires du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- D'apporter des modifications mineures ou des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes.
- De modifier le règlement des zones Ni de Mafate sur préconisation du Parc National de La Réunion, notamment dans un objectif d'harmonisation des dispositions des PLU de Saint-Paul et de La Possession.
- Supprimer ou réduire des Emplacements Réservés (ER) mis en œuvre ou obsolètes.

Au total, il est proposé d'apporter 22 modifications au règlement du PLU, supprimer 4 ER et en réduire un.

Certaines modifications apportées au règlement majorent ou diminuent les possibilités de construire, c'est donc le régime de modification de droit commun (articles L.153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) qui s'applique dans le cas présent.

Par décision en date du 02 septembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a indiqué que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2024 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 2410291114 en date du 30 octobre 2024. Dans son rapport en date du 23 janvier 2025, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti de trois recommandations.

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction Foncier Urbanisme et Planification (DFUP) au 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 04 novembre 2024 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 03 décembre 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) a émis un avis favorable au projet ;
- Par avis en date du 19 novembre 2024, la Région Réunion a fait part de deux observations et prend acte de cette modification.

Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, et conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, il est proposé de procéder aux modifications réglementaires complémentaires suivantes :

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-CM250327012-DE

- Réduire le nombre d'arbres d'une hauteur minimale de 2 m exigés pour 100 m² d'espaces libres (hors circuit sportif dédié) et les aires de stationnement à deux au lieu de [illegible]. L'assouplissement de cette règle va permettre une plus grande flexibilité dans le développement et le verdissement des espaces, tout en respectant les objectifs écologiques et paysager de la commune ;
- Permettre la double mitoyenneté en zone U1a le long de la Chaussée Royale. Aujourd'hui, l'article 7.2 du règlement du PLU l'interdit alors qu'au même titre que dans l'ensemble de la zone U1a, l'implantation en ordre continu le long de la Chaussée Royale doit créer un front bâti sur la voie publique visant à lui donner une identité urbaine ;
- Augmenter le recul des piscines maçonnées construites hors sols par rapport aux voies à 2 m conformément au projet de modification, et maintenir le recul des piscines enterrées à 1 m (article 13 du règlement du PLU) ;
- Précisions du glossaire.

Par ailleurs, il est proposé de modifier 2 Emplacements Réservés (ER) suites aux remarques émises lors de l'enquête publique par les propriétaires concernés :

- Suppression de L'ER n°72 à Crève Coeur au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une voie d'accès au terrain communal : Cet ER est obsolète car deux autres accès existent en partie haute et basse du terrain à partir du RD 5 ;
- Réduction de l'ER n°21 à Grand Fond au bénéfice de la commune pour la création d'une aire de stationnement : La commune ne souhaite plus réaliser ce projet sur l'emprise considérée.

Le dossier de modification du PLU, le rapport d'enquête publique et ses annexes, notamment la synthèse et la réponse aux observations, sont consultables dans les locaux de la DFUP située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté AM 2410291114 en date du 30 octobre 2024 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 ;

Considérant la décision en date du 02 septembre 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
Considérant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées sur le projet le 04 novembre 2024 et les avis rendus ;
Considérant la tenue de l'enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 2024 et du rapport du commisseur enquêteur en date du 23 janvier 2025 ;

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 18/03/2025

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

Article 1 : d'approuver la modification du règlement et des d'Emplacements Réservés du PLU ;

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

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/03/2025

Le Maire

M. SERAPHIN Emmanuel

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-PAUL

Le secrétaire de séance

M. OMARJEE Irchad

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250318-AM2503130327-AI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2503130327
Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Paul

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions;
- **VU** les dispositions de l'article L.571-10 du Code de l'environnement ;
- **VU** les dispositions des articles R. 151-51 et R. 151-53 du Code de l'urbanisme ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°2734 du 14 décembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** la carte du classement sonore annexée à l'arrêté préfectoral

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

- mention de l'arrêté préfectoral n°2734 du 14 décembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Paul dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- mise à jour du plan dans l'annexe graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la DEAL Réunion et de La Préfecture de La Réunion.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

.../...

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 974-219740156-20250318-AM2503130327-AI

ARTICLE 4 : Le Directeur Général des Services, le Comptable du Service de Gestion Comptable du Port sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la Mairie et transmis à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul.

Fait à SAINT-PAUL,

Affiché en Mairie le : 19 MARS 2025
Sous le numéro : 0142

Signé électroniquement par : Emmanuel SERAPHIN
Date de signature : 18/03/2025
Qualité : Maire de Saint-Paul

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241218-AM2412131374-AI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2412131374
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul – Règlement Local de Publicité (RLP) de la Ville approuvé le 3 octobre 2024

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n° 82-213 du 3 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions;
- **VU** le code de l'environnement, et notamment l'article L.581-14-1 ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R.123-13 et 14 et R. 151-51 et R. 151-53 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 3 octobre 2024 approuvant le Règlement Local de Publicité (RLP) de la Ville de Saint-Paul ;
- **Considérant** la nécessité d'effectuer la mise à jour du PLU suite à l'approbation du Règlement Local de Publicité de la ville de Saint-Paul ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du PLU les documents suivants :

- mention de la délibération du conseil municipal du 3 octobre 2024 approuvant le Règlement Local de Publicité (RLP) de la Ville de Saint-Paul dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- mise à jour du plan des périmètres particuliers de l'annexe graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Affiché en Mairie le 19 DEC. 2024
Sous le numéro : 0803

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241218-AM2412131374-AI

Fait à SAINT-PAUL,

Signé électroniquement par : Emmanuel SERAPHIN
Date de signature : 18/12/2024
Qualité : Maire de Saint-Paul

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 21 NOVEMBRE 2024

Affaire CM241121012 :

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **15/11/2024**
et affiché le : **15/11/2024**
sous le numéro : 0696

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **36**

Affiché en Mairie le : 12 DEC. 2024
Sous le numéro : 0750

L'an deux mille vingt quatre, le vingt et un novembre 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 - Mme BOUCHER Suzelle - 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 - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme HOARAU Patricia - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- Mme FLORIANT Marie-Anick a donné procuration à M. CRIGHTON Yann
- M. OLIVATE Yolain a donné procuration à M. METANIRE Julius
- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline
- M. MARCEAU Jean a donné procuration à M. VIRAMA COUTAYE Dominique
- M. BELLON Guyto a donné procuration à Mme GAZE Martine
- Mme BUCHLE Suzelle a donné procuration à Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette
- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne
- Mme FONTAINE Audrey a donné procuration à Mme HOARAU Patricia
- Mme DJUNIA Paméla a donné procuration à M. OMARJEE Irchad
- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme ROUGEAU Hélène - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme VICTORINE Eglantine - M. NATIVEL Jean François - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANT Tristan

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
M. Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.
.....

AFFAIRE N°12 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

SAINT PAUL
Ile de La Réunion

Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 21 novembre 2024

Affaire CM241121012 / Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.

Le Maire rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a été prescrite afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale, le projet a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2023.

Par délibération du 30 mai 2024, le Conseil municipal de Saint-Paul a arrêté le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du mois de mai 2023 au mois d'avril 2024.

En application de l'article 42 de la loi ELAN, le projet de modification simplifiée du PLU a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie dans sa formation spécialisée dite "des sites et paysages" qui a émis un avis favorable à l'unanimité le 23 mai 2024.

En application des dispositions de l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime, le projet ayant pour effet le déclassement de terres classées agricoles, il a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Celle-ci a émis un avis favorable en date du 13 juin 2024.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, ont fait l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, soit du 1er au 31 août 2024, dans les lieux et conditions fixés par la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), consultée sur le projet conformément aux dispositions réglementaires, a émis un avis en date du 21 juin 2024. Un mémoire en réponse a été apporté par la Ville en date du 26 juillet 2024. Ces éléments ont été joint au dossier de mise à disposition du public.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire doit en présenter le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 30 avril 2024. Leurs avis ont été joints au dossier de mise à disposition du public :

- La Région Réunion, par courrier en date du 22/05/2024 reçu le 27/05/2021, a estimé que « l'attribution d'un zonage Urbain (U) aux SDU amène le projet de modification à être incompatible au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ».
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion, par courrier en date du 18/06/2024 reçu le 20/06/2024, a émis un avis favorable au projet sans remarque particulière.
- Le Département de La Réunion, par courrier en date du 07/06/2024 reçu le 14/06/2024, a émis un avis favorable au projet sans remarque particulière.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

- Le Préfet de La Réunion, par courrier en date du 05/07/2024 reçu le 16/07/2024, a émis un avis favorable au projet avec une remarque concernant la possibilité d'implanter des commerces en zone Usdu.
- Le Territoire de l'Ouest, par courrier en date du 25/07/2024 reçu le 29/07/2024, a soumis le projet compatible avec les dispositions du SCOT Ouest.

Lors de la mise à disposition au public du projet, 51 contributions ont été déposées par des administrés, dont 2 hors délais. Ces contributions portaient sur un ensemble de 67 parcelles. La totalité des demandes recevables concernaient une demande de modification du zonage des parcelles :

- 19 parcelles se situent hors des SDU identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et ne peuvent donc pas être prises en compte dans la procédure actuelle. Ces demandes seront réexaminées lors de la révision générale du PLU.
- 6 parcelles sont classées en zone Usdu sans demande de modification de zonage.
- 42 parcelles sont à proximité des SDU identifiées par le SCOT mais non concernées par le zonage Usdu.

Après analyse de ces 42 situations, il a été décidé de modifier le zonage de 10 zones Usdu (soient 18 parcelles concernées), en respectant les critères de délimitation définis dans le projet. Les détails de ces modifications sont portés au bilan de la mise à disposition joint à la présente délibération.

Elles portent la totalité de la surface de zonage Usdu de 148,5 ha à presque 150 ha (précisément + 1,27 ha), soit une augmentation de 0,85 % de la surface classée en zone Usdu du projet mis à disposition (augmentant de 8 % la surface totale rendue constructible au PLU par le projet) ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Le dossier de modification simplifiée modifié suite aux remarques portées lors de la mise à disposition et le bilan de la mise à disposition sont consultables dans les locaux de la DFUP au 12 rue Labourdonnais à Saint Paul.

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN »;
Vu l'article L.153-8 et L.153-11 du Code de l'urbanisme relatifs à la compétence des communes dans l'élaboration du PLU ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.132-7, L.132-9 L.153-47, et ;
Vu l'article L. 181-12 du Code rural et de la pêche maritime ;
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024 ;

Considérant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant le bilan qui resort de la mise à disposition du public qui a eu lieu du 1er au 31 août 2024,

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 12/11/2024

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

Article 1 : de valider le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

Article 2 : d'approuver la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les SDU de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.

Article 3 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 21/11/2024,

Le Maire

Le secrétaire de séance

M. SERAPHIN Emmanuel

M. DAIN Kévin

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

Bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.

Annexé à la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2024.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

Introduction

En application de la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024, le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire, a été mis à disposition du public du 1er au 31 août 2024.

Rappel des dispositions réglementaires et des modalités :

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1er au 31 août 2024** sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) / Service Planification et Observatoire (SPO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), et dans les mairies annexes suivantes :

- Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 bis, avenue Paul Julius Bénard
- Mairie annexe de La Plaine – 19 Chemin Combavas
- Mairie annexe de La Saline - 1, rue de la Mairie
- Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie

Pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition dans les lieux de mise à disposition du dossier suscités, Pendant les heures habituelles d'ouverture au public ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Les contributions apportées ont fait l'objet d'une analyse pouvant conduire dans certains cas à une modification du projet, conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme : (…) « *à l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et* ***adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée****. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation* ».

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

1. Contributions apportées au dossier : Données générales

51 contributions (dont 2 hors délais) ont été apportées au cours de la MAD du dossier réparties comme suit :

Types	Nombre de remarques
Courrier	12
Email	10
Registre BV3	6
Registre Mairie	22

Après analyses des contributions, 39 demandeurs ont été recensés :

BASSIN DE VIE	QUARTIER	NOMBRE DE PARCELLES
3 - PLATEAU CAILLOU	BERNICA	6
	FLEURIMONT	7
4 - LA PLAINE - BOIS DE NÈFLES	BELLEMENE	8
	BOIS DE NEFLES	4
5 - LA SALINE	BARRAGE	2
	BRAS CANOT	2
	CORBEIL	1
	RAVINE DANIEL	3
6 - GUILLAUME	BOIS ROUGE	3
	LE GUILLAUME	31

100 % des demandes recevables concernent le zonage des parcelles des demandeurs, soient 67 parcelles en tout.

2. Analyse des contributions

Sur les **67** parcelles objet d'une contribution lors de la MAD :

- **19** sont situées en dehors des SDU identifiées au SCOT : Ces demandes sont hors procédure et ne pourront être analysées que dans le cadre de la révision générale du PLU

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

- **6** sont classées en zone Usdu : Aucune modification de zonage demandée
- **42** parcelles identifiées en SDU au SCOT et concernées par le projet de modification simplifiée

Ces 42 parcelles ont fait l'objet d'une analyse complémentaire au regard des critères de délimitation des zones Usdu développés dans le dossier de modification simplifiée :

27 parcelles ne peuvent-être modifiées car la demande écarte le projet de manière trop importante des critères de délimitation de zonage :

- Parcelle non bâtie en extension trop importante de l'urbanisation existante ;
- Poche bâtie isolée ;
- Tissu urbain peu dense…

➢ Il est proposé de reporter l'analyse de ces demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

14 parcelles pourraient éventuellement faire l'objet d'une modification du projet de zonage afin d'améliorer la cohérence de celui-ci par rapport aux bâtis ou voies existants, ou pour reprendre une limite de zone existante (PC accordé et non mis en œuvre).

3. Modifications apportées au dossier

Après analyse, 10 zones Usdu (correspondantes à 10 SDU identifiés au SCOT) sont modifiées avec une augmentation de + 1,27 hectares de zone SDU supplémentaires au total, soit :

- 8 % de la surface constructible supplémentaire créée par le projet ;
- 0,85 % du total des zones Usdu créées par le projet
- 1,35 % de la surface de zone U créée par le projet
- La surface de chaque zone considérée augmente au minimum de 0,5 % et au maximum de 10,5 % (moyenne de 3,67 %, soit 0,127 ha).

Les modifications apportées au projet ne modifient donc pas l'économie générale du plan

Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

Tableau récapitulatif des modifications :

N°SDU	Nombre de remarques à la mise à disposition	Projet de PLU	Justification des modifications	Surf Usdu pré MAD (ha)	Surf Usdu post MAD (ha)	différence (ha)	Evolution surf. (%)
27	2	A	Cohérence poche bâtie (compris dans le buffer)	2,76	3,05	0,29	10,51
2	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	2,55	2,68	0,13	5,10
7	8	Usdu/A	Exclusion d'un bâtiment agricole, autorisation d'urbanisme déjà accordée en zone Arh, reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer, cohérence avec la voirie comme limite de zone bâtie	4,07	4,09	0,02	0,49
6	1	Usdu/A	Reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer	3,78	3,92	0,14	3,70
40	1	Usdu/A	Reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer	7,1	7,17	0,07	0,99
15	1	A	Espace en friche, partiellement occupé, compris dans le buffer	4,84	4,91	0,07	1,45
12	1	Usdu/A	Reprise du zonage Arh avec calage sur la zone B2u	4,41	4,44	0,03	0,68
23	1	A/N	Espace en friche, cohérence du zonage avec une limite physique (« ravine » en PPR rouge)	3,07	3,35	0,28	9,12
24	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	3,98	4,13	0,15	3,77
22	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	5,9	5,99	0,09	1,53
			TOTAL	42,46	43,73	1,27	**2,99**
			MOYENNE	4,246	4,373	**0,127**	**3,67**

MAD : Mise A Disposition
Surf : Surface

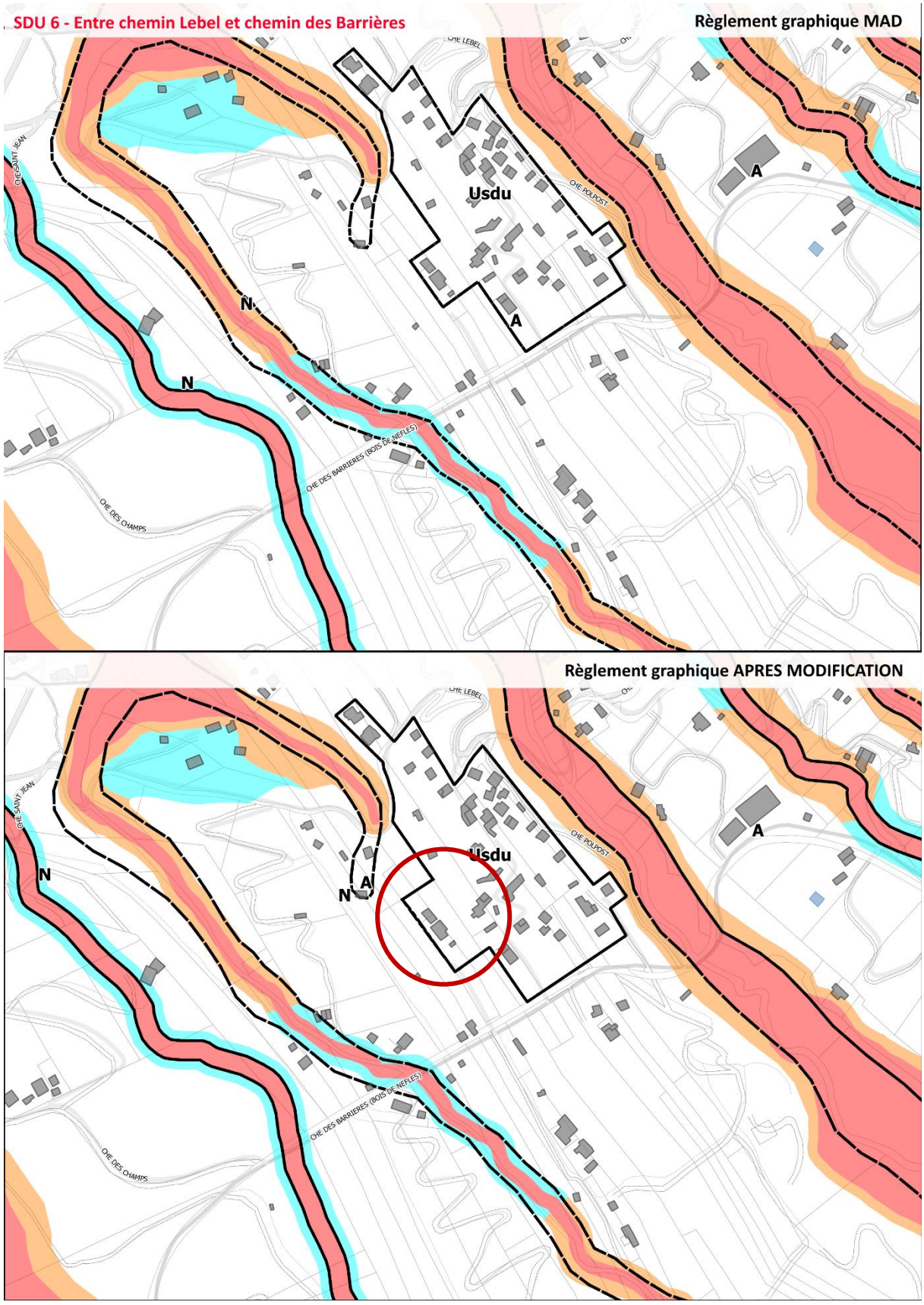
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

Zonage avant / après modification suite à la mise à disposition du projet au public :

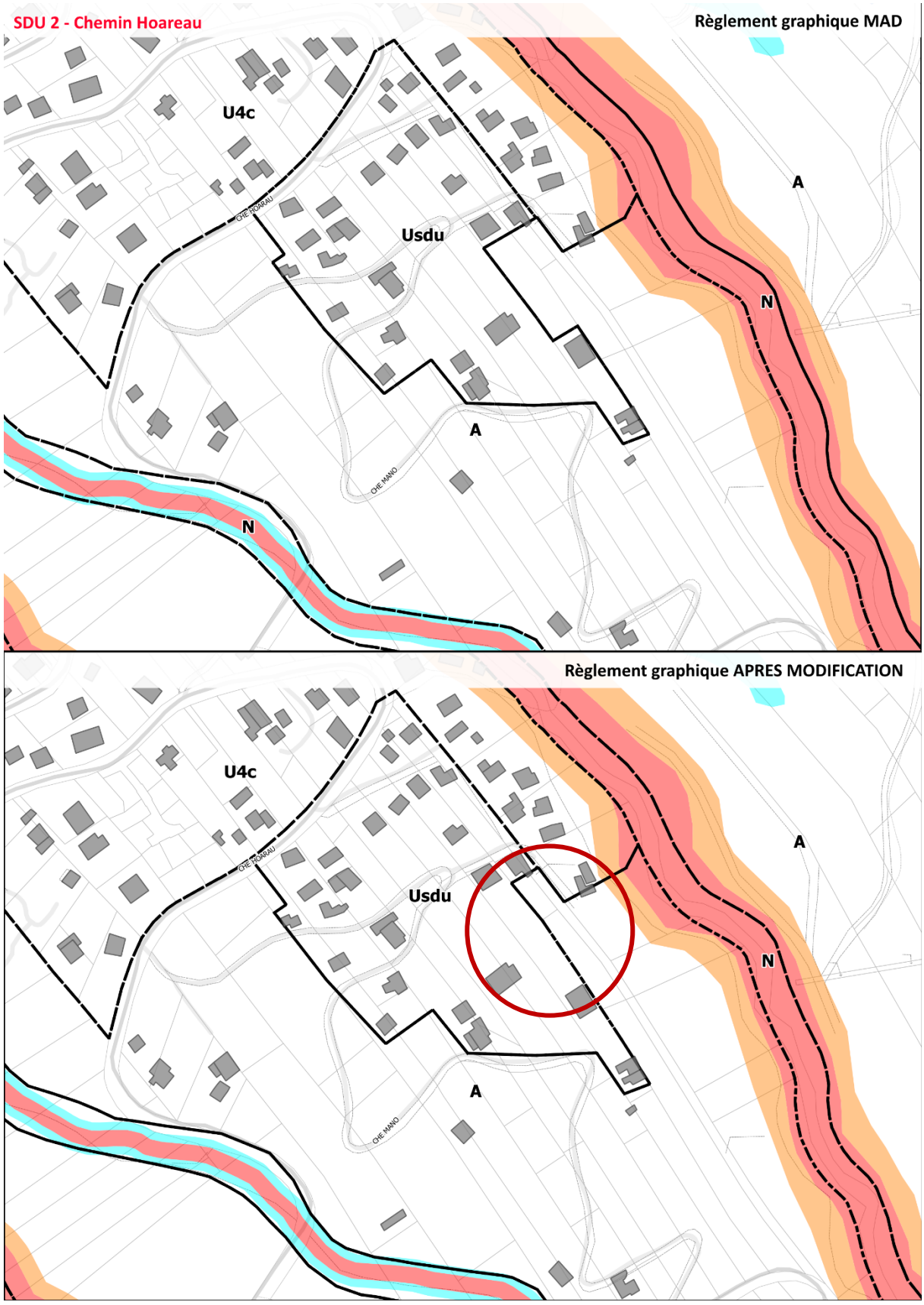
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



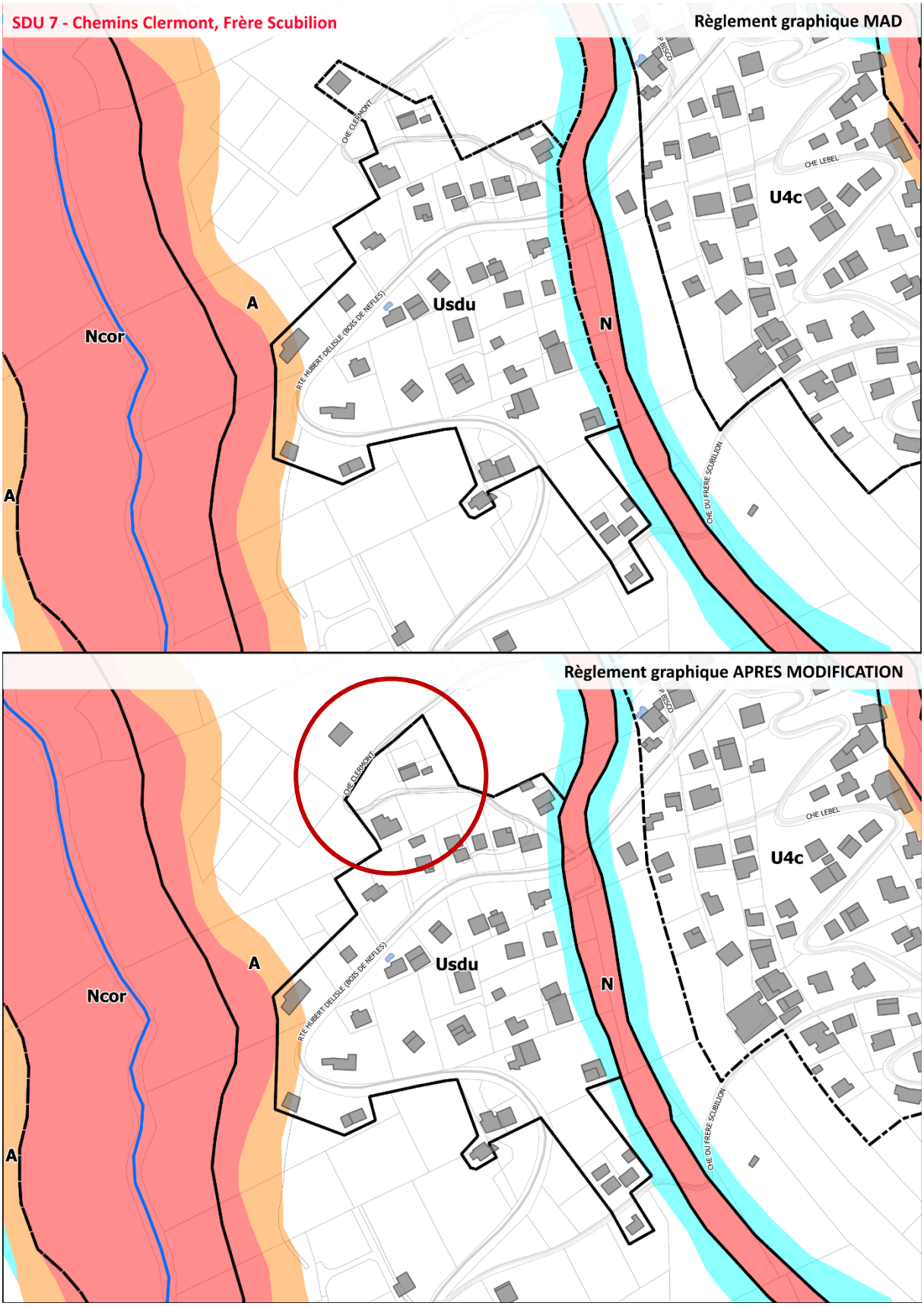
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



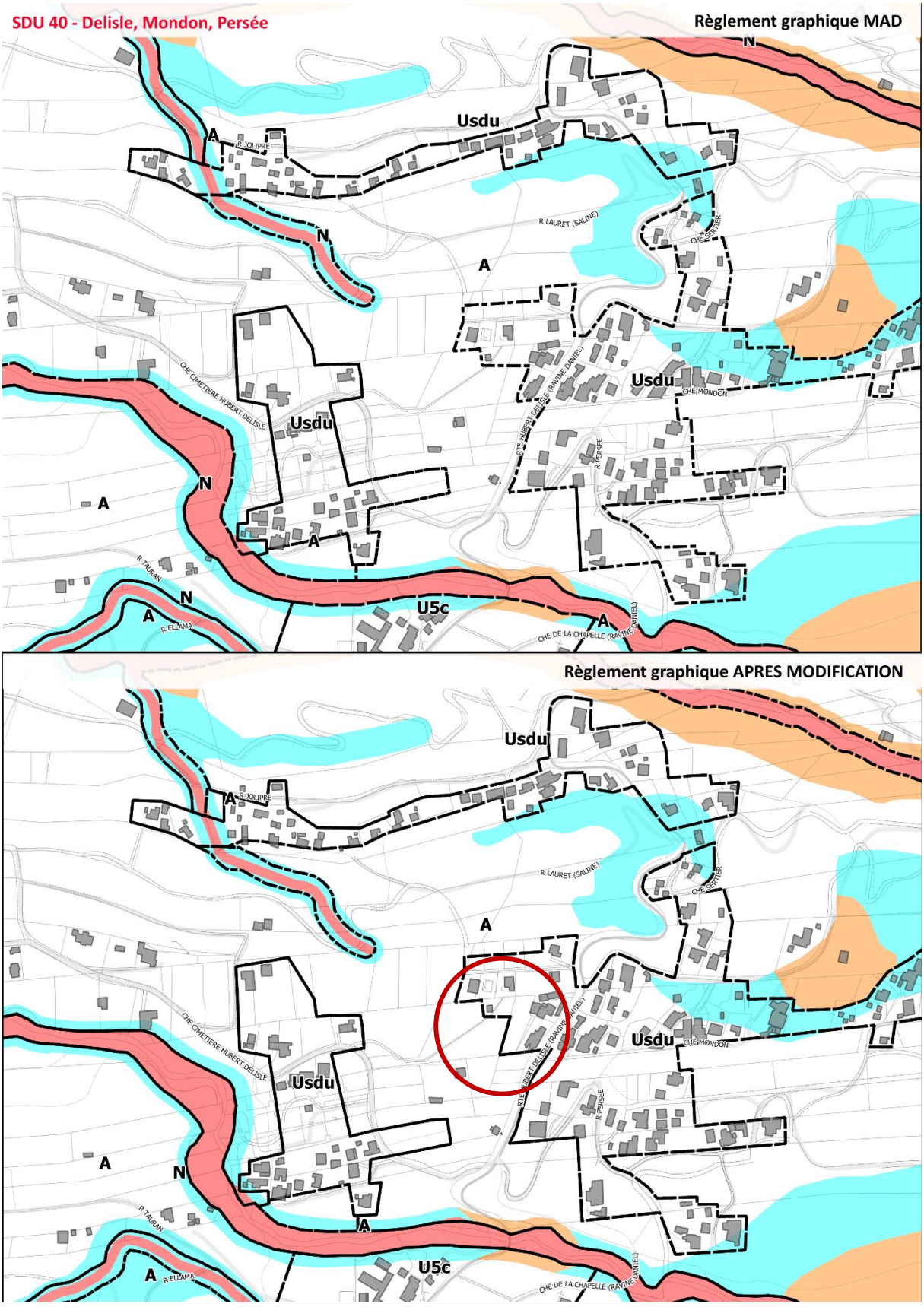
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



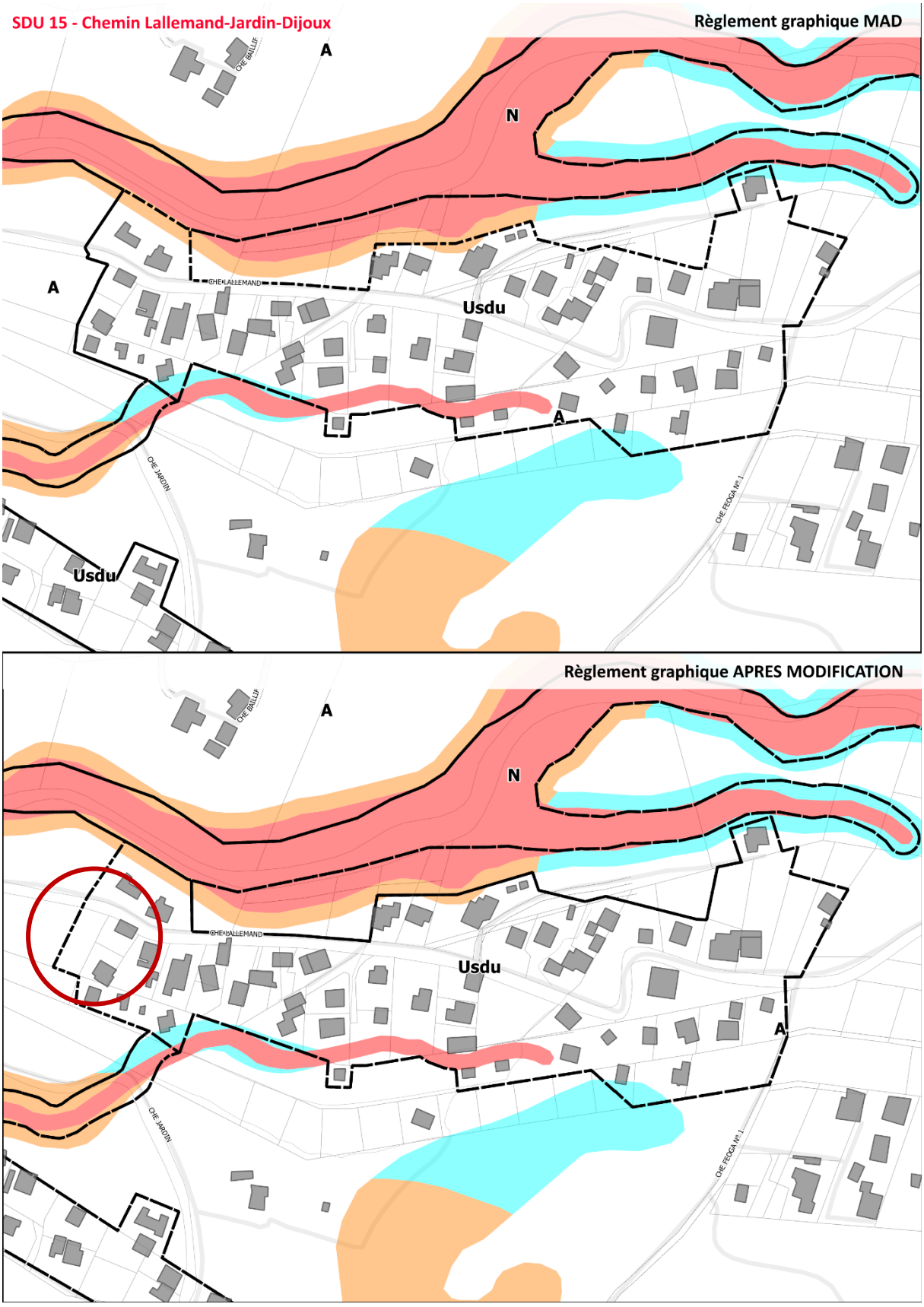
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



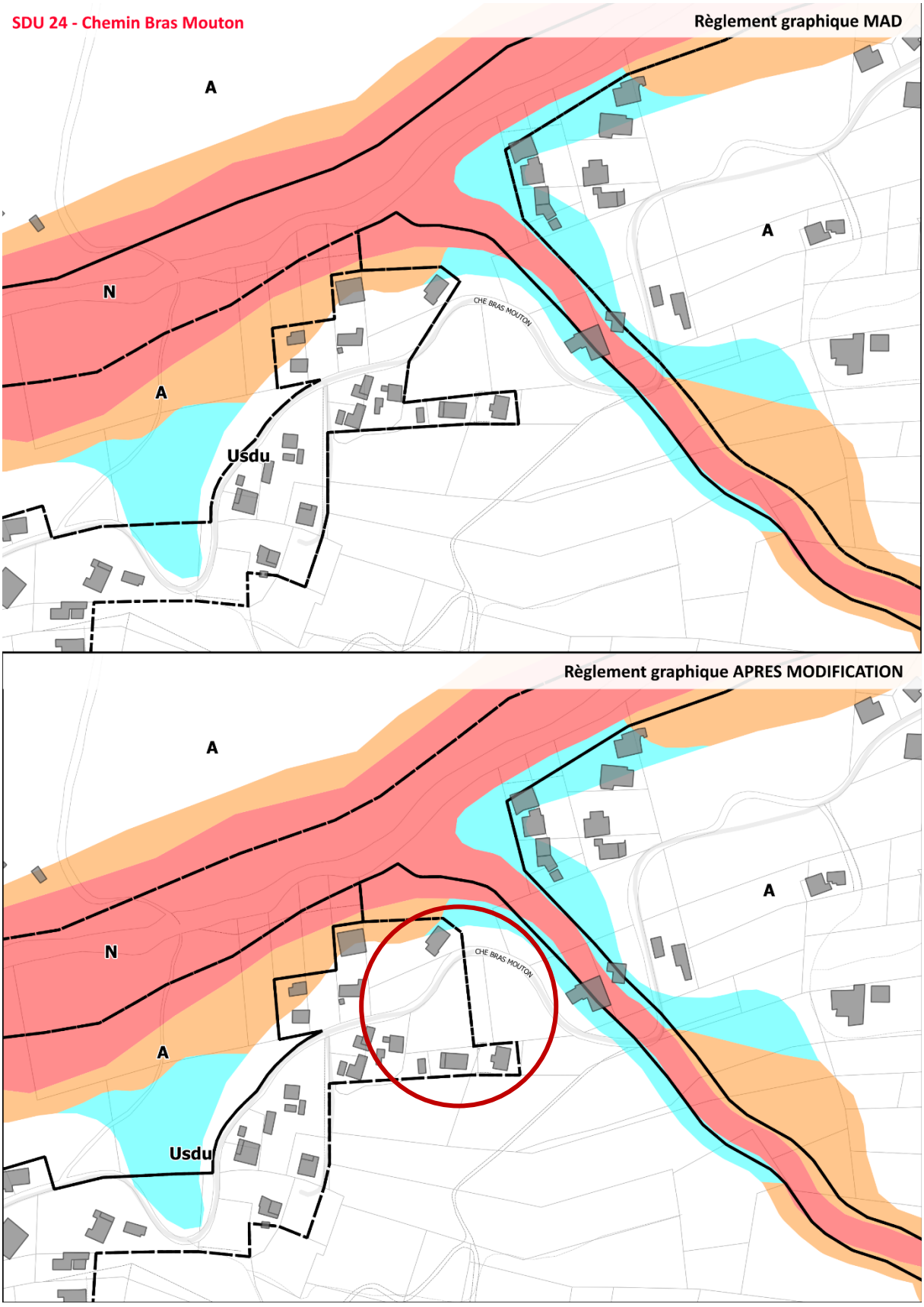
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



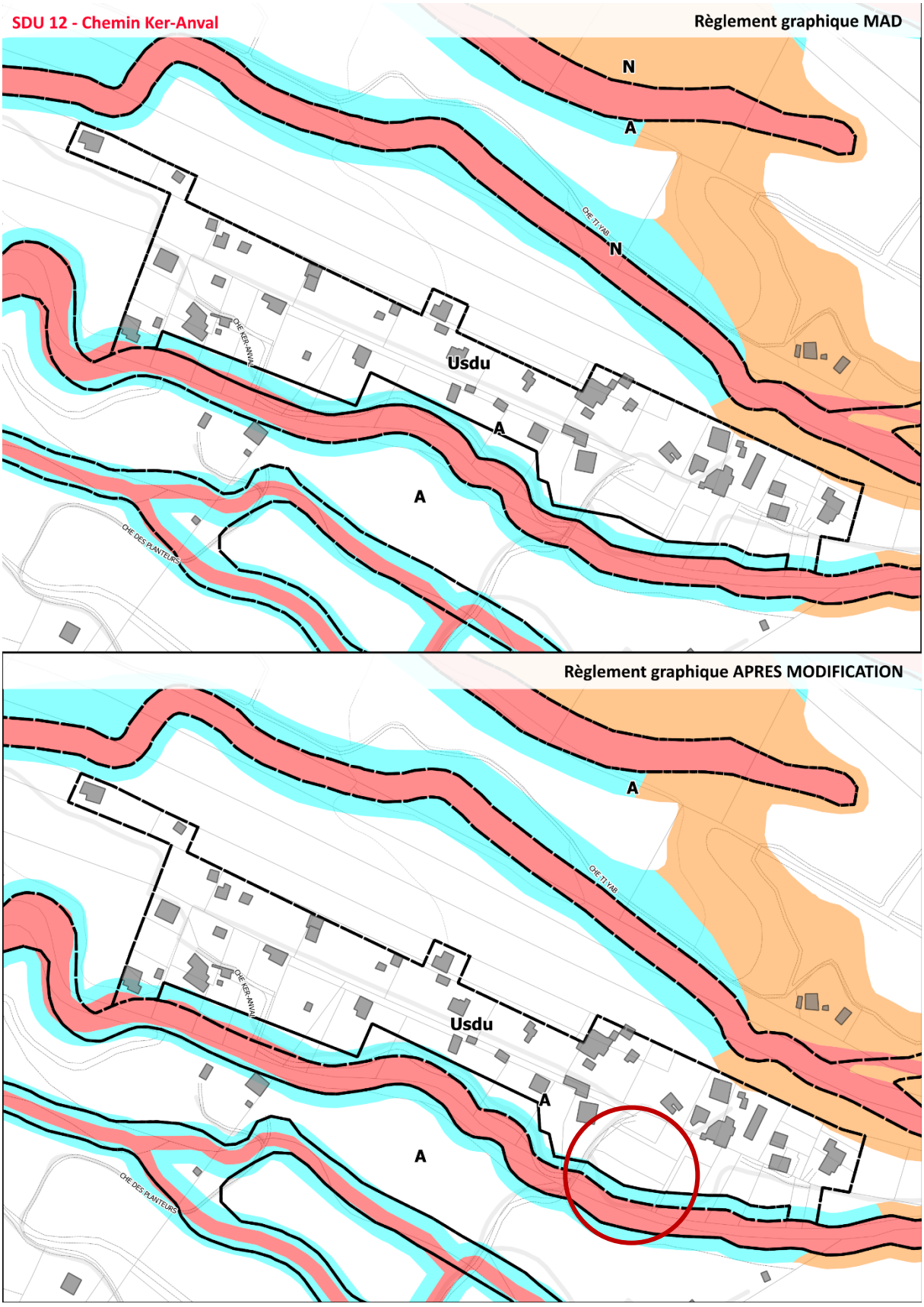
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



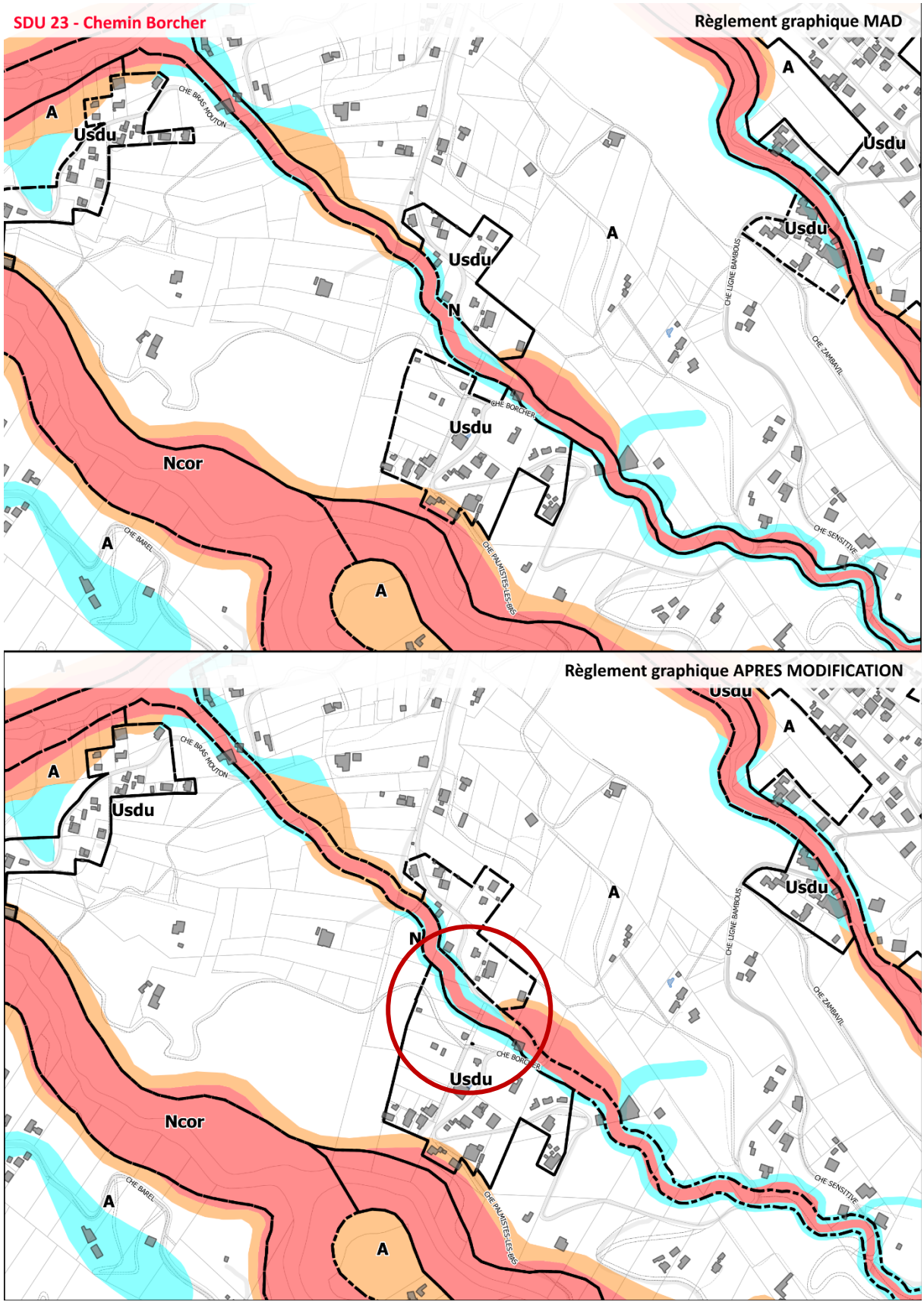
Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



Envoyé en préfecture le 29/11/2024
Reçu en préfecture le 29/11/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE



Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

Affaire CM240627009 :

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement
faite le : **21/06/2024**
et affiché le : **21/06/2024**
sous le numéro : 0394

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **37**

Affiché en Mairie le : 28/06/24
Sous le numéro : 0345

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

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

-M. NANA-IBRAHIM Salim a donné procuration à M. MARCEAU Jean
-M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à Mme FLORIANT Marie-Anick
-M. CLEMENTE Michel a donné procuration à Mme COUSIN Mélissa
-M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline
-Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme SALLÉ Virginie
-Mme DELAVANNE Denise a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia
-M. TAURAN Julian a donné procuration à M. FLORESTAN Antoine Luc
-M. BELLON Karl a donné procuration à M. BENARD Alain
-Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel
-M. FLORIANT Tristan a donné procuration à Mme PAULA Lucie

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme LEBON Karine - M. NATIVEL Jean François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - Mme HOARAU Patricia

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

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

.....

AFFAIRE N°9 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

SAINT PAUL
Ile de La Réunion

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

Affaire CM240627009 / Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le Maire rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), a été prescrite afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale, le projet a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal en date du 27 avril 2023.

Par délibération du 30 mai 2024, le Conseil municipal de Saint-Paul a arrêté le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du mois de mai 2023 au mois d'avril 2024.

En application de l'article 42 de la loi ELAN, le projet de modification simplifiée du PLU a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie dans sa formation spécialisée dite "des sites et paysages" qui a émis un avis favorable à l'unanimité le 23 mai 2024.

En application des dispositions de l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, le projet ayant pour effet le déclassement de terres classées agricoles, il a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Celle-ci a émis un avis favorable en date du 13 juin 2024.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par courrier en date du 14 mars 2024 son avis sera joint au dossier de mise à disposition.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1er au 31 août 2024** sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) / Service Planification et Observatoire (SPO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), et dans les mairies annexes suivantes :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

- Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 bis, avenue Paul Julius Béna
- Mairie annexe de La Plaine – 19 Chemin Combavas
- Mairie annexe de La Saline - 1, rue de la Mairie
- Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie

Pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

Les observations et remarques pourront être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition dans les lieux de mise à disposition du dossier suscité, pendant les heures habituelles d'ouverture au public ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

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

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 ; L.153-47 ; L. 132-7 ; L. 132-9 et L. 153-40 ;
Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment son article L181-12;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2024,

Considérant la nécessité de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;
Considérant le besoin de fixer les modalités de mise à disposition du public telles que définies par la présente délibération,

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

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :
2 abstention(s) :
M. Karl BELLON
M. Alain BENARD

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

Article 2 : de fixer les modalités de mise à disposition du public telles que définies par la présente délibération ;

Article 3 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/06/2024,

Le Maire

Le secrétaire de séance

M. SERAPHIN Emmanuel

M. DAIN Kévin

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

Affaire CM240627009 :

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement
faite le : **21/06/2024**
et affiché le : **21/06/2024**
sous le numéro : 0394

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **37**

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

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

-M. NANA-IBRAHIM Salim a donné procuration à M. MARCEAU Jean
-M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à Mme FLORIANT Marie-Anick
-M. CLEMENTE Michel a donné procuration à Mme COUSIN Mélissa
-M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline
-Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme SALLÉ Virginie
-Mme DELAVANNE Denise a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia
-M. TAURAN Julian a donné procuration à M. FLORESTAN Antoine Luc
-M. BELLON Karl a donné procuration à M. BENARD Alain
-Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel
-M. FLORIANT Tristan a donné procuration à Mme PAULA Lucie

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme LEBON Karine - M. NATIVEL Jean François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - Mme HOARAU Patricia

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

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

.....

AFFAIRE N°9 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

SAINT PAUL
Ile de La Réunion

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

Affaire CM240627009 / Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le Maire rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), a été prescrite afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale, le projet a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal en date du 27 avril 2023.

Par délibération du 30 mai 2024, le Conseil municipal de Saint-Paul a arrêté le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du mois de mai 2023 au mois d'avril 2024.

En application de l'article 42 de la loi ELAN, le projet de modification simplifiée du PLU a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie dans sa formation spécialisée dite "des sites et paysages" qui a émis un avis favorable à l'unanimité le 23 mai 2024.

En application des dispositions de l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime, le projet ayant pour effet le déclassement de terres classées agricoles, il a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Celle-ci a émis un avis favorable en date du 13 juin 2024.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par courrier en date du 14 mars 2024 son avis sera joint au dossier de mise à disposition.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1er au 31 août 2024** sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) / Service Planification et Observatoire (SPO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), et dans les mairies annexes suivantes :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

- Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 bis, avenue Paul Julius Béna
- Mairie annexe de La Plaine – 19 Chemin Combavas
- Mairie annexe de La Saline - 1, rue de la Mairie
- Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie

Pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

Les observations et remarques pourront être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition dans les lieux de mise à disposition du dossier suscité, pendant les heures habituelles d'ouverture au public ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

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

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 ; L.153-47 ; L. 132-7 ; L. 132-9 et L. 153-40 ;
Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment son article L181-12;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2024,

Considérant la nécessité de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;
Considérant le besoin de fixer les modalités de mise à disposition du public telles que définies par la présente délibération,

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

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :
2 abstention(s) :
M. Karl BELLON
M. Alain BENARD

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 974-219740156-20240627-CM240627009-DE

Article 2 : de fixer les modalités de mise à disposition du public telles que définies par la présente délibération ;

Article 3 : d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/06/2024,

Le Maire

M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance

M. DAIN Kévin

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

Affaire CM240627010 :

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

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement
faite le : **21/06/2024**
et affiché le : **21/06/2024**
sous le numéro : 0394

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **37**

Affiché en Mairie le : 18/07/24
Sous le numéro : 0446

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

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme DJUNIA Paméla - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

-M. NANA-IBRAHIM Salim a donné procuration à M. MARCEAU Jean
-M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe a donné procuration à Mme FLORIANT Marie-Anick
-M. CLEMENTE Michel a donné procuration à Mme COUSIN Mélissa
-M. OLIVATE Yolain a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline
-Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme SALLÉ Virginie
-Mme DELAVANNE Denise a donné procuration à Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia
-M. TAURAN Julian a donné procuration à M. FLORESTAN Antoine Luc
-M. BELLON Karl a donné procuration à M. BENARD Alain
-Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel
-M. FLORIANT Tristan a donné procuration à Mme PAULA Lucie

ÉTAIENT ABSENTS :

Mme LEBON Karine - M. NATIVEL Jean François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - Mme HOARAU Patricia

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

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

.....

AFFAIRE N°10 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

SAINT PAUL
Ile de La Réunion

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

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

1 – Rappel du contexte

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

Cette opération a pour ambition de répondre aux besoins en logements du territoire mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour ses habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

Parallèlement, le ministère des Armées et la Gendarmerie de l'Etang souhaitent engager un projet de construction de logements domaniaux pour loger leurs agents et réaliser des équipements liés à leurs activités sur le tènement foncier résiduel de la parcelle AB 503 inclue pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit notamment permettre la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

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

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

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

2 – Concertation et phasage du projet

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

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

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

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

En application de l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le Conseil municipal en a arrêté le bilan par délibération du 27 octobre 2022.

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

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

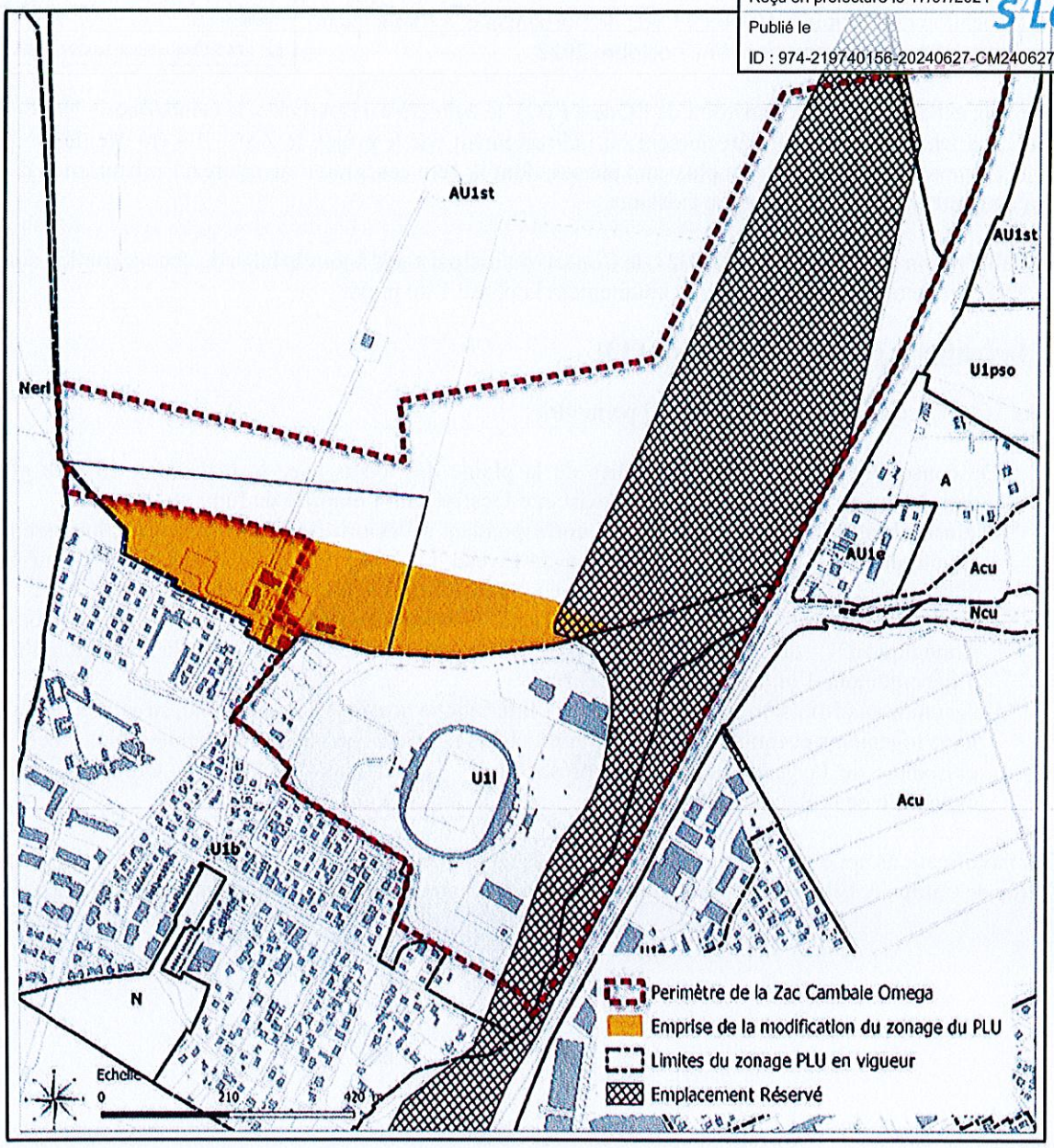
3 – Les objectifs de la modification du PLU

Cette 1ère phase de modification du PLU permettra :

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

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

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



4 – Contenu des modifications envisagées du PLU

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

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

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

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

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

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

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

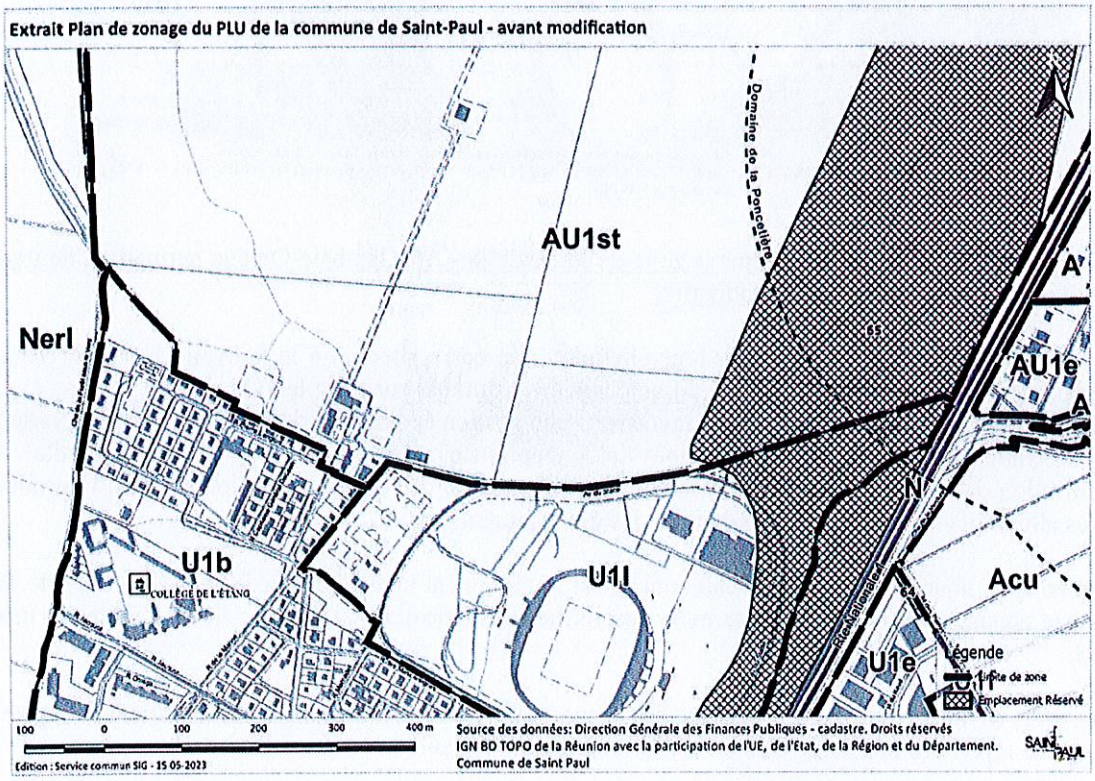
Deux zones AU1b sont créées pour un total de 6,2105 hectares :

* 5,92 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la gendarmerie et du ministère de la Défense ;

* 0,29 ha à l'est du secteur pour permettre l'implantation d'un centre d'hébergement d'urgence ;

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

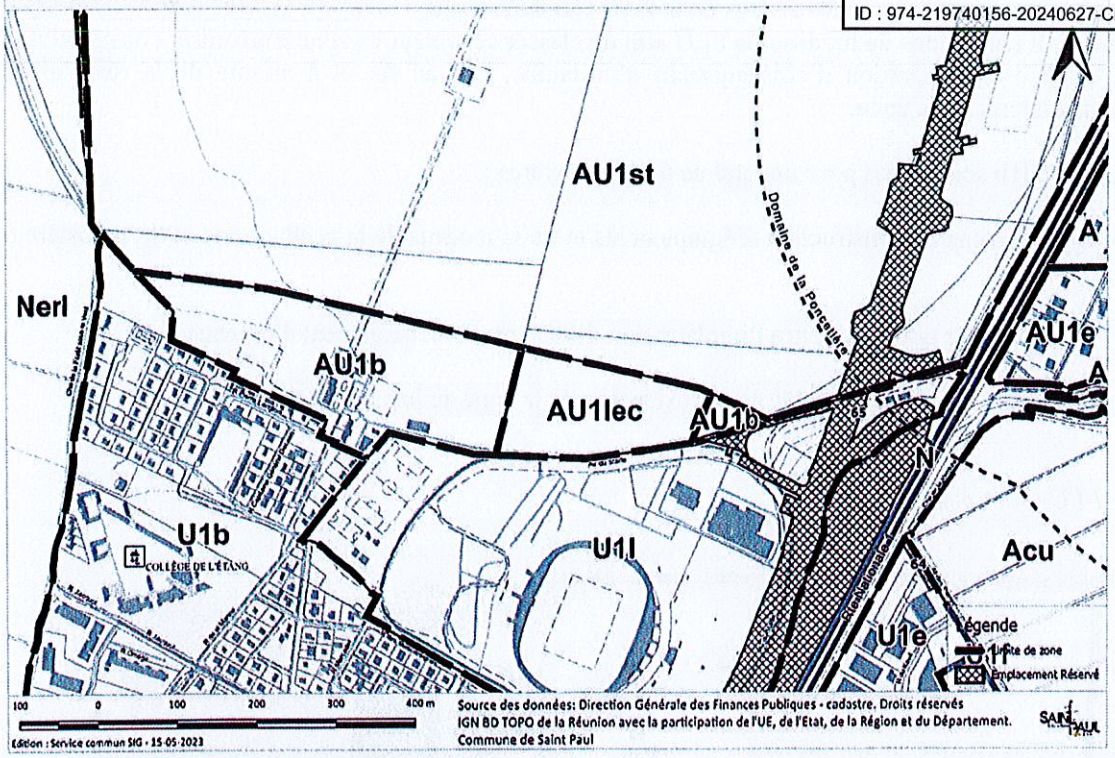
Zonage PLU avant modification :



Zonage PLU après modification :

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

Extrait Plan de zonage du PLU de la commune de Saint-Paul - après modification



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

Le règlement applicable sur l'écoquartier nouvellement créé correspondant à la nouvelle zone AU1lec, doit permettre de traduire les ambitions du projet d'aménagement durable porté par le TO.
Ainsi, le règlement applicable s'attachera à favoriser : une gestion écologique des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur ; l'application des principes de conception bioclimatique des bâtiments ; la limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; la protection de la biodiversité ; la promotion des modes alternatifs à la voiture et la réduction des déplacements.

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

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

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

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

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

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

5 – L'enquête publique

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

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

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

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) au 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

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

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

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

Vu le Code général des collectivités territoriales;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 ; L 153-37 ; L 153-38 et L 103-6 ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses dispositions relatives aux politiques de l'habitat – politique locale de l'habitat ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

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

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

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :
2 abstention(s) :
M. Karl BELLON
M. Alain BENARD

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

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

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 27/06/2024,

Le Maire

M. SERAPHIN Emmanuel

Le secrétaire de séance

M. DAIN Kévin

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 30 MAI 2024

Affaire CM240530018 :

Arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les secteurs déjà urbanisés (SDU).

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement
faite le : **24/05/2024**
et affiché le : **24/05/2024**
sous le numéro : 0263

Nombre de membres en exercice : **55**

Nombre de membres présents : **44**

L'an deux mille vingt quatre, le trente mai 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 - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme FONTAINE Audrey - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANT Tristan - Mme HOARAU Patricia - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

- Mme BOUCHER Suzelle a donné procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- Mme GAZE Martine a donné procuration à Mme LEVENEUR Carole
- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à M. MARCEAU Jean
- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme CARPIN Jacqueline
- Mme VICTORINE Eglantine a donné procuration à Mme PAULA Lucie
- Mme DJUNIA Paméla a donné procuration à M. CRIGHTON Yann
- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ÉTAIENT ABSENTS :

M. BELLON Karl - M. NATIVEL Jean François - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

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

.....

AFFAIRE N°18 /

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20240530-CM240530018-DE
Date de télétransmission : 11/06/2024
Date de réception préfecture : 11/06/2024

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 30 mai 2024

Affaire CM240530018 / Arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les secteurs déjà urbanisés (SDU).

1 – Rappel du contexte

Le Maire rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, qu'il a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018, afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire.

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

Par délibération du 27 avril 2023, le Conseil municipal de Saint-Paul a délibéré sur les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation préalable qui s'est déroulée du mois de mai 2023 au mois d'avril 2024.

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

2 - Bilan de la concertation préalable

- ✓ Dispositif mis en œuvre

Conformément aux modalités fixées par la délibération du 27 avril 2023, un dossier de concertation présentant le projet de modification simplifiée du PLU a été mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul, en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification, ainsi que dans les mairies annexes de Plateau-Caillou, de La Plaine, de La Saline et du Guillaume, aux horaires habituels d'ouverture au public.

Ce dernier a été informé de la concertation par voie de presse édition du 29 avril et du 20 juin 2023. Par ailleurs des avis mentionnant les dates et modalités de la concertation ont été affichés en mairie centrale, dans les mairies annexes de Plateau-Caillou, de La Plaine, de La Saline et du Guillaume, ainsi que dans les services Application du Droit des Sols, Planification et Observatoire, Foncier et Gestion Patrimoniale et Aménagement Opérationnel et au pôle Ville nouvelle et Transition écologique de la Commune. Ces informations ont également été relayées sur le site internet de la Ville.

Un registre papier a été mis à disposition du public pour recueillir les avis dans les locaux de la Direction

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20240530-CM240530018-DE
Date de télétransmission : 11/06/2024
Date de réception préfecture : 11/06/2024

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) de la Mairie, ainsi que dans les mairies annexes suscitées. Le public avait aussi la possibilité de faire ses observations par courrier et courrier électronique.

- ✓ Bilan des avis et observations

Au total, 53 observations ont été formulées :

- 28 dans les registres de concertation (8 dans le registre de La Plaine, 6 La Saline, 9 Le Guillaume et 5 en mairie centrale à la DFUP) ;
- 23 par courriel ;
- 2 par courrier.

45 observations concernent des demandes d'évolution de zonage (« déclassement »). Ces demandes ont été enregistrées et seront analysées dans le cadre de la présente procédure si les terrains concernés sont identifiés en SDU ou proche d'un SDU, ou dans le cadre de la révision générale du PLU pour les autres cas.

L'Association des Consommateurs de la Région Ouest a émis plusieurs remarques sur le document :

- Aucun recensement exhaustif des SDU, pas de données précises sur leur localisation, surface, extension urbaine, ou nombre de logements à construire ;
- Le règlement de la future zone Usdu est succinct, de nombreux éléments restent à définir ;
- Quelles sont les mesures pour les réseaux d'eau et d'électricité suite à l'urbanisation supplémentaire ?
- Quid de l'assainissement collectif et les eaux pluviales en cas de densification urbaine ?

Des réponses seront apportées à l'ensemble de ces questions dans le dossier de modification simplifié du PLU qui sera mis à la disposition du public dans le cadre de la procédure engagée.

7 observations formulées n'entrent pas dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU (remarques concernant le bassin de vie de Saint-Gilles les Bains où aucun SDU n'a été identifié par le SCOT).

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 121-15-1 à L. 121-21 et R. 121-19 à R. 121-24 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-45 à L153-48 ;

Vu la délibération du 27 avril 2023;

Considérant la concertation qui s'est tenue sur la période de mai 2023 à avril 2024 ;
Considérant la nécessité d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ;
Considérant le besoin pour la Ville de Saint-Paul de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU),

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 21/05/2024

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :
1 abstention(s) :
M. Alain BENARD

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20240530-CM240530018-DE
Date de télétransmission : 11/06/2024
Date de réception préfecture : 11/06/2024

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018, afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire ;

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

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Saint-Paul le 30/05/2024,

Le Maire

Le secrétaire de séance





M. SERAPHIN Emmanuel

M. DAIN Kévin

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20240530-CM240530018-DE
Date de télétransmission : 11/06/2024
Date de réception préfecture : 11/06/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2404240413
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul – Institution des servitudes d'utilité publique (SUP) dans le cadre de la réalisation du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) de la Saline Les Bains/L'Ermitage Les Bains et portant autorisation temporaire pour l'installation des chantiers et la réalisation des ouvrages nécessaires.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
VU les dispositions des articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et R.151-52 du Code de l'urbanisme ;
VU la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
VU la délibération du conseil de la communauté d'agglomération du territoire de la côte ouest (TCO) du 30 août 2021 approuvant le projet d'établissement de servitudes d'utilité publique dans le cadre de la réalisation du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) de la Saline Les Bains/L'Ermitage Les Bains et à l'autorisation temporaire pour l'installation des chantiers et la réalisation des ouvrages nécessaires, sur la Commune de Saint-Paul ;
VU l'arrêté préfectoral N°2023-1800/SG/SCOPP/BCPE du 28 août 2023 instituant des servitudes d'utilité publique dans le cadre de la réalisation du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) de la Saline Les Bains/L'Ermitage Les Bains et portant autorisation temporaire pour l'installation des chantiers et la réalisation des ouvrages nécessaires, sur la Commune de Saint-Paul ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du PLU le document suivant :

- Mention de l'arrêté préfectoral N°2023-1800/SG/SCOPP/BCPE du 28 août 2023 dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique de l'annexe graphique du PLU.

Article 2 :

Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

Article 3 :

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul, affiché en mairie pendant un mois et publié partout où besoin sera.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Fait à SAINT-PAUL,

Affiché en Mairie le 26 AVR. 2024
Sous le numéro : 0239

Signé électroniquement par : Emmanuel SERAPHIN
Date de signature : 26/04/2024
Qualité : Maire de Saint-Paul

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Institution des servitudes d'utilité publique (SUP) dans le cadre de la réalisation du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) de la Saline Les Bains/L'Ermitage Les Bains et portant autorisation temporaire pour l'installation des chantiers et la réalisation des ouvrages nécessaires

Date de transmission de l'acte :	29/04/2024
Date de réception de l'accusé de réception :	29/04/2024
Numéro de l'acte :	AM2404240413 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20240426-AM2404240413-AR
Date de décision :	26/04/2024
Acte transmis par :	Sonia BLAND
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	7. Finances locales 7.2. Fiscalité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N°AM2401290119
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul – Délégation à l'EPFR de l'exercice du Droit de Préemption Urbain sur le périmètre de l'hyper centre de Saint-Paul.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
  VU les dispositions des articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'urbanisme ;
  VU la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
  VU la délibération du conseil municipal n° 231130012 en date du 30 novembre 2023 retirant l'exercice du droit de préemption urbain à la SEDRE et validant le projet d'avenant à la concession d'aménagement entre la SEDRE et la Commune ;
  VU la délibération n°231130013 du conseil municipal en date du 30 novembre 2023 déléguant le droit de préemption urbain sur environ 37 ha sur le périmètre de l'hypercentre à l'EPF Réunion ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du PLU les documents suivants :

- Mention de la délibération n°231130013 du 30/11/2023 dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Suppression de la mention de la délibération du 27/07/2011 dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

05 MARS 2024

SAINT-PAUL, le
Le Maire,

Affiché en Mairie le : 05 MARS 2024
Sous le numéro : 0097

Emmanuel SERAPHIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SAINT-PAUL

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Délégation à l'EPFR de l'exercice du Droit de Préemption Urbain sur le périmètre de l'hyper centre de Saint-Paul.

Date de transmission de l'acte :	05/03/2024
Date de réception de l'accusé de réception :	05/03/2024
Numéro de l'acte :	AM2401290119 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20240305-AM2401290119-AR
Date de décision :	05/03/2024
Acte transmis par :	Sonia BLAND
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2023

Affaire CM230706021:

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

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *30/06/2023*
et affichée le : *30/06/2023*
sous le numéro : **0338**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **43**

Affiché en Mairie le : 21 JUIL. 2023
Sous le numéro : 0393

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-trois, le six juillet à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. TAURAN Jullian - Mme LEBON Karine - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa - M. GAILLARD Perceval - M. FLORIANT Tristan - Mme HOARAU Patricia

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle : procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- M. LEGROS Patrick : procuration à Mme RADAKICHENIN Nila
- Mme DELAVANNE Denise : procuration à Mme CARPIN Jacqueline
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia : procuration à CRIGHTON Yann
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne : procuration à Mme LEBRETON Laëtitia
- Mme BELLO Huguette : procuration à M. Emmanuel SERAPHIN

ETAIENT ABSENTS :

M. CLEMENTE Michel - M. OLIVATE Yolain - Mme CHAROLAIS Céline - Mme COUSIN Mélissa - M. BENARD Alain - M. NATIVEL Jean-François

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Virginie SALLE a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....
...

AFFAIRE N° 21 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 6 juillet 2023

Affaire CM230706021 / Mise à jour du bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga.

1 – Rappel du contexte

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

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

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

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

2 – Bilan de la concertation

En application de **l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme**, à l'issue de la concertation, le Conseil municipal en a arrêté le bilan par délibération du 27 octobre 2022.

Il est rappelé qu'aucune observation n'a été formulée sur le registre papier, par courrier ou par courrier électronique.

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

- Le périmètre de la modification ;
- La procédure de la modification et notamment celle de l'évaluation environnementale ;
- Le niveau de densité prévu sur le périmètre et les hauteurs de construction ;
- L'impact de la modification sur le périmètre de protection du forage Oméga ;
- La topographie induite par les carrières et leur intégration ou comblement dans le cadre du projet urbain ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

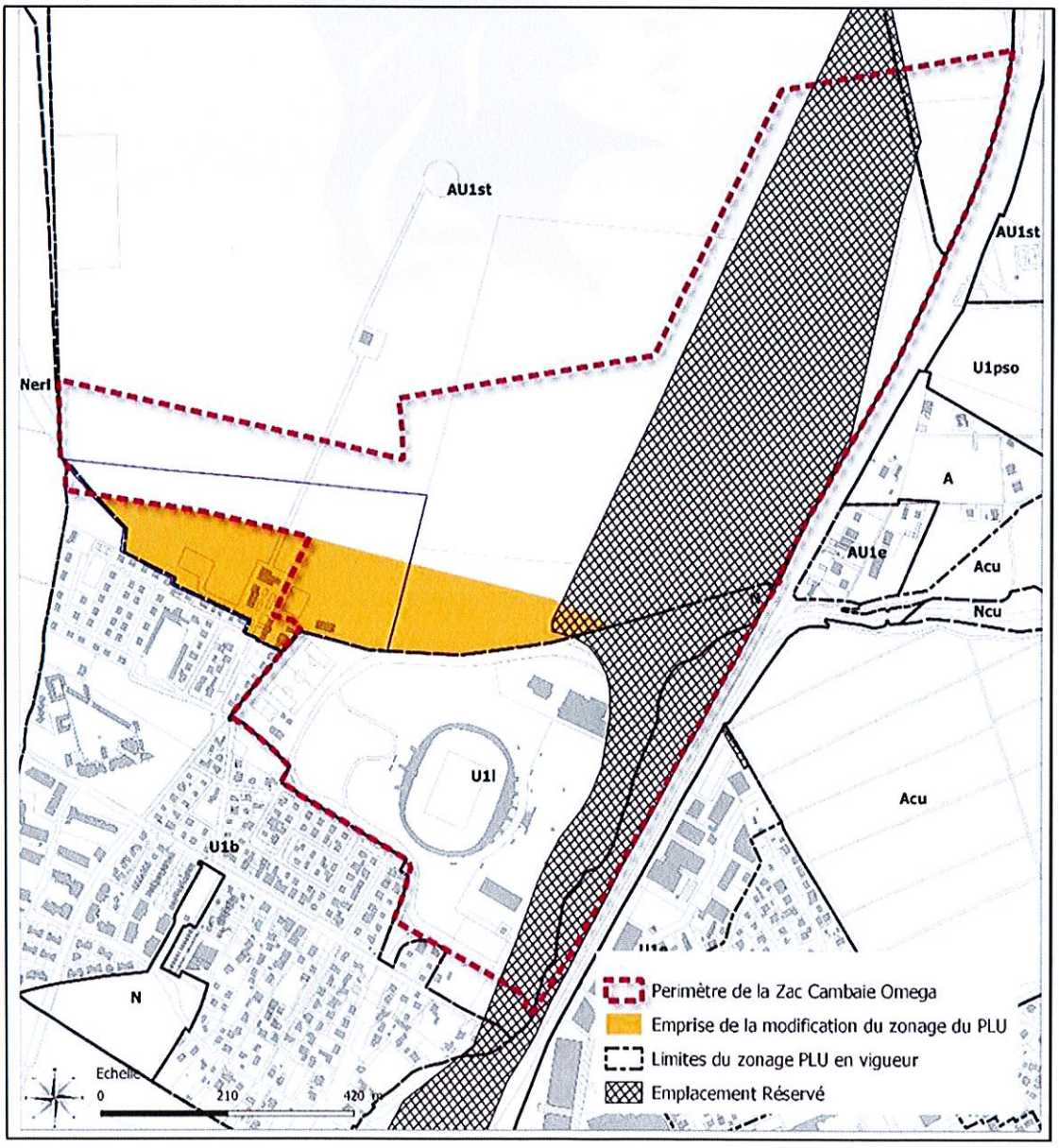
- Les équipements prévus sur la zone de loisirs ;
- La prise en compte du bruit généré par la RN1 et la RN7 ;
- Les équipements scolaires prévus dans le périmètre ;
- Les dispositions permettant de garantir la qualité des espaces verts et la création de jardins partagés ;
- Les échéances d'urbanisation du secteur ;
- Les modalités de liaison entre le périmètre et le CHOR ;
- La prise en compte du recul du trait de côte et les intentions par rapport à l'ancien projet de Marina sur Cambaie.

Le compte-rendu des échanges a été annexé à la délibération précitée.

3 – Evolution du dossier

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

Cette modification impacte 5 ha de la ZAC Cambaie Oméga et une emprise d'environ 3,7 ha hors ZAC, sur des terrains appartenant à l'État :



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Cette première phase de modification du PLU permettra :

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

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

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 27 juin 2023) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : de mettre à jour le bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga ;

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

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 6 juillet 2023

Le Maire de Saint-Paul



Emmanuel SERAPHIN

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Mise à jour du bilan de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga.

Date de transmission de l'acte :	21/07/2023
Date de réception de l'accusé de réception :	21/07/2023
Numéro de l'acte :	CM230706021 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20230706-CM230706021-DE
Date de décision :	06/07/2023
Acte transmis par :	Aurore NORMAND
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 AVRIL 2023

Affaire CM230427024:

Définition des modalités de concertation préalable à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la Commune

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *21/04/2023*
et affichée le : *21/04/2023*
sous le numéro : **0196**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le : 10 MAI 2023
Sous le numéro : 0196

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept avril à 14H30, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. TAURAN Julian - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme DJUNIA Pamela - Mme PALAMA-CENTON Melissa - M. FLORIANT Tristan

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle : procuration à M. VIRAMA-COUTAYE Dominique ;
- M. METANIRE Julius : procuration à M. FLORESTAN Antoine Luc ;
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. OMARJEE Irchad ;
- M. MARCEAU Jean : procuration à M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE ;
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia : procuration à Mme GAZE Martine ;
- Mme LEBON Karine : procuration à Mme GRONDIN Huguette ;
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne : procuration à Mme Laëtitia LEBRETON ;
- Mme COUSIN Mélissa : procuration à Mme CARPIN Jacqueline ;
- M. DAIN Kévin : procuration à Mme DJUNIA Paméla ;
- Mme CADET Isabelle : procuration à Mme PAULA Lucie ;
- Mme FONTAINE Audrey : procuration à Mme PALAMA-CENTON Mélissa ;
- Mme BELLO Huguette : procuration à M. SERAPHIN Emmanuel ;
- M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain : procuration à FLORIANT Tristan ;
- Mme HOARAU Patricia : procuration à M. BENARD Alain

ETAIENT ABSENTS :

Mme DELAVANNE Denise - M. NATIVEL Jean-François, Mme VICTORINE Eglantine - M. IBAR Sébastien - M. GAILLARD Perceval

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Laëtitia LEBRETON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 24 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Définition des modalités de concertation préalable à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la Commune

Date de transmission de l'acte :	10/05/2023
Date de réception de l'accusé de réception :	10/05/2023
Numéro de l'acte :	CM230427024 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20230427-CM230427024-DE
Date de décision :	27/04/2023
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 27 avril 2023

Affaire CM230427024 / Définition des modalités de concertation préalable à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la Commune.

Le Maire rappelle que par délibération du conseil communautaire en date du 3 octobre 2022, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a approuvé la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui identifie les agglomérations, village et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) des communes de l'ouest, afin d'intégrer les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a modifié certains articles du Code de l'urbanisme et en particulier l'Article L.121-8 relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées des communes littorales.

Aux seins des 49 SDU identifiés par le SCOT sur le territoire de Saint-Paul, les constructions nouvelles pourront être autorisées en densification sous de nombreuses conditions, en dehors des espaces proches du rivage, et après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Il appartient aux PLU de les délimiter à son échelle.

L'article 42 de la loi ELAN permet un régime dérogatoire permettant de procéder à une évolution du PLU par le biais de procédures simplifiées si celle-ci a été engagée avant le 31 décembre 2021, afin d'intégrer ces nouvelles dispositions, après accord du Préfet et avis de la CDNPS. Ainsi, par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, le Maire a prescrit la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul afin de délimiter les SDU sur son territoire.

Aux termes de l'article R.104-12 2° du code de l'urbanisme, les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision: la délimitation des SDU réduisant la superficie de certaines zones naturelles (N) ou agricoles (A), la procédure de modification simplifiée a donc les mêmes effets qu'une révision de PLU au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Elle doit donc faire 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 en application de l'article L.103-2 b) du code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes:

1/ Un dossier de concertation présentant le projet de modification simplifiée du PLU sera mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification Urbaine et Observatoire (PLO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), et dans les mairies annexes suivantes:

- Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 bis, avenue Paul Julius Bénard
- Mairie annexe de La Plaine – 19 Chemin Combavas
- Mairie annexe de La Saline - 1, rue de la Mairie
- Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 15h);
2/ Une insertion dans la presse locale

3/ Les avis et observations sur le projet de modification pourront être transmis:

- Dans le registre papier mis à disposition à la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO) et dans les mairies annexes suscitées, pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 15h);
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général de Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet: « Concertation – Modification simplifiée du PLU de Saint-Paul »;
- Par courriel, à l'adresse suivante: plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet « Concertation – Modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

La concertation sera ouverte sur une période de 4 semaines aux dates suivantes: du 15 mai au 15 juin 2023.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place avant le début de la concertation et pendant toute sa durée:

1/ La présente délibération et un avis mentionnant les dates et modalités de concertation seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle, ainsi que dans les mairies annexes suscitées.

2/ Un avis mentionnant les dates et modalités de concertation sera également affiché:

- Aux services Application du Droit des Sols (ADS) et PLO, 12 rue Labourdonnais;
- Aux services Foncier et Aménagement Opérationnel, 1 rue Evariste de Parny;
- Au pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste de Parny;

3/ Les dates et modalités de concertation seront rappelées sur le site Internet de la Ville;

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 18 avril 2023) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (5 abstention(s) (Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle, M. BELLON Karl, Mme HOARAU Patricia)), décide :

Article 1: d'approuver les modalités de la concertation préalable à la modification simplifiée du PLU visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la Commune;

Article 2: d'autoriser Le Maire à ouvrir la concertation préalable en application des Articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 27 avril 2023

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N° AM 23030296
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Classement au titre des monuments historiques de la cheminée de Grand Fond et de l'installation hydraulique de la Ravine Saint-Gilles

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 151-43, L 153-60 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°143 du 16 janvier 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de la cheminée de Grand Fond à Saint-Paul (La Réunion) se substituant à l'arrêté du 27 juin 2002 ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°137 du 16 janvier 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de l'installation hydraulique de la Ravine Saint-Gilles à Saint-Paul (La Réunion).

A R R Ê T E

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du PLU le document suivant :

- Mention de l'arrêté préfectoral n°143 du 16 janvier 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de la cheminée de Grand Fond à Saint-Paul (La Réunion) dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mention de l'arrêté préfectoral n°137 du 16 janvier 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de l'installation hydraulique de la Ravine Saint-Gilles à Saint-Paul (La Réunion) dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Suppression de la mention de l'arrêté préfectoral du 27 juin 2002 portant inscription au titre des monuments historiques de la cheminée de Grand Fond à Saint-Paul (La Réunion) dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique telle qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU.

Article 2 :

Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

Article 3 :

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

Affiché en Mairie le : 31 MARS 2023
Sous le numéro : 0153

SAINT-PAUL, le 31 MARS 2023
Le Maire,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * MAIRIE DE ST-PAUL *

Emmanuel SÉRAPHIN

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Arrêté portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Classement au titre des monuments historiques de la cheminée de Grand Fond et de l'installation hydraulique de la Ravine Saint-Gilles

Date de transmission de l'acte :	31/03/2023
Date de réception de l'accusé de réception :	31/03/2023
Numéro de l'acte :	AM23030296 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20230331-AM23030296-AR
Date de décision :	31/03/2023
Acte transmis par :	Aurore NORMAND
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Affiché en Mairie le : 10 NOV. 2022
Sous le numéro : 0614

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

Affaire CM221027011:

Modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga : Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones AUst et AU1est

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *21/10/2022*
et affichée le : *21/10/2022*
sous le numéro : **0582**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **42**

Le Maire de Saint-Paul

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept octobre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT REPRESENTES :

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

ETAIENT ABSENTS :

Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....
...

AFFAIRE N° 11 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga : Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones AUst et AU1est

Date de transmission de l'acte :	10/11/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	10/11/2022
Numéro de l'acte :	CM221027011 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20221027-CM221027011-DE
Date de décision :	27/10/2022
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 27 octobre 2022

Affaire CM221027011 / Modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga : Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones AUst et AU1est.

1 – Rappel du contexte

Le Maire rappelle au conseil municipal que La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité.

Ce secteur a fait l'objet depuis 2013 d'importantes acquisitions foncières par le TCO dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour réserve foncière en vue d'un grand projet urbain.

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

Cette opération a pour ambition de répondre aux besoins en logements du territoire mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour ses habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

Parallèlement le ministère des Armées et la Gendarmerie de l'Etang souhaitent engager un projet de construction de logements domaniaux pour loger leurs agents et réaliser des équipements liés à leurs activités sur le tènement foncier résiduel de la parcelle AB 503 inclue pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit notamment permettre la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

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

Principalement classé en zone à urbaniser stricte (AU1st et AU1est), ce secteur de projets nécessite une adaptation du PLU pour permettre leur réalisation.

2 - Les objectifs poursuivis

La commune de Saint Paul dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU sont les suivantes :

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Ouvrir à l'urbanisation un périmètre d'environ 39 ha sur le secteur de Cambaie-Oméga (bassin de vie Saint-Paul centre), actuellement situé en zone AU1st et AU1est, afin de le classer en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dont :

- 30,3 ha pour la création du quartier mixte Cambaie-Oméga ;
- 4,7 ha pour l'extension de la zone de loisir du stade et du cinéma Cambaie (Plaine des loisirs).
- 3,7 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la Gendarmerie et du ministère de la Défense ;

Reclasser environ 17,5 ha de zone à urbaniser en zone naturelle sur l'emprise du futur parc des loisirs afin de préserver la trame verte du site, de limiter l'étalement urbain, d'assurer la gestion des eaux pluviales ;

Edicter un règlement spécifique sur la ZAC Cambaie-Oméga permettant de traduire règlementairement les objectifs de l'Ecoquartier en termes de : gestion écologique des eaux pluviales ; de réduction des îlots de chaleur ; de conception bioclimatique des bâtiments ; de limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; de protection de la biodiversité ; de promotion des modes alternatifs à la voiture et de réduction des déplacements ;

Intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur Cambaie-Oméga afin de traduire dans le PLU les intentions de projet de la ZAC ;

Recalibrer l'emplacement réservé dédié au Réseau régional de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région afin de le caler sur le projet de prolongement de l'axe mixte ;

Réserver des espaces dédiés à de nouveaux équipements sur le secteur.

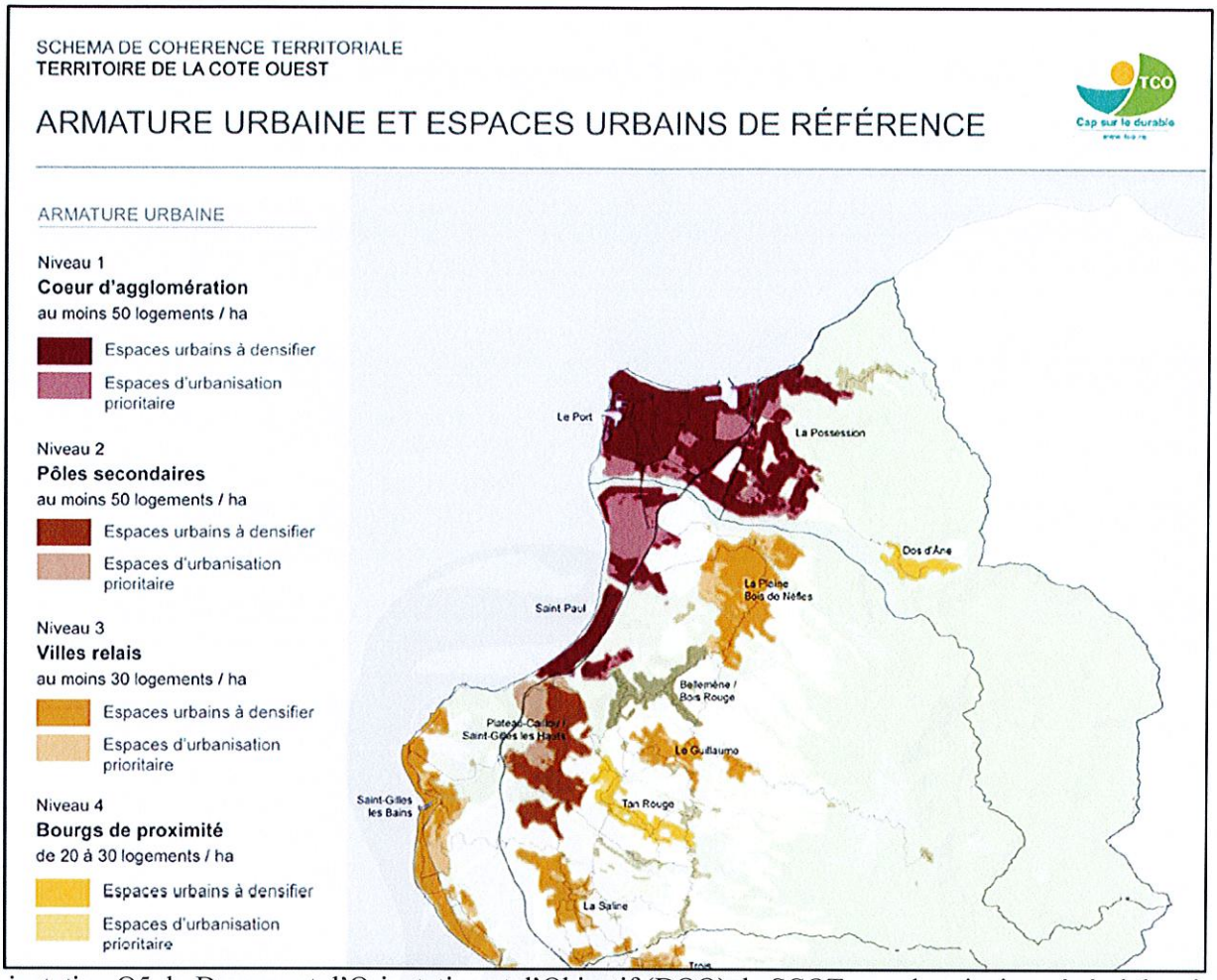
3 - Justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

M. le Maire expose les justifications du projet :

- ✓ **Aux vues des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial Ouest (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga est identifié au SCOT Ouest approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) comme espace urbain de référence, et principalement comme espace d'urbanisation prioritaire du Cœur d'Agglomération.



L'Orientation O5 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT pose le principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine. Dans ce cadre, 55 à 60 % des 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent l'approbation du document doivent être construit au sein du Cœur d'Agglomération (pôle principal) du TCO, soit entre 9 900 et 10 800 logements.

Aux termes de l'Orientation O6 du DOO, 50 % de ces logements doivent-être construits au sein des espaces d'urbanisation prioritaire du SCOT.

L'orientation O8 impose quant à elle une densité minimale de 50 logements à l'hectare pour les opérations d'aménagement situées au sein du pôle principal.

Le PLH approuvé le 16 décembre 2019 pour la période 2019 – 2025 territorialise les objectifs du SCOT. Il répartit les objectifs de production de logements à l'échelle des communes et des quartiers : Saint-Paul centre – Cambaie devra accueillir entre 1 600 et 2 100 logements sur la période suscitée, dont 300 logements sur le périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga sur la période PLH3, et 700 sur la période « PLH 4 ».

Par ailleurs, l'Orientation O15 relative à la localisations préférentielles des activités économiques indique que la Plaine de Cambaie devra recevoir des parcs d'activité économiques mixtes (PAEM), où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises : 230 hectares de PAEM devront être réalisés à l'échelle du Cœur d'Agglomération.

- ✓ **Aux vues des zones déjà urbanisées du bassin de vie Saint-Paul Centre auquel est rattaché Cambaie**

Aujourd'hui les zones déjà urbanisées de ce bassin de vie sont celles du centre-ville de Saint-Paul, du quartier Jacquot, de l'Etang, de la ZA Cambaie/Cornu, du tour des Roches et de Piton Defaud :

Le centre-ville de Saint-Paul fait déjà l'objet d'un programme de renouvellement urbain qui permet la densification de ce tissu et répond, pour partie seulement, aux objectifs et besoins du bassin de vie

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

notamment en matière de logement. Le tissu urbain déjà constitué et en cours de densification ne peut absorber le programme visé sur Cambaie. En effet environ 380 logements restent à réaliser dans le cadre de ce programme.

Le constat est le même sur le quartier Jacquot où l'opération de la Poudrière, dernière opportunité foncière conséquente du secteur, a été livrée en 2010. Là aussi le tissu urbain est déjà constitué et par ailleurs situé pour partie en zone inondable avec un aléas moyen à fort.

La Zone d'activité de Cambaie, située au nord-est du périmètre visé par la modification, ne présente plus qu'une ou deux parcelles commercialisables bien qu'elle fasse l'objet de nombreuses demandes d'installations d'entreprises par le TCO.

Le secteur situé en zone AU1e au Nord de la rue Cornu est également occupé par des entreprises et par ailleurs largement maîtrisé par des propriétaires privés. La densification de ce secteur est envisagée mais la dureté foncière des parcelles situées le long de la rue Cornu, l'occupation de ce secteur par des entreprises ainsi que l'aléa inondation lié au risque de rupture des digues de la Rivière des galets qui impacte la partie nord ne permettent pas d'envisager à courts/moyens termes des développements significatifs.

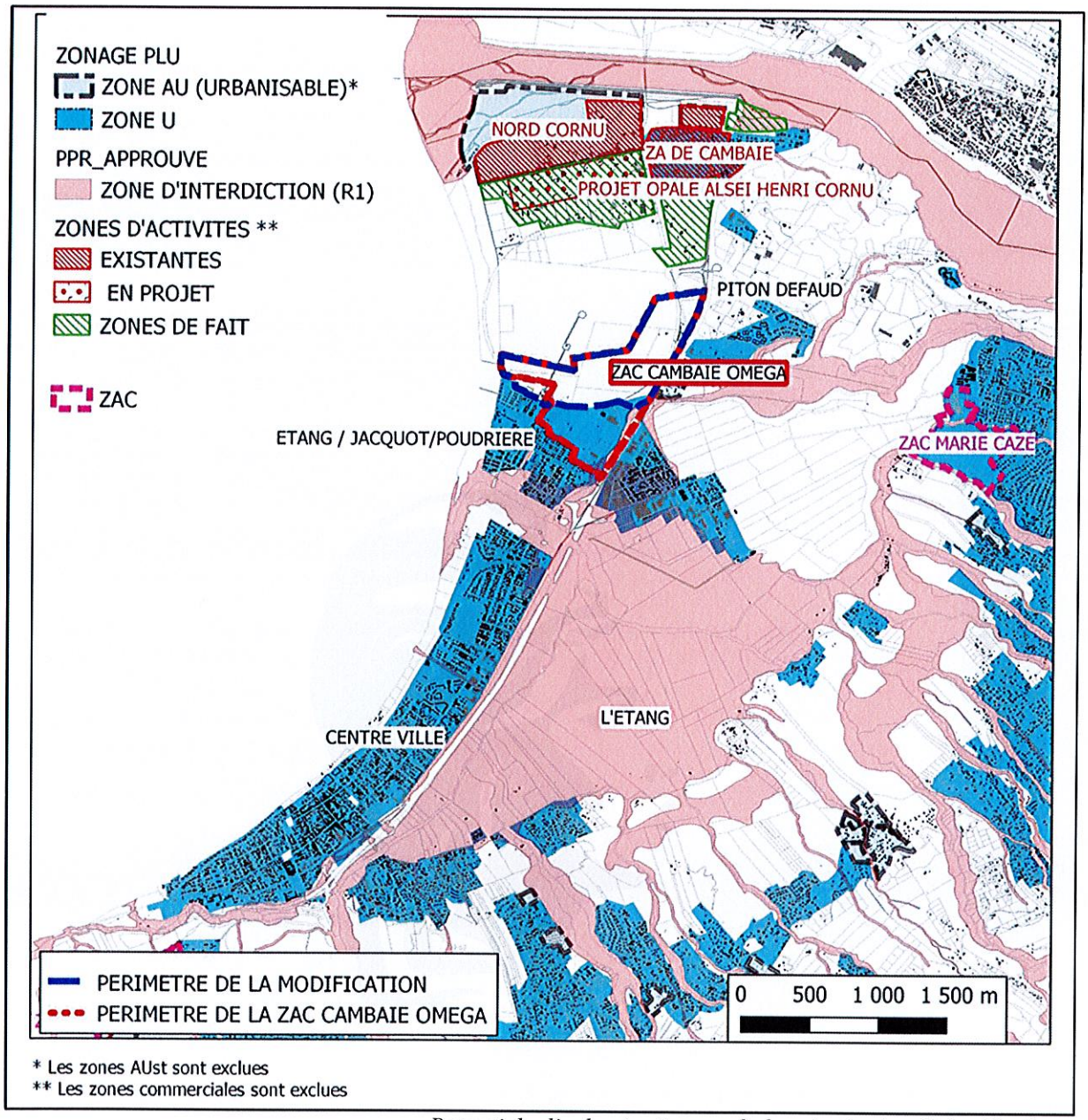
Le secteur de projet au sud de la rue Cornu a récemment été ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'une opération de remembrement foncier, de requalification urbaine et d'installation de nouvelles activités sur un périmètre de 25 ha correspondant à 20,5 ha cessible à vocation industrielle, artisanale pour l'essentiel, commerciale et de tertiaire en complément. Ce projet, qui répond à une attente forte d'installation des entreprises à proximité des grands axes routiers et du Grand Port, permettra de réduire pour partie la pression sur le marché de l'immobilier d'activité sans toutefois répondre à l'ensemble des besoins.

Enfin les pourtours de l'Etang et du Piton Defaud sont des quartiers constitués en limite d'espaces naturels sensibles ou d'espaces agricoles sur lesquels une pression foncière et environnementale forte s'exerce déjà en l'état actuel de leur urbanisation. De plus, les quartiers Savanna et Grande fontaine sont également fortement limités dans leur urbanisation par le PPRN au titre du risque inondation. C'est pourquoi le règlement du PLU (U1f) en vigueur limite leur capacité de densification.

Hormis la plaine de Cambaie, le principal secteur qui comporte encore une capacité d'urbanisation est celui du centre-ville pour lequel la ville poursuit son projet de renouvellement urbain (PRU) dans un travail fin et ambitieux de densification urbaine. Ce projet, en partie réalisé, viendra renforcer l'attractivité du centre-ville par une offre de commerces, de services et de logements organisée autour d'un mail piéton structurant. Toutefois les constructions programmées en centre-ville dans le cadre du PRU sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements sur du bassin de vie.

Hormis le projet porté par le groupement Opale Alsei sur le secteur de la rue Henri Cornu, le potentiel de développement d'activités sur les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation dans ce bassin de vie est nul, ce qui constitue actuellement une vraie préoccupation économique dans la mesure où son accessibilité en transport et sa proximité avec le Grand Port et les équipement d'importance comme le CHOR font de ce secteur un périmètre d'implantation privilégiée par les entreprises.

Ref. 231324 Berger - avril 2023



Potentiels d'urbanisation sur le bassin de vie « Saint-Paul centre »

✓ **Aux vues des zones déjà urbanisées à l'échelle communale**

Hormis le fait que la réalisation du programme justifiant la modification du PLU, s'il venait à être réalisé en dehors du cœur d'agglomération, viendrait en contradiction de tous les documents de planification en vigueur du territoire, de la labellisation Ecocité et de la DUP réserve foncière obtenues par le TCO pour procéder aux acquisitions sur ce site, la démonstration est ici poursuivie sur les capacités d'urbanisation sur le reste du territoire Saint-paulois.

L'inventaire foncier du PLH 2019/2025 montre un foncier théoriquement disponible pour la production de nouveaux logements. Cependant ce foncier situé en zone déjà urbanisée est situé essentiellement en dehors des secteurs d'intensification urbaine définis par le SCOT à travers son armature urbaine. De plus, le niveau d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs.

En effet les zones AU constructibles existantes sur le reste du territoire - au Guillaume, sur les ZAC « Saint Gilles », « Savane des Tamarins », « Marie Caze », « Sans Souci », « Saline » - ont une capacité d'urbanisation limitée du fait d'opérations déjà entamées (ZAC Marie Caze), du fait d'une accessibilité insuffisante, d'un manque d'équipement ou d'un foncier morcelé (ZAC « Sans Souci », « Saline ») ou participant à d'autres objectifs :

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Développement touristique (ZAC Saint-Gilles), structuration du pôle secondaire de l'armature urbaine du SCoT de Plateau Caillou pour la ZAC « Savane des Tamarins », qui participera à hauteur de 2000 logements à cet objectif, et dont les travaux doivent prochainement démarrer.

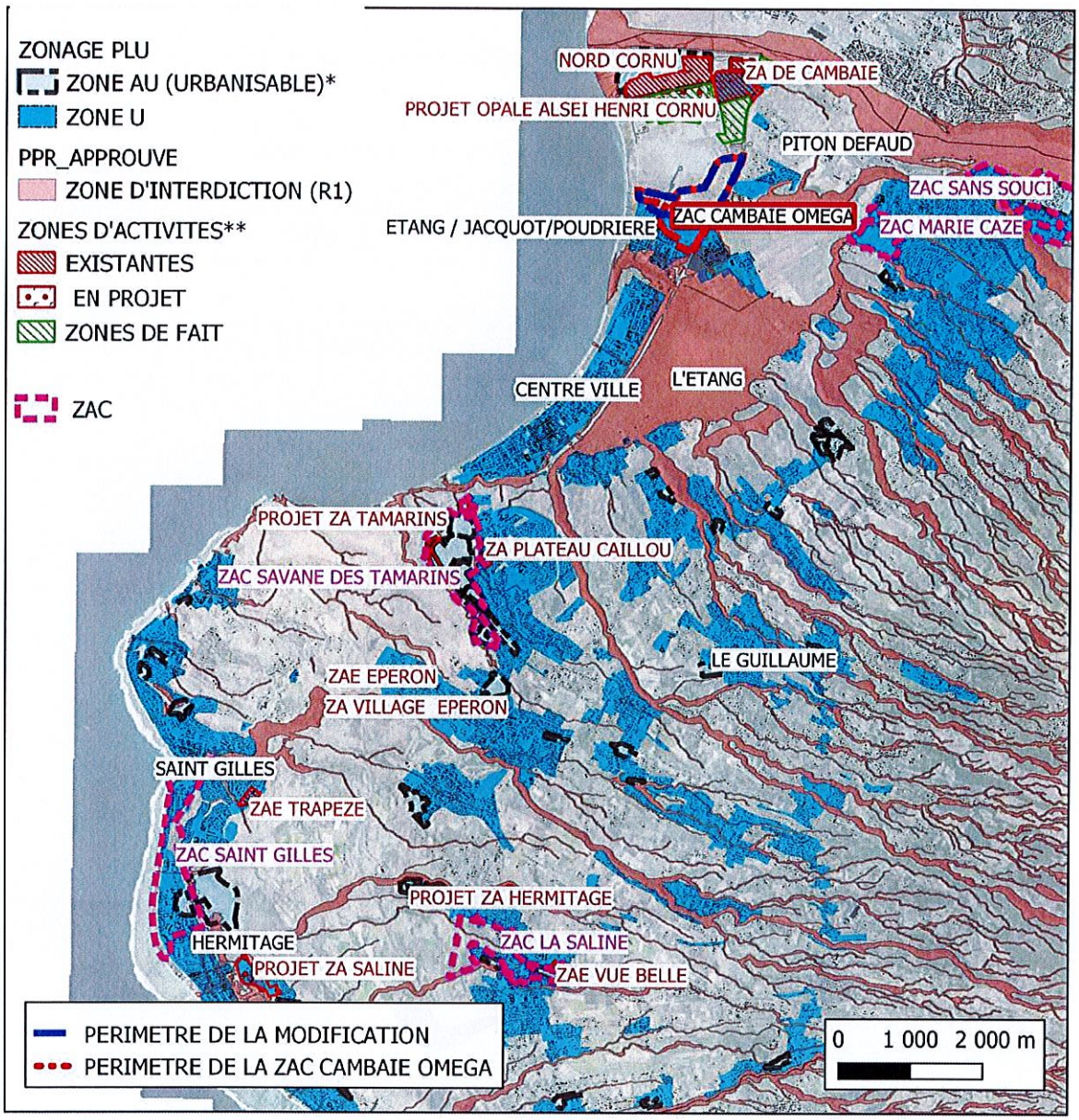
Le reste de la tâche urbaine hors opérations d'aménagement est constitué de tissus urbains morcelés, dont la densité est certes parfois faible (15lgts/ha), mais dont la mutation sera lente du fait de la taille du parcellaire, des situations d'indivision, de la cherté du foncier et d'une desserte en réseaux insuffisante.

Au-delà de la capacité à répondre aux besoins en logements du territoire, les zones déjà ouvertes à l'urbanisation ne permettent pas d'accueillir suffisamment de locaux d'activités pour répondre à la demande et au développement économique du territoire.

La commune de Saint-Paul ne dispose que de trois zones d'activités économiques aménagés, gérées par le TCO (ZA Cambaie, zone artisanale de Plateau Caillou et le Village de l'Eperon), d'une surface totale faible (23 ha) et entièrement occupées. Trois zones d'activités privées (Vue belle, Trapèze et Eperon) pour une surface de 8,5 ha complètent le maillage des sites d'accueil d'entreprises mais sans possibilité d'installation nouvelle. Enfin, en dehors de la ZA Cornu précédemment cités, il n'y a que deux sites de projet ouverts à l'urbanisation qui prévoient le développement d'activités (Savane des Tamarins et Ermitage) pour une surface totale de 10,7 ha. Un site complémentaire sur l'Hermitage les Bains de 13,8 ha est également identifié à plus long terme comme pour l'accueil d'activités mais inconstructible à ce jour sur 50% de sa surface du fait du risque inondation.

Or les besoins recensés sont très importants et excèdent largement la capacité d'absorption de cette opération. Le Schéma d'aménagement économique du TCO fait état de besoins à 2030 sur l'agglomération de 21 000 m² SDP de tertiaire urbain, 174 000m² en parc d'affaire, 34 000m² de tertiaire technologique et de 45 ha de locaux d'activité dont la moitié en offre nouvelle nette (hors renouvellement du parc existant). Le taux de vacance de locaux d'activités dans l'Ouest est de 2% (source : Inovista), correspondant à une situation de tension extrême. Cette tension sur le marché immobilier d'entreprise conduit à la multiplication d'installations spontanées, précaires ou non autorisées sur des terrains fermés à l'urbanisation et non équipés. C'est le cas notamment sur le secteur de la Plaine de Cambaie. Les programmes d'aménagement de la ZA Cornu portés par le groupe Opale-Alsei (GOA) et la ZAC Cambaie-Oméga du TCO visent justement à enrayer ce phénomène et à permettre aux entreprises de se développer dans un cadre normalisé et adapté.

Ref. 2017-304 Berger Levrault (1599)



* Les zones AUst sont exclues
** Les zones commerciales sont exclues

Potentiels d'urbanisation sur La Commune de Saint-Paul

Par ailleurs, dans un contexte de changement climatique et d'engorgement des axes routiers, il apparaît indispensable d'évaluer la faisabilité opérationnelle du projet au regard de la desserte en transports alternatifs à la voiture individuelle ainsi qu'en services et équipements afin de favoriser la ville des courtes distances et de limiter l'impact carbone des déplacements. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cambaie visé par le présent projet de modification répond à ces objectifs : développement urbain le long de l'axe mixte prolongé support de transports en commun en site propre (TCSP), proximité avec le pôle sanitaire Ouest, proximité avec les équipements commerciaux (Sacré Cœur, Savanna, Centre-ville), proximité avec les infrastructures portuaires…

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cambaie est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la Commune et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

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

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (3 contre(s) (Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle), 1 abstention(s) (M. BELLON Karl)), décide :

Article 1 : de valider les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU1st et AU1est de Cambaie-Oméga comprises dans le bassin de vie « Saint-Paul Centre ».

Article 2 : d'engager la procédure de modification du PLU sur ces secteurs pour la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Cambaie-Oméga

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 27 octobre 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Affiché en Mairie le 10 NOV. 2022
Sous le numéro : 0613

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

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

Affaire CM221027010:

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

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *21/10/2022*
et affichée le : *21/10/2022*
sous le numéro : **0582**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **42**

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept octobre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT REPRESENTES :

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

ETAIENT ABSENTS :

Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....
...

AFFAIRE N° 10 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

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

Date de transmission de l'acte :	10/11/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	10/11/2022
Numéro de l'acte :	CM221027010 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20221027-CM221027010-DE
Date de décision :	27/10/2022
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

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

1 – Rappel du contexte

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

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

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

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

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

2 - Bilan de la concertation préalable

✓ Dispositif mis en œuvre

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

Ce dernier a été informé de la concertation par voie de presse dans le Journal de l'île de la Réunion du 3 juin 2022. Par ailleurs des avis mentionnant les dates et modalités de la concertation ont été affichés en Mairie centrale ainsi que dans les services Application du Droit des Sols, Planification et Observatoire, Foncier et Gestion Patrimoniale et Aménagement Opérationnel ainsi qu'au pôle Ville nouvelle et Transition écologique de la Commune. Ces informations ont également été relayées sur les sites internet de la Ville et du TCO.
Un registre papier a été mis à disposition du public pour recueillir les avis dans les locaux de la Direction de l'aménagement, du logement et de l'urbanisme de la Mairie. Le public avait aussi la possibilité de faire ses observations par courrier et courrier électronique.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

✓ **Bilan des avis et observations**

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

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

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

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

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

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

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

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

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 27 octobre 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

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

-ooo0O0ooo-

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

-oooooo-

Personnes présentes

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

5 personnes présentes pour la réunion (voir émargement)

-oooooo-

Intervention	Réponse apportée
Le lotissement Ylang Ylang est-il concerné par la modification ?	D. CONTE : La modification ne concerne que le périmètre présenté. Renvoi à la procédure de révision générale prescrite (DCM 12/21)
Question sur le périmètre de la modification	D. CONTE, E. MASSE : clarification sur les différents périmètres (Modification du PLU, plus large que celui de la ZAC)
Demande de précision sur les densités (suite à présentation densité SCOT 50 log/ha)	D. CONTE, E. MASSE : Les 50 log/ha constituent un minimum, rappel sur les notions de densité et formes urbaines, et que celles-ci ne seront pas uniformes sur le périmètre de la ZAC.
Devenir du forage Oméga concerné par la modification, identifié au SDAGE comme essentiel	E. MASSE : Le forage est pollué mais sa remise en service est prévue. Un hydrogéologue accompagne la MO sur ce point. Le secteur concerné verra son urbanisation adaptée (pas d'ICPE par ex.) : Respect de l'arrêté de SUP.
La carrière sera-t-elle rebouchée ?	E. MASSE : Il n'est pas prévu de combler l'espace exploité, le projet urbain a pris en compte la nouvelle topographie issue de l'extraction des matériaux sur ce site : Adaptation des formes urbaines en front de coupe pour une meilleure intégration paysagère.
Question sur la zone AU1l	D. CONTE, E. MASSE : Précisions sur la vocation de la zone, les équipements envisagés et sa localisation.
Question sur le projet urbain	E. MASSE : Présentation du projet urbain via l'OAP (vocation des secteurs, formes urbaines, trame viaire, approche environnementale de l'urbanisme…) D. CONTE : Précision sur l'articulation Zonage/OAP/Règlement/CCTP
Pris en compte du bruit le long de la RN1 et calibrage de la prolongation de l'axe mixte	E. MASSE : Le bruit sera pris en compte dans le projet (écran végétal, urbain, possible merlon). L'axe mixte sera un boulevard

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTE N° AM 22101011
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Mise en place d'un Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur d'activité économique Henri Cornu

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** les dispositions des articles R.151-51, R.151-52 et R.153-18 du Code de l'urbanisme ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 8 septembre 2022 fixant le périmètre globale de la zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur d'activité économique Henri Cornu ;
- **VU** la cartographie du périmètre PUP annexé à la délibération suscitée ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, les annexes du PLU sont modifiées de la manière suivante :

a) Mention de la délibération du Conseil Municipal en date du 8 septembre 2022 dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;
b) Ajout du périmètre PUP au plan des annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

SAINT-PAUL, le 07 OCT. 2022
Le Maire

Affiché en Mairie le : 07 OCT. 2022
Sous le numéro : 0552

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Emmanuel SÉRAPHIN

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Mise en place d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur d'activité économique Henri Cornu

Date de transmission de l'acte :	07/10/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	07/10/2022
Numéro de l'acte :	AM22101011 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20221007-AM22101011-AR
Date de décision :	07/10/2022
Acte transmis par :	Sonia BLAND
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 SEPTEMBRE 2022

Affaire CM220908016:

Approbation de la Déclaration de Projet de « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *02/09/2022*
et affichée le : *02/09/2022*
sous le numéro : **0412**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **46**

Affiché en Mairie le : 2 0 SEP. 2022
Sous le numéro : 0484

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le huit septembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. GUYON Sébastien - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laétitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle : procuration à Mme ROUGEAU Hélène ;
- Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline : procuration à M. OLIVATE Yolain ;
- M. BELLON Karl : procuration à M. BENARD Alain ;
- Mme CADET Isabelle : procuration à Mme PAULA Lucie ;
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien ;
- Mme FONTAINE Audrey : procuration à Mme PALAMA-CENTON Mélissa ;
- Mme BELLO Huguette : procuration à M. SERAPHIN Emmanuel ;
- M. GAILLARD Perceval : procuration Mme DELAVANNE Denise

ETAIENT ABSENTS :

M. FLORIANT Tristan

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 16 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la Déclaration de Projet de " pôle d'activité Henri Cornu " portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Date de transmission de l'acte :	19/09/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	19/09/2022
Numéro de l'acte :	CM220908016 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20220908-CM220908016-DE
Date de décision :	08/09/2022
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 8 septembre 2022

Affaire CM220908016 / Approbation de la Déclaration de Projet de « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le groupe OPALE ALSEI a sollicité la Ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement économique sur le secteur de Cambaie, dans le périmètre du projet Ecocité au droit de la rue Henri Cornu, suite à l'obtention d'accords avec les propriétaires fonciers concernés sur une emprise foncière de 24 hectares.

Ce projet pourrait proposer jusqu'à 148 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités tertiaires, artisanales, de commerces et industrielles et créateur de plusieurs centaines d'emplois. Il doit répondre aux besoins en foncier à vocation économique, évalué par une étude du cabinet EGIS à 120 hectares à horizon de 5 ans. Il permettra également de résorber une zone d'activité « de fait » identifiée par une étude de l'AGORAH (Agence d'urbanisme de la Réunion). Ce futur aménagement sera « *l'un des plus importants pôles d'activités de l'Ouest présentant une forte démarche environnementale développé sans subvention publique* » et devrait permettre de:

- *« Positionner Saint-Paul comme le pôle économique de référence de l'Ouest;*
- *Participer à la création d'emplois durables avec sur le long terme, plusieurs centaines emplois directs et d'emplois indirects;*
- *Développer les conditions d'une mobilité pour tous;*
- *Préserver les ressources du territoire et optimiser un service public des déchets;*
- *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle;*
- *Contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire. »*

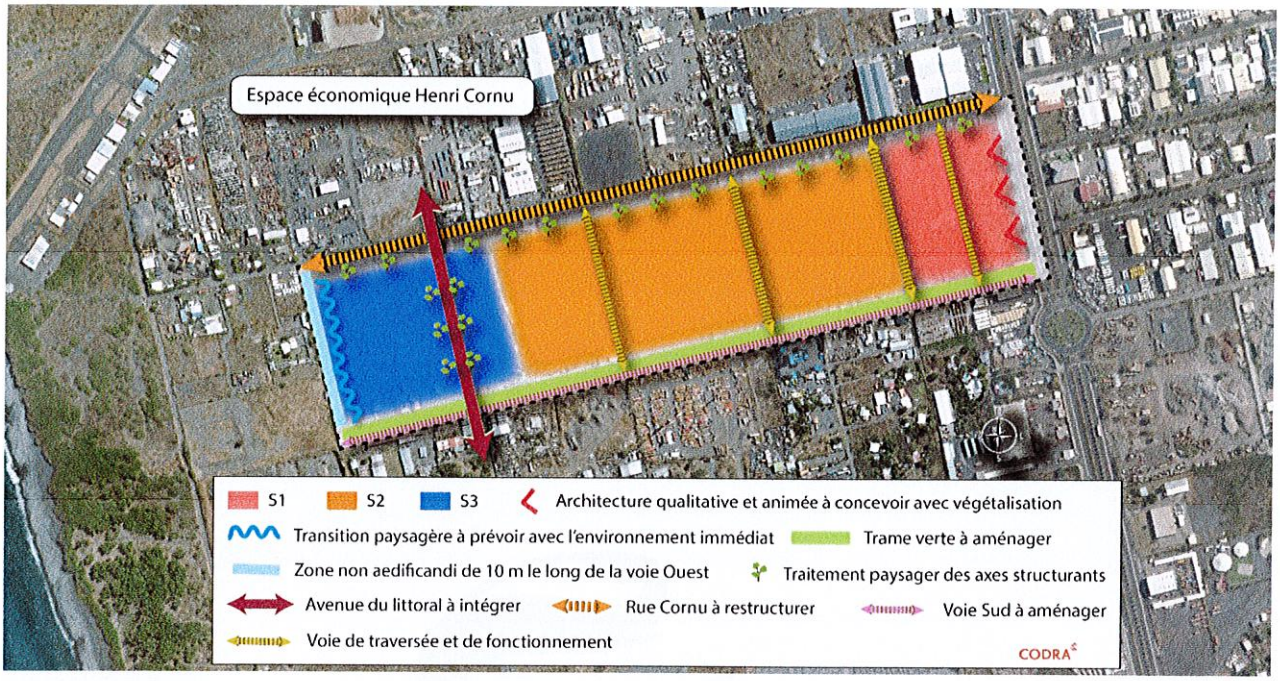
En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général qui devra être démontré par le groupement. Il sera le premier acte de la future Ecocité insulaire et tropicale sur le secteur de Cambaie-Oméga.

Le secteur concerné est actuellement classé en zone A Urbaniser stricte (AU1st) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et a pour vocation d'accueillir des activités à dominante industrielle, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 du PLU. L'aménagement de cette zone est donc conditionné par une procédure d'évolution du PLU.

La mise en compatibilité du PLU consiste:

- A modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 concernant la zone d'activités économiques de Cambaie: Celle-ci est mise à jour en intégrant les aménagements prescriptifs relatifs à la requalification de l'espace économique Henri Cornu.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)



- A modifier le règlement de la zone U1e afin d'intégrer des prescriptions réglementaires supplémentaires au sein de cette zone par la création d'un secteur Ue1c qui permettra:

  - D'adapter le projet urbain et architectural en cohérence avec l'aménagement projeté;
  - De proposer des prescriptions vertueuses en termes d'intégration paysagère et environnementale;
  - D'être en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment vis-à-vis du SCOT du Territoire de la Côte Ouest (TCO).

Il s'agit ainsi de répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale de l'Ecocité de la plaine de Cambaie.

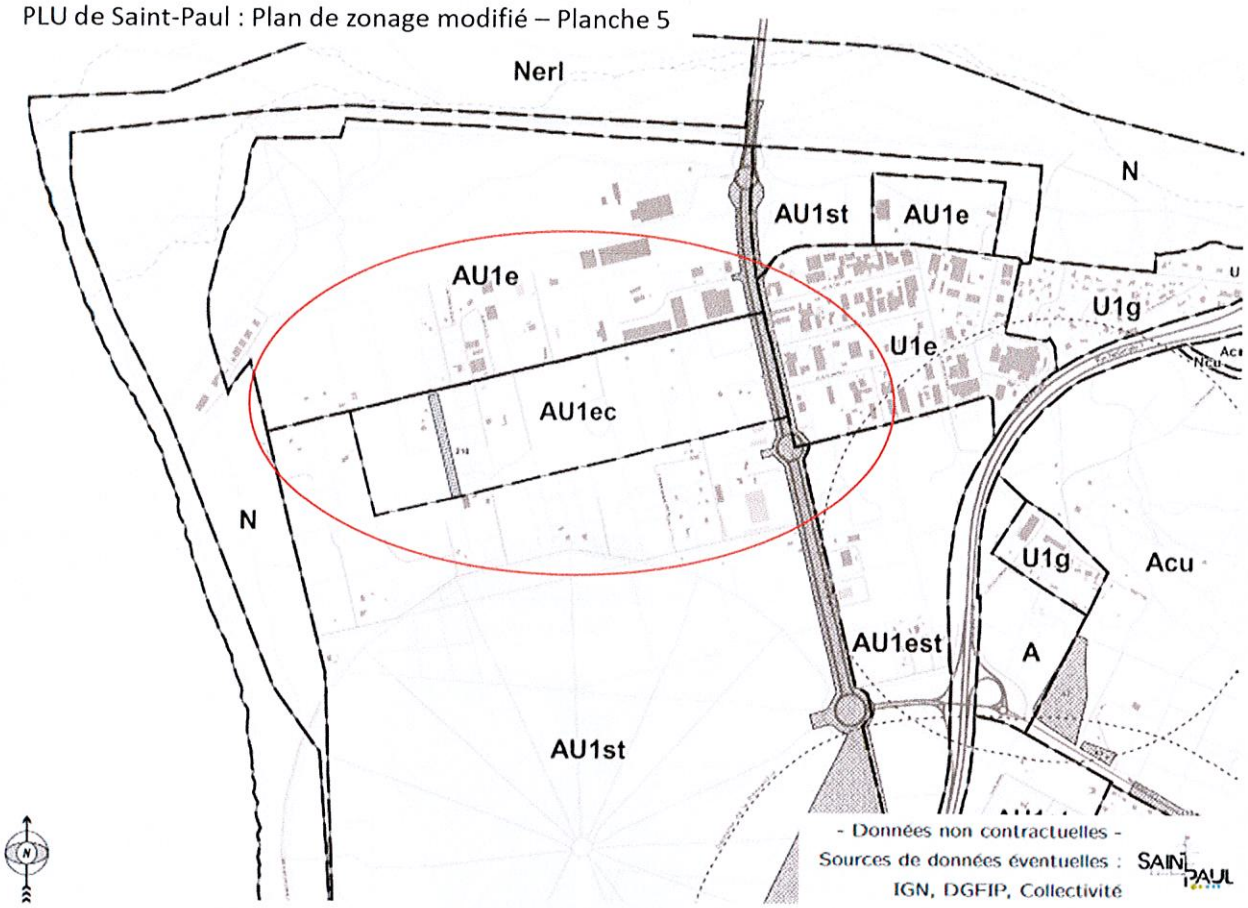
- A modifier le zonage AU1st non-constructible en un zonage AU1ec constructible avec un objectif double:

  - Le classement en AU1e permet d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - La mise en place d'un indice « c » (comme Cornu) va permettre d'adapter les dispositions de la zone U1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses conformes aux objectifs de la démarche Ecocité. Il s'agit de distinguer cette zone du reste du territoire et de réaffirmer le caractère exemplaire de l'opération.

- A créer un Emplacement Réservé au bénéfice du Territoire de la Côte Ouest (TCO) pour l'aménagement du Boulevard du littoral à 29 mètres d'emprise.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

PLU de Saint-Paul : Plan de zonage modifié – Planche 5



Par délibération en date du 5 septembre 2019, le conseil municipal a autorisé l'engagement de la procédure de concertation préalable prévue par le code de l'environnement sur le projet d'aménagement économique porté par le groupe OPALE ALSEI sur le secteur de Cambaie et a fixé les modalités de cette concertation préalable qui s'est déroulée du 30 septembre au 31 octobre 2019.

Par délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et initié la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU valant déclaration d'intention afin de purger le droit d'initiative du public, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

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 de l'État, de la commune et des personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 30 août 2021.

Le maître d'ouvrage a opté pour la soumission à une évaluation environnementale sans soumission préalable au cas par cas. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis sur celui-ci le 25 mars 2021. Un mémoire en réponse lui a été adressé le 16 octobre 2021.

Par arrêté n° 2021-2016/SG/DCL en date du 7 octobre 2021, 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 préalable au projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu relative a:

- L'évaluation environnementale;
- L'autorisation environnementale unique;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2021. Dans son rapport en date du 2 janvier 2022, le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** au projet.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction d l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) 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 déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée la commune.

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. 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 Direction d l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) 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/

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est consultable dans les locaux de la DALU.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 30 août 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à la majorité des suffrages exprimés (7 contre(s) (Mme PALAMA-CENTON Melissa, Mme FONTAINE Audrey, M. NATIVEL Jean-François, Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle, M. BELLON Karl)), décide :

Article 1: d'approuver la déclaration de projet de « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI emportant mise en compatibilité du PLU ;

Article 2: d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 8 septembre 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2022

Affaire CM220630013:

Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *24/06/2022*
et affichée le : *24/06/2022*
sous le numéro : **0293**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **44**

Affiché en Mairie le : 1 JUIL 2022
Sous le numéro : 0323

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

L'an deux mille vingt-deux, le trente juin à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANT Tristan - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- M. METANIRE Julius : procuration à M. JEAN-BASPTISTE Jean-Noël
- M. GAILLARD Perceval : procuration à Mme DELAVANNE Denise
- M. FLORESTAN Antoine Luc : procuration à M. TAURAN Jullian
- Mme LEBON Karine : procuration à Mme LEBRETON Laëtitia
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à Mme VICTORINE Eglantine
- M. IBAR Sébastien : procuration à Mme FONTAINE Audrey
- Mme BELLO Huguette : procuration à M. SERAPHIN Emmanuel
- M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain : procuration à Mme CADET Isabelle

ETAIENT ABSENTS :

Mme MOREL-COIANIZ Mireille - M. NATIVEL Jean-François - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 13 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme

Date de transmission de l'acte :	12/07/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	12/07/2022
Numéro de l'acte :	CM220630013 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20220630-CM220630013-DE
Date de décision :	30/06/2022
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 30 juin 2022

Affaire CM220630013 / Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Par arrêté en date du 09 mars 2022, une enquête publique a été prescrite afin d'en modifier certaines dispositions sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin, notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et réformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) suites aux remarques émises par le Préfet de la Réunion ;
- D'apporter des précisions à certaines règles ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes ;

Au total, il est proposé d'apporter 27 modifications au règlement du PLU et de modifier une disposition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.1 de la Saline.

Certaines modifications apportées au règlement majorent ou diminuent les possibilités de construire, c'est donc le régime de modification de droit commun (articles L.153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) qui s'applique dans le cas présent.

Les principales modifications proposées sont :

- Une mise en conformité du règlement des zones Agricole (A) et Naturelle (N) avec la législation en vigueur, avec notamment un encadrement plus précis des possibilités d'extension des constructions et de l'activité agri-touristique en zone A, interdiction de la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation en zone N corridor écologique (Ncor) et espace remarquable du littoral (Nerl), l'interdiction des changements de destination en toute zone N, un meilleur encadrement des possibilités de construction en zone Ncor, Nerl et Ncu (coupure d'urbanisation) ;
- La modification du coefficient de perméabilité en zone U2d (littoral de boucan canot à Trou d'Eau en aval de l'ex RN) et l'instauration d'un coefficient différencié selon la taille des terrains afin de maîtriser la densification du secteur ;
- Une mise en compatibilité du règlement des zones d'activité économique (U indicée « e ») avec la législation et le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Ouest en vigueur ;
- En diverses zones, la correction d'erreurs matérielles et des précisions de la règle ;
- La suppression des dispositions de l'OAP 5.1 sur le quartier de Vue Belle, jugées inopérantes (aucun développement de la zone d'activité envisagée par l'OAP sur ce secteur d'habitation).

Par décision en date du 8 février 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a indiqué que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 28 avril 2022 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 22030239 en date du 09 mars 2022. Dans son rapport en date du 27 mai 2022, le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** au projet.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction d l'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) au 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 10 mars 2022 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 23 mars 2022, le Département de La Réunion a indiqué que l'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière sur les évolutions proposées ;
- Par avis en date du 6 avril 2022, la Région Réunion a analysé le projet et l'a jugé compatible aux orientations et objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;
- Par avis en date du 22 avril 2022, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) émet un avis favorable au projet.

Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, il est proposé de procéder aux modifications réglementaires complémentaires suivantes :

- Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins pour favoriser la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable par une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
- Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération. Cette modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
- En toute zone U, AU, et en zone Ni, diminuer la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 % pour permettre une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.

D'autres remarques ont également été prises en compte et concernent la rectification d'erreur matérielle ou une clarification de la règle.

Par ailleurs, il est proposé de modifier un Emplacement Réservé (ER) et d'en supprimer deux suites aux remarques émises lors de l'enquête publique par les propriétaires concernés :

- Modification de l'ER n°189 (aménagement du chemin Ruyter à 6 m d'emprise) pour épouser le tracé existant, en aval du chemin ;
- Suppression de l'ER n°6 (Réalisation d'une aire de stationnement) car les possibilités de création de places de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé ;
- Suppression de l'ER n°37 (Aménagement et équipements touristiques), La Ville ne souhaitant pas acquérir ce foncier, et la destination de l'ER est garantie par le règlement AU2h du PLU.

Enfin, il est proposé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à l'extension de l'activité de formation et équipement situé le long du chemin bancoulier pour permettre l'accueil de bureau, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation » conformément aux orientations de l'OAP.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Le dossier de modification du PLU, le rapport d'enquête publique et ses annexes, notamment la synthèse et la réponse aux observations, sont consultables dans les locaux de la DALU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 21 juin 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'approuver la modification du règlement, des OAP et des Emplacements Réservés du PLU ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 30 juin 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION



MODIFICATION
REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

Pièces constitutives du dossier de modification du P.L.U. de Saint-Paul - Règlement et OAP du PLU 2022 -

Pièce n°1	**NOTICE EXPLICATIVE**
Pièce n°2	**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
Pièce n°3	**RAPPORT DE PRESENTATION**
Pièce n°4	**DOCUMENTS GRAPHIQUES**
Pièce n°5	**REGLEMENT**
Pièce n°6	**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

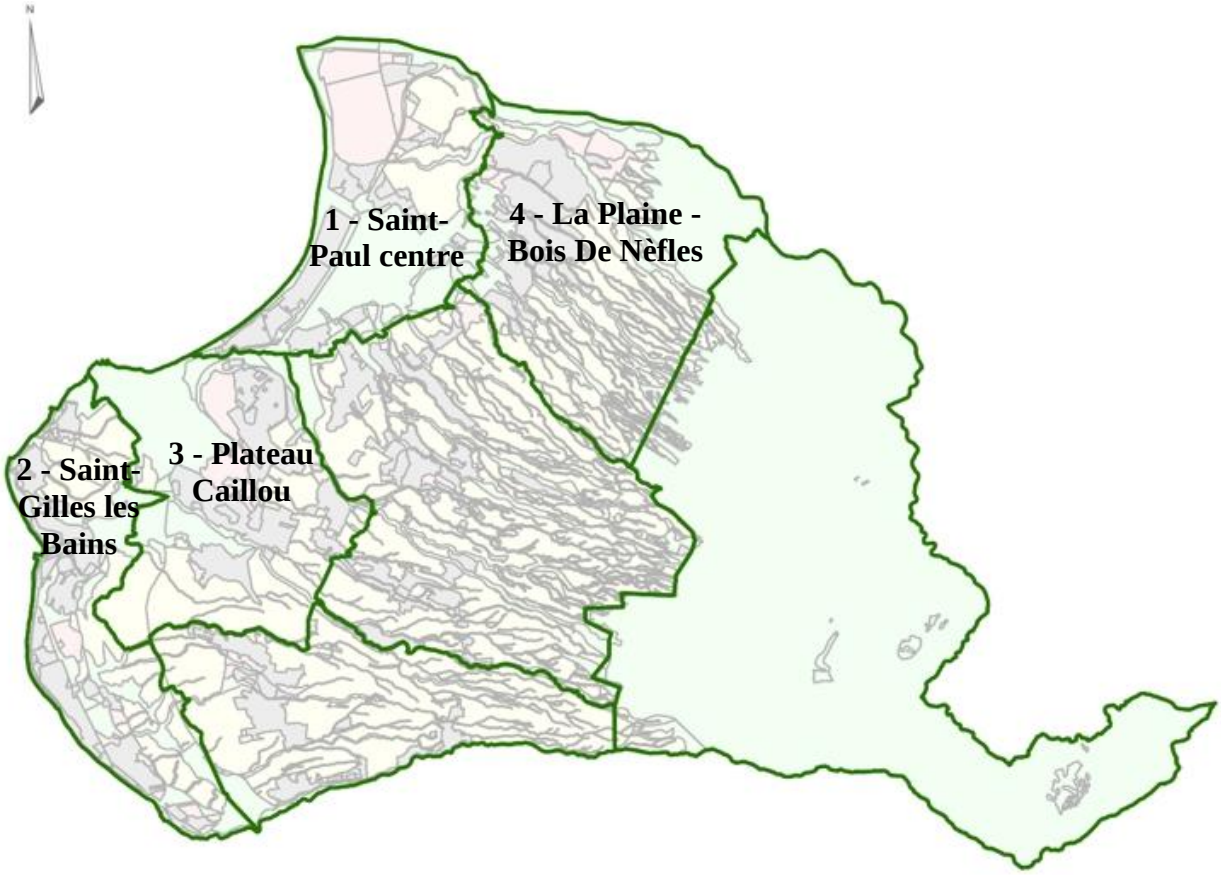


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

1 – Notice explicative

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

SOMMAIRE

1 – OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION : 4

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION : 4
1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE : 4

2 – CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION : 6

2.1 – PORTEE TERRITORIALE DU PROJET DE MODIFICATION REGLEMENTAIRE 6
2.2 – SITUATION AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2013 7

3 – LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE [A] 8

3.1 – LE CADRE JURIDIQUE 8
3.2 – LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE A 9
3.2.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 1 10
3.2.2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2 12

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U. 20

4.1 – LE CADRE JURIDIQUE 20
4.2 – LES MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT DE LA ZONE N 21
4.2.1 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 2 21
4.2.2 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 3 22
4.2.3 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 4 23
4.2.4 – LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 7 24

5 - AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 25

5.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE U2D 25
5.2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DES ZONES URBAINE A DESTINATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE 28
5.2.1 – ZONES U1E ET U1L, ET ZONES U INDICEE « E » (ECONOMIQUE) 28
5.3 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES (CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES, AJOUT DE PRECISIONS…)
5.4 – MODIFICATION GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 50

6 - RESUME DES MODIFICATION DU REGLEMENT 51

7 - MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 54

7.1 – OAP CENTRE DE LA SALINE (5.1) 54
7.2 – OAP CENTHOR (3.3) 56

8 – MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (ER) 58

9 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U. 62

1 - OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION :

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et reformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) ;
- D'apporter des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'Abroger des dispositions inopérantes.

1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE :

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme. Le projet de modification du règlement ne répond pas à la définition de "la révision", énoncée à **l'article L153- 31 du code de l'urbanisme**, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet correspond dès lors à une "modification" en application de l'article **L153-36 du code de l'urbanisme** : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier

du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L153-43 du code de l'urbanisme, A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

En application de l'article L153-44 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

2 - CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION :

2.1 – RAPPEL : PORTEE TERRITORIALE DU PROJET DE MODIFICATION REGLEMENTAIRE

Pour concrétiser l'orientation du PADD sur la partition en bassins de vie, le règlement du PLU de Saint-Paul est constitué de 7 « livrets » règlements numérotés de 1 à 7 pour chaque bassin de vie et le territoire de Mafate :

- Livret 1 : St Paul centre,
- Livret 2 : Saint-Gilles-les-Bains,
- Livret 3 : Plateau caillou,
- Livret 4 : La Plaine / Bois de Nèfles,
- Livret 5 : La Saline,
- Livret 6 : Guillaume,
- Livret 7 : Mafate et la zone forestière.

Chaque livret est composé du règlement U et AU spécifique à son secteur géographique. Le territoire de Mafate et la zone forestière est composé uniquement du zonage N spécifique à ce secteur géographique. Le règlement A et N qui se retrouve sur l'ensemble des bassins de vie n'est rattaché à aucun livret et fera l'objet d'un document spécifique.

Le zonage est organisé en 4 grandes catégories :

- U : zone urbanisée
- AU : zone à urbaniser
- N : zone naturelle
- A : zone agricole

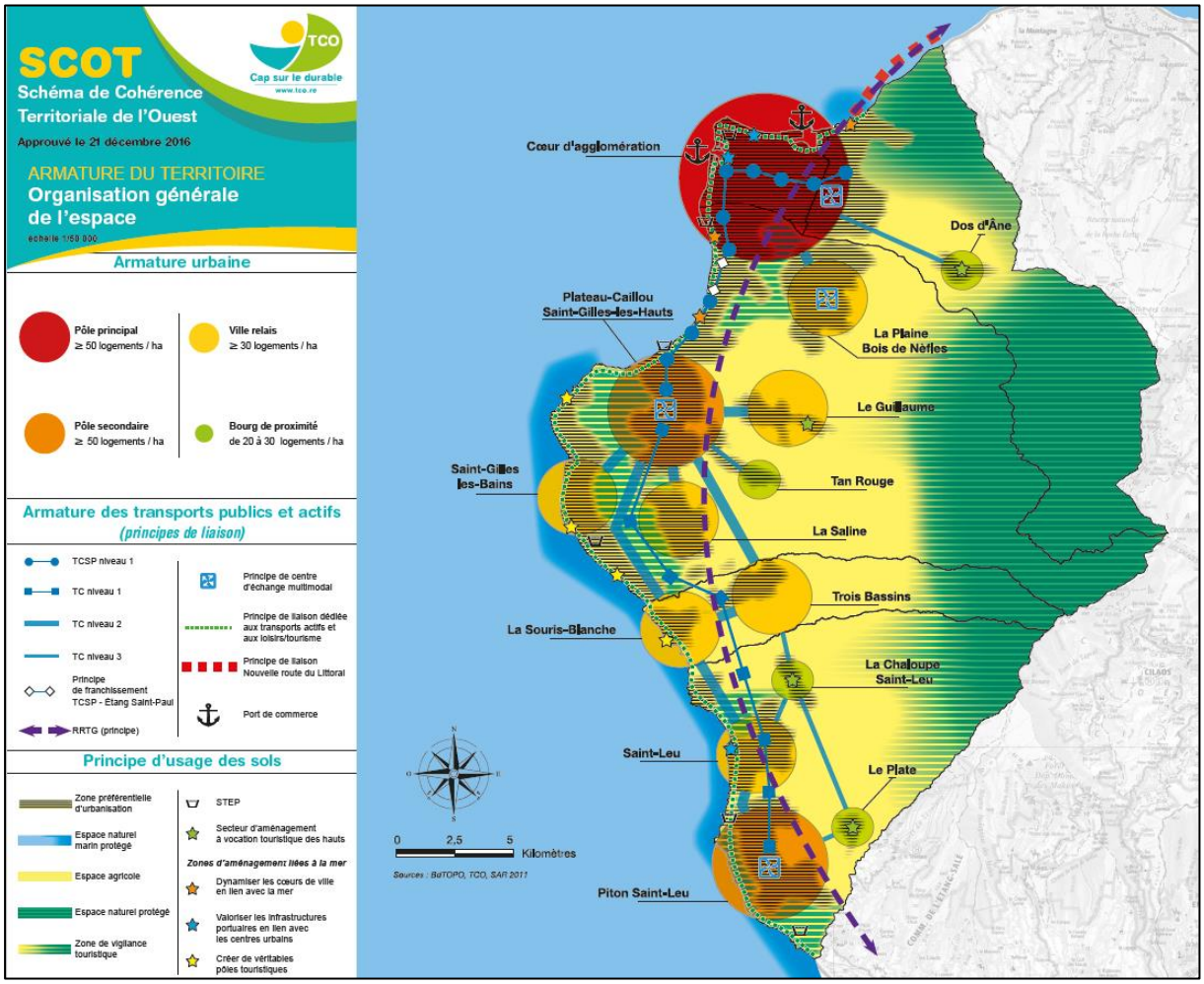
Les indices donnés à chaque zone traduisent des règles d'urbanisme différentes. Chaque bassin de vie possède ses propres appellations de zones et ses propres règles, ce qui permet réellement de proposer de traduire les réalités territoriales des bassins de vie :

- U1a, U1b,…, AU1a, AU1b, U1e, pour le bassin de vie 1
- U2a, U2b,…, AU2a, AU2b, U2e, pour le bassin de vie 2
- U3a, U3b,…, AU3a, AU3b, U3e, pour le bassin de vie 3
- U4a, U4b,…, AU4a, AU4b, U4e, pour le bassin de vie 4
- U5a, U5b,…, AU5a, AU5b, U5e, pour le bassin de vie 5
- U6a, U6b,…, AU6a, AU6b, U6e, pour le bassin de vie 6

Ainsi, selon la modification apportée, l'évolution réglementaire peut toucher tous les bassins de vie ou toute une catégorie de zonage s'il s'agit d'une règle transversale, le règlement d'un seul bassin de vie s'il s'agit d'une règle territorialisée.

2.2 – SITUATION AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL OUEST APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2016

Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) Ouest a été approuvé par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) le 21 décembre 2016.



Le présent projet de modification du règlement reste compatible au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, car il ne remet pas en cause et vient dans certains cas renforcer les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace et les orientations des politiques publiques d'aménagement.

3 – LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Par courrier en date du 20 septembre 2018, le Préfet de La Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieure, que certaines dispositions du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

3.1 – LE CADRE JURIDIQUE

Le PLU de Saint-Paul est soumis aux dispositions des articles R123-7 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29/02/2012, qui reste applicables aux PLU non « modernisés ») et du 1° de l'article R151-23 du même code (en application du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU) :

L'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme dispose :

" *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.*

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016."

Article R*123-7 du code de l'urbanisme :

- *«Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23*
- *Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10*

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

— Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

Article R151-23 du code de l'urbanisme

- *« Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°(…) »

3.2 – LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE A

La rédaction actuelle du règlement de la zone A du PLU de Saint-Paul autorise, selon les services de l'Etat, une constructibilité plus large que permise par les dispositions législatives précitées (3.1).

Cela est principalement dû au fait que le PLU de Saint-Paul a été élaboré et arrêté avant la parution des décrets susvisés.

Cela concerne principalement les articles 1 et 2 du règlement de la zone A :

3.2.1 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 1

1 – Modification de l'article 1.1 alinéa 1

L'article 1 du règlement de la zone Agricole (A) du PLU traite des occupations et utilisation du sol interdites.

Suite aux propositions de la DAAF (Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt), pour plus de clarté, il est proposé de modifier l'écriture de l'article 1.1 alinéa 1 afin de rendre plus en rapport avec les dispositions de l'article L.111-3 du code rural et y intégrer les changements de destination :

Modification n°1

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 1.1 alinéa 1
Modification proposée	**Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle ;**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1.1 - Rappels 1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.
Rédaction après modification	1.1 - Rappels 1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. ~~Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.~~ Le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.

2 – Modification de l'article 1.1 alinéa 2

L'article 1 alinéa 2 définit les occupations et utilisations du sol interdites. Dans sa rédaction actuelle, il interdit uniquement :

1.2 - Sont interdits

- *En zone Acu*

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- *Sur les autres zones*

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

L'Article 2.2 définit quant à lui les occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières, vise principalement les constructions agricoles ou liées ainsi que les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Or, depuis la loi SRU, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à des conditions particulières par le règlement du PLU est autorisé.

Ainsi, de nombreuses destinations de constructions ou d'utilisation du sol ne sont pas visées par les dispositions précitées et seraient donc théoriquement autorisées.

Il est donc proposé de supprimer la rédaction actuelle de l'article 1.2 alinéa 1 afin de la rendre plus générale en renvoyant la définition des constructions et installations autorisées uniquement dans l'article 2.

L'alinéa 2 est également supprimé car les changements de destination sont désormais traités traités dans l'article 1.1 modifié.

Modification n°2

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	**Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1.2 - Sont interdits En zone Acu A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction. Sur les autres zones A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation
Rédaction après modification	1.2 - Sont interdits A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction et tout nouveau ouvrage ou travaux. ~~En zone Acu~~ ~~A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.~~ ~~Sur les autres zones~~ ~~A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation~~

3.2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2

1 – Modification de l'article 2.1

Les services de l'Etat souhaitent l'ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage dans l'article 2.1 (Rappels).

Ces travaux étaient de fait autorisés par le règlement de la zone A du PLU. Avec la modification de la rédaction de l'article 1.2 (modification n°2), ils sont désormais interdits sauf mention contraire.

A la demande des services de l'Etat, il est proposé d'en faire mention explicite afin de permettre les travaux d'amélioration foncière et de valoriser les andains excédentaires.

Modification n°3

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.1
Modification proposée	**Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage**
Justification	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.1 - Rappels L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
Rédaction après modification	2.1 - Rappels 1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007. 2. Est autorisée la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

2 – Modification du plan de l'article 2.2

Il est proposé la création de sous-titres par catégories de construction pour plus de clarté et compréhension du règlement :

Modification n°4

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2
Modification proposée	**Création de sous-titres**
Justification	Clarification et meilleur compréhension du règlement
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition 1 2 (…) 7
Rédaction après modification	2.2 - Sont admis sous condition Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes 1 2 Logement, extensions et annexes des habitations existantes : 3 Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole : 4 Les ouvrages d'intérêt général ou collectif : 5 6 La reconstruction d'un bâtiment après sinistre : 7

3 – Modification de l'article 2.2 alinéa 1 et 3

Sur proposition de la DAAF, il est proposé une nouvelle écriture de l'article 2.2 alinéa 1 afin de dissocier les règles relatives aux constructions et installations agricole de celles-liées aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publiques pour plus de clarté et une rédaction plus accord avec la législation en vigueur.

Modification n°5

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 1 et 3
Modification proposée	**Nouvelle rédaction**
Justification	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition 1. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (…) **3. A l'exception de la zone Acu,** les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage
Rédaction après modification	2.2 - Sont admis sous condition Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes 1. **A l'exception de la zone Acu**, ~~les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.~~ les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère. **2. A l'exception de la zone Acu,** les constructions à usage d'activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur. **3. ~~A l'exception de la zone Acu,~~** ~~les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage~~

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 2 et 7

L'alinéa 2 n'a pas d'exigence explicite quant à la compatibilité des constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif qui peuvent être autorisés avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantés et l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'alinéa 7 autorisant Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (…) ne font pas partie des possibilités prévues par le code de l'urbanisme, à moins de relever d'une des catégories de construction ou d'installation admise en zone agricole (nécessaire à une exploitation agricole, un équipement collectif ou de service publics)

Il est donc proposé une suppression de l'alinéa 7 et une réécriture de l'article 2.2 alinéa 2 en conformité avec les exigences du code de l'urbanisme, regroupé sous la partie « ouvrage d'intérêt général ou collectif ».

La nouvelle rédaction proposée est plus en conformité avec la législation avec peu de changement sur le fond. Les dispositions autorisant les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, qui ne font pas partie des possibilités prévues par le code de l'urbanisme sont supprimées, sauf si elles sont nécessaires à une exploitation agricole, un équipement collectif ou de service public (traités dans les alinéas 1 et 5 modifiés).

Modification n°6

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 2
Modification proposée	**Nouvelle rédaction :** - **Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif** - **Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme** - **Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition (…) 2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site. (…) 7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
Rédaction après modification	2.2 - Sont admis sous condition (…) 2. ~~Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.~~ (…) Les ouvrages d'intérêt général ou collectif : 5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. 7. ~~Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.~~

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 4

L’alinéa 4 autorise l’extension des habitations existantes en zone A. L’article L.151-12 du code de l’urbanisme que les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extension ou d’annexes, à condition :

- *dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*
- *Que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
- *Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

L’alinéa 4, en admettant l’extension pour l’ensemble des logements existants sans conditions autre que la régularité de la construction initiale dans la limite de 30 m², paraît illégal car ne respectant pas totalement les dispositions du code de l’urbanisme en vigueur.

Il est donc proposé une nouvelle rédaction de l’article encadrant les possibilités conformément aux termes de l’article L.151-12 du code de l’urbanisme : l’extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à l’approbation du PLU, dans une limite de 30 m² et sans que la surface totale finale n’excède 130 m², dans un objectif de protection des espaces agricoles.

Modification n°7

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 4
Modification proposée	**Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme :** - **Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU** - **Limitation de la ma surface totale bâti à 130 m²** - **Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition (…) 4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
Rédaction après modification	2.2 . Sont admis sous condition (…) Logement, extensions et annexes des habitations existantes : 3. ~~Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts, régulièrement édifiées. existants à la date d'approbation du PLU.~~ Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4 – Modification de l'article 2.2 alinéa 5

Les services de la DAAF ont proposé une modification de l'alinéa 5 de l'article 2.2 relatif aux Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole, visant notamment à éviter dans la mesure du possible les nouvelles constructions et donc la perte de surface d'exploitation.

Il est ainsi proposé :

- D'encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ;
- De préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole.

Modification n°8

Zone concernée	A
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 5
Modification proposée	- **Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ;** - **Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole.**
Justification	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition (…) 5. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant. Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².
Rédaction après modification	2.2 - Sont admis sous condition (…) Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole : 4. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation. L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant . Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole, de préférence dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci. Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m² par exploitation agricole.

4 – LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (N)

Par courrier en date du 14 juin 2019, le Préfet de La Réunion a informé la Ville, dans le cadre d'une procédure de modification du règlement du PLU antérieure, que certaines dispositions du règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul ne sont pas (ou plus) conformes aux exigences du code de l'urbanisme.

4.1 – LE CADRE JURIDIQUE

Les zones Naturelles (N) sont soumises aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29/02/2012, qui reste applicables aux PLU non « modernisés »), de l'article L.151-12 et du 1° de l'article R151-25 du même code (en application du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 dit de « modernisation » du PLU).

Article R*123-8 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article L.151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R.151-25 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4.2 – LES MODIFICATIONS PROPOSEES DU REGLEMENT DE LA ZONE N

4.2.1 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 2

L'alinéa 2 de l'article 2.2 du règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul admet les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone, à l'exception de la zone Ncu.

Pour rappel, des lois n°2014-1170 du 13 octobre 2014 « d'avenir pour l'agriculture » et n°2015-990 du 6 août 2015 et l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme autorise désormais les extensions d'habitations dans les zones agricoles et naturelles. Cette possibilité est ouverte que pour les habitations et non pour toutes les constructions. De plus, elle doit-être encadrée par le règlement du PLU conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Au vu des dispositions législative précitée, le règlement de la zone N du PLU de Saint-Paul n'apportant pas les précisions prévues au code de l'urbanisme, et n'ayant pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF, les constructions existante en zone N ne peuvent pas en principe faire l'objet d'extension.

Il est donc proposé de modifier l'alinéa 2 de l'article 2.2 du règlement de la zone N :

- Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor
- Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations
- Encadrement de la possibilité d'extension

Modification n°9

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 2
Modification proposée	• **Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor** • **Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations** • **Encadrement de la possibilité d'extension**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION 1. (…) **2. A l'exception de la zone Ncu,** les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone
Rédaction après modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION 1. (…) **2. A l'exception des zone Ncu, Nerl et Ncor,** ~~les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone~~. les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4.2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 3

L'alinéa 3 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise le changement de destination d'une construction existante (…). Cette possibilité est issue du 2° de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme et ne peut être mobilisée par le PLU qui a été approuvé avant le décret de décembre 2015 (cf. 4.1). **Les constructions existantes en zone N ne peuvent pas faire l'objet de changement de destination**.

Il est donc proposé de supprimer l'alinéa 3. Les alinéas suivants seront renumérotés à l'issue de la procédure de modification du PLU.

Modification n°10

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	**Suppression de l'alinéa**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	3. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant.
Rédaction après modification	3. ~~**A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant~~. (Alinéa supprimé)

4.2.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 4

L'alinéa 4 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que : abris pour le matériel, local technique,… Il est convient de préciser que ces constructions ne pourront-être autorisées que si ils relèvent d'une des catégories de construction ou d'installation admise en zone naturelle et sous réserve d'être **compatible avec le caractère naturel de la zone**. **Elles ne peuvent-être autorisées en zone Nerl** (où seuls les aménagements prévus à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont autorisés) **ni en zone Ncor** en raison de sa sensibilité en tant que corridor écologique.

Il est donc proposé d'interdire ce type de construction en zones Nerl et Ncor et de modifier la rédaction de la règle en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Modification n°11

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 4
Modification proposée	**Interdiction en zones Nerl et Ncor** **Modification de la rédaction**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	4. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. .
Rédaction après modification	4. **A l'exception des zones Nerl et Ncor** Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils ~~s'insèrent dans le milieu environnant.~~ sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.

4.2.4 LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 2.2 ALINEA 7

L'alinéa 7 de l'article 2.2 du règlement de la zone N autorise les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques (…). Ces aménagement devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et ne peuvent reposer sur le seul critère économique non prévu par le code de l'urbanisme.

De plus, aucune autorisation ne peut être délivrée sur cette base au sein des zones Nerl et Ncor, en raison de la spécificité de ces secteurs.

Il est donc proposé d'interdire ce type de construction en zones Nerl et Ncor et de modifier la rédaction de la règle en application des dispositions du code de l'urbanisme

Modification n°12

Zone concernée	N
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 7
Modification proposée	**Interdiction en zones Nerl et Ncor** **Modification de la rédaction**
Justification	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	7. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site. .
Rédaction après modification	7. **A l'exception des zones Nerl et Ncor**, les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif ~~dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site~~. dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

5 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Les modifications suivantes concernent les autres zones du PLU de Saint-Paul.

5.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE U2D

La zone U2d correspond à la zone littorale de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a. Conformément aux objectifs du PADD, et notamment du principe n°4 « un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire », cette zone résidentielle est **à conserver dans son actuelle configuration**. C'est pourquoi la forme urbaine attendue sur ce secteur est un tissu aéré et verdoyant de type maison individuelle R+comble, avec une hauteur du bâti ne dépassant pas le niveau de la RN.

Le rapport de présentation du PLU identifie « *la zone littorale U2d de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a, pour l'essentiel, dont la vocation et l'image actuelles sont figées dans un souci de préservation des paysages, (…) » - « L'objectif est de conserver le caractère balnéaire de ce site sans renforcer la densification de ces espaces soumis à une forte spéculation. Le principe est de ne pas davantage minéraliser ce secteur qui subit également les problèmes d'inondations » - « La bande littorale allant de Boucan Canot à la Saline les Bains en aval de la RN1a doit conserver une morphologie basse ne dépassant pas la côte altimétrique de la RN1 de façon à ne pas contrarier l'effet de balcon sur l'océan qu'offre ce boulevard. La hauteur des constructions y est donc limitée à Comble. »*

Les dispositions réglementaires à l'approbation du PLU (soit le 27 septembre 2012) de la zone U2d pour atteindre cet objectif sont :

Article 1.2 : Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière sont interdites ;

Article 5 : Afin de préserver le caractère paysager de la zone, pour tout nouveau morcellement d'une unité foncière à la date d'approbation du PLU, les lots créés devront avoir une superficie minimale de 700 m carré pour accueillir les nouvelles constructions.

Article 10 : la hauteur maximale hé est fixée à 4,5 m ; la hauteur maximale hf est fixée à 6,5 m ;

Article 13 : Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 60% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dites ALUR a supprimé les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) mais également la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles.

En effet, selon les services de l'Etat, cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Ces deux outils quantitatifs plus que qualitatifs disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir

un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Ainsi, cette disposition a été supprimé lors de la modification du PLU approuvée par délibération du 5 octobre 2017.

Aujourd'hui, après 9 années d'application de ces dispositions, il est fait le constat :

- La légalité de l'article 1.2 pourrait-être remise en cause car la disposition pourrait revenir au fait d'interdire la division foncière ;
- Suppression de l'interdiction de construire sur les unités foncières nouvellement crées de moins de 700 m² et donc impossibilité de maîtriser le morcellement et la densification de la zone ;
- De la pression constante de l'urbanisation sur ce secteur du littoral et de sa densification à outrance ;
- -De l'insuffisance des dispositions réglementaire en vigueur pour maîtriser l'urbanisation en cohérence avec les objectifs du PADD

C'est pourquoi il est proposé :

- De **supprimer l'interdiction** édictée par l'article 1, sa légalité pouvant-être contestée ;

- D'introduire une règle de **perméabilité évolutive** selon la surface d'assiette du projet : Plus un terrain est divisé, plus sa constructibilité diminue :

  - Les terrains de 0 à 700 m² (exclus) auront une surface perméable de 90 %. Ce coefficient de perméabilité réduit fortement sans les supprimer les possibilités de construire sur les petits terrains afin de décourager les divisions foncières trop importantes.

  - Les terrains de de plus de 700 m² auront une surface perméable de 65 %.

  Ce dispositif réglementaire permet de réguler les divisons foncières en vue de bâtir sans les interdire. Mais plus le terrain sera divisé, plus les droits à construire sont réduits pour permettre de conserver une morphologie urbaine cohérente avec les objectifs poursuivis par le PLU.

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes régulièrement édifiées précédemment à la date d'approbation de la modification, dans le cas de travaux d'extension, la surface perméable exigée sera de 65 %.

Les articles 1 et 13 sont ainsi modifiés :

Modification n°13

Zone concernée	U2d
Article du règlement	Article 1.2 alinéa « en zone U2d »
Modification proposée	**Suppression de l'alinéa**
Justification	Règle illégale
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	EN ZONE U2D Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.
Rédaction après modification	EN ZONE U2D ~~Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.~~

Modification n°14

Zone concernée	U2d
Article du règlement	Article 13.1
Modification proposée	**Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain, avec ajout d'une exception Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes régulièrement édifiées précédemment à la date d'approbation de la modification**
Justification	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	EN ZONE U2D Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.
Rédaction après modification	EN ZONE U2D Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de : ~~**60%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.~~ - **90%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus ; - **65%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus ; En cas de démolition / reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet, quel que soit sa surface.

5.2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DES ZONES URBAINE A DESTINATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

5.2.1 – ZONES U1E ET U1L, ET ZONES U INDICEE « e » (ECONOMIQUE)

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales**. La zone U1l** couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

L'article 1 du règlement des zones U1e et U1l interdit, en zone U1l, « Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle ». L'article 2 autorise quant à lui « Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. » sans distinction entre les deux zonages. Cette contradiction doit-être corrigée pour une meilleure compréhension du document.

De plus, les destinations des constructions mentionnées dans les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l ne correspondent pas totalement à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme **dans sa rédaction applicable au PLU de Saint-Paul, c'est-à-dire avant la réforme du code du 28/12/2015 de « modernisation » des PLU.**

Enfin, il est nécessaire de corriger certaines parties du règlement non compatible avec les dispositions du SCOT Ouest de 2016.

Il est donc proposé de modifier les articles 1 et 2 du règlement des zones U1e et U1l

- La notion de « commerce de grande distribution » n'est pas une destination prévue par le code de l'urbanisme, il est donc nécessaire de supprimer cette disposition ;
- Correction d'une erreur matérielle : les entrepôts sont interdits en zone U1l ;
- Afin de garantir la compatibilité au SAR, et notamment à la prescription n°14.1 « *l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation*. » reprise par le SCOT Ouest, l'article 2.2 alinéa 1 est modifié ;
- Le SCOT Ouest n'autorise pas les constructions à usage d'habitation dans les zones d'activité (Orientation 15 du DOO reprenant la prescription n°14.1 du SAR relative aux zones d'activité économique : « *la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités* ») ;
- Interdiction des constructions à destination d'hébergement hôtelier dans les zones indicées « e », ces dernières étant réservées aux activités économiques de production industrielle ou artisanales, et au commerce dans certains cas, et indicée « l », ces dernières étant réservé uniquement aux activités de loisirs et non à l'hébergement (erreur matérielle).
- Pour plus de clarté, distinction entre zones U1e et U1l pour les articles 1 et 2 ;
- Précisions sur ce qui est autorisé en zone U1l sans changement de fond.

Modification n°15

Zone concernée	U1e, U1l
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	• **Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution** • **Interdiction des entrepôts en zone U1l** • **Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l** • **Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e**
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1.2 - SONT INTERDITS EN ZONES U1E ET U1L 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2. 3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme. 4. les commerces de grande distribution EN ZONE U1L Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.
Rédaction après modification	1.2 - SONT INTERDITS EN ZONES U1E ~~ET U1L~~ 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation ~~à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.~~ 3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme. 4. ~~les commerces de grande distribution~~ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier EN ZONE U1L 1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2. 3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme. 4. Les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier 6. Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale, industrielle, à fonction d'entrepôt

Modification n°16

Zone concernée	U1e, U1l
Article du règlement	Article 2.2 alinéas 1 et 2
Modification proposée	• **Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l** • **Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT** • **Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e »** • **Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l**
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. 2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.
Rédaction après modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : EN ZONES U1E 1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, ~~commerces de proximité~~, ~~services, loisirs, etc~~.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces, dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces dernières constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation. ~~1. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.~~ EN ZONE U1L 2. Les constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs 3. Les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs. EN ZONE U1E ET U1L 4. (…)

Les modifications appliquées à la zone U1e sont à reporter dans l'ensemble des zones à vocation économiques (indicées « e ») du territoire pour les mêmes raisons (U2e, U3e, AU5e) :

Modification n°17

Zone concernée	Zones U2e, U3e, AU5e
Article du règlement	Article 1.2
Modification proposée	• **Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution** • **Interdiction de l'hébergement hôtelier** • **Interdiction des constructions à usage d'habitation**
Justification	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	1.2 - SONT INTERDITS 1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole. 2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2 3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme. 4. Les commerces de grande distribution
Rédaction après modification	1.2 - SONT INTERDITS 1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole. ~~2.~~ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation ~~à l'exception de ceux visés à l'article 2.2~~ 3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme. 4. ~~Les commerces de grande distribution~~ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Modification n°18

Zone concernée	Zones U2e, U3e, AU5e
Article du règlement	Article 2.2 alinéas 1 et 2
Modification proposée	• **Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT** • **Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation**
Justification	Mise en conformité législative
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement. 2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.
Rédaction après modification	2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, ~~commerces de proximité~~, ~~services, loisirs, etc~~.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation. ~~2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.~~ 2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. 3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone. 4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site. 5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

5.3 – AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES (CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES, AJOUT DE PRECISIONS…)

Modification n°19

Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	**Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur**
Justification	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	2.2 - Sont admis sous condition Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage. 2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. 3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².
Rédaction après modification	2.2 - Sont admis sous condition Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage. 2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. 3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

Modification n°20

Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 6.2 – sur l'ensemble des zones
Modification proposée	**Interdiction de saillie dans la marge de recul**
Justification	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	6.2 - Règle générale (…)
Rédaction après modification	6.2 - Règle générale Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Modification n°21

Zone concernée	Toute zones U/AU
Article du règlement	Article 7.2
Modification proposée	**Interdiction de saillie dans la marge de recul**
Justification	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	7.2 - Règle générale En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.
Rédaction après modification	7.2 - Règle générale En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles. Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

Modification n°22

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Article 10.1
Modification proposée	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.
Justification	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	• 10.1 - DEFINITION La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes). La hauteur maximale des constructions est réglementée : - par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus. - par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR
Rédaction après modification	• 10.1 – DEFINITION La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes). La hauteur maximale des constructions est réglementée : - par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus. - par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf) Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR

Modification n°23

Zone concernée	Toute zones U / AU
Article du règlement	Article 11.4 alinéa 2
Modification proposée	**Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.**
Justification	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	11.4 - Façades Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale. Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).
Rédaction après modification	11.4 - Façades Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale. Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.)(voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à projection persiennés sont exemptés d'auvent. La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Modification n°24

Zone concernée	Toutes zones U / AU
Article du règlement	Article 12.1 alinéa 5 et article 12.2 alinéa 4
Modification proposée	**Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2**
Justification	Correction d'erreur matérielle : - L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; - Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
Modification de la règle	NON
Rédaction avant modification	12.1 - Définition Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme : - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire. 12.2 - Normes de stationnement (…) Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
Rédaction après modification	12.1 - Définition Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

	- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. - l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ~~Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.~~ 12.2 - Normes de stationnement (…) Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire. Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Modification n°25

<table>
<tr><td>Zone concernée</td><td>Toutes zones U / AU</td></tr>
<tr><td>Article du règlement</td><td>Article 12.2</td></tr>
<tr><td>Modification proposée</td><td>Rajout « centre de formation »</td></tr>
<tr><td>Justification</td><td>Précision de la règle</td></tr>
<tr><td>Modification de la règle</td><td>OUI</td></tr>
<tr><td>Rédaction avant modification</td><td>
<table>
<tr><td>Etablissement d’enseignement et de formation

Etablissement du second degré

Etablissement du premier degré
Ecoles maternelles
Universités</td><td>

16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
1 place par classe
1,5 places par classe
8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Rédaction après modification</td><td>
<table>
<tr><td>Etablissement d’enseignement et de formation

Etablissement du second degré

Etablissement du premier degré
Ecoles maternelles
Universités et centre de formation</td><td>

16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
1 place par classe
1,5 places par classe
8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Modification n°26

<table>
<tr><td>Zone concernée</td><td>Toutes zones U / AU</td></tr>
<tr><td>Article du règlement</td><td>Article 12.2</td></tr>
<tr><td>Modification proposée</td><td>Précision de la règle</td></tr>
<tr><td>Justification</td><td>Précision de la règle qui doit s’appliquer à différents types de foyers et résidences</td></tr>
<tr><td>Modification de la règle</td><td>NON</td></tr>
<tr><td>Rédaction avant modification</td><td><table><tr><td>Foyers, résidences sociales
(FPA, MAPA, MAPAD…)</td><td>1 place de stationnement par tranche de 3 chambres
1 place de stationnement par tranche de 3 logements</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Rédaction après modification</td><td><table><tr><td>Foyers et résidences <s>sociales</s>
(<s>FPA, MAPA, MAPAD</s> Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs,…)</td><td>1 place de stationnement par tranche de 3 chambres
1 place de stationnement par tranche de 3 logements</td></tr></table></td></tr>
</table>

Modification n°27

Zone concernée	Toutes zones U / AU
Article du règlement	Article 13.1 – Règle générale
Modification proposée	**Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables**
Justification	Précision de la règle
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• 13.1 - Espaces libres (...) • Règle générale Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne ; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter. Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées. (…)
Rédaction après modification	• 13.1 - Espaces libres (...) • Règle générale Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne ; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter. Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées. Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables. (…)

Modification n°28

Zone concernée	U3a
Article du règlement	Article 6.2 – Règle générale
Modification proposée	**Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins**
Justification	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• 6.2 - REGLE GENERALE • EN ZONE U3a Les constructions devront être implantées à l'alignement.
Rédaction après modification	• 6.2 - REGLE GENERALE • EN ZONE U3a Les constructions devront être implantées à l'alignement. Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions pourront être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en retrait de la voie ou de l'emprise publique, celui-ci sera de 3 m minimum

Modification n°29

Zone concernée	U3a,b,c,h
Article du règlement	Article 2.2 alinéa 3
Modification proposée	**Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération**
	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	**ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** (…) • 2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage. 2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. 3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².
Rédaction après modification	**ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** (…) • 2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant : 1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage. 2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques. 3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération

Modification n°30

<table>
<tr><td>Zone concernée</td><td>Toutes zones U / AU</td></tr>
<tr><td>Article du règlement</td><td>Article 12.2</td></tr>
<tr><td>Modification proposée</td><td>Précision des termes « autres activités »</td></tr>
<tr><td>Justification</td><td>Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complété par les catégories de l’article R. 123-9 du code de l’urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.</td></tr>
<tr><td>Modification de la règle</td><td>NON</td></tr>
<tr><td>Rédaction avant modification</td><td><table><tr><td>Bureaux et autres activités</td><td>1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Rédaction après modification</td><td><table><tr><td>Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)</td><td>1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher</td></tr></table></td></tr>
</table>

Modification n°31

Zone concernée	Toutes zones U / AU à l'exception des zones indicées « e », zone Ni
Article du règlement	Article 11.5
Modification proposée	**Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %**
Justification	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• 11.5 - TOITURES Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 30% et 100%. S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées. Seront autorisées les ouvertures en toitures comme: • les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%, • les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%. Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).
Rédaction après modification	• 11.5 - TOITURES Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%. S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées. Seront autorisées les ouvertures en toitures comme: • les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%, • les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%. Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

Modification n°32

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Articles 6.3 et 7.3 - Exceptions
Modification proposée	**Ajout d'une exception pour les murs de clôture**
Justification	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	• 6.3 / 7.3 - EXCEPTIONS Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - (…)
Rédaction après modification	• 6.3 / 7.3 - EXCEPTIONS Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées : - (…) - A l'alignement pour les murs de clôtures

Modification n°33

Zone concernée	Toutes zones
Article du règlement	Articles 4.3
Modification proposée	**Mention du SDEP approuvé**
Justification	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme
Modification de la règle	OUI
Rédaction avant modification	4.3 - Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.
Rédaction après modification	4.3 - Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluvial (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

5.4 – MODIFICATION GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le glossaire constitue le titre IV de la pièce n°4 du PLU « règlement ». C'est un lexique placé à la fin du règlement du PLU. Il est destiné à expliquer des mots du vocabulaire spécialisé de l'urbanisme, de l'architecture ou de l'environnement qui y est utilisé.

Il est donc complémentaire du PLU car il précise le sens de mots et, par conséquent, il limite les interprétations d'une règle.

Enfin, il est un outil de vulgarisation de notions nouvellement intégrées dans un PLU, telles que l'adaptation des constructions au climat, le respect du site de construction ou encore la recherche d'économie d'énergie.

Il est composé :

- D'une liste alphabétique de mots,
- De fiches thématiques illustrées regroupant des mots associés à un même domaine.

Il est proposé de rajouter les termes suivants à la liste alphabétique de mot :

Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* »

Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne créée pas d'emprise au sol

Il est proposé de modifier le terme « palmier » dans la fiche thématique n°8 « Aménagement des abords, clôtures et plantations »

Palmier (10) : Grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin ; en groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement.

Une distance minimale de 3,00 mètres doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

Modifications issues de l'enquête publique

Il est proposé de modifier la définition de « Haie Vive » dans la fiche thématique n°8 « Aménagement des abords, clôtures et plantations »

Haie vive (7) : clôture végétale ~~formée d'arbres, d'arbustes en pleine végétation~~.

6 – RESUME DES MODIFICATION DU REGLEMENT

zone	art.	partie	Al.	*N° motif.*	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
A	1	1		*1*	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	1	2		*2*	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	1		*3*	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage	OUI	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
	2	2		*4*	Création de sous-titres	NON	Clarification et meilleure compréhension du règlement
	2	2	1, 3	*5*	Nouvelle rédaction	OUI	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	2	2	2	*6*	Nouvelle rédaction : • Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif • Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme • Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
	2	2	7	*7*	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : • Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU • Limitation de la ma surface totale bâti à 130 m² • Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	2	5	*8*	• Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; • Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole	OUI	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
N	2	2	2	*9*	• Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor • Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations • Encadrement de la possibilité d'extension	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
	2	2	3	*10*	• Suppression de l'alinéa	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements

							de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
	2	**2**	**4**	***11***	• Interdiction en zones Nerl et Ncor • Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
	2	**2**	**7**	***12***	• Interdiction en zones Nerl et Ncor • Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littoral
U2d	**1**	**2**	**U2d**	***13***	**Suppression de l'alinéa**	OUI	Règle illégale
	13	**1**		***14***	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain : • De 0 à 700 m² exclus : 90 % • Plus de 700 m² : 65 % • En cas de démolition – reconstruction et extensions : 65 %	OUI	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
U1e, U1l	**1**	**2**		***15***	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction des entrepôts en zone U1l • Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l • Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e	OUI	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
	2	**2**	**1, 2**	***16***	• Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l • Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » • Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l	OUI	
Toutes zones U ou AU indicée « e »	**1**	**2**		***17***	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction de l'hébergement hôtelier • Interdiction des constructions à usage d'habitation	OUI	
	2	**2**	**1, 2**	***18***	• Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation	OUI	
Toutes zones U/AU	**2**	**2**	**3**	***19***	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur	OUI	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
	6	**2**		***20***	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
	7	**2**		***21***	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Toutes zones	**10**	**1**		***22***	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.	NON	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Toutes zones U/AU	**11**	**4**	**2**	***23***	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.	OUI	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.

	12.1 al 5 et 12.2 al 4			***24***	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2	NON	Correction d'erreur matérielle : • L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; • Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
	12	**2**		**25**	Rajout « centre de formation »	OUI	Précision de la règle
				26	Précision de la règle	NON	Précision de la règle qui doit s'appliquer à différents types de foyers et résidences
	13	**1**		**27**	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables	OUI	Précision de la règle

Modifications du règlement issues de l'enquête publique

Zone U3a	**6**	**2**		***28***	Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins	OUI	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Zones U3	**2**	**2**	**3**	***29***	Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération	OUI	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Toutes zones U/AU	**12**	**2**		***30***	Précision des termes « autres activités »	NON	Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complété par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.
Toutes zones U/AU à l'exception des « e » et zone Ni	**11**	**5**		***31***	Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %	OUI	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Toute zone	**6 et 7**	**3**		***32***	Ajout d'une exception pour les murs de clôture	OUI	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Toutes zones	**4**	**3**		***33***	Mention du SDEP approuvé	NON	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme

7 – MODIFICATION DES L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (OAP)

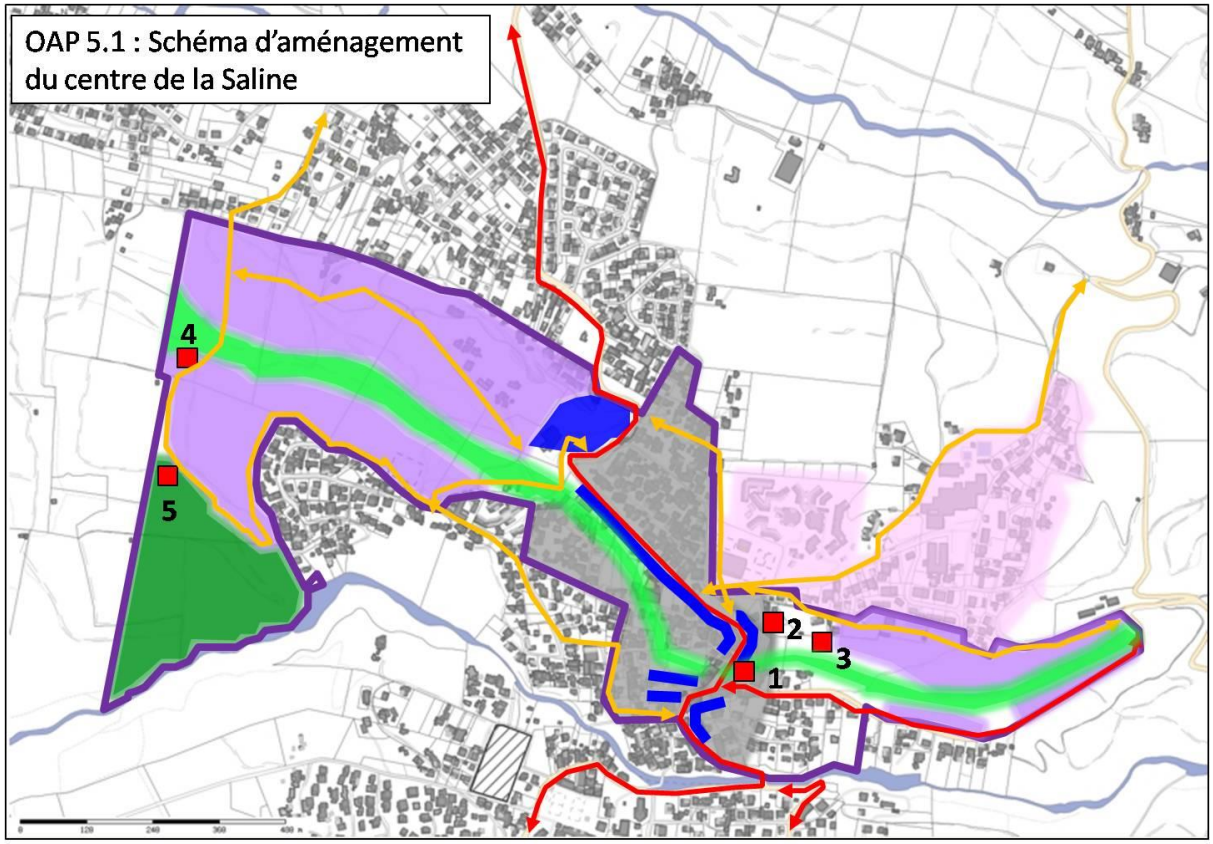
Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les orientations générales du PADD, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement, en projet.

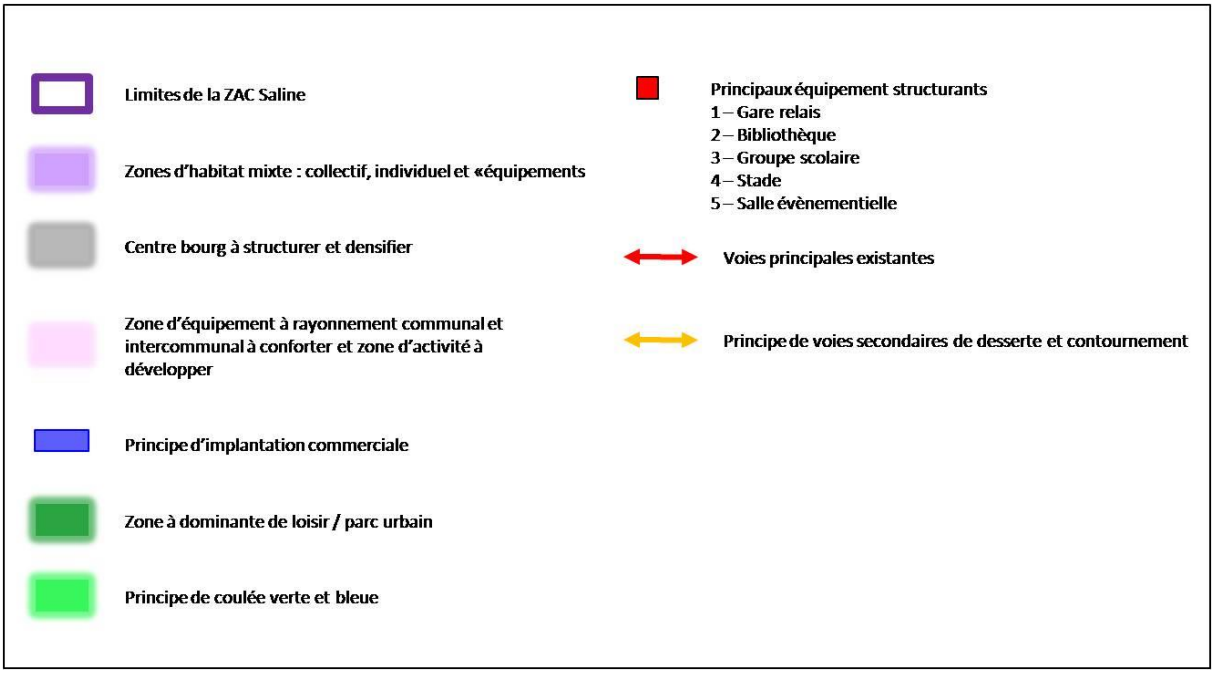
Dans le PADD ont été explicités les grands principes d'aménagement souhaités par bassin de vie ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vont être présentées dans le présent document constituent les objectifs précis poursuivis par la commune en matière d'aménagement sur les espaces considérés comme stratégiques.
L'objectif de ces OAP est double :

1. porter à la connaissance du public, les opérations majeures, réunies dans un même document, qui marqueront le développement de la commune dans les dix prochaines années ;
2. garantir la faisabilité de ces opérations qui, en qualité d'orientations d'aménagement et de programmation, s'imposent à la réalisation des projets privés dans un principe de compatibilité.

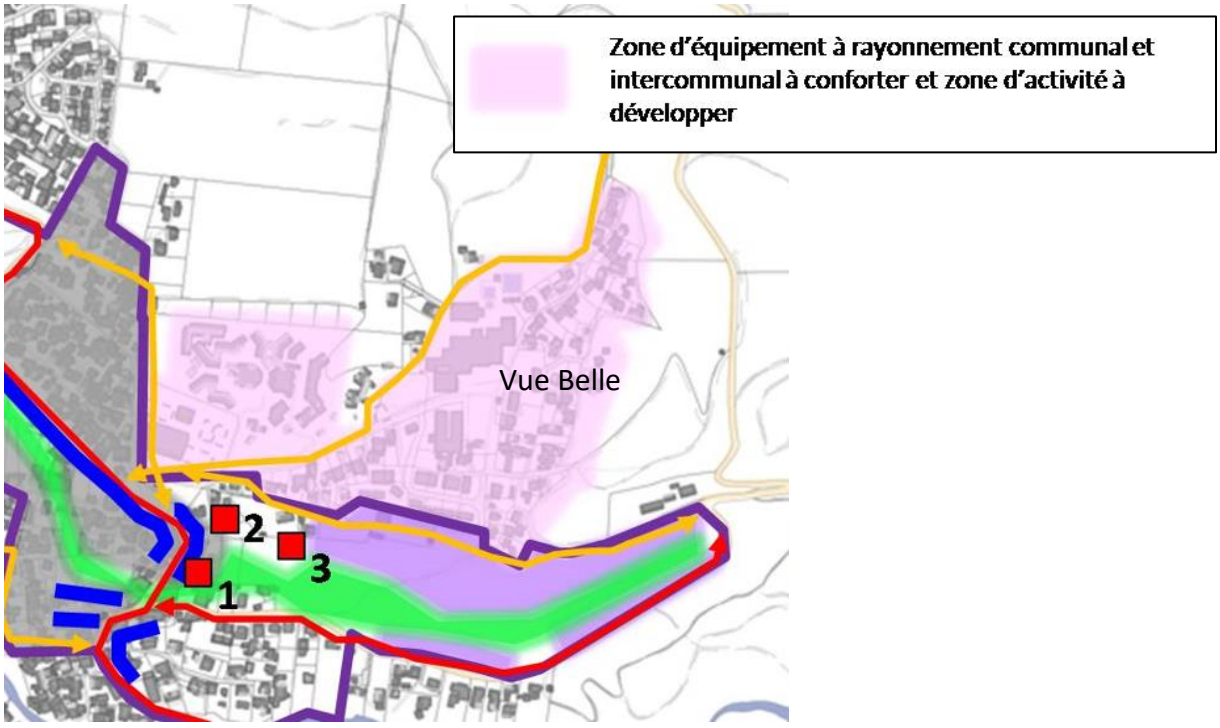
7.1 – OAP CENTRE DE LA SALINE (5.1)

Le PLU de Saint-Paul a défini, en application de l'article L.123-1 applicable au moment de son approbation, 15 OAP dont une sur le centre de La Saline (OAP 5.1) :





Cette OAP défini une « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » sur le secteur de Vue Belle, classé en zone U5b au PLU à vocation de « zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification » dans le règlement.



Depuis 2012, le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demande d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de équipement ou de l'activité économique.

Aujourd'hui, il est fait le constat que la zone s'est peu développée depuis, et que de nombreuse demande de suppression de cette disposition ont été enregistrée afin que les constructions à destination d'habitation soient autorisées.
Par ailleurs, l'analyse des résultats de l'application du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020 a conclu que « « *Cette orientation reprend les principes généraux de la ZAC Saline, sans apporter d'orientation stratégique.* » et donc que « *son intérêt reste limité* ».

Il est de plus à noter que Vue Belle est un secteur hors ZAC sans qu'aucune disposition écrite particulière dans l'OAP.

Par ailleurs, le seul espace réglementairement dédié à l'activité économique sur le bassin de vie de La Saline (zone AU5e du PLU située à l'Ermitage) n'est à ce jour pas urbanisé, et le règlement du PLU autorise les équipements publics et l'économie résidentielle en toute zone urbaine.

Il est donc proposer de supprimer les dispositions applicables au secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1.

7.2– OAP CENTHOR (3.3)

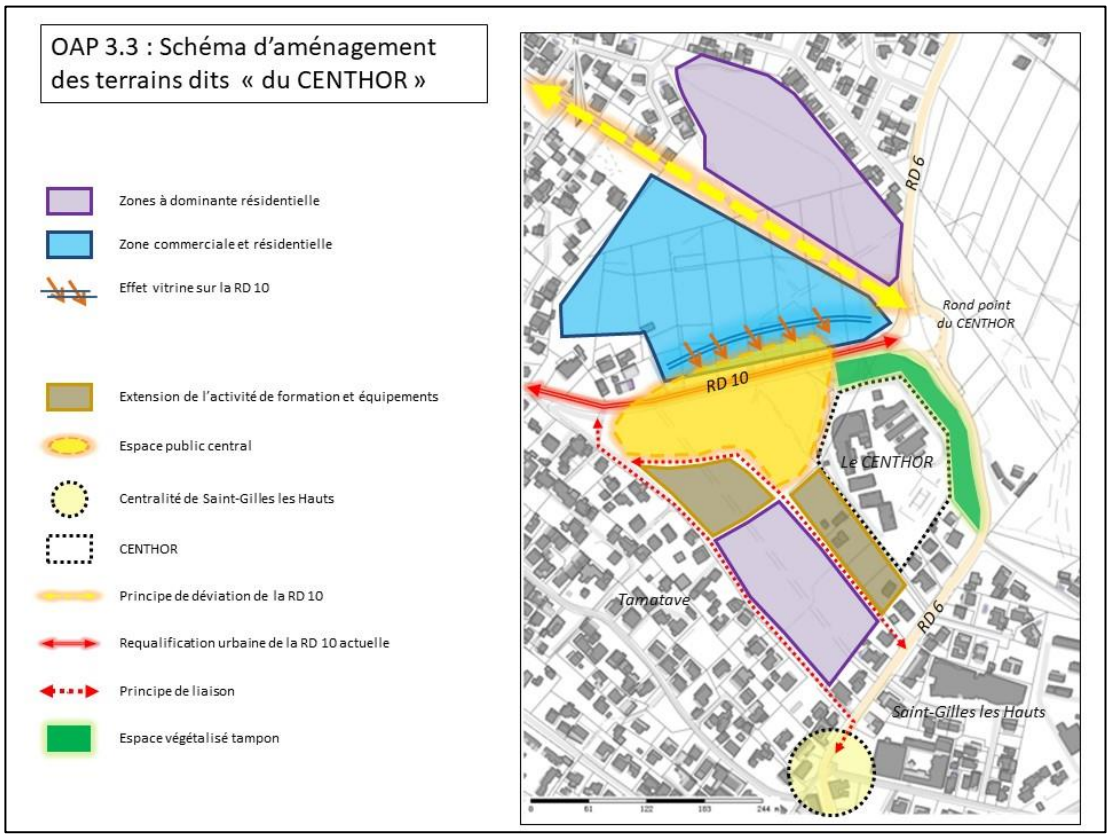
A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à *l'extension de l'activité de formation et équipement* situé le long du chemin bancoulier, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « *Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation* » conformément aux orientations de l'OAP.

Secteur : *voir carte « après modification » page suivante*

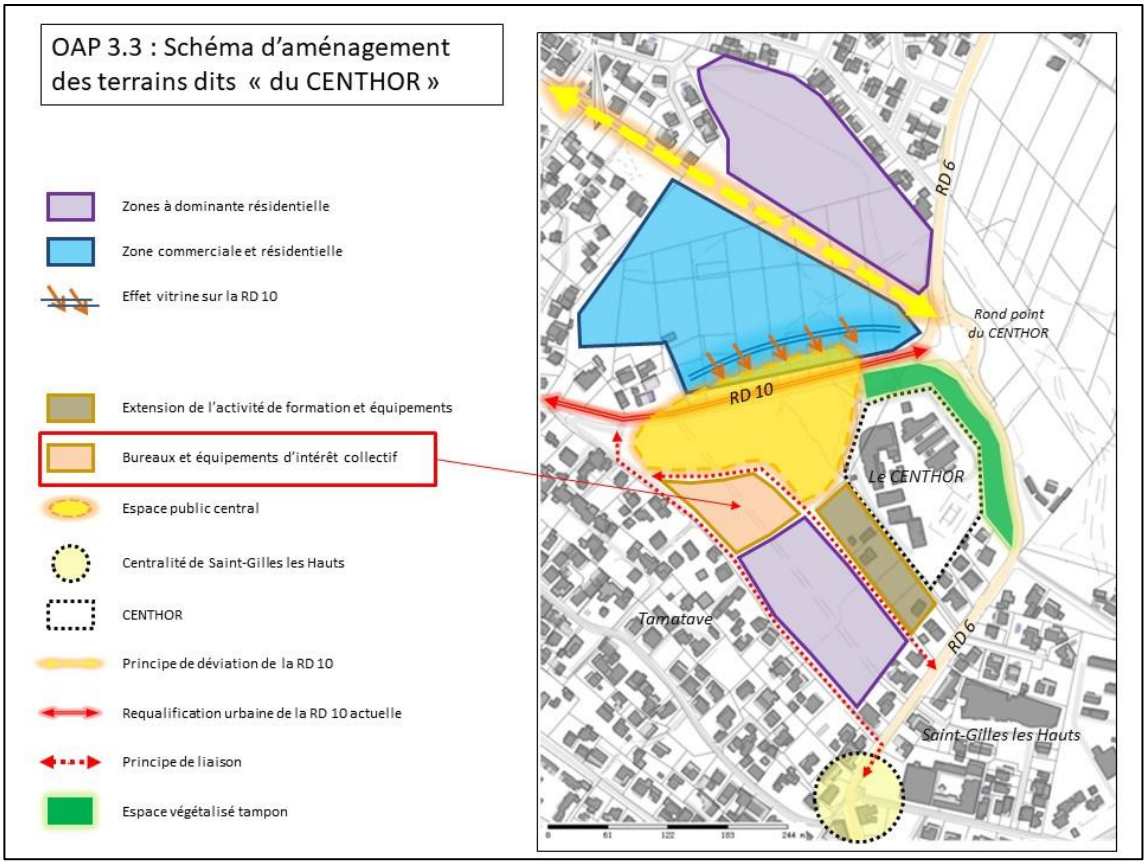
Destination avant modification : « *Extension de l'activité de formation et équipement* »

Destination après modification : « *Bureaux et Equipements d'intérêt collectif* »

Le Schéma d'Aménagement avant modification



Le Schéma d'Aménagement après modification



8 – MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier un ER et d'en supprimer 2 :

Num. Pl.	Num.ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Justification
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune	**Suppression :** Après analyse, les possibilités de création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune	**Suppression :** La Ville ne souhaite pas acquérir ce foncier, et la destination de l'ER est garantie par le règlement AU2h du PLU
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune	**Modification :** A la demande des propriétaires concernés, une modification de l'ER est possible pour épouser le tracé existant, en aval du chemin

Emplacement Réservé (ER) n°6 :

Situation avant modification : emplacement réservé 6 - Réalisation d'une aire de stationnement - Planche(s) 2



Situation après modification : emplacement réservé 6 - Réalisation d'une aire de stationnement - Planche(s) 2

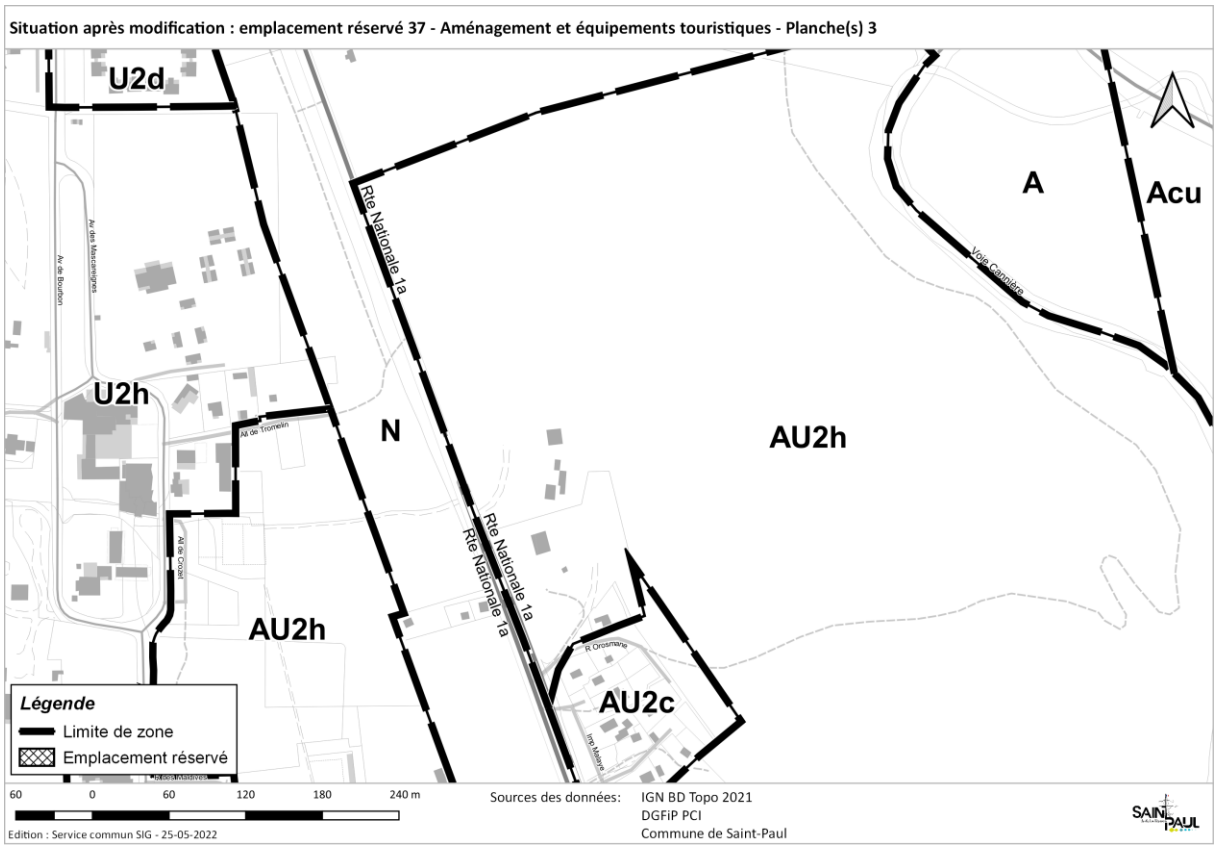


Emplacement Réservé (ER) n°37 :

Situation avant modification : emplacement réservé 37 - Aménagement et équipements touristiques - Planche(s) 3

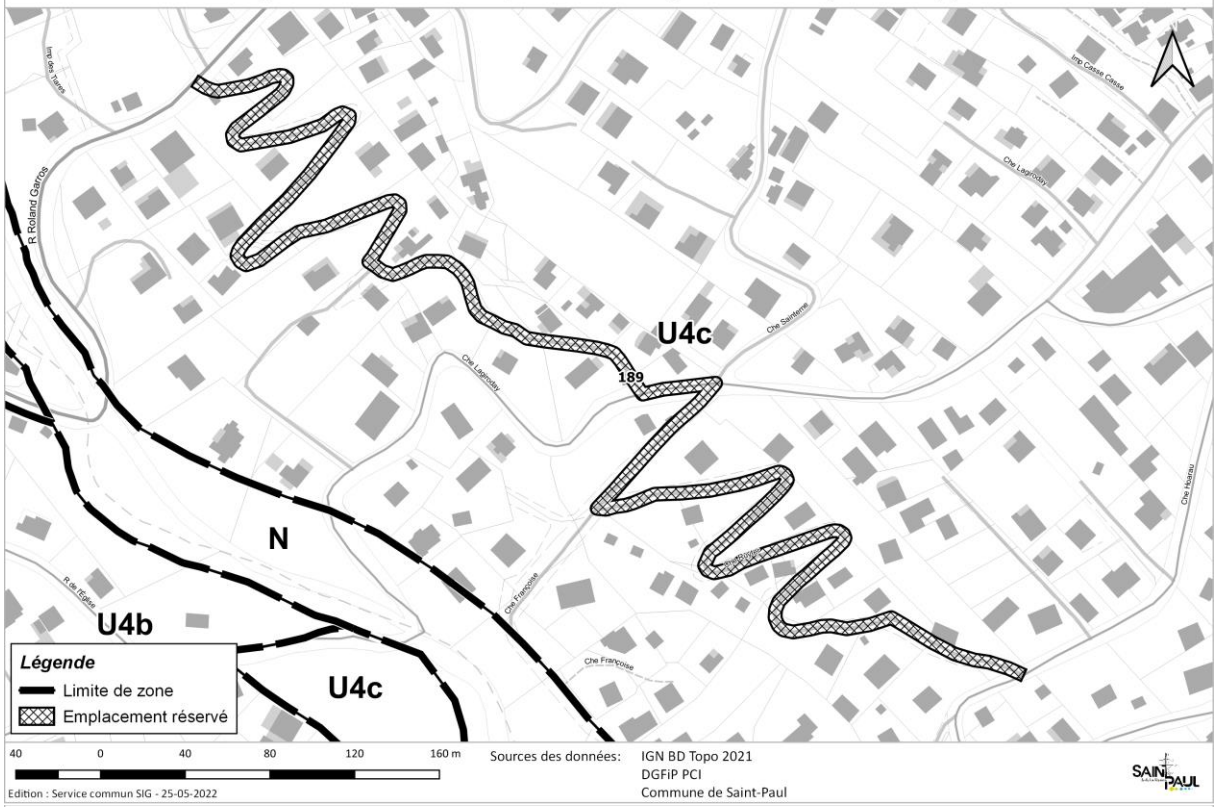


Situation après modification : emplacement réservé 37 - Aménagement et équipements touristiques - Planche(s) 3

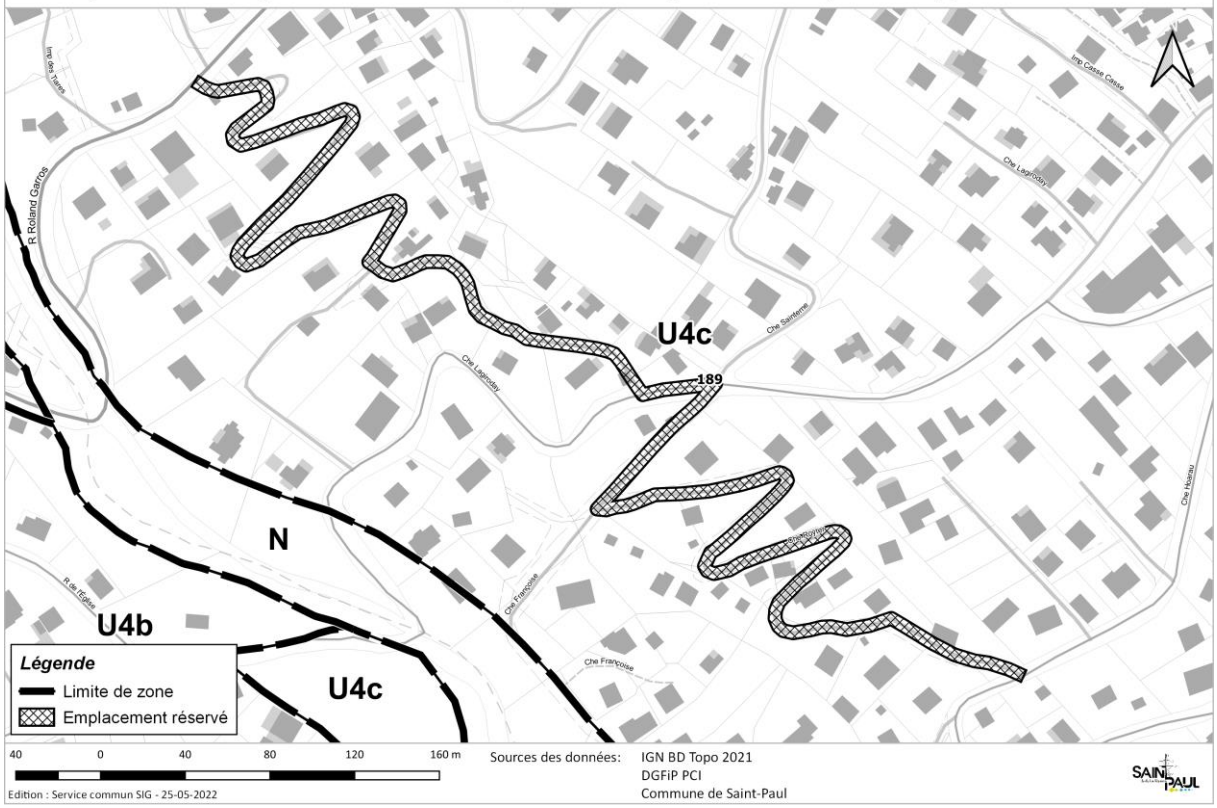


Emplacement Réservé (ER) n°189 :

Situation avant modification : emplacement réservé 189 - Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 10



Situation après modification : emplacement réservé 189 - Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 10



9 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE P.L.U.

9.1 – INCIDENCES SUR LE PADD

Sans objet, pas de modification

9.2 – INCIDENCES SUR LES OAP

Les OAP 3.3 et 5.1 sont modifiées

9.3 – INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du CU dans la 7ème partie « Exposé des motifs des changements apportés au PLU ».

9.4 – INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Les ER n°6 (planche 2) et 37 (pl. 3) sont supprimés, l'ER n°189 (pl. 10) est modifié

9.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU est modifié

9.6 – INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU

La liste des Emplacements Réservés est modifiée

9.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU

Sans objet, pas de modification

COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

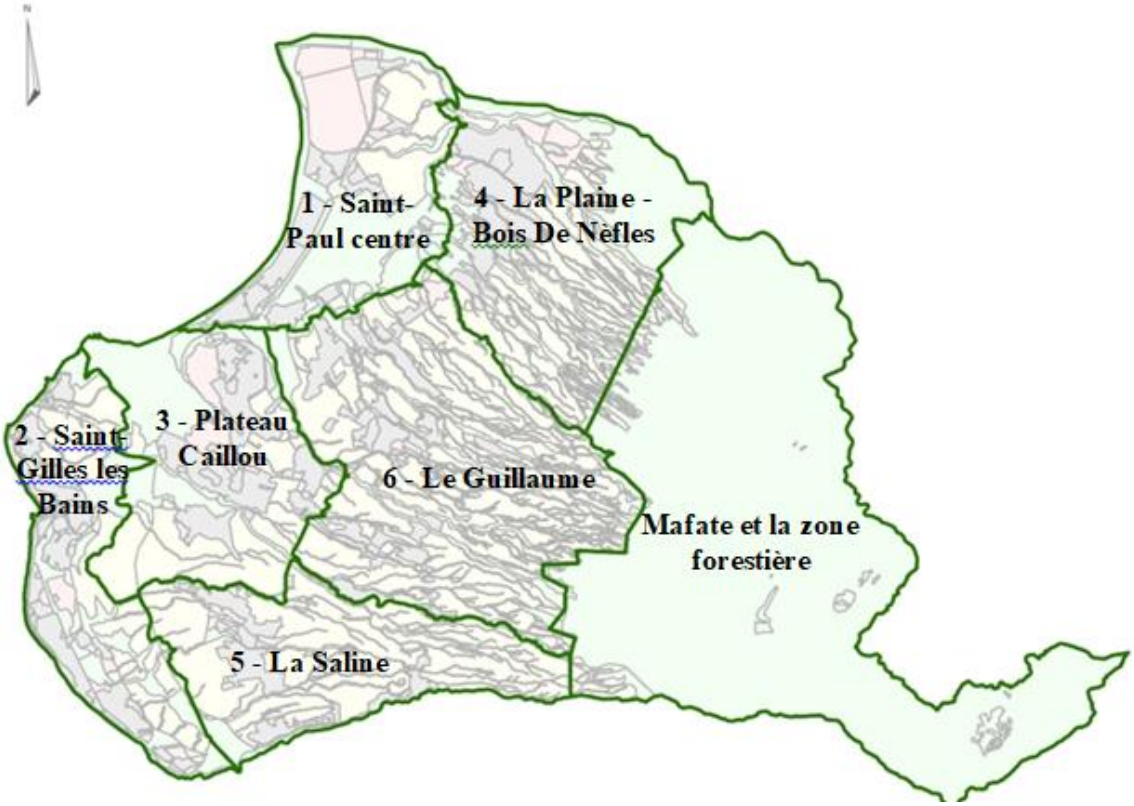


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

OAP 5.1 AVANT MODIFICATION

5. 1 LE CENTRE DE LA SALINE

SITUATION

Le secteur est constitué de l'intégralité du bourg et de deux extensions en prolongement direct de celui-ci.

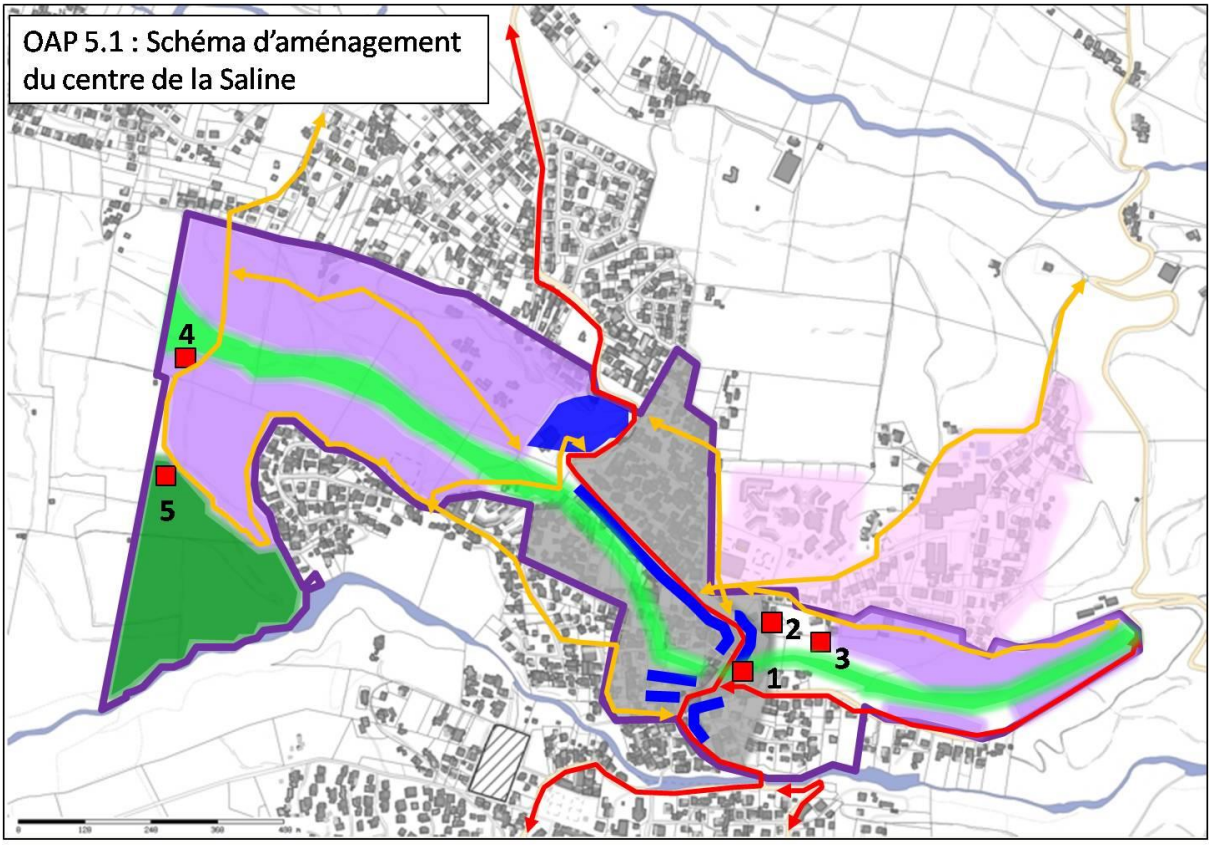
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaliser une opération de « greffe urbaine » dans laquelle les principaux partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Créer un véritable centre au cœur du bourg en y regroupant des fonctions commerciales et de services ;
- Simplifier les déplacements et éviter les flux de transit par le centre bourg. Implanter une gare relais pour les transports en commun, le bourg de la Saline jouant le rôle de centralité et accueillant les rabattements des autres quartiers du bassin de vie répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Aménager une coulée verte et bleue jouant le rôle de liaison douce et de bassin d'écrêtage. Véritable lieu de vie, cet axe vert accueillera des équipements et des aménagements paysagers particuliers ;
- Accrocher au bourg de nouvelles zones résidentielles et augmenter la capacité d'accueil : autour de 1500 logements à réaliser avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH. Organiser une nouvelle densité en optimisant les possibilités selon les opérations.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



Limites de la ZAC Saline

Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements

Centre bourg à structurer et densifier

Zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer

Principe d'implantation commerciale

Zone à dominante de loisir / parc urbain

Principe de coulée verte et bleue

Principaux équipement structurants
1 – Gare relais
2 – Bibliothèque
3 – Groupe scolaire
4 – Stade
5 – Salle évènementielle

Voies principales existantes

Principe de voies secondaires de desserte et contournement

OAP APRES MODIFICATION

5. 1 LE CENTRE DE LA SALINE

SITUATION

Le secteur est constitué de l'intégralité du bourg et de deux extensions en prolongement direct de celui-ci.

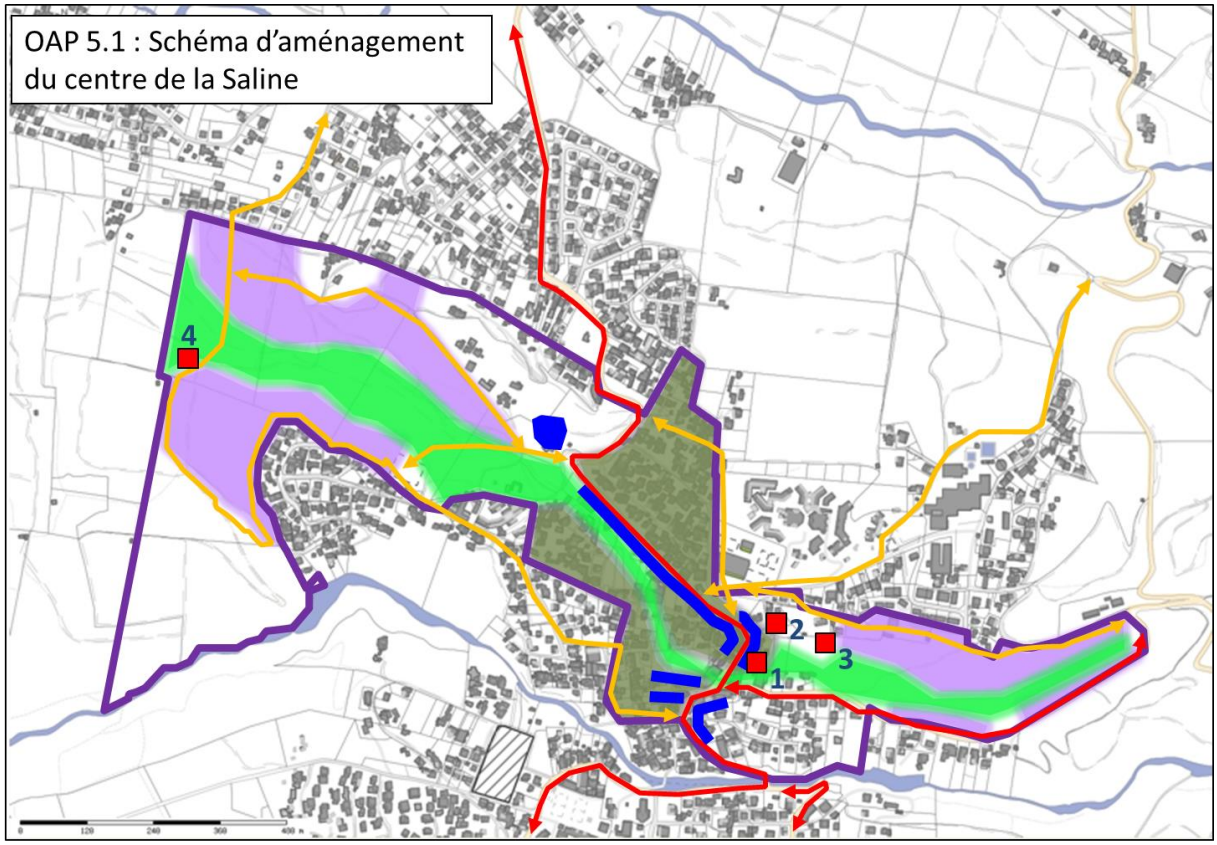
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaliser une opération de « greffe urbaine » dans laquelle les principaux partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Créer un véritable centre au cœur du bourg en y regroupant des fonctions commerciales et de services ;
- Simplifier les déplacements et éviter les flux de transit par le centre bourg. Implanter une gare relais pour les transports en commun, le bourg de la Saline jouant le rôle de centralité et accueillant les rabattements des autres quartiers du bassin de vie répondant ainsi aux objectifs du PDU ;
- Aménager une coulée verte et bleue jouant le rôle de liaison douce et de bassin d'écrêtage. Véritable lieu de vie, cet axe vert accueillera des équipements et des aménagements paysagers particuliers ;
- Accrocher au bourg de nouvelles zones résidentielles et augmenter la capacité d'accueil : autour de 1500 logements à réaliser avec une part de logements aidés répondant ainsi aux objectifs du PLH. Organiser une nouvelle densité en optimisant les possibilités selon les opérations.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



Limites de la ZAC Saline

Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements

Centre bourg à structurer et densifier

Principe de coulée verte et bleue

Principe d'implantation commerciale

Principaux équipement structurants
1 – Gare relais
2 – Médiathèque
3 – Groupe scolaire
4 – Salle événementielle

Voies principales existantes

Principe de voies secondaires de desserte et contournement

OAP 3.1 AVANT MODIFICATION

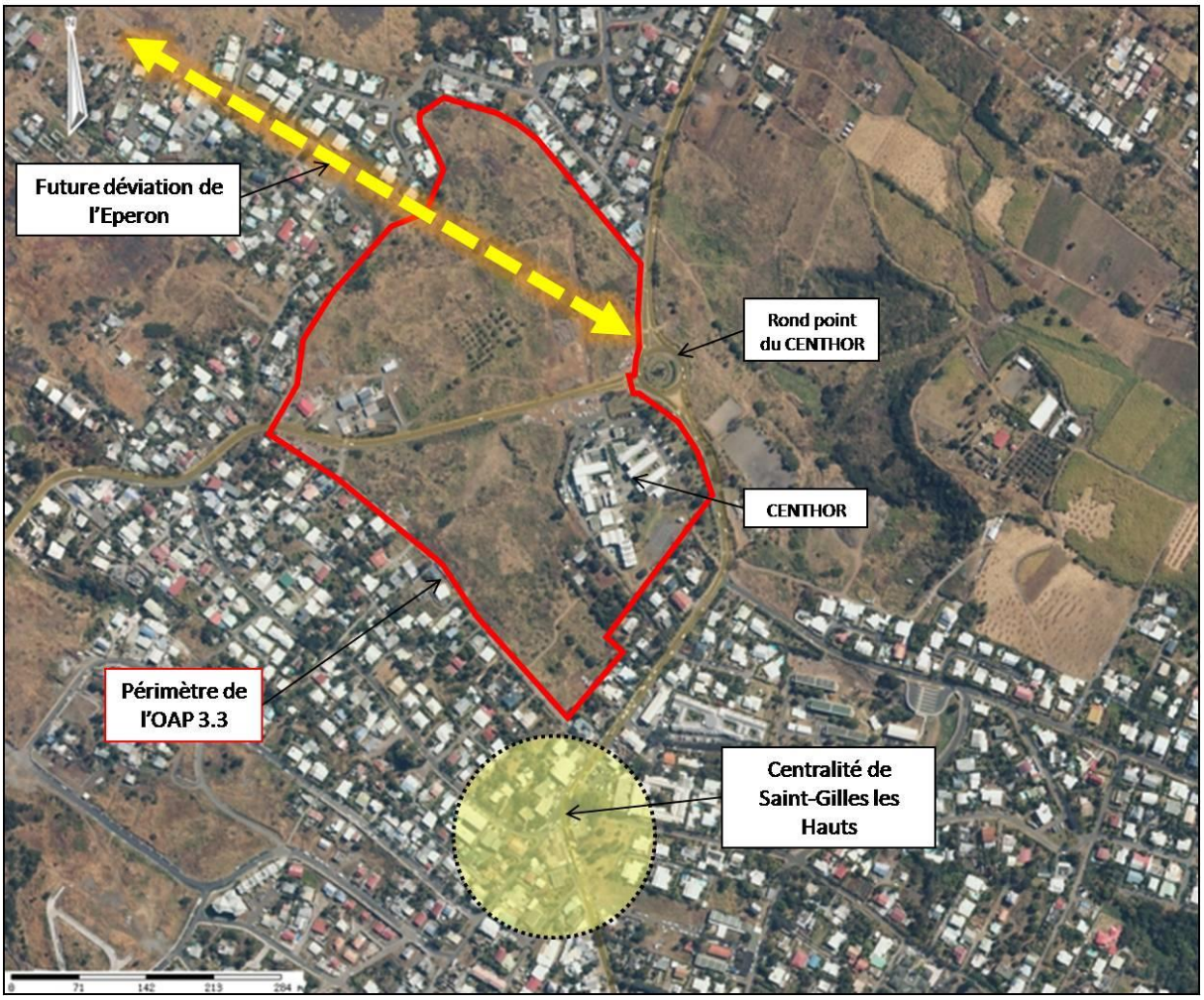
3.3 LES TERRAINS DU CENTHOR

SITUATION

Le secteur est bordé par la RD 6 et traversé par la RD10 ; il est à la charnière des quartiers de l'Eperon, Fleurimont et Saint-Gilles les Hauts.

CARACTERISTIQUES

- une superficie d'environ 14 ha dont 10 ha mobilisables ;
- lieu de passage de la future déviation de la RD10 ;
- proximité immédiate du centre de Saint-Gilles les Hauts ;
- présence du centre de formation du Centhor ;
- un terrain avec des pentes faibles sur toute la superficie.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

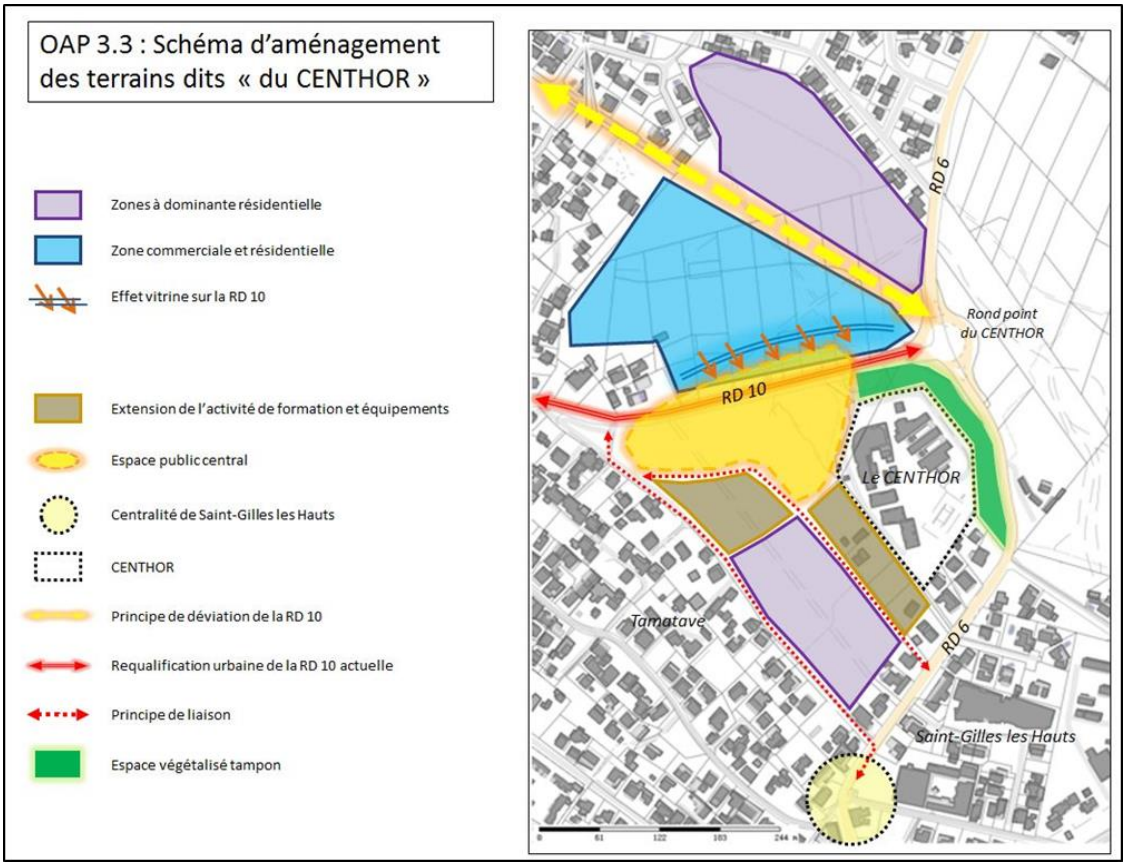
- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

PROGRAMMATION THEMATIQUE

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation,
- Création d'un espace public le long de la RD10, polyvalent et associé à un espace événementiel, pouvant accueillir manifestations et marchés forains ;
- Organisation de liaisons douces avec le centre de Saint-Gilles-les-Hauts, répondant aux objectifs du PDU,
- Développement d'une offre résidentielle avec une part de logements aidés répondant aux objectifs du PLH,
- Aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD10 et RD6 et du rond-point du Centhor

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP 3.3 APRES MODIFICATION

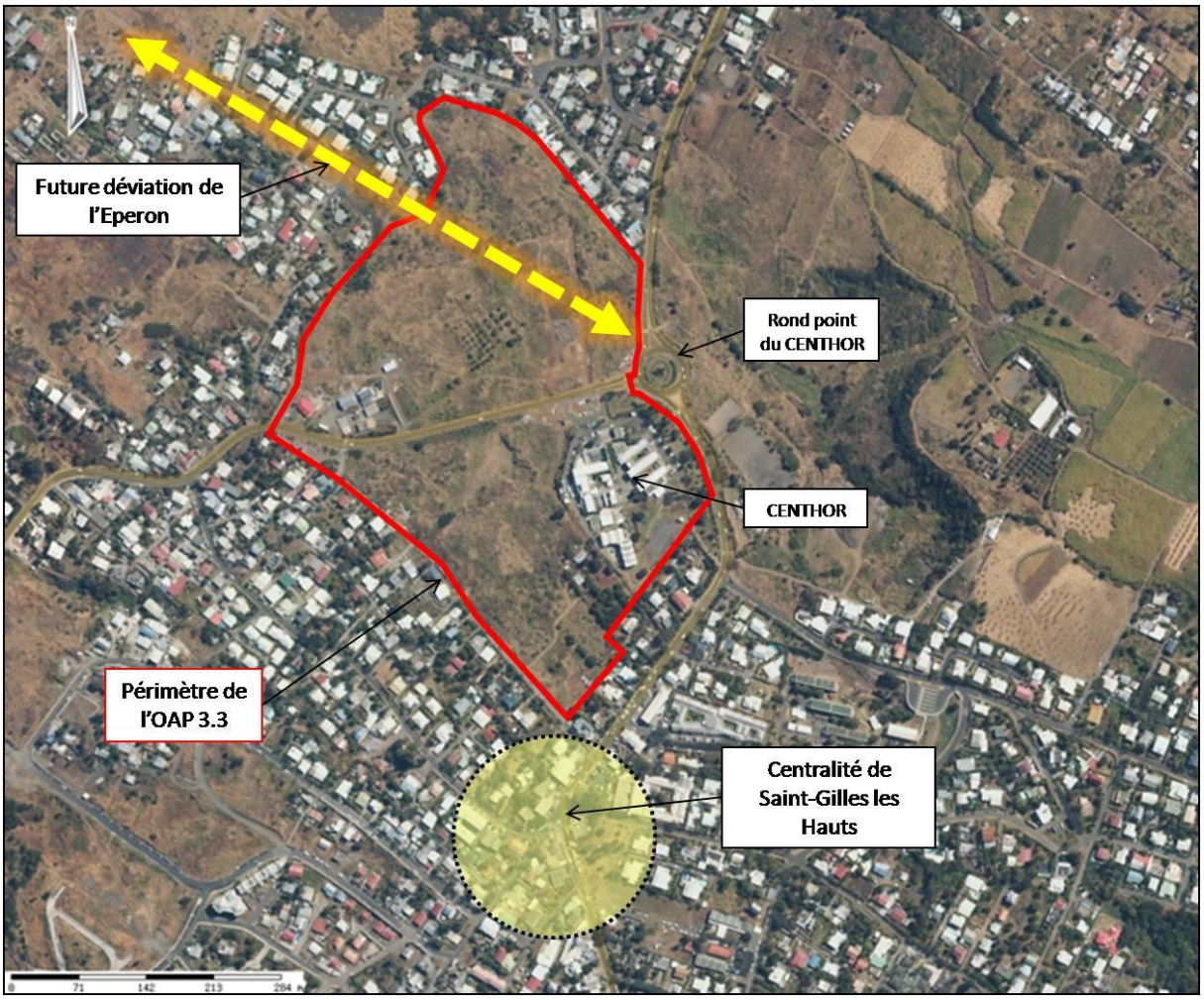
3.3 LES TERRAINS DU CENTHOR

SITUATION

Le secteur est bordé par la RD 6 et traversé par la RD10 ; il est à la charnière des quartiers de l'Eperon, Fleurimont et Saint-Gilles les Hauts.

CARACTERISTIQUES

- une superficie d'environ 14 ha dont 10 ha mobilisables ;
- lieu de passage de la future déviation de la RD10 ;
- proximité immédiate du centre de Saint-Gilles les Hauts ;
- présence du centre de formation du Centhor ;
- un terrain avec des pentes faibles sur toute la superficie.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

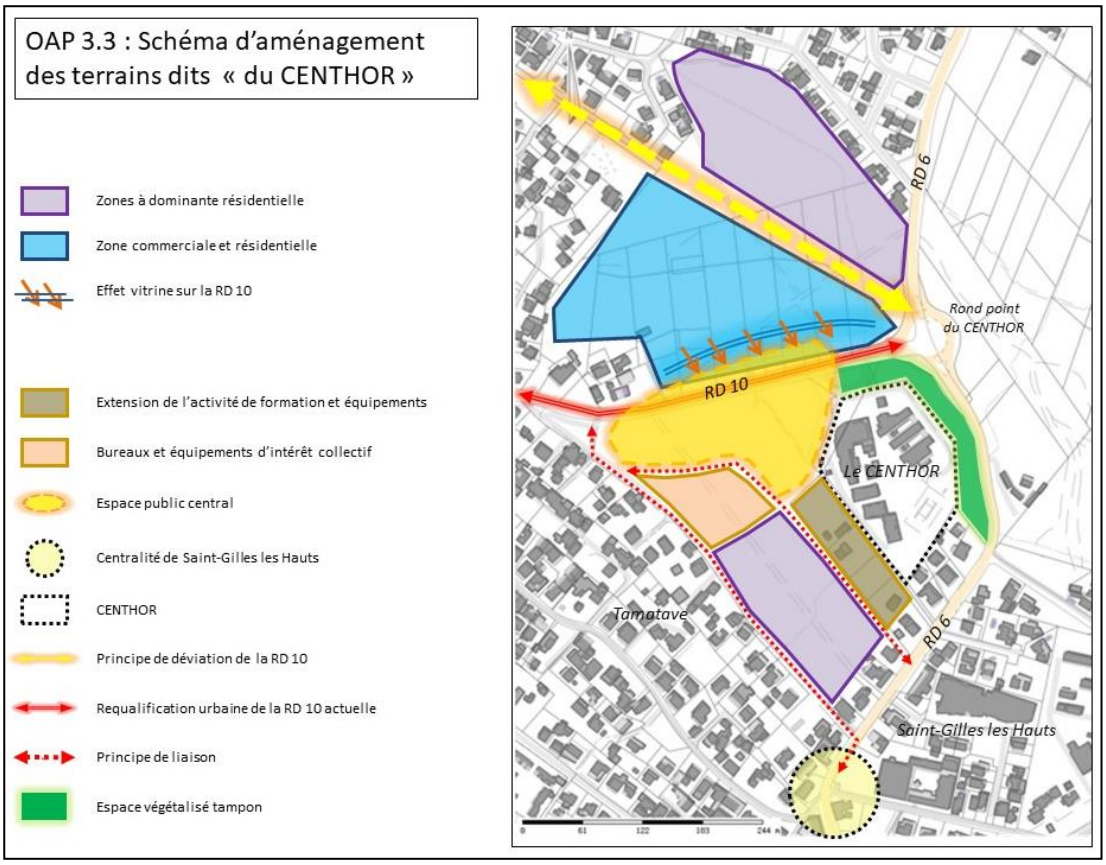
- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

PROGRAMMATION THEMATIQUE

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation,
- Création d'un espace public le long de la RD10, polyvalent et associé à un espace événementiel, pouvant accueillir manifestations et marchés forains ;
- Organisation de liaisons douces avec le centre de Saint-Gilles-les-Hauts, répondant aux objectifs du PDU,
- Développement d'une offre résidentielle avec une part de logements aidés répondant aux objectifs du PLH,
- Aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD10 et RD6 et du rond-point du Centhor

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR. A ce titre, La commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

3 – Rapport de présentation

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

I – AJOUT D'UN EXPOSE DES MOTIFS DANS LA SEPTIEME PARTIE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du CU dans la 7ème partie « Exposé des motifs des changements apportés au PLU » :

APRES MODIFICATION

3. MODIFICATION DU REGLEMENT ET OAP DU PLU DU 30 JUIN 2022

Présentation

La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et reformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) ;
- D'apporter des précisions de la règle ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes.

1 - Tableau récapitulatif des modifications apportées au règlement du PLU

zone	art.	partie	Al.	*N° motif.*	Modification proposée	Modification de la règle	Justification
A	1	1		*1*	Nouvelle rédaction incluant le changement de destination, sans modification sur le fond de la règle	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	1	2		*2*	Suppression de l'alinéa 1, remplacé par une rédaction plus générale, et suppression de l'alinéa 2, les changements de destination ayant été intégrés dans l'article 1.1 et dans la nouvelle rédaction de l'article 1.2.	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural
	2	1		*3*	Ajout d'un paragraphe sur les travaux d'épierrage	OUI	Permettre explicitement les travaux d'amélioration foncière et la valorisation des andains excédentaires.
	2	2		*4*	Création de sous-titres	NON	Clarification et meilleure compréhension du règlement
	2	2	1, 3	*5*	Nouvelle rédaction	OUI	Précision de la règle et mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme
	2	2	2	*6*	Nouvelle rédaction : • Regroupement des paragraphes des alinéas 1 et 2 dans deux alinéas traitant des ouvrages d'intérêt général ou collectif • Préciser que les constructions et installations autorisée ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages des constructions et ouvrages autorisés, tel qu'exigée par le code de l'urbanisme • Suppression des dispositions non conformes au code de l'urbanisme	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et clarification de la règle
	2	2	7	*7*	Nouvelle rédaction en conformité avec l'article L.152-12 du code de l'urbanisme : • Limitation des extensions à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU • Limitation de la ma surface totale bâti à 130 m²	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et du code rural

					• Extension ne devant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site		
	2	**2**	**5**	***8***	• Encourager l'installation de l'activité dans l'enveloppe des bâtiments existants ou en extension à ceux-ci ; • Préciser que la surface autorisée pour les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation s'entend pour une exploitation agricole	OUI	Meilleur encadrement de l'activité concernée dans l'objectif de préservation des terres agricoles
N	**2**	**2**	**2**	***9***	• Extension de l'exception aux zones Nerl et Ncor • Réduction de la possibilité d'extension aux seules habitations • Encadrement de la possibilité d'extension	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-12, R. 151-25)
	2	**2**	**3**	***10***	• Suppression de l'alinéa	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits en zone N pour les PLU approuvés avant réforme de 2015
	2	**2**	**4**	***11***	• Interdiction en zones Nerl et Ncor • Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
	2	**2**	**7**	***12***	• Interdiction en zones Nerl et Ncor • Modification de la rédaction	OUI	Mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme et de la loi littorale
U2d	**1**	**2**	**U2d**	***13***	**Suppression de l'alinéa**	OUI	Règle illégale
	13	**1**		***14***	Modification du coefficient de perméabilité - Application d'une perméabilité évolutive selon la surface du terrain : • De 0 à 700 m² exclus : 90 % • Plus de 700 m² : 65 % • En cas de démolition – reconstruction et extensions : 65 %	OUI	En cohérence avec le principe n°4 du PADD : Maîtrise de la densification du secteur et renforcement du maintien de ses caractéristiques paysagères suite à la suppression des superficies minimales (article 5) par la modification du PLU de 2017 en application des dispositions de la loi ALUR.
U1e, U1l	**1**	**2**		***15***	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction des entrepôts en zone U1l • Interdiction de l'hébergement hôtelier en U1e et U1l • Interdiction des constructions à usage d'habitation en zone U1e	OUI	Correction d'erreur matérielle, mise en conformité législative, mise ne compatibilité au SCOT et précision des vocations de zones
	2	**2**	**1, 2**	***16***	• Distinction des constructions autorisées en U1e et U1l • Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités indicées « e » en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation en zone indicée « e » • Précisions sur les constructions autorisées en zone U1l	OUI	

Toutes zones U ou AU indicée « e »	**1**	**2**		***17***	• Suppression de l'interdiction des commerces de grande distribution • Interdiction de l'hébergement hôtelier • Interdiction des constructions à usage d'habitation	OUI	
	2	**2**	**1, 2**	***18***	• Rédaction de la « clause commerciale » des zones d'activités en compatibilité avec le SCOT • Suppression de la possibilité de construction à usage d'habitation	OUI	
Toutes zones U/AU	**2**	**2**	**3**	***19***	Arrondir le résultat obtenu à l'entier supérieur	OUI	Précision de la règle pour l'adapter à la pratique
	6	**2**		***20***	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
	7	**2**		***21***	Interdiction de saillie dans la marge de recul	OUI	Cohérence avec les dispositions de l'article 13.3 pour ne pas gêner la croissance des arbres de hautes tiges demandés et précision de la règle.
Toutes zones	**10**	**1**		***22***	Précision sur la définition de la hauteur des constructions : en l'absence d'indication complémentaire, la hauteur maximale est la hauteur au faîtage de la construction.	NON	Ajout de précision pour éviter toute interprétation
Toutes zones U/AU	**11**	**4**	**2**	***23***	Ajout d'une exception pour les jalousies et les volets à projection persiennés.	OUI	Afin d'éviter une surcharge d'éléments architecturaux semblables et clarification de la règle.
	12.1 al 5 et 12.2 al 4			***24***	Suppression de l'alinéa 5 de l'article 12.1 et réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2	NON	Correction d'erreur matérielle : • L'alinéa 5 de l'article 12.1 est une règle et non pas une définition ; • Réécriture de l'alinéa 4 de l'article 12.2 en cohérence avec la modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2017
	12	**2**		**25**	Rajout « centre de formation »	OUI	Précision de la règle
				26	Précision de la règle	NON	Précision de la règle qui doit s'appliquer à différents types de foyers et résidences
	13	**1**		***27***	Précision de la règle, les espaces situés sous les saillies et débords de toit ne sont pas considérés comme perméables	OUI	Précision de la règle

Modifications du règlement issues de l'enquête publique

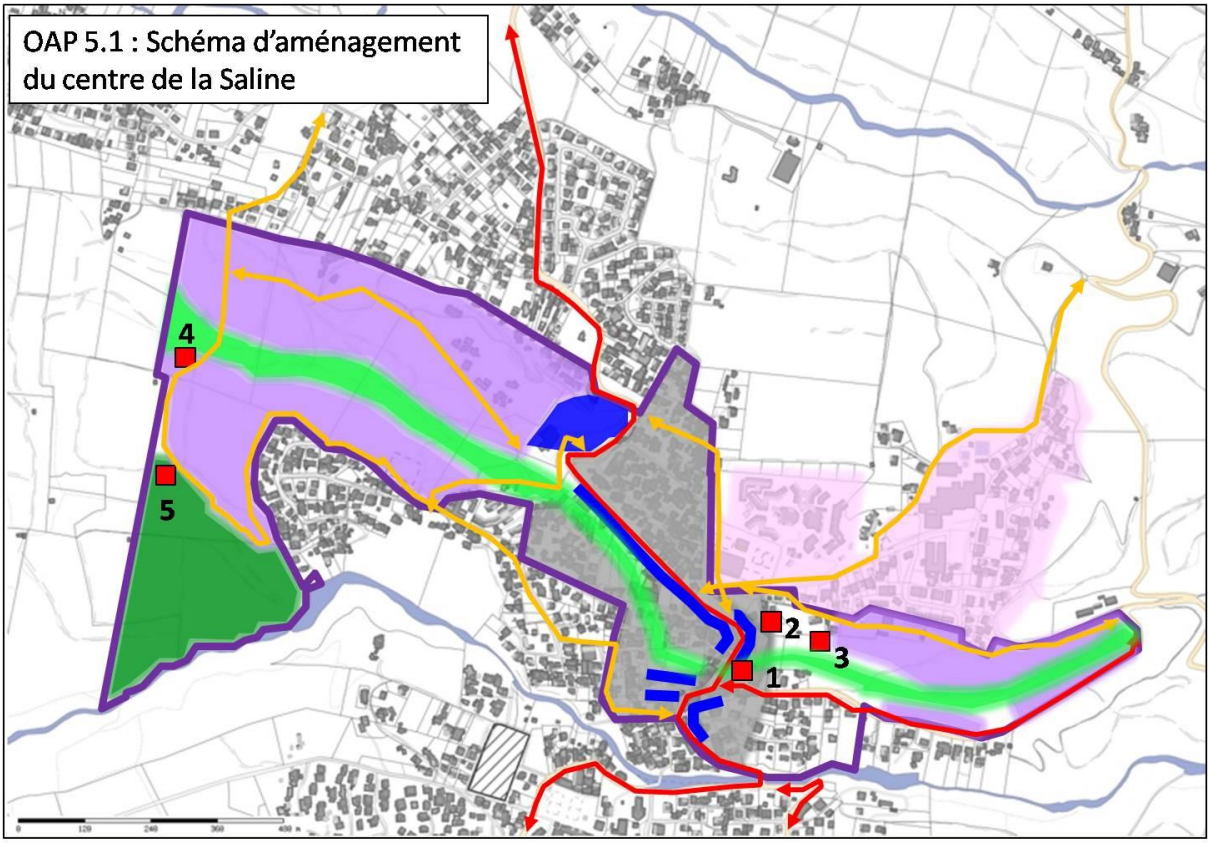
Zone U3a	**6**	**2**		***28***	Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins	OUI	La modification de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins permettra la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable en permettant une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
Zones U3	**2**	**2**	**3**	***29***	Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération	OUI	La modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
Toutes zones U/AU	**12**	**2**		***30***	Précision des termes « autres activités »	NON	Précision de la règle : Les termes « autres activités » seront complété par les catégories de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à un PLU non modernisé : les destinations artisanat, industrie, entrepôts seront ajoutées entre parenthèses.
Toutes zones U/AU à l'exception des « e » / Zone Ni	**11**	**5**		***31***	Diminution de la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 %	OUI	Permet une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.
Toute zone	**6 et 7**	**3**		***32***	Ajout d'une exception pour les murs de clôture	OUI	Il est proposé d'ajouter une exception dans les articles 6 et 7 pour permettre l'implantation de mur de clôture à l'alignement ou en mitoyenneté.
Toutes zones	**4**	**3**		***33***	Mention du SDEP approuvé	NON	Afin d'informer le pétitionnaire de l'existence d'un SDEP approuvé sur le territoire et que celui-ci s'impose aux autorisations d'urbanisme

<u>Modification du glossaire</u> :

Ajout de la définition d'emprise au sol, précision sur la définition de « palmier », modification de la définition de Haie Vive

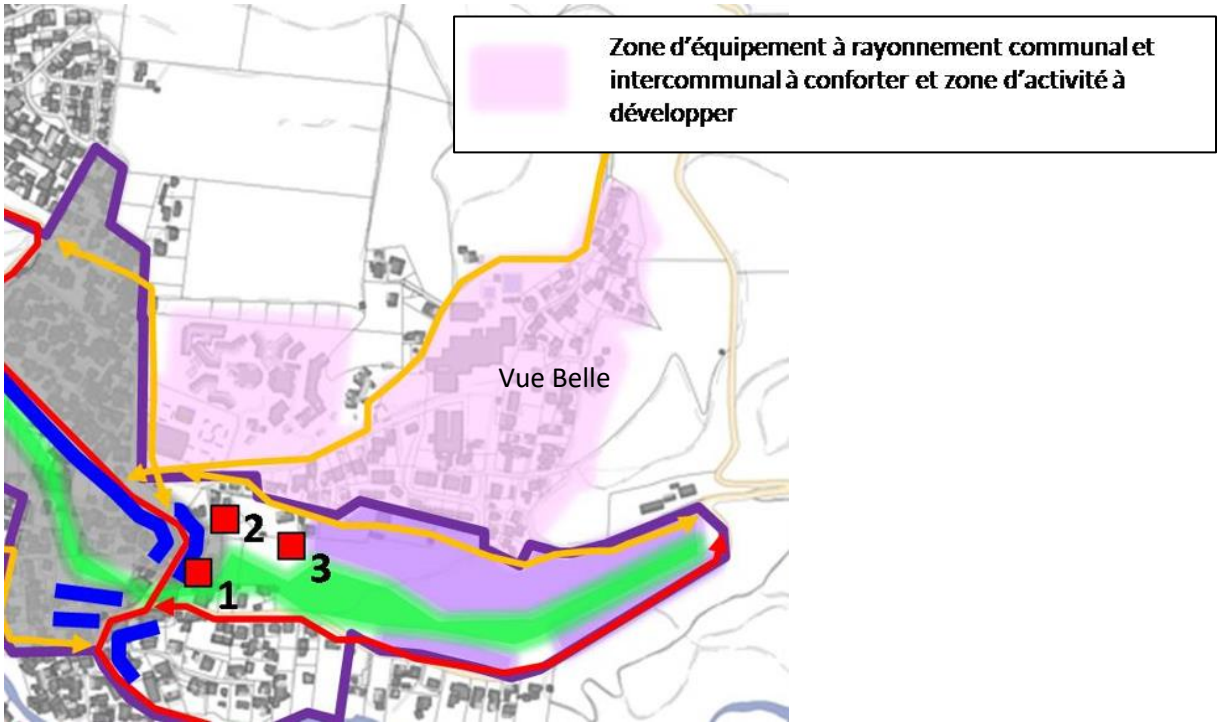
2 – Modification de l'OAP 5.1

Le PLU de Saint-Paul a défini, en application de l'article L.123-1 applicable au moment de son approbation, 15 OAP dont une sur le centre de La Saline (OAP 5.1) :



- Limites de la ZAC Saline
- Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements
- Centre bourg à structurer et densifier
- Zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer
- Principe d'implantation commerciale
- Zone à dominante de loisir / parc urbain
- Principe de coulée verte et bleue
- Principaux équipement structurants
  1 – Gare relais
  2 – Bibliothèque
  3 – Groupe scolaire
  4 – Stade
  5 – Salle évènementielle
- Voies principales existantes
- Principe de voies secondaires de desserte et contournement

Cette OAP défini une « zone d'équipement à rayonnement communal et intercommunal à conforter et zone d'activité à développer » sur le secteur de Vue Belle, classé en zone U5b au PLU à vocation de « zone résidentielle mixte offrant des possibilités de densification » dans le règlement.



Depuis 2012, le service instructeur a fait une application assez stricte des dispositions de l'OAP, refusant les demande d'autorisation pour des destinations autres que celles liées à de équipement ou de l'activité économique.

Aujourd'hui, il est fait le constat que la zone s'est peu développée depuis, et que de nombreuse demande de suppression de cette disposition ont été enregistrée afin que les constructions à destination d'habitation soient autorisées.

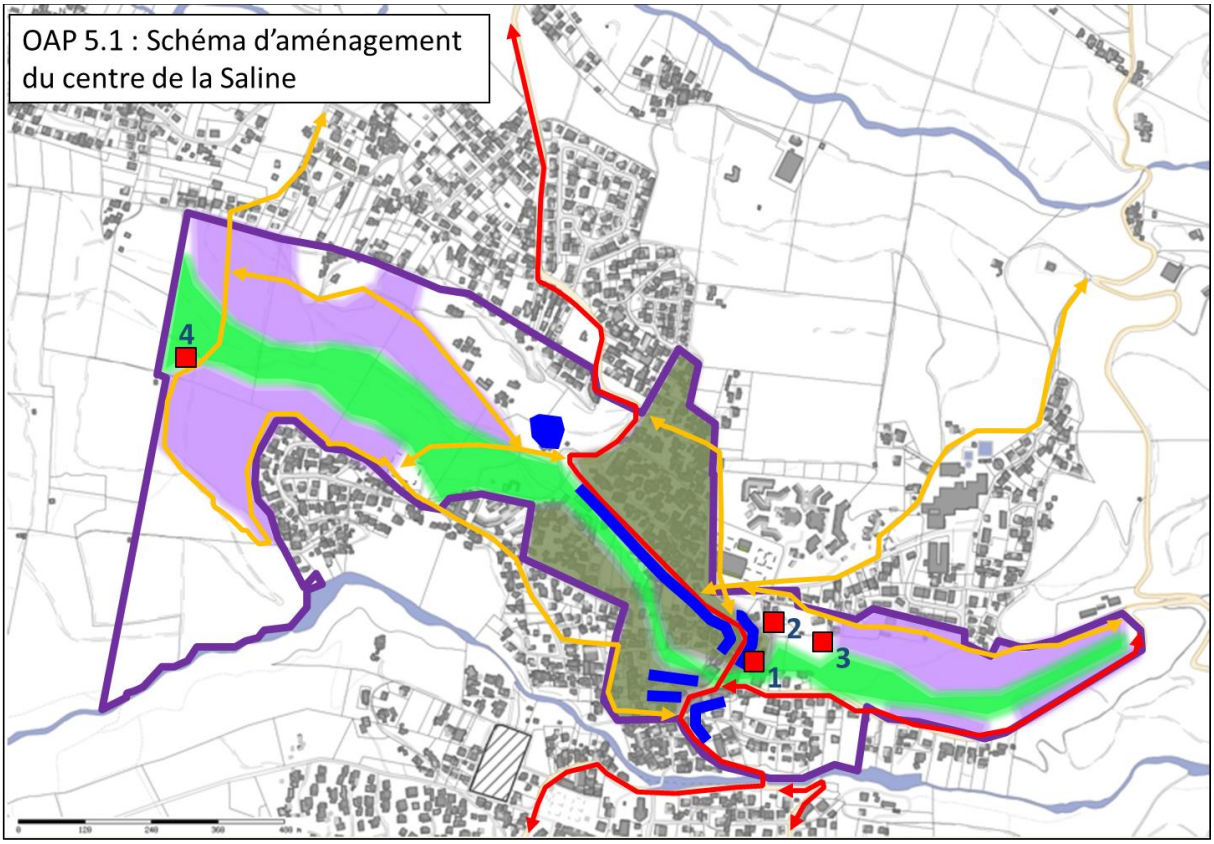
Par ailleurs, l'analyse des résultats de l'application du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 26 novembre 2020 a conclu que « « *Cette orientation reprend les principes généraux de la ZAC Saline, sans apporter d'orientation stratégique.* » et donc que « *son intérêt reste limité* ».

Il est de plus à noter que Vue Belle est un secteur hors ZAC sans qu'aucune disposition écrite particulière dans l'OAP.

Par ailleurs, le seul espace réglementairement dédié à l'activité économique sur le bassin de vie de La Saline (zone AU5e du PLU située à l'Ermitage) n'est à ce jour pas urbanisé, et le règlement du PLU autorise les équipements publics et l'économie résidentielle en toute zone urbaine.

Les dispositions applicables au secteur de Vue Belle de l'OAP 5.1. sont supprimées

OAP 5.1 APRES MODIFICATION



Limites de la ZAC Saline

Zones d'habitat mixte : collectif, individuel et «équipements

Centre bourg à structurer et densifier

Principe de coulée verte et bleue

Principe d'implantation commerciale

Principaux équipement structurants
1 – Gare relais
2 – Médiathèque
3 – Groupe scolaire
4 – Salle événementielle

Voies principales existantes

Principe de voies secondaires de desserte et contournement

3 – Modification de l'OAP 3.3

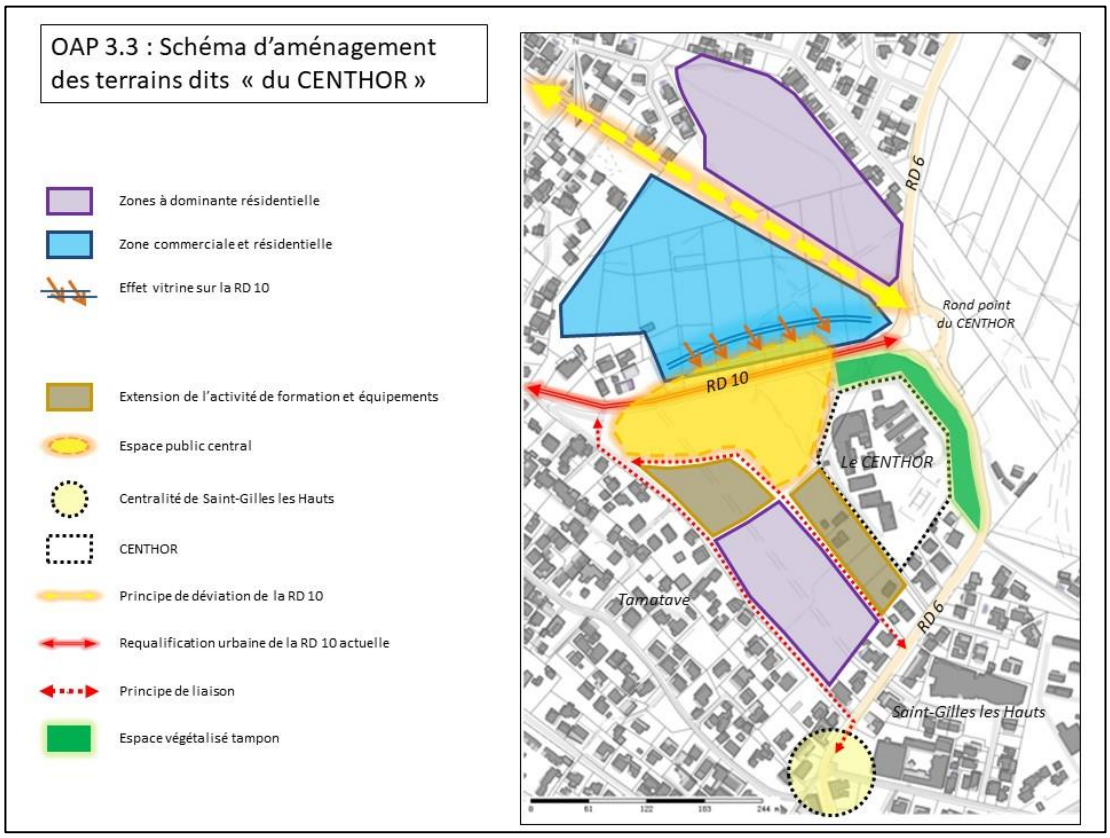
A la suite de l'enquête publique, il a été décidé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à *l'extension de l'activité de formation et équipement* situé le long du chemin bancoulier, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « *Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation* » conformément aux orientations de l'OAP.

Secteur : *voir carte « après modification » page suivante*

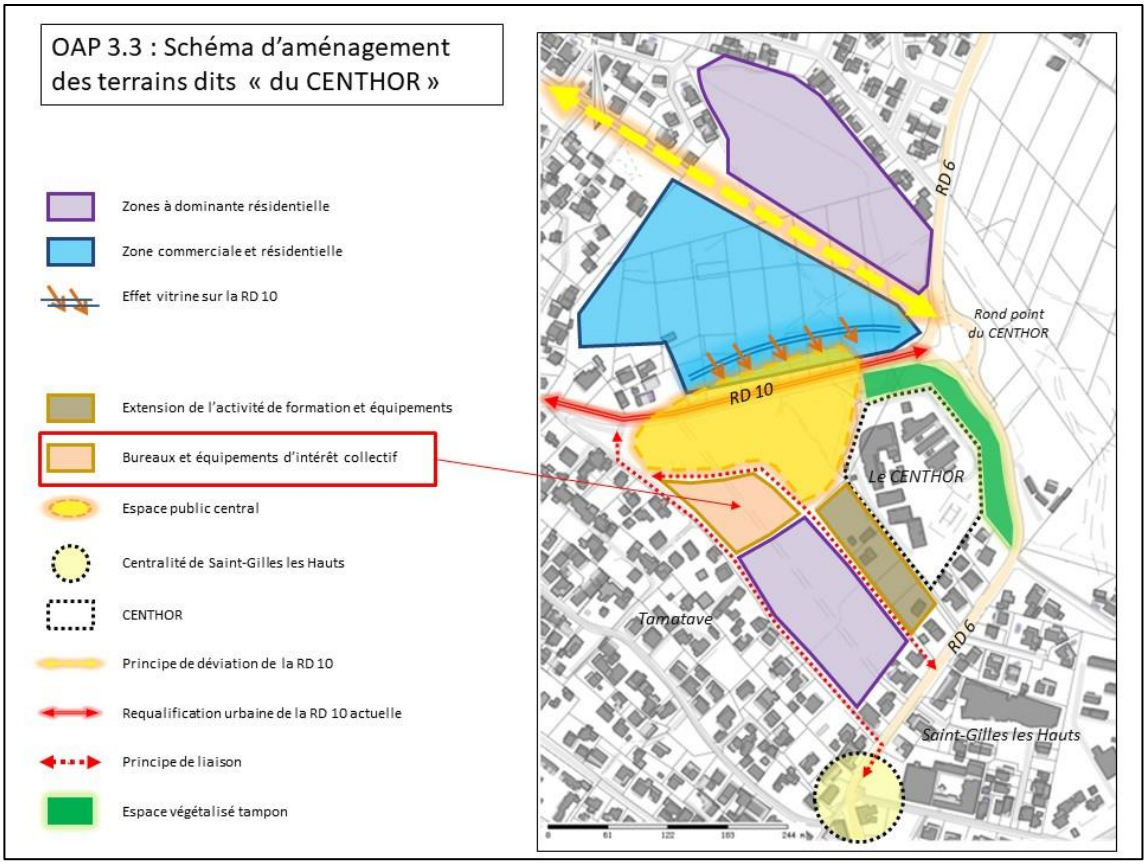
Destination avant modification : « *Extension de l'activité de formation et équipement* »

Destination après modification : « *Bureaux et Equipements d'intérêt collectif* »

Le Schéma d'Aménagement avant modification



Le Schéma d'Aménagement après modification



4 – Modification / Suppression d'Emplacements Réservés (ER)

Suites aux remarques portées à l'enquête publique, il a été décidé de modifier / supprimer certains ER :

Num. Pl.	Num.ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Justification
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune	**Suppression :** Après analyse, les possibilités de création de place de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé.
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune	**Suppression :** La Ville ne souhaite pas acquérir ce foncier, et la destination de l'ER est garantie par le règlement AU2h du PLU
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune	**Modification :** A la demande des propriétaires concernés, une modification de l'ER est possible pour épouser le tracé existant, en aval du chemin

COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

4 – Documents Graphiques

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

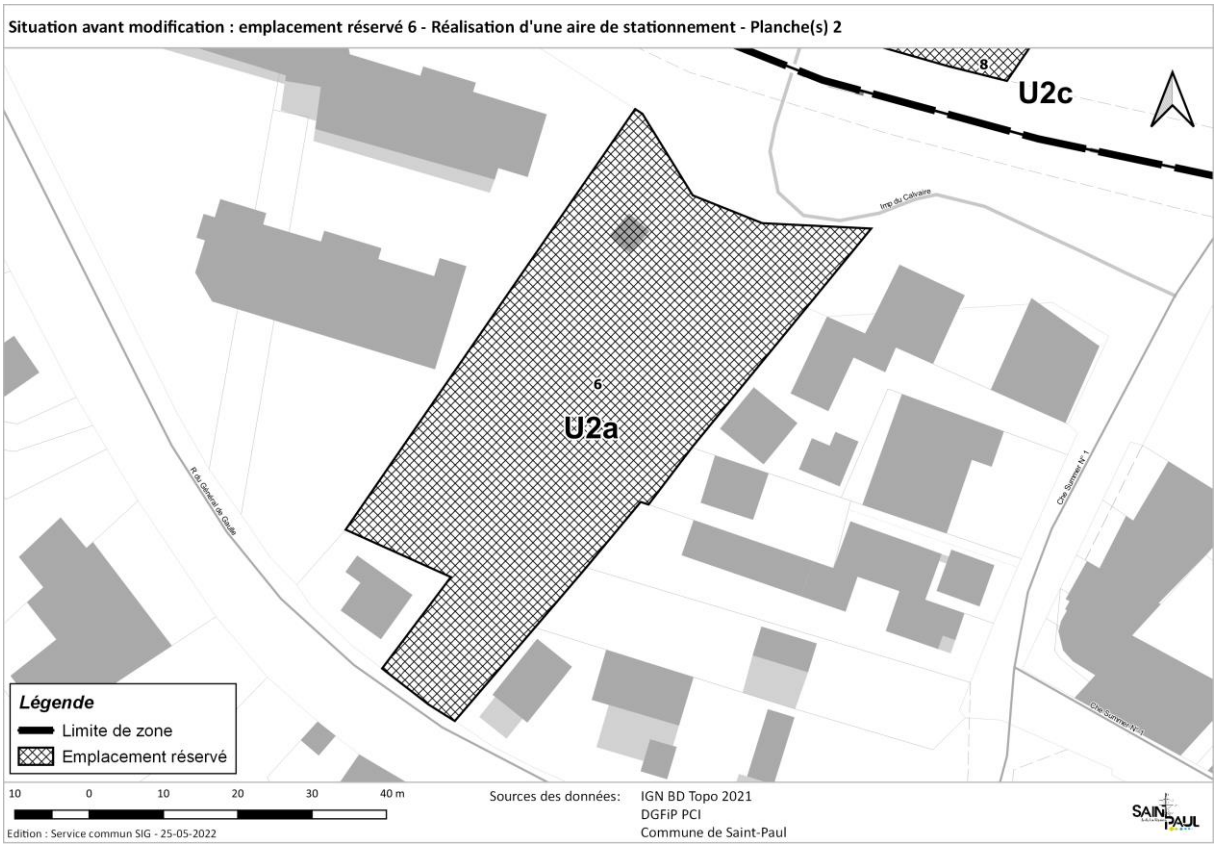
Les Emplacements Réservés (ER) n°6 et 37 sont supprimés, l'ER 189 modifié :

Emplacement Réservé (ER) n°6 :

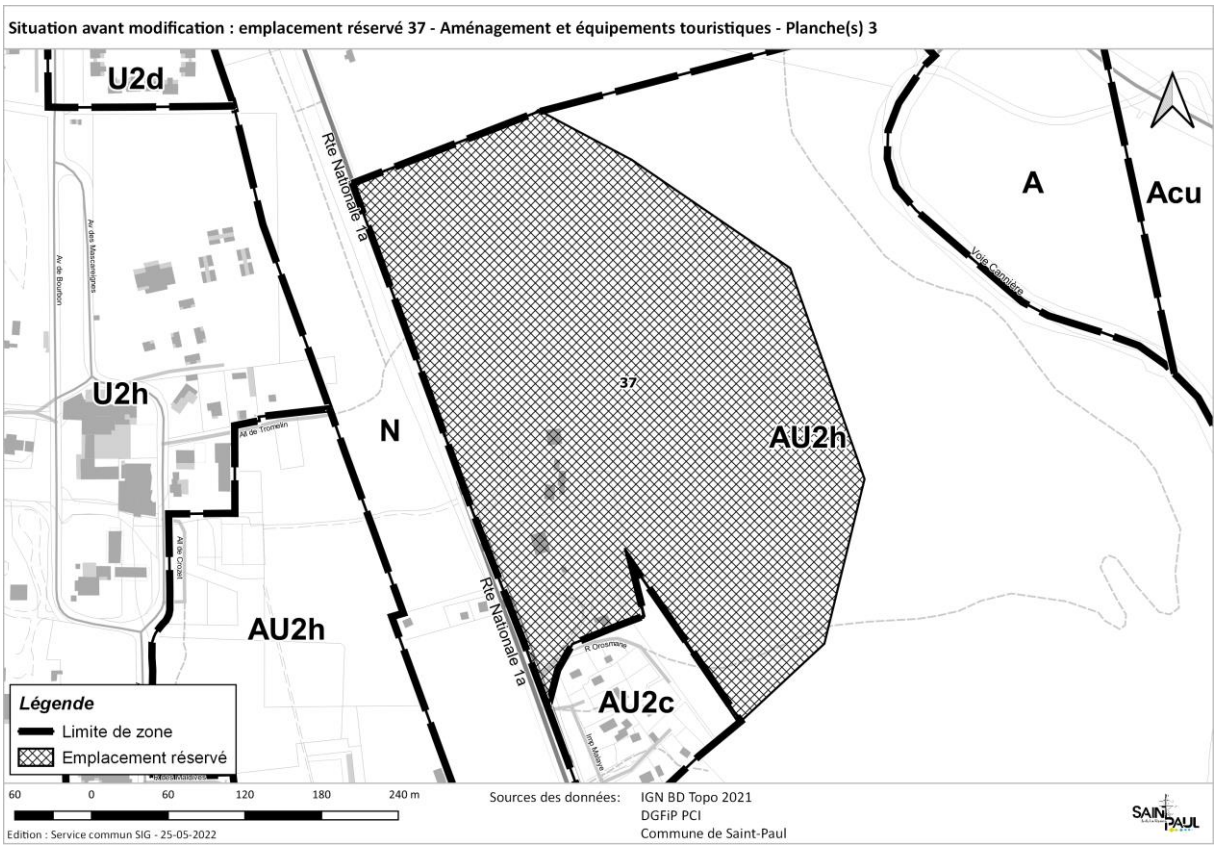
Situation après modification : emplacement réservé 6 - Réalisation d'une aire de stationnement - Planche(s) 2

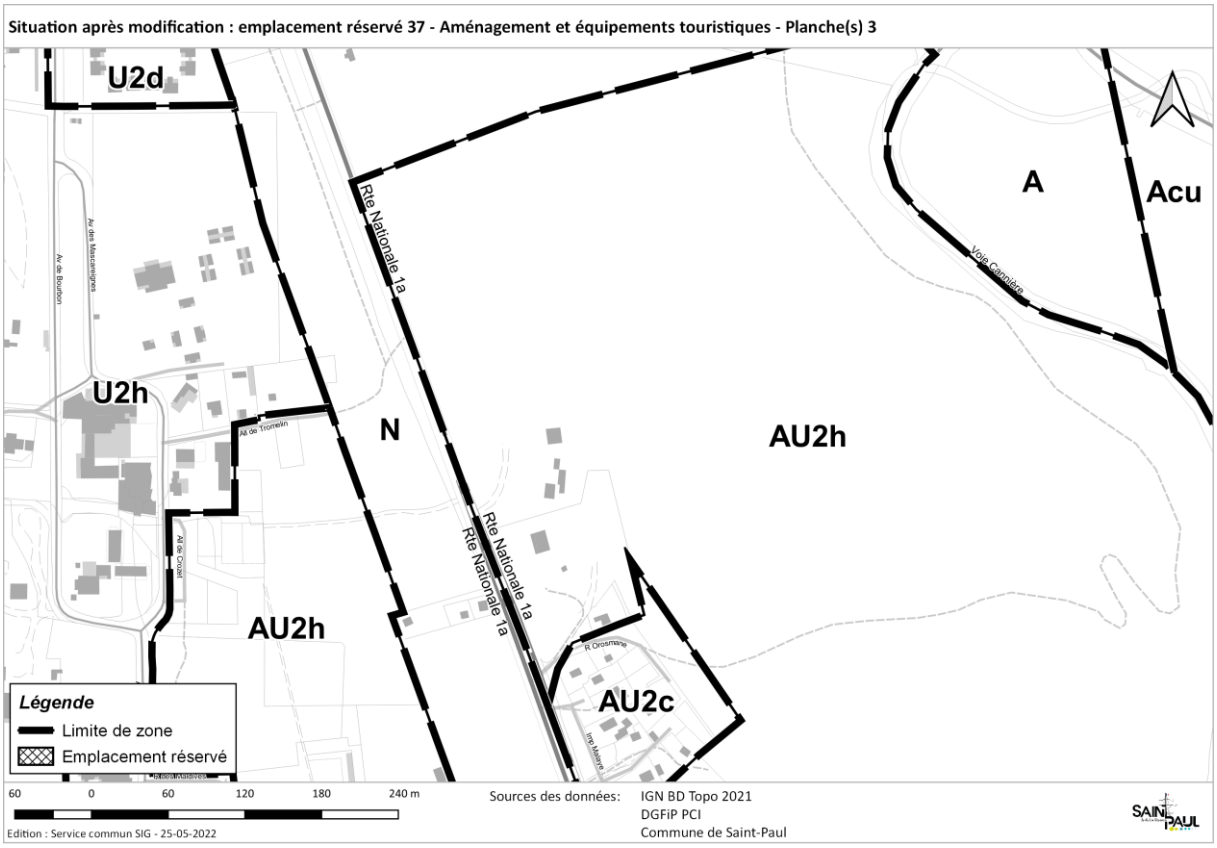


Situation avant modification : emplacement réservé 6 - Réalisation d'une aire de stationnement - Planche(s) 2



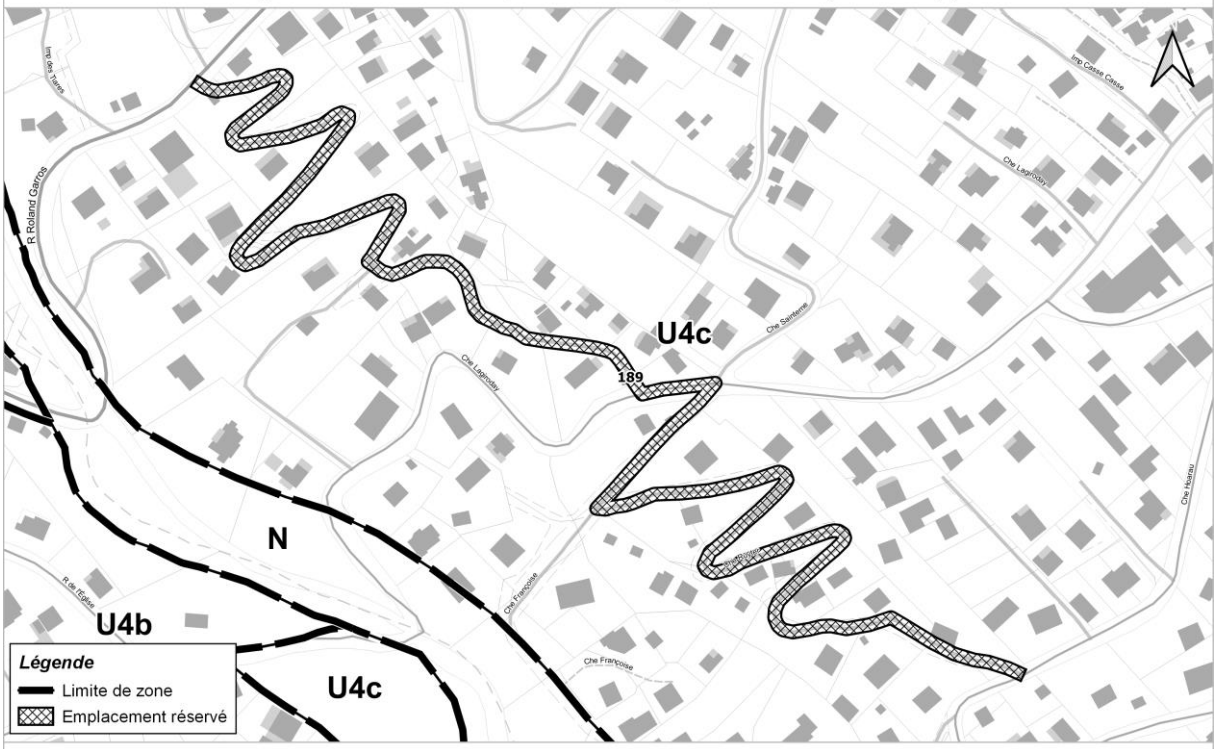
Emplacement Réservé (ER) n°37 :



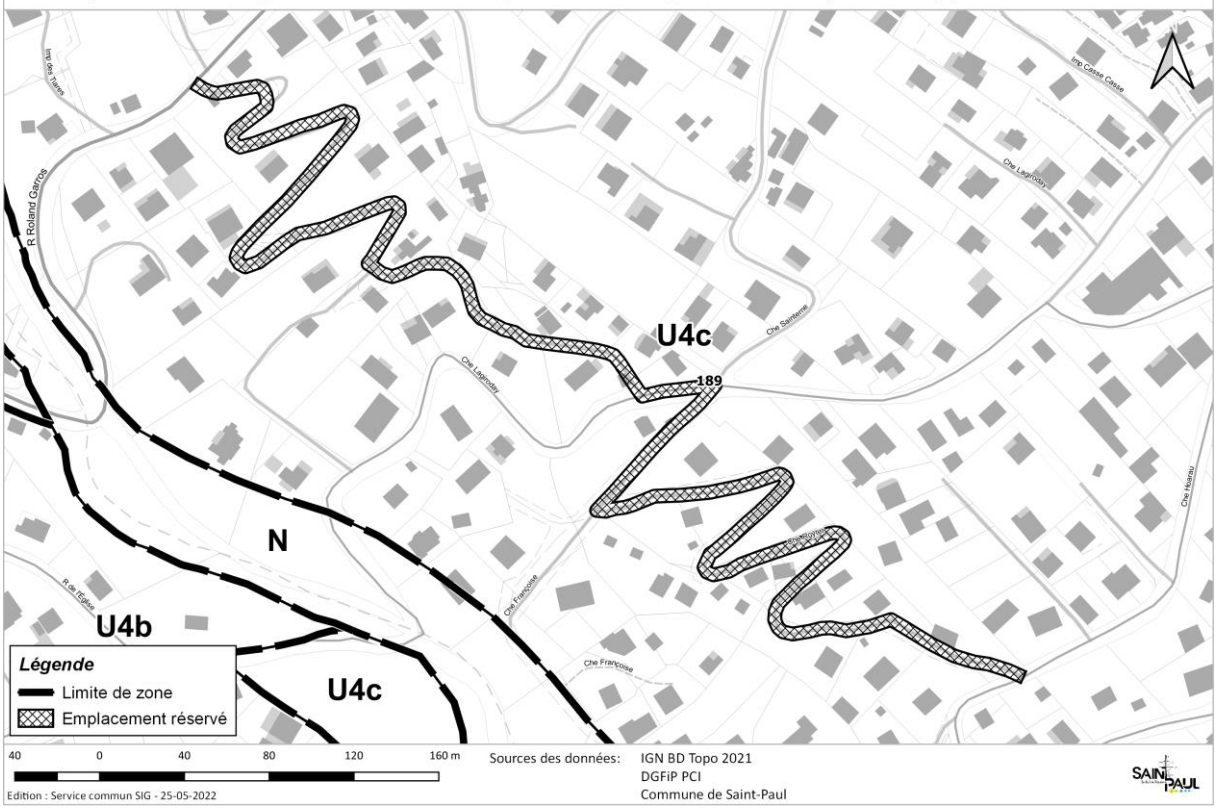


Emplacement Réservé (ER) n°189 :

Situation avant modification : emplacement réservé 189 - Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 10



Situation après modification : emplacement réservé 189 - Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise - Planche(s) 10



COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION

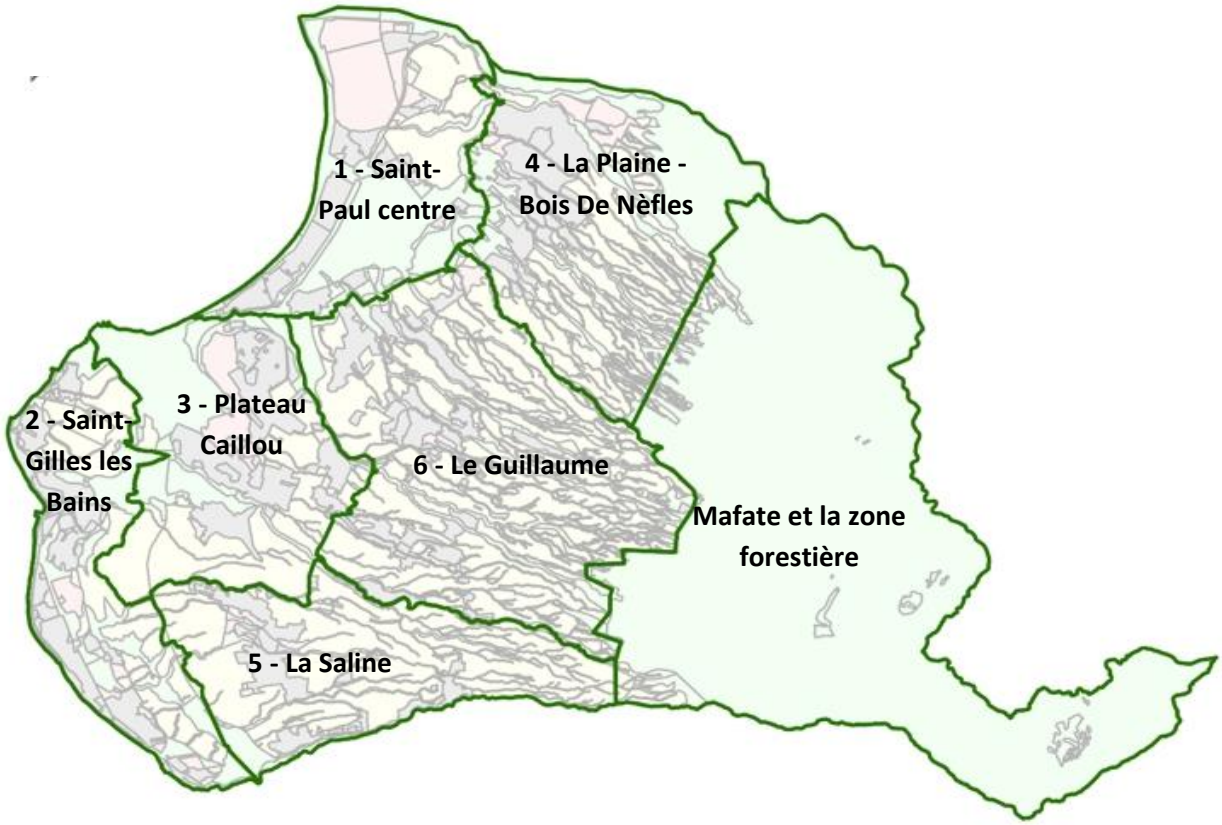


Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

4 – Règlement

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Écologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone A**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone A**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone A**n** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- En zone Acu

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- Sur les autres zones

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
5. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation

   L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

   Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole

   Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

- En zone Arh

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- En zone Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

- En zone An

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone A**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone A**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone A**n** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction et tout nouveau ouvrage ou travaux.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Est autorisée la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes

1. les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
2. **A l'exception de la zone Acu,** les constructions à usage d'activités nécessaires à l'activité agricole soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement et celles soumises au règlement sanitaire départemental. Dans le cas de bâtiments d'élevage, un plan d'épandage doit être fourni dans le respect de la réglementation en vigueur.

Logement, extensions et annexes des habitations existantes :

3. Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole :

4. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation.
   L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.
   Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m2 de surface de plancher par exploitation agricole, de préférence dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci.
   Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m² par exploitation agricole.

Les ouvrages d'intérêt général ou collectif :

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre :

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

- En zone Arh

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- En zone Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

- En zone An

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

ZONE N

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone 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.

La zone N compte par ailleurs 6zones spécifiques :

- *la zone N**ERL** correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.*
- *la zone N**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone N**COR** couvrant les espaces qui correspondent aux corridors écologiques que constituent les grandes ravines*
- *la zone N**to** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.*
- *la zone N**toa** correspondant au secteur des restaurants de l'Ermitage les Bains*
- *la zone N**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les activités agricoles sous réserve de maintenir le respect du caractère naturel de la zone.
2. **A l'exception de la zone Ncu,** les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
3. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** le changement de destination d'une construction existante est admis dès lors que la nouvelle occupation du sol n'est pas de nature à compromettre la protection du milieu environnant.
4. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
5. **A l'exception des zones Ncor et Ncu,** les bâtiments agricoles sous réserve de s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.
6. **A l'exception de la zone Ncu,** les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc.).
7. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques
9. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** les campings

- En zone Nrh

Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer.

- En zones Nto et Ntoa

Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, à l'exception de l'hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

ZONE N

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone 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.

La zone N compte par ailleurs 6zones spécifiques :

- *la zone N**ERL** correspondant aux espaces remarquables du littoral identifiés au SAR.*
- *la zone N**cu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone N**COR** couvrant les espaces qui correspondent aux corridors écologiques que constituent les grandes ravines*
- *la zone N**to** correspondant aux secteurs susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs.*
- *la zone N**toa** correspondant au secteur des restaurants de l'Ermitage les Bains*
- *la zone N**rh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

2. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la règlementation relative aux ICPE.
2. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

Les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article 2.2, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément au code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. Les activités agricoles sous réserve de maintenir le respect du caractère naturel de la zone.
2. **A l'exception des zone Ncu, Nerl et Ncor,** les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans que les constructions existantes et leur extension n'excèdent une surface totale finale de 130m², dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

(anc. 3 - Alinéa supprimé)

3. **A l'exception des zones Nerl et Ncor**, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone.
4. **A l'exception des zones Ncor et Ncu,** les bâtiments agricoles sous réserve de s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.
5. **A l'exception de la zone Ncu,** les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, points de vue, kiosques, etc.).
6. **A l'exception des zones Nerl et Ncor**, les constructions, 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'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques
8. **A l'exception des zones Ncu, Nerl et Ncor,** les campings

- En zone Nrh

Sont admis les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer.

- En zones Nto et Ntoa

Les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, à l'exception de l'hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

ZONES U1e, U1l

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1l couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- en zones U1e et U1l

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. les commerces de grande distribution

- en zone U1l

Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONES U1e, U1l

Caractère des zones donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1l couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- en zones U1e

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier.

- en zone U1l

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.

3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2.2
5. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier
6. Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale, industrielle, à fonction d'entrepôt.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

- en zones U1e

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces, dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces dernières constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.

- en zone U1l

2. Les constructions et installations à usage d'activités ou de commerces liées aux loisirs ;
3. Les constructions à usage d'habitation liées aux loisirs.

- en zone U1e et U1l

4. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

5. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
6. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE U2e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

Elle couvre une partie du secteur de Carrosse, de Bruniquel et intègre la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution

Article2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE U2e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Ce zonage couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée.

Elle couvre une partie du secteur de Carrosse, de Bruniquel et intègre la station d'épuration de l'Ermitage les Bains.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Article2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE U3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. les commerces de grande distribution

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE U3e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Cette zone couvre les espaces à vocation d'activités économiques et artisanales de l'Eperon et de Plateau Caillou.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
6. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE AU5e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU5e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone couvre l'espace à vocation d'activités économiques et artisanales du bassin de vie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

ZONE AU5e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU5e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone couvre l'espace à vocation d'activités économiques et artisanales du bassin de vie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

1. Les constructions ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement hôtelier

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement et les commerces dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation.
2. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

REGLEMENT DE LA ZONES U2d - AVANT MODIFICATION

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- sur l'ensemble des zones

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

- en zone U2a

Les bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité touristique et de loisirs, exception faite des équipements publics

- en zone U2d

Les opérations de plus de 2 lots ou plus de 2 logements (ou plus de 2 commerces ou plus de 2 locaux de services) par unité foncière.

- en zone U2h

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique, des activités touristiques et de loisirs, et d'une extension d'une construction à usage d'habitation existante dans la limite de 30 mètres carré.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

- en zone U2a et U2b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2c

1. Pour les constructions à usage touristique
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

2. Pour les autres constructions, y compris les constructions à usage d'habitations
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain

d'assiette du projet.

- en zone U2d

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,

- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

REGLEMENT DE LA ZONE U2d - APRES MODIFICATION

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- sur l'ensemble des zones

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.

- en zone U2a

Les bureaux et activités tertiaires non liées à l'activité touristique et de loisirs, exception faite des équipements publics

- en zone U2h

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique, des activités touristiques et de loisirs, et d'une extension d'une construction à usage d'habitation existante dans la limite de 30 mètres carré.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne ; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

- en zone U2a et U2b

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **30%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- en zone U2c

1. Pour les constructions à usage touristique
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

2. Pour les autres constructions, y compris les constructions à usage d'habitations
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain

d'assiette du projet.

- en zone U2d

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de :

- **90%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface comprise entre 0 et 700 m² exclus ;
- **65%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet lorsque ce dernier a une surface de 700 m² et plus ;

En cas de démolition / reconstruction ou d'extension de constructions existante régulièrement édifiées, la surface perméable exigée sera de 65 % de la surface totale du terrain d'assiette du projet, quel que soit sa surface.

- en zone U2h

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **40%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

En aléa fort du PPRI, le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **50%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

- 13.2 – Aires de jeux, de loisirs et de jardin

Il sera créé un espace collectif perméable d'une superficie minimale de 25 m², aménagé d'un seul tenant et sur une largeur minimale de 5 m, en aires de jeux, de loisirs et de jardin:

- Pour les opérations de plus de 5 lots, il sera d'une superficie minimale de 10 m² par lot,
- Pour les opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, il sera d'une surface minimale de 5 m² par logement.

- 13.3 - Plantations

Seront traitées en jardins d'agrément (c'est-à-dire plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes, de palmiers et d'autres végétaux) :

- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,

- les marges de recul,
- et les autres espaces libres d'une parcelle.

Les nouvelles plantations seront composées d'au moins un arbre à haute tige, d'une hauteur de tronc minimale de 1,5 m et d'un arbuste pour :

- 200 m² de terrain dans le cas d'une maison individuelle, de bureaux, services et commerces,
- 4 logements dans le cas d'immeubles de logements collectifs,
- 4 chambres dans le cas d'hébergement hôtelier et touristique,
- 5 lots dans l'espace collectif d'un lotissement.

Les plantations existantes conservées seront comptabilisées.

Les plantations se feront en pleine terre et réparties de façon équilibrée autour des constructions. Elles auront un espace suffisant pour se développer convenablement (voir schémas en annexe).

Une distance minimale sera à respecter de :

- 2,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 1,50 m pour les arbustes et les palmiers jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle,
- 4,00 m entre troncs d'arbres à haute tige,
- 3,00 m d'un tronc d'arbre à haute tige conservé jusqu'à la façade ou jusqu'à la limite de la parcelle.

Plantations et ensembles paysagers à préserver

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

REGLEMENT DE LA ZONE U3a - AVANT MODIFICATION

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.2 - Règle générale
- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

REGLEMENT DE LA ZONE U3a - APRES MODIFICATION

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public

- 6.2 - Règle générale
- en zone U3a

Les constructions devront être implantées à l'alignement.

Dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins, les constructions pourront être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en retrait de la voie ou de l'emprise publique, celui-ci sera de 3 m minimum

REGLEMENT DES ZONES U3a, b, c, h - AVANT MODIFICATION

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².

REGLEMENT DES ZONES U3a, b, c, h - APRES MODIFICATION

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Ces dispositions ne s'appliquent pas dans la ZAC Savane des Tamarins où le programme de logements aidés est calculé à l'échelle de l'opération

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 2.2 al.3 - AVANT MODIFICATION

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 2.2 al.3 - APRES MODIFICATION

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m². Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier supérieur.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 6.2 - AVANT MODIFICATION

- 6.2 - Règle générale

(…)

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 6.2 – APRES MODIFICATION

- 6.2 - Règle générale

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

(…)

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 6.3 et 7.3 - AVANT MODIFICATION

- 6.3 – Exceptions

- (…)

- 7.3 – Exceptions

- (…)

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 6.3 et 7.3 – APRES MODIFICATION

- 6.3 – Exceptions

- (…)
- A l'alignement pour les murs de clôture

- 7.3 – Exceptions

- (…)
- A l'alignement pour les murs de clôture

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 7.2 - AVANT MODIFICATION

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLE 7.2 - APRES MODIFICATION

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Définition

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.2 - Règle générale

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

Toute partie de bâtiment, toutes toitures et auvents de plus de 60 cm sont interdits dans la marge de recul quel que soit le niveau.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 4.3 - AVANT MODIFICATION

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 4.3 – APRES MODIFICATION

- 4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et respecter les préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluvial (SDEP) en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, …) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

REGLEMENT – TOUTES ZONES - ARTICLE 10.1 - AVANT MODIFICATION

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

REGLEMENT – TOUTES ZONES- ARTICLE 10.1 – APRES MODIFICATION

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En l'absence d'indication, la hauteur maximale est considérée comme la hauteur au faîtage (hf)

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.4 - Façades

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie publique, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert doivent être composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection à la pluie, au vent et au soleil (varangue, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe). Seules les jalousies et les volets à-projection persiennés sont exemptés d'auvent.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les façades seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains ou périurbains
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat

Sont interdits :

- Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle ondulée, fers à béton, etc.).

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU (à l'exception des zones indicées « e ») - ARTICLE 11.5 - AVANT MODIFICATION

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 30% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- les outeaux pour des pentes de toit à partir de 30%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU/Ni (à l'exception des zones indicées « e ») - ARTICLE 11.5 - APRES MODIFICATION

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.5 - Toitures

Pente

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments cultuels et les annexes, les constructions devront avoir une architecture de toit à versants et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront-être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas comptabilisées. La pente des versants sera comprise entre 25% et 100%.

S'il y a utilisation de matériaux naturels (bardeaux, planches, pailles, chaume, etc.) des pentes plus importantes pourront être autorisées.

Seront autorisées les ouvertures en toitures comme:

- les lucarnes pour des pentes de toit supérieures à 60%,
- les outeaux pour des pentes de toit à partir de 25%.

Les lucarnes et outeaux devront comporter des éléments architecturaux permettant la protection de la pluie, du vent et au soleil (débord de toit, casquette, volets, brise-soleil, claustras, etc.) (voir schémas en annexe).

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLES 12.1 ET 12.2 - AVANT MODIFICATION

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

- 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	**Norme de stationnement**
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé

Autres logements	en zones U2a, U2b : 1,5 places par logement en zones U2c, U2d : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Foyers, résidences sociales (FPA, MAPA, MAPAD…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher

Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

REGLEMENT – TOUTES ZONES U/AU - ARTICLES 12.1 ET 12.2 - APRES MODIFICATION

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- 12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations :	
Logements aidés	1 place par logement aidé
Autres logements	en zones U2a, U2b : 1,5 places par logement en zones U2c, U2d : 2 places / logement
Lotissements ou opérations de plus de 5 lots ou 5 logements	1 place visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements 1 place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements pour les opérations de logements aidés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement

Foyers et résidences (Résidences pour personnes âgées, pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs…)	1 place de stationnement par tranche de 3 chambres 1 place de stationnement par tranche de 3 logements
Restaurants	6 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Bureaux et autres activités (artisanat, industrie, entrepôts)	1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Commerces < 250 m2 de surface de plancher ≥ 250 m2 de surface de plancher	 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher 1,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Etablissements hospitaliers et cliniques	2 places de stationnement par lit
Etablissement d'enseignement et de formation Etablissement du second degré Etablissement du premier degré Ecoles maternelles Universités	 16 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher 1 place par classe 1,5 places par classe 8 places par tranche de 1000 m2 de surface de plancher
Crèches	2 places par 100 m2 de surface de plancher
Etablissement recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique
Équipements sportifs et de loisirs	5 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs de moins de 500 m², 10 places de stationnement au minimum pour les aires de jeux et de loisirs supérieures à 500 m².

Le chiffre obtenu par application des règles énoncées ci-dessus sera arrondi à l'entier inférieur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Dans le cas de changement de destination sans augmentation de surface, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.

Les quotas définis ci-dessus ne font pas préjudice des normes de stationnement spécifiques issues de la réglementation des complexes commerciaux et multiplexes.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres

- Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures)et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 - Espaces libres
- Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse

- Règle générale

Toute construction doit prendre en compte l'espace qui l'environne ; cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Font partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Les espaces situés au droit des saillies et débord de toit de plus de 60 cm ne seront pas considérés comme des espaces libres et perméables.

REGLEMENT – GLOSSAIRE GENERAL APPLICABLE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE – APRES MODIFICATION

Liste alphabétique

(…)

Emprise au sol : selon l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* »

Les caillebotis dont la hauteur ne dépasse pas 30 cm par rapport au terrain ne créée pas d'emprise au sol

(…)

8. Aménagement des abords, clôtures et plantations

(…)

Haie vive (7) : clôture végétale ~~formée d'arbres, d'arbustes en pleine végétation~~

(…)

Palmier (10) : Grand végétal des régions chaudes, à tige simple, rugueuse et nue (stipe), munie de feuilles en éventail ou de palmes. D'un point de vue botanique, les palmiers sont des monocotylédones et ne sont donc pas des arbres.

A la Réunion, il occupe l'espace du jardin ; en groupe, il y favorise l'ombre et parfois la subsistance ou l'embellissement.

Une distance minimale de 3,00 mètres doit être respectée entre palmiers comme espace vital et d'entretien.

(…)

COMMUNE DE SAINT-PAUL – DEPARTEMENT DE LA REUNION



MODIFICATION – REGLEMENT ET OAP DU PLU – 2022

6 – Liste des Emplacements Réservés

Version approuvée





Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique – CS 51015 – 97864 Saint-Paul Cedex
Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : maire@mairie-saintpaul.fr

AVANT MODIFICATION

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	1	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	2	Réalisation d'une aire de stationnement	2370	Commune
2	3	Aménagement d'une aire de stationnement et de la voirie	700	Commune
2	4	Aménagement d'espaces publics	995	Commune
2	5	Réalisation du réseau des eaux usées	750	Commune
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune
2	7	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	**9459**	Commune
2	8	Réalisation d'une aire de stationnement	**6807**	Commune
2	9	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	4940	Commune
2	10	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	5975	Commune
2, 3	11	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	12	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	43425	Commune
2	13	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	14	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la ravine Saint Gilles	255	Commune
2	15	Réalisation d'une aire de stationnement	3925	Commune
2	16	Aménagement du chemin Bottard à 6 mètres d'emprise	1935	Commune
2	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	19919	Département
2	18	Aménagement du chemin de la Caverne à 6 mètres d'emprise	765	Commune
2	19	Aménagement d'équipements sportifs et de proximité	9070	Commune
2	20	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune
2	22	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	675	Commune
2	23	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	24	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	37255	Commune
2	25	Aménagement de la rue du Grand Hôtel à 8 mètres d'emprise	4735	Commune
2	26	Réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviale	805	Commune
3	27	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	10745	Commune
3	28	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2290	Commune
3	29	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
3	30	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3, 4	31	Prolongement de la rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1105	Commune
3	32	Aménagement hydraulique de la ravine de l'Ermitage	10500	Commune
3, 4	33	Dérivation de la ravine des Sables	52950	Commune
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune
3, 4	35	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	36	Réalisation du poste de refoulement des eaux usées	2470	Commune
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune
3, 8	38	Aménagement de la RD 100	35180	Département
3, 8	39	Aménagement du chemin Bien Aimé à 7,50 mètres d'emprise	4685	Commune
3	40	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	220	Commune
3	41	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	405	Commune
3	42	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	40000	Département
3	43	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3	44	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3	45	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3, 8	46	Aménagement d'espaces publics	4595	Commune
3	47	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	48	Aménagement de la jonction entre rue des Argonautes et rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1015	Commune
3	49	Prolongement de la rue Macabit à 8 mètres d'emprise	1090	Commune
3	50	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	51	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	52	Aménagement d'une liaison entre la rue des Mouettes et la route de Trou d'Eau à 6 mètres d'emprise	590	Commune
3	53	Aménagement d'une liaison entre le prolongement de la rue des Mouettes et la rue Auguste Lacaussade à 3,50 mètres d'emprise	110	Commune
3	54	Aménagement de la rue des Argonautes à 7,50 mètres d'emprise	4265	Commune
4	55	Aménagement des chemins Nonval et Mika à 6,50 mètres d'emprise	2785	Commune
4	56	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
4	57	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
4	58	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales Fagaldena	875	Commune
4, 8	59	Aménagement du chemin Acadine à 6,50 mètres d'emprise	805	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
4, 3	60	Prolongement de la rue des Argonautes à 7,50 m. d'emprise	2185	Commune
4	61	Dérivation de la ravine Bellevue	7010	Commune
5	62	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	19385	Commune
5	63	Bassin de rétention d'eau pluviale de la voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	2115	Département
5	64	Création d'une aire de stationnement	565	Commune
5, 6	65	Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)	617375	Région
6	66	Aménagement du lotissement Coteaux de Bernica 7,50 mètres d'emprise	855	Commune
6	67	Aménagement de la ruelle Renard à 6 mètres d'emprise	940	Commune
6	68	Aménagement des réseaux et de la ruelle Ti l'Armoire	740	Commune
6	69	Aménagement de la ruelle Poule d'Eau à 6 mètres d'emprise	220	Commune
6	70	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	71	Aménagement de l'entrée du site de la Ravine Bernica	26290	Commune
6	72	Aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune
6	73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	**1631**	Commune
6	74	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	75	Aménagement de l'allée Bois de Senteur à 6 mètres d'emprise	1850	Commune
6	76	Aménagement d'un plateau sportif	6280	Commune
6, 10	77	Aménagement de la liaison entre le chemin Ravine Renaud et le chemin Etablissement à 6 mètres d'emprise	990	Commune
6	78	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	79	Réservoir R16 bis	625	Commune
6	80	Aménagement du chemin des Grenades à 6,50 mètres d'emprise	1940	Commune
6	81	Aménagement du chemin de la Cigale à 6 mètres d'emprise	3890	Commune
6	82	Aménagement de la ruelle des Fleurs et réseau des eaux usées à 6 mètres d'emprise	865	Commune
6	83	Sécurisation du carrefour de la RD5 et du Tour des Roches	1070	Commune
6	84	Renforcement du poste de refoulement des eaux usées	170	Commune
6	85	Aménagement du chemin Pavé Lougnon à 5 mètres d'emprise	4470	Commune
6	86	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	87	Aménagement du radier de la ravine Baptiste	2795	Département

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
6	88	Extension de la gare routière	2390	TCO
6	89	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	90	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	91	Réalisation d'une opération de logements aidés	6695	Commune
7	92	Extension du cimetière du Guillaume	2925	Commune
7	93	Aménagement du chemin Mariama à 6 mètres d'emprise	2950	Commune
7	94	Aménagement du chemin Floriant à 6 mètres d'emprise	5295	Commune
7	95	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	96	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	97	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	1730	Département
7	98	Aménagement du chemin du Bois Joli à 6 mètres d'emprise	1750	Commune
7	99	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune
7	101	Réalisation du réseau d'eau pluviale	1765	Commune
7, 2	102	Réalisation de la déviation de la RD10	**104019**	Département
7	103	Aménagement du Chemin du stade et réalisation du réseau AEP à 6,50 mètres d'emprise	3705	Commune
7	104	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
7, 11	105	Aménagement du chemin Dennemont à 7,50 mètres d'emprise	6065	Commune
7	106	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	107	Rectification du tracé de la RD7 et requalification de ses abords	3395	Commune
7	108	Réalisation d'une aire de stationnement et de la voie d'accès	1970	Commune
7	109	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	110	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	111	Aménagement du chemin des Paquerettes à 6,50 mètres d'emprise	1760	Commune
7	112	Aménagement du chemin de la Cure à 6 mètres d'emprise	1200	Commune
7	113	Aménagement du chemin fleurs belles de nuit à 6 mètres d'emprise	3015	Commune
7	114	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	115	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7, 2	116	Aménagement du Chemin Summer n°2 à 12 mètres d'emprise	13970	Commune
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune
7	118	Aménagement du chemin Ligne Chéreau et réalisation du réseau d'eau pluviale	1140	Commune
7	119	Aménagement d'équipements scolaires et sportifs et réalisation d'une opération de logements aidés	35825	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
7	120	Endiguement de la ravine Fleurimont	5460	Commune
7	121	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	122	Réalisation d'une opération de logements aidés	7630	Commune
7	123	Aménagement du chemin de l'Eperon à 6 mètres d'emprise	2845	Commune
7	124	Aménagement du chemin Catherine à 6 mètres d'emprise	1205	Commune
7	125	Aménagement de l'impasse à partir du chemin Plateau Vert à 7,50 mètres d'emprise	2385	Commune
7	126	Aménagement du chemin de l'Auberge à 6 mètres d'emprise	1385	Commune
8	127	Aménagement de la rue Tétu à 6 mètres d'emprise	3050	Commune
8	128	Aménagement de la rue Ho Yu Him à 6 mètres d'emprise	2875	Commune
8	129	Aménagement de la rue Cendier à 6 mètres d'emprise	1220	Commune
8	130	Réalisation d'une opération de logements aidés	6045	Commune
8	131	Aménagement de la rue Cendier à 4 mètres d'emprise	1200	Commune
8	132	Aménagement de la rue Incana à 6 mètres d'emprise	3315	Commune
8	133	Aménagement d'une liaison entre le chemin Incana et le chemin Fond de Puits à 6 mètres d'emprise	525	Commune
8	134	Extension de la voie de Fond de Puits à 7,50 mètres d'emprise	635	Commune
8	135	Aménagement du chemin Admette à 6 mètres d'emprise	370	Commune
8	136	Aménagement d'un accès à l'aire du marché forain	165	Commune
8	137	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	TCO
8	138	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	139	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	140	Aménagement de voirie à l'intersection du chemin d'eau (RD 6) et du chemin de ligne (RD 4)	635	Commune
8	141	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	142	Aménagement du chemin Troussail à 6 mètres d'emprise	1535	Commune
8	143	Aménagement du chemin Chane Pack à 6,50 mètres d'emprise	2935	Commune
8	144	Aménagement du chemin du Relais à 6 mètres d'emprise	1925	Commune
8	145	Aménagement du chemin de la Mairie à 6 mètres d'emprise	770	Commune
8	146	Aménagement du chemin Luciano à 6 mètres d'emprise	7260	Commune
8	147	Aménagement de la rue Longuet à 6 mètres d'emprise	1490	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
8	148	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1740	Commune
8	149	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1385	Commune
8	150	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	410	Commune
8	151	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	415	Commune
8	152	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1510	Commune
8	153	Réalisation d'équipements publics	585	Commune
8	154	Réalisation d'équipements publics	1025	Commune
8	155	Aménagement hydraulique et réalisation d'un cheminement à 8 mètres d'emprise	3150	Commune
8	156	Aménagement hydraulique à 8 mètres d'emprise	965	Commune
8	157	Réalisation d'une gare relais	1370	TCO
8	158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	**411**	Commune
8	159	Aménagement du chemin des Azalées à 6,50 mètres d'emprise	2325	Commune
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune
9	161	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	162	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	163	Aménagement du chemin Odon à 6 mètres d'emprise	1325	Commune
9	164	Aménagement du chemin Gevin à 6 mètres d'emprise	3965	Commune
9	165	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	166	Réservoir Cambaie	6170	Commune
9	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	20626	Commune
9	168	Réalisation d'une opération de logements aidés	9490	Commune
9, 13	169	Réservoir Sans Souci	625	Commune
9	170	Réalisation d'une opération de logements aidés	860	Commune
9	171	Réalisation d'un équipement de quartier	**4496**	Commune
9, 5	172	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
9	173	Aménagement du chemin des Prunes à 6,50 mètres d'emprise	2075	Commune
9	174	Aménagement du chemin des Orangers à 8 mètres d'emprise	9625	Commune
9	175	Aménagement du chemin de la Croix Glorieuse à 7 mètres d'emprise	2055	Commune
9	176	Aménagement du chemin de l'Eglise Saint Thomas à 7 mètres d'emprise	4740	Commune
9	177	Aménagement de l'impasse mon Village à 6 mètres d'emprise	1080	Commune
9	178	Aménagement de l'impasse Neuville à 6 mètres d'emprise	640	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune
9	180	Aménagement du chemin Ricquebourg à 6,50 mètres d'emprise	4775	Commune
9	181	Aménagement du chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	11345	Commune
9	182	Aménagement du chemin de la Hogue à 6 mètres d'emprise	3260	Commune
9	183	Aménagement d'une liaison entre le chemin de la Hogue et le chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	175	Commune
10	184	Aménagement du chemin Valcourt à 6 mètres d'emprise	2985	Commune
10	185	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	186	Réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès	13295	Commune
10	187	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	188	Aménagement du chemin Macé à 7,50 mètres d'emprise	4950	Commune
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune
10	190	Aménagement du chemin Zitte à 6 mètres d'emprise	1370	Commune
10	191	Aménagement du chemin Valfroi à 6 mètres d'emprise	1555	Commune
10, 9	192	Aménagement du chemin Legarnisson à 6 mètres d'emprise	5310	Commune
10	193	Aménagement d'une liaison entre le chemin Valfroi et Zitte à 6 mètres d'emprise	165	Commune
10	194	Réservoir R1 croix Bel Air	625	Commune
10, 6	195	Aménagement du chemin Ravine Renaud à 6,50 mètres d'emprise	10875	Commune
10	196	Réservoir Camalon	500	Commune
10	197	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	198	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39990	Département
11	199	Aménagement du chemin Citerne Partage à 7,50 mètres d'emprise	5465	Commune
11	200	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	201	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	202	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
11	203	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
11	204	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin Lebon et la Route Hubert Delisle (RD 3) à 6 mètres d'emprise	2430	Commune
12	205	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
12	206	Aménagement du parking de l'école maternelle des Coccinelles	4500	Commune
12	207	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
12	208	Aménagement du chemin du Stade à 6 mètres d'emprise	1475	Commune
14	209	Extension du Parc Hôtel du Maïdo	9630	Commune

APRES MODIFICATION

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	1	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	2	Réalisation d'une aire de stationnement	2370	Commune
2	3	Aménagement d'une aire de stationnement et de la voirie	700	Commune
2	4	Aménagement d'espaces publics	995	Commune
2	5	Réalisation du réseau des eaux usées	750	Commune
2	6	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	7	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	**9459**	Commune
2	8	Réalisation d'une aire de stationnement	**6807**	Commune
2	9	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	4940	Commune
2	10	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	5975	Commune
2, 3	11	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	12	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	43425	Commune
2	13	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	14	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la ravine Saint Gilles	255	Commune
2	15	Réalisation d'une aire de stationnement	3925	Commune
2	16	Aménagement du chemin Bottard à 6 mètres d'emprise	1935	Commune
2	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	19919	Département
2	18	Aménagement du chemin de la Caverne à 6 mètres d'emprise	765	Commune
2	19	Aménagement d'équipements sportifs et de proximité	9070	Commune
2	20	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune
2	22	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	675	Commune
2	23	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
2	24	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	37255	Commune
2	25	Aménagement de la rue du Grand Hôtel à 8 mètres d'emprise	4735	Commune
2	26	Réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviale	805	Commune
3	27	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	10745	Commune
3	28	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2290	Commune
3	29	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
3	30	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3, 4	31	Prolongement de la rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1105	Commune
3	32	Aménagement hydraulique de la ravine de l'Ermitage	10500	Commune
3, 4	33	Dérivation de la ravine des Sables	52950	Commune
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune
3, 4	35	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	36	Réalisation du poste de refoulement des eaux usées	2470	Commune
3	37	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3, 8	38	Aménagement de la RD 100	35180	Département
3, 8	39	Aménagement du chemin Bien Aimé à 7,50 mètres d'emprise	4685	Commune
3	40	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	220	Commune
3	41	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	405	Commune
3	42	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	40000	Département
3	43	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3	44	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3	45	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
3, 8	46	Aménagement d'espaces publics	4595	Commune
3	47	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	48	Aménagement de la jonction entre rue des Argonautes et rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1015	Commune
3	49	Prolongement de la rue Macabit à 8 mètres d'emprise	1090	Commune
3	50	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	51	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
3	52	Aménagement d'une liaison entre la rue des Mouettes et la route de Trou d'Eau à 6 mètres d'emprise	590	Commune
3	53	Aménagement d'une liaison entre le prolongement de la rue des Mouettes et la rue Auguste Lacaussade à 3,50 mètres d'emprise	110	Commune
3	54	Aménagement de la rue des Argonautes à 7,50 mètres d'emprise	4265	Commune
4	55	Aménagement des chemins Nonval et Mika à 6,50 mètres d'emprise	2785	Commune
4	56	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
4	57	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
4	58	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales Fagaldena	875	Commune
4, 8	59	Aménagement du chemin Acadine à 6,50 mètres d'emprise	805	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
4, 3	60	Prolongement de la rue des Argonautes à 7,50 m. d'emprise	2185	Commune
4	61	Dérivation de la ravine Bellevue	7010	Commune
5	62	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	19385	Commune
5	63	Bassin de rétention d'eau pluviale de la voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	2115	Département
5	64	Création d'une aire de stationnement	565	Commune
5, 6	65	Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)	617375	Région
6	66	Aménagement du lotissement Coteaux de Bernica 7,50 mètres d'emprise	855	Commune
6	67	Aménagement de la ruelle Renard à 6 mètres d'emprise	940	Commune
6	68	Aménagement des réseaux et de la ruelle Ti l'Armoire	740	Commune
6	69	Aménagement de la ruelle Poule d'Eau à 6 mètres d'emprise	220	Commune
6	70	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	71	Aménagement de l'entrée du site de la Ravine Bernica	26290	Commune
6	72	Aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune
6	73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	**1631**	Commune
6	74	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	75	Aménagement de l'allée Bois de Senteur à 6 mètres d'emprise	1850	Commune
6	76	Aménagement d'un plateau sportif	6280	Commune
6, 10	77	Aménagement de la liaison entre le chemin Ravine Renaud et le chemin Etablissement à 6 mètres d'emprise	990	Commune
6	78	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	79	Réservoir R16 bis	625	Commune
6	80	Aménagement du chemin des Grenades à 6,50 mètres d'emprise	1940	Commune
6	81	Aménagement du chemin de la Cigale à 6 mètres d'emprise	3890	Commune
6	82	Aménagement de la ruelle des Fleurs et réseau des eaux usées à 6 mètres d'emprise	865	Commune
6	83	Sécurisation du carrefour de la RD5 et du Tour des Roches	1070	Commune
6	84	Renforcement du poste de refoulement des eaux usées	170	Commune
6	85	Aménagement du chemin Pavé Lougnon à 5 mètres d'emprise	4470	Commune
6	86	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
6	87	Aménagement du radier de la ravine Baptiste	2795	Département

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
6	88	Extension de la gare routière	2390	TCO
6	89	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	90	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	91	Réalisation d'une opération de logements aidés	6695	Commune
7	92	Extension du cimetière du Guillaume	2925	Commune
7	93	Aménagement du chemin Mariama à 6 mètres d'emprise	2950	Commune
7	94	Aménagement du chemin Floriant à 6 mètres d'emprise	5295	Commune
7	95	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	96	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	97	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	1730	Département
7	98	Aménagement du chemin du Bois Joli à 6 mètres d'emprise	1750	Commune
7	99	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune
7	101	Réalisation du réseau d'eau pluviale	1765	Commune
7, 2	102	Réalisation de la déviation de la RD10	**104019**	Département
7	103	Aménagement du Chemin du stade et réalisation du réseau AEP à 6,50 mètres d'emprise	3705	Commune
7	104	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
7, 11	105	Aménagement du chemin Dennemont à 7,50 mètres d'emprise	6065	Commune
7	106	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	107	Rectification du tracé de la RD7 et requalification de ses abords	3395	Commune
7	108	Réalisation d'une aire de stationnement et de la voie d'accès	1970	Commune
7	109	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	110	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	111	Aménagement du chemin des Paquerettes à 6,50 mètres d'emprise	1760	Commune
7	112	Aménagement du chemin de la Cure à 6 mètres d'emprise	1200	Commune
7	113	Aménagement du chemin fleurs belles de nuit à 6 mètres d'emprise	3015	Commune
7	114	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	115	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7, 2	116	Aménagement du Chemin Summer n°2 à 12 mètres d'emprise	13970	Commune
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune
7	118	Aménagement du chemin Ligne Chéreau et réalisation du réseau d'eau pluviale	1140	Commune
7	119	Aménagement d'équipements scolaires et sportifs et réalisation d'une opération de logements aidés	35825	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
7	120	Endiguement de la ravine Fleurimont	5460	Commune
7	121	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
7	122	Réalisation d'une opération de logements aidés	7630	Commune
7	123	Aménagement du chemin de l'Eperon à 6 mètres d'emprise	2845	Commune
7	124	Aménagement du chemin Catherine à 6 mètres d'emprise	1205	Commune
7	125	Aménagement de l'impasse à partir du chemin Plateau Vert à 7,50 mètres d'emprise	2385	Commune
7	126	Aménagement du chemin de l'Auberge à 6 mètres d'emprise	1385	Commune
8	127	Aménagement de la rue Tétu à 6 mètres d'emprise	3050	Commune
8	128	Aménagement de la rue Ho Yu Him à 6 mètres d'emprise	2875	Commune
8	129	Aménagement de la rue Cendier à 6 mètres d'emprise	1220	Commune
8	130	Réalisation d'une opération de logements aidés	6045	Commune
8	131	Aménagement de la rue Cendier à 4 mètres d'emprise	1200	Commune
8	132	Aménagement de la rue Incana à 6 mètres d'emprise	3315	Commune
8	133	Aménagement d'une liaison entre le chemin Incana et le chemin Fond de Puits à 6 mètres d'emprise	525	Commune
8	134	Extension de la voie de Fond de Puits à 7,50 mètres d'emprise	635	Commune
8	135	Aménagement du chemin Admette à 6 mètres d'emprise	370	Commune
8	136	Aménagement d'un accès à l'aire du marché forain	165	Commune
8	137	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	TCO
8	138	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	139	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	140	Aménagement de voirie à l'intersection du chemin d'eau (RD 6) et du chemin de ligne (RD 4)	635	Commune
8	141	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
8	142	Aménagement du chemin Troussail à 6 mètres d'emprise	1535	Commune
8	143	Aménagement du chemin Chane Pack à 6,50 mètres d'emprise	2935	Commune
8	144	Aménagement du chemin du Relais à 6 mètres d'emprise	1925	Commune
8	145	Aménagement du chemin de la Mairie à 6 mètres d'emprise	770	Commune
8	146	Aménagement du chemin Luciano à 6 mètres d'emprise	7260	Commune
8	147	Aménagement de la rue Longuet à 6 mètres d'emprise	1490	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
8	148	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1740	Commune
8	149	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1385	Commune
8	150	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	410	Commune
8	151	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	415	Commune
8	152	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1510	Commune
8	153	Réalisation d'équipements publics	585	Commune
8	154	Réalisation d'équipements publics	1025	Commune
8	155	Aménagement hydraulique et réalisation d'un cheminement à 8 mètres d'emprise	3150	Commune
8	156	Aménagement hydraulique à 8 mètres d'emprise	965	Commune
8	157	Réalisation d'une gare relais	1370	TCO
8	158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	**411**	Commune
8	159	Aménagement du chemin des Azalées à 6,50 mètres d'emprise	2325	Commune
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune
9	161	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	162	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	163	Aménagement du chemin Odon à 6 mètres d'emprise	1325	Commune
9	164	Aménagement du chemin Gevin à 6 mètres d'emprise	3965	Commune
9	165	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
9	166	Réservoir Cambaie	6170	Commune
9	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	20626	Commune
9	168	Réalisation d'une opération de logements aidés	9490	Commune
9, 13	169	Réservoir Sans Souci	625	Commune
9	170	Réalisation d'une opération de logements aidés	860	Commune
9	171	Réalisation d'un équipement de quartier	**4496**	Commune
9, 5	172	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
9	173	Aménagement du chemin des Prunes à 6,50 mètres d'emprise	2075	Commune
9	174	Aménagement du chemin des Orangers à 8 mètres d'emprise	9625	Commune
9	175	Aménagement du chemin de la Croix Glorieuse à 7 mètres d'emprise	2055	Commune
9	176	Aménagement du chemin de l'Eglise Saint Thomas à 7 mètres d'emprise	4740	Commune
9	177	Aménagement de l'impasse mon Village à 6 mètres d'emprise	1080	Commune
9	178	Aménagement de l'impasse Neuville à 6 mètres d'emprise	640	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1445	Commune
9	180	Aménagement du chemin Ricquebourg à 6,50 mètres d'emprise	4775	Commune
9	181	Aménagement du chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	11345	Commune
9	182	Aménagement du chemin de la Hogue à 6 mètres d'emprise	3260	Commune
9	183	Aménagement d'une liaison entre le chemin de la Hogue et le chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	175	Commune
10	184	Aménagement du chemin Valcourt à 6 mètres d'emprise	2985	Commune
10	185	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	186	Réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès	13295	Commune
10	187	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	188	Aménagement du chemin Macé à 7,50 mètres d'emprise	4950	Commune
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	**6061**	Commune
10	190	Aménagement du chemin Zitte à 6 mètres d'emprise	1370	Commune
10	191	Aménagement du chemin Valfroi à 6 mètres d'emprise	1555	Commune
10, 9	192	Aménagement du chemin Legarnisson à 6 mètres d'emprise	5310	Commune
10	193	Aménagement d'une liaison entre le chemin Valfroi et Zitte à 6 mètres d'emprise	165	Commune
10	194	Réservoir R1 croix Bel Air	625	Commune
10, 6	195	Aménagement du chemin Ravine Renaud à 6,50 mètres d'emprise	10875	Commune
10	196	Réservoir Camalon	500	Commune
10	197	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
10	198	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39990	Département
11	199	Aménagement du chemin Citerne Partage à 7,50 mètres d'emprise	5465	Commune
11	200	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	201	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	202	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
11	203	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune
11	204	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin Lebon et la Route Hubert Delisle (RD 3) à 6 mètres d'emprise	2430	Commune
12	205	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Département
12	206	Aménagement du parking de l'école maternelle des Coccinelles	4500	Commune
12	207	**Emplacement Réservé supprimé**	**0**	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
12	208	Aménagement du chemin du Stade à 6 mètres d'emprise	1475	Commune
14	209	Extension du Parc Hôtel du Maïdo	9630	Commune

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MAI 2022

Affaire CM220525012:

Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *19/05/2022*
et affichée le : *19/05/2022*
sous le numéro : **0201**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **40**

Affiché en Mairie le : 07 JUIN 2022
Sous le numéro : 0264

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq mai à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANT Tristan - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. GAILLARD Perceval - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBRETON Laétitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme ADAM Fatima - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela - Mme BELLO Huguette

ETAIENT REPRESENTES :

- M. METANIRE Julius : procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim ;
- Mme FLORIANT Marie-Anick : procuration à Mme BUCHLE Marie-Suzelle ;
- Mme SALLE Virginie : procuration à M. Sébastien GUYON ;
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe ;
- M. CLEMENTE Michel : procuration à Mme RADAKICHENIN Nila ;
- Mme LEBON Karine : procuration à Mme LEBRETON Laetitia ;
- M. BELLON Karl : procuration à M. BENARD Alain ;
- Mme PAULA Lucie : procuration à Mme CADET Isabelle ;
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

Mme GRONDIN Huguette - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 12 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga

Date de transmission de l'acte :	07/06/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	07/06/2022
Numéro de l'acte :	CM220525012 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20220525-CM220525012-DE
Date de décision :	25/05/2022
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 25 mai 2022

Affaire CM220525012 / Définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga.

1) Contexte

Le Maire rappelle au conseil municipal que La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité. Ce secteur a fait l'objet depuis 2013 d'importantes acquisitions foncières par le TCO dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'utilité publique pour réserve foncière.

Le 22 novembre 2021, la Communauté d'agglomération a créé la ZAC Cambaie-Oméga sur un périmètre d'environ 76 ha ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier mixte permettant de répondre aux besoins en logements du territoire mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour ses habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

Parallèlement le Ministère de la Défense et la Gendarmerie de l'Etang souhaitent engager un projet de construction de logements domaniaux pour loger leurs agents et réaliser des équipements liés à leurs activités sur le tènement foncier résiduel de la parcelle AB 504 inclue pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit permettre notamment la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

Ces deux projets s'inscrivent dans le plan-guide de l'Ecocité insulaire et tropicale de la Réunion.

Principalement classé en zone à urbaniser stricte (AU1st et AU1est), ce secteur de projets nécessite une adaptation du PLU pour permettre leur réalisation. Suite à la consultation de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE), il apparaît que l'ouverture à l'urbanisation du périmètre visé est soumise à évaluation environnementale (décision de la MRAE N° 2022DKREU1 du 8 février 2022). Tout projet de modification du PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale est soumis à concertation préalable avec le public conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme. Le Conseil municipal fixe par délibération les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation.

2) Objectifs poursuivis

La modification du PLU vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation un périmètre d'environ 39 ha sur le secteur de Cambaie-Oméga (bassin de vie Saint-Paul centre), actuellement situé en zone AU1st ou AU1est, afin de le classer en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dont :
  - 3,7 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la gendarmerie et du ministère de la Défense ;
  - 30,3 ha pour la création du quartier mixte Cambaie-Oméga ;
  - 4,7 ha pour l'extension de la zone de loisir du stade et du cinéma Cambaie (Plaine des loisirs)

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

- Reclasser environ 17,7 ha de zone à urbaniser en zone naturelle sur l'emprise du futur parc des loisirs afin de préserver la trame verte du site, de limiter l'étalement urbain, d'assurer la gestion des eaux pluviales ;
- Edicter un règlement spécifique sur la ZAC Cambaie-Oméga permettant de traduire règlementairement les objectifs de l'Ecoquartier en termes de : gestion écologique des eaux pluviales, de réduction des îlots de chaleur ; de conception bioclimatique des bâtiments ; de limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; de protection de la biodiversité ; de promotion des modes alternatifs à la voiture et de réduction des déplacements ;
- Intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur Cambaie-Oméga afin de traduire dans le PLU les intentions de projet de la ZAC ;
- Recalibrer l'emplacement réservé dédié au Réseau régionale de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région afin de le caler sur le projet de prolongement de l'axe mixte ;
- Réserver des espaces dédiés à de nouveaux équipements sur le secteur.

Ce projet de modification est compatible avec le SCOT du TCO et le PADD du PLU de Saint-Paul.

Le périmètre du projet de modification du PLU se situe en « espace urbain de référence » au SCOT dont le rôle est d'accueillir les développements urbains de l'Ouest et de permettre une intensification notamment de l'armature urbaine de niveau 1 correspondant au cœur d'agglomération du TCO. A ce titre, la densité portée sur le projet Cambaie-Oméga et traduite dans le projet de modification du PLU, est compatible avec la densité minimale de 50 logements à l'hectare, prescrite par le SCOT. La Plaine de Cambaie est identifiée dans le SCOT comme un secteur de projet majeur pour le développement résidentiel participant à l'objectif ambitieux de production de logements sur le territoire dont plus de la moitié est fléchée sur le Cœur d'agglomération. Le pôle d'échange de Cambaie créé dans le cadre du projet de prolongement de l'axe mixte constituera par ailleurs une Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT). Selon le SCOT, les « ZATT » sont associées à une forte valorisation du sol dans les 500 m qui entoure les stations structurantes et constituent des espaces prioritaires de développement urbain. La Plaine de Cambaie est également citée au SCOT comme un secteur préférentiel d'implantation de parcs d'activités mixtes. Le projet de modification instaure enfin une nouvelle zone Naturelle reliant les piémonts au littoral à la façon des ravines. Elle constitue un espace de respiration au sein de la zone urbaine. Elle permettra d'affirmer les lisières et aura ainsi pour effet de mettre en valeur et de connecter les différentes entités paysagères (espaces naturels, forestiers, littoraux, agricoles) caractéristiques du territoire.

Le projet de modification est conforme au principe de structuration de la commune en six bassins de vie énoncée par le PADD. Qui décrit en effet Cambaie comme un « pôle majeur moteur du développement communale ». Son aménagement est destiné à apporter une autre dimension au bassin de vie Saint-Paul Centre et à amener Saint-Paul dans un fonctionnement intercommunal qui se dessine par la constitution du Coeur d'agglomération du TCO comprenant les centres villes de la Possession, du Port et de Saint-Paul. Le projet de modification répond également au principe d'« un logement pour tous » énoncé au PADD, en permettant la création d'environ 1700 logements dont 40% de logements sociaux. Il s'inscrit en outre dans les objectifs de rattrapage en matière d'équipement de la Ville avec, conformément au PADD, la création d'un équipement culturel d'envergure à Cambaie, mais aussi de nouveaux équipements sportifs et la montée en gamme des équipements existant (Expobat notamment). En créant un nouveau quartier résidentiel et en permettant l'accueil de nouvelles activités en cœur d'agglomération, bien desservis par les transports et cheminements doux, le projet répond également au principe de rapprocher emploi et habitat et à celui de réduire les déplacements tout en promouvant des alternatives à la voiture. En laissant une large place au développement des activités, dont l'agriculture, la modification du PLU sur ce secteur renforcera le pôle d'emploi existant tout en développant une agriculture urbaine, en circuit court. A travers la modification projetée il s'agit aussi d'inscrire dans le PLU des dispositions réglementaires visant à préserver l'environnement : seuil minimal d'espace perméable à la parcelle pour la gestion des eaux et la lutte contre les îlots de chaleur, intégration des principes de l'architecture bioclimatique, déclassement d'une partie de la zone à urbaniser en zone naturelle, prescriptions permettant de favoriser la biodiversité...

Sur la base de ces objectifs, il s'agit d'ouvrir le projet de modification du PLU à la concertation préalable afin de partager avec le public les enjeux et les objectifs de la modification, les orientations d'aménagement, de zonage et de règlement projetées ; de recueillir les avis et remarques du public sur le projet ; d'adapter et enrichir le projet.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Le dossier de concertation est consultable dans les locaux du service PLO, situé au 12, rue Labourdonnais

3) Modalités de la concertation préalable

En application des dispositions de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU fera 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.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes :

1/ Un dossier de concertation présentant le projet de modification du PLU sera mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

2/ Une réunion publique de concertation sera organisée pour présenter le projet de modification du PLU et recueillir les avis du public à une date et un lieu qui seront annoncées au moins une semaine avant la réunion sur le site internet de la Ville et du TCO;

3/ Une insertion dans la presse locale ;

4/ Les avis et observations sur le projet de modification pourront être transmis :
- Dans le registre papier mis à disposition à la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général de Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga ».

La concertation sera ouverte aux dates suivantes : du 15 juin au 15 juillet 2022.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place avant le début de la concertation et pendant toute sa durée :

1/ La présente délibération et un avis mentionnant les dates et modalités de concertation seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;

2/ Un avis mentionnant les dates et modalités de concertation sera également affiché :
- Aux services ADS et PLO, 12 rue Labourdonnais ;
- Aux services Foncier et aménagement opérationnel, 1 rue Evariste de Parny ;
- Au pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste de Parny ;

3/ Les dates et modalités de concertation seront rappelées sur le site Internet de la Ville et du TCO.

4/ Le dossier de concertation sera consultable dans les locaux du service PLO, situé au 12, rue Labourdonnais.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 17 mai 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la modification du PLU sur le secteur Cambaie-Oméga situé dans le bassin de vie Saint-Paul Centre.

Article 2 : d'autoriser Le Maire à ouvrir la concertation préalable en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 3 : de mettre en œuvre les formalités de publicité afférentes à une telle délibération, dans le respect des exigences du Code de l'urbanisme ;

Article 4 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 25 mai 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion après examen au cas par cas pour la modification du PLU de la commune de Saint-Paul sur le secteur Cambaie-Oméga

n°MRAe 2022DKREU1

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-3, R.104-12 et R.104-28 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-24 ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la transition écologique ;

Vu la décision du 22 mars 2021 de la MRAe de la Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro 2022DKREU1, présentée le 9 décembre 2021 par la mairie de Saint-Paul relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Paul sur le secteur Cambaie-Oméga ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 29 décembre 2021 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU de Saint-Paul qui prévoit :

• la modification des dispositions applicables dans le secteur Cambaie-Oméga, actuellement classée en zone à urbaniser à long terme AUst par une évolution pour une surface de 55,59 hectares :
- en zone à urbaniser à court terme ou en zone urbaine pour 39,7 hectares (32,12 hectares en AU1zco, 3,51 hectares en U1b et 3,97 hectares en U1l)
- en zone naturelle pour 15,89 hectares (15,55 hectares en zone à vocation de loisirs et 0,43 hectares en zone naturelle stricte)

• l'évolution de certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques : création d'une zone U1zco spécifique au secteur de Cambaie-Oméga dans le règlement relatif aux zones U1 indicées ; en tant que centralité principale, la zone est destinée à accueillir des logements, des commerces, des activités avec comme forme urbaine attendue un tissu urbain dense et des espaces verts « généreux » ; dans ce secteur le règlement est adapté pour favoriser une certaine liberté d'implantation et « imposer des objectifs plus ambitieux en termes de développement durable » ;

• la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur concerné par l'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga ;

• la modification et la création d'emplacements réservés (ER) :
- mise à jour du tracé de l'ER 35 pour correspondre au tracé du projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)
- création de trois emplacements réservés au bénéfice du TCO pour un équipement aqualudique, l'aménagement du Boulevard Littoral, et le franchissement de la RN n°1.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine :

• La procédure de modification a pour objectif de permettre la mise en œuvre du projet de ZAC Cambaie-Omega qui s'inscrit dans la démarche « Ecocité » que le PLU de la commune de Saint-Paul et son évaluation environnementale approuvé en 2012 n'ont pas intégré ;

• Le dossier de modification vise à ouvrir à l'urbanisation à court terme d'une zone d'environ 40 hectares et doit démontrer sa compatibilité avec les documents supérieurs approuvés postérieurement au PLU, en particulier avec le SCoT du TCO approuvé le 21 décembre 2016 ;

Observant ainsi que l'impact du changement de zonage à l'échelle globale du PLU notamment en termes de consommation d'espace sur l'équilibre général du document n'est pas démontrée, notamment par rapport aux objectifs du SCoT ;

• Des dispositions spécifiques dans le secteur créé U1zco et des modifications dans la zone U1l et U1e sont identifiées pour prendre en compte les enjeux de développement durable portés par la démarche globale d'Ecocité, à savoir :

- le pourcentage d'espaces libres de 50 % dont 35 % d'espaces libres perméables ;
- des obligations de plantations minimales d'espèces différentes (30 espèces différentes pour 1000 m²) d'une certaine importance (au moins 2 arbres à hautes tiges d'une hauteur minimale de 1,5 mètres et d'un arbuste) pour les espaces traités en jardin ;
- le rappel de l'interdiction d'utiliser des espèces exotiques envahissantes dans les espaces aménagés ;
- la réalisation obligatoire des places de stationnement pour les véhicules électriques dans les zones U1l et U1e (au delà de,10 places stationnement obligatoires, 20 % seront prééquipées pour des véhicules électriques) ;
- la circulation des eaux de pluies à ciel ouvert avec une perméabilité minimale de 35 % ;
- les dispositions techniques en toiture permettant l'implantation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque
- l'obligation de réalisation d'une étude aéraulique et thermique pour toutes les constructions dans la zone U1zco et d'une certaine importance (au delà de 1500 m² de surface plancher) dans la zone U1l;
- l'exemption des règles de hauteur pour les installations liées au fonctionnement des énergies renouvelables ;

Observant que l'évaluation des impacts de ces évolutions pressenties comme favorables au développement durable n'est pas présentée dans le dossier et qu' il paraît nécessaire d'évaluer et de justifier l'efficacité de ces dispositions.

• Le dossier fait référence à l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga qui a établi un état initial de l'environnement : le site est concerné par la présence avérée d'une espèce végétale protégée *Zornia gibbeuse*, d'espèces animales protégées (zoizos blancs, papangues) et d'une colonie de Petit Molosse installée dans un bâtiment désaffecté des installations de l'ancienne antenne Oméga. Il est stipulé que le site est également concerné par le survol d'oiseaux marins (notamment Pétrel de Barau). Le dossier mentionne une étude en cours pour identifier les « contraintes et solutions d'aménagement envisageables et ainsi que les mesures ERC » liées à la présence du Petit Molosse ; mais précisément, il n'est pas démontré comment l'état initial de l'environnement a été pris en considération dans les propositions de nouveau zonage, dans le règlement ou dans l'élaboration de l'OAP.

Observant que l'état initial de l'environnement est incomplet et aurait a minima dû porter sur une échelle élargie au périmètre de la ZAC, ce qui ne permet pas d'évaluer les incidences du projet de modification du PLU sur les espaces de fonctionnalité écologique, ni de proposer des prescriptions adaptées dans le règlement du PLU ;

Observant que les choix d'aménagement opérés ne sont pas justifiés au regard des différentes variantes éventuelles ;

Observant que le dossier présenté n'évoque pas des mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLU au niveau réglementaire ou d'adaptation de l'OAP ;

• Le règlement autorise dans la zone créée U1zco des constructions jusqu'à 34 mètres de hauteur dans un secteur jusqu'à lors dépourvu de toute construction ; le dossier mentionne que l'atlas des paysages n'a pas identifié le secteur comme à enjeu, sans toutefois établir une analyse

détaillée des incidences sur le paysage, et sans présenter les mesures prises visant à une meilleure intégration des constructions. Le projet par ailleurs est concerné par le périmètre de protection du domaine de la Poncetière-Grand Pourpier (Monument historique inscrit par arrêté du 9/ janvier 2008).

Observant que l'évolution du PLU aura un impact paysager important, et sa perception dans le paysage proche et lointain n'est actuellement pas appréhendée ;

• Le projet, qui implique la construction de 1700 nouveaux logements, et de 35 000 m² d'activités et de tertiaire urbain, des structures hôtelières, des équipements de proximité dont une école, 8000 m² de commerces et des activités de loisirs (dont un équipement aqualudique), doit pour sa faisabilité, prévoir les modalités de mise en œuvre d'un approvisionnement en eau potable en qualité et en quantité suffisante. Le dossier mentionne que le secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée du forage Oméga dont l'exploitation est arrêtée depuis 2018 pour cause de contamination et mentionne que le gestionnaire « La Créole » estime que « les besoins sont compatibles avec la ressource actuelle » sans autre justification ;

Observant que l'articulation du projet d'alimentation en eau potable avec le phasage des opérations d'aménagement n'est pas présentée ;

Observant par ailleurs que le règlement rend obligatoire le raccordement des bâtiments aux réseaux d'eaux recyclées pour l'irrigation des espaces verts, sans aucune évaluation des conséquences environnementales de ce type de pratique qui ne sont pas autorisées à ce jour ;

• Compte tenu de l'ampleur des constructions et des populations nouvelles attendues sur le secteur, l'incidence du projet sur les déplacements devrait être évaluée, or seule la rectification de la modification du tracé de l'emplacement réservé pour le RRTG est présentée ;

Observant que le projet est dépendant de la mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement liées au transport (axe mixte et RRTG), et l'ensemble des projets connexes connus (ex : la Zone d'activité Henri Cornu), l'articulation du projet avec ces grands projets devrait faire l'objet d'une présentation de la concordance dans le temps, d'une évaluation des incidences cumulées notamment en termes de déplacement ; l'appréciation des effets et incidences cumulés par une lecture transversale et globale du projet de territoire est indispensable compte tenu de l'ampleur des projets dans le secteur concerné ;

• Le projet proposé est également concerné par la servitude d'inconstructibilité liée aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite « loi Barnier ») en raison de sa proximité avec les axes de forte circulation routière (RN1 et prolongation de la RN7) ; le pétitionnaire ne démontre pas la compatibilité de l'OAP avec cette servitude ;

Observant que le projet permet l'implantation de constructions à proximité d'axes à forte circulation routière, sources importantes de bruits et de polluants qu'il convient d'évaluer, et que des mesures adaptées de protection ou de réduction de ces impacts devraient figurer dans la modification proposée ;

• L'ouverture à l'urbanisation est soumise à des contraintes hydrauliques fortes en termes de risques d'inondation issues principalement des crues des ravines de Piton Defaud et de la Plaine. Le périmètre de modification est concerné par les interdictions et des prescriptions au PPRn de Saint-Paul approuvé le 26 octobre 2016 ;

Observant que la compatibilité du projet avec les risques d'inondation dans sa temporalité nécessite d'être démontrée ;

• Les objectifs de valorisation des énergies renouvelables et de performance énergétique durable sont mis en avant dans le projet présenté sans être quantifiés. Le dossier ne présente pas de manière précise les incidences du projet en termes de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre ;

Observant que l'analyse des choix d'aménagement au regard de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre devra être développée. Ces éléments permettront d'étayer la justification des choix d'aménagement retenus ;

Observant par ailleurs que la justification de la création de la zone Nto ne fait l'objet d'aucun développement. La vocation naturelle de cette zone mériterait d'être mieux explicitée autrement que par la seule mention que « le règlement de la zone Nto permet la réalisation des aménagements envisagés sur le parc » ;

Observant que ni la localisation, ni les besoins en surfaces (qui ne sont pas précisées), ni l'impact des emplacements réservés projetés, ne font l'objet de justifications ;

Observant enfin que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation dites « ERC » du PLU en vigueur et les indicateurs de suivi retenus n'ont pas été analysés dans le dossier transmis, alors qu'il pourrait être nécessaire de mettre à jour l'ensemble des thèmes environnementaux concernés compte tenu de l'ampleur du projet ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, le projet de modification du PLU de Saint-Paul est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

Décide :

Article 1er

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul, **est soumis à évaluation environnementale**.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision.

Compte tenu de l'ampleur du projet et de ses incidences, une analyse complète des impacts du projet sur les besoins en consommation d'espaces, les ressources en eau, le paysage, les milieux naturels et la biodiversité, les risques et les nuisances, la gestion des eaux pluviales, les enjeux du changement climatique du projet à l'échelle du PLU est nécessaire. L'évaluation environnementale du PLU ne pourra être la simple reprise de l'étude d'impact du dossier de la ZAC Cambaie Oméga.

L'évaluation s'attachera également à la présentation des alternatives au projet de modification proposée, à la justification du zonage réglementaire proposé, de la localisation des emplacements réservés et des incidences environnementales de l'OAP, de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) qui sera mise en œuvre et l'actualisation des indicateurs de suivi du PLU.

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) présenté peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale, et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Saint-Denis, le 8 février 2022

Le président de la MRAe,



Didier Kruger

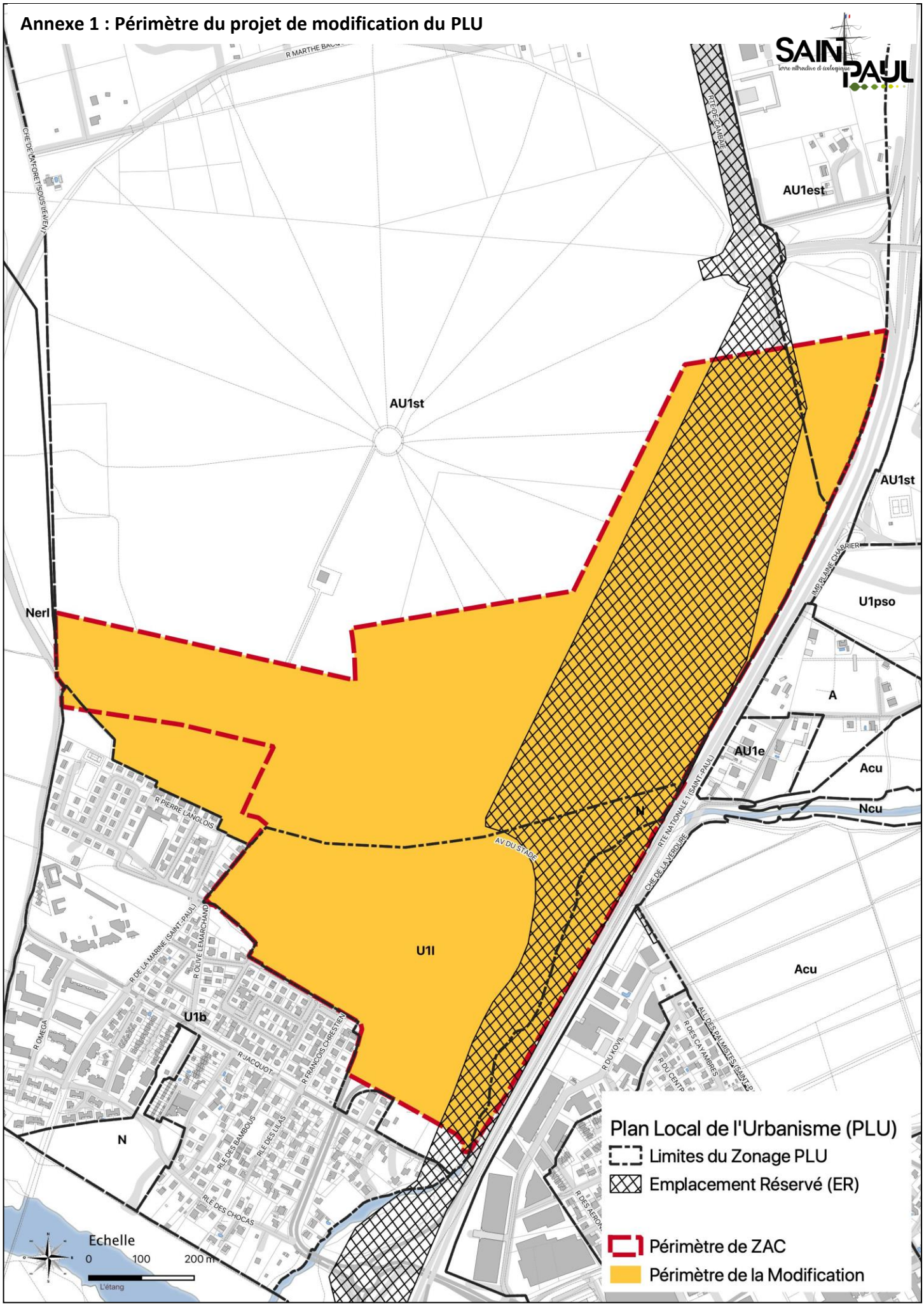
Voies et délais de recours

1) décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :
Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant ou autorisant le projet.

2) décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :
Vous pouvez déposer **un recours administratif** avant le recours contentieux.
Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.
En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.
L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.
Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :
Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale
DEAL de la Réunion
2, rue Juliette Dodu
97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.
Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif à l'adresse suivante :
Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex

Annexe 1 : Périmètre du projet de modification du PLU



commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 22030257
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Institution et majoration de la Taxe d'Aménagement (TA)

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** les dispositions des articles L.151-43, L.153-60 et R.153-18 du Code de l'urbanisme ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 octobre 2011 instituant la Taxe d'Aménagement (TA) à un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 18 novembre 2021 majorant la Taxe d'Aménagement (TA) à un taux de 10 % sur les zones A Urbaniser (AU) indicées de plus de 3 hectares ;

ARRETE

ARTICLE 1: Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date de signature du présent arrêté. A cet effet, les annexes du PLU sont modifiées de la manière suivante :

- Mention des délibérations du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2011 et du 18 novembre 2021dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;

- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique telle qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU.

ARTICLE 2: Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie, et également accessibles sur le site internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3: La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

SAINT-PAUL, le 17 MARS 2022
Le Maire,

Affiché en Mairie le : 17 MARS 2022
Sous le numéro : 0110

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Emmanuel SERAPHIN

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Institution et majoration de la Taxe d'Aménagement (TA)

Date de transmission de l'acte :	17/03/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	17/03/2022
Numéro de l'acte :	AM22030257 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20220317-AM22030257-AR
Date de décision :	17/03/2022
Acte transmis par :	Sonia BLAND
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	7. Finances locales 7.2. Fiscalité

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 21121150
Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Intégration de certaines dispositions de la loi ELAN

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** les dispositions de l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme ;
- **VU** la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), et notamment son article 42 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) ;
- **VU** l'arrêté N°AP 2021-033/TCO du Président du TCO du 1er juillet prescrivant la modification simplifiée du SCOT afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre des articles L.121-3 et L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- **Considérant que :**

  la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié certains articles du code de l'urbanisme, et en particulier l'article L.121-8 relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées des communes littorales ;

  il appartient désormais au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de traduire la loi littorale à son échelle, et en particulier de déterminer les critères d'identification et la localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés nouvellement prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Charge ensuite aux Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) de les délimiter précisément ;

  au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU), les constructions nouvelles pourront être autorisées en densification sous de nombreuses conditions, en dehors des espaces proches du rivage.

  au terme de l'article 42 de la loi ELAN, les constructions et installations ne pourront plus être autorisées au sein des SDU après le 31 décembre 2021 si ceux-ci ne sont pas identifiés dans les SCOT et délimités par les PLU ;

  Saint-Paul étant une commune littorale au terme de l'article L.321-2 du code de l'environnement, elle se retrouve directement impactée par ces nouvelles dispositions, et en particulier pour les zones Arh (Agricoles rurales habitées), Nrh (Naturelles rurales habitées) et Ni (Naturelle îlets, concernant Mafate), ainsi que pour certaines zones Urbaines (U) ;

  l'article 42 de la loi ELAN prévoit expressément des mécanismes permettant d'intégrer dans les meilleurs délais les dispositions de la loi dans les SCOT et les PLU, en leur permettant d'avoir recourt à la procédure de modification simplifiée, à condition que cette dernière ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ;

  par arrêté en date du 1er juillet 2021, le TCO a prescrit la modification simplifiée du SCOT Ouest afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre des articles L.121-3 et L. 121-8 du code de l'urbanisme ;

  une fois le SCOT modifié approuvé, le PLU de Saint-Paul pourra délimiter précisément les SDU sur son territoire, après une procédure de modification simplifiée. Celle dernière nécessitera que le Conseil Municipal définisse ultérieurement les modalités de mise à disposition du dossier de PLU, son exposé de motifs et, le cas échéant, l'avis des Personnes Publiques Associées ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent arrêté prescrit la modification simplifiée du PLU approuvé le 27 septembre 2012 afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

L'objectif de la modification simplifiée du PLU est de délimiter les secteurs déjà urbanisés définis à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et de préciser les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

ARTICLE 3 :

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

22 DEC. 2021

SAINT-PAUL, le
Le Maire,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

Emmanuel SERAPHIN

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul - Intégration de certaines dispositions de la loi ELAN

Date de transmission de l'acte :	23/12/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	23/12/2021
Numéro de l'acte :	AM21121150 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20211222-AM21121150-AI
Date de décision :	22/12/2021
Acte transmis par :	Chloée TIMON
Nature de l'acte :	Actes individuels
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DÉCEMBRE 2021

Affaire CM211216017:

Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *10/12/2021*
et affichée le : *10/12/2021*
sous le numéro : **0678**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le : 24 DEC. 2021
Sous le numéro : 0678

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-et-un, le seize décembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANT Tristan - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme LEBRETON Laétitia - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- M. POININ-COULIN Alexis procuration à Mme GAZE Martine
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe procuration à Mme LEBRETON Laëtitia
- M. GAILLARD Perceval procuration à M. VIRAMA-COUTAYE Dominique
- Mme LEVENEUR Carole procuration à M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël
- Mme CHAROLAIS Céline procuration à Mme ZITTE-LEBRETON Edwige
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia procuration à Mme DELAVANNE Denise
- Mme COUSIN Mélissa procuration à M. CLEMENTE Michel
- Mme LEBON Karine procuration à M. CRIGHTON Yann
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne procuration à M. GUYON Sébastien
- M. OMARJEE Irchad procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim
- M. BELLON Karl procuration à Mme PAULA Lucie
- Mme VICTORINE Eglantine procuration à M. NATIVEL Jean-François
- Mme BELLO Huguette procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ETAIENT ABSENTS :

M. MELCHIOR Cyrille - Mme ADAM Fatima - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 17 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN

Date de transmission de l'acte :	23/12/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	23/12/2021
Numéro de l'acte :	CM211216017 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20211216-CM211216017-DE
Date de décision :	16/12/2021
Acte transmis par :	Chloée TIMON
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 16 décembre 2021

Affaire CM211216017 / Prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN.

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a modifié certains articles du Code de l'urbanisme, et en particulier l'article L.121-8 relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées des communes littorales.

Il appartient désormais au Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de traduire la loi littorale à son échelle, et en particulier de déterminer les critères d'identification et la localisation des agglomérations, villages et autres Secteurs Déjà Urbanisés (S.D.U.) nouvellement prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Charge ensuite aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) de les délimiter précisément.

Au sein des S.D.U., les constructions nouvelles pourront être autorisées en densification sous de nombreuses conditions, en dehors des espaces proches du rivage, et après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Aux termes de l'article 42 de la loi ELAN, les constructions et installations ne pourront plus être autorisées au sein des S.D.U. après le 31 décembre 2021 si celles-ci ne sont pas identifiées dans les SCOT et délimitées par les P.L.U..

Saint-Paul étant une commune littorale aux termes de l'article L.321-2 du Code de l'environnement, elle se retrouve directement impactée par ces nouvelles dispositions. En effet, la majorité des zones Arh (Agricoles rurales habitées), Nrh (Naturelles rurales habitées) et Ni (Naturelle îlets, concernant Mafate), ainsi que certaines zones Urbaines (U), répondent aux critères de S.D.U..

Ainsi, il ne sera plus possible de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les zones du PLU précitées à compter du 1er janvier 2022, tant que ce dernier n'aura pas délimité les SDU de son territoire.
Mais l'article 42 prévoit expressément des mécanismes permettant d'intégrer dans les meilleurs délais les dispositions de la loi ELAN dans les SCOT et les P.L.U., en leur permettant d'avoir recours à la procédure de modification simplifiée, à condition que cette dernière ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

C'est par cet arrêté en date du 1er juillet 2021 que le T.C.O. a prescrit la modification simplifiée du SCOT Ouest afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre des articles L.121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme, et notamment identifier les S.D.U. du Territoire de la Côte Ouest (T.C.O.).

Une fois le SCOT modifié approuvé, le P.L.U. de Saint-Paul pourra délimiter précisément ces S.D.U. sur son territoire et les règles d'urbanisme qui s'y appliqueront, après une procédure de modification simplifiée. Cette dernière nécessitera que le Conseil Municipal définisse ultérieurement les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification, son exposé de motifs et, le cas échéant, l'avis des Personnes Publiques Associées.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 7 décembre 2021) a émis un avis favorable.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (4 abstention(s) (Mme FONTAINE Audrey, Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, M. BELLON Karl)), décide :

Article 1 : de prescrire la modification simplifiée du P.L.U. approuvé le 27 septembre 2012 afin de modifier son contenu pour la mise en œuvre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ;

Article 2 : de mettre en œuvre les formalités de publicité afférentes à une telle délibération, dans le respect des exigences du Code de l'urbanisme ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 16 décembre 2021

Le Maire de Saint-Paul,



Emmanuel SERAPHIN

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DÉCEMBRE 2021

Affaire CM211216019:

Bilan de la concertation relative au projet de la société Holcim - Interruption de la procédure de modification du règlement de la zone AU1est du PLU

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *10/12/2021*
et affichée le : *10/12/2021*
sous le numéro : **0678**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le 24 DEC. 2021
Sous le numéro : 0714

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-et-un, le seize décembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANT Tristan - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme LEBRETON Laétitia - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- M. POININ-COULIN Alexis procuration à Mme GAZE Martine
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe procuration à Mme LEBRETON Laëtitia
- M. GAILLARD Perceval procuration à M. VIRAMA-COUTAYE Dominique
- Mme LEVENEUR Carole procuration à M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël
- Mme CHAROLAIS Céline procuration à Mme ZITTE-LEBRETON Edwige
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia procuration à Mme DELAVANNE Denise
- Mme COUSIN Mélissa procuration à M. CLEMENTE Michel
- Mme LEBON Karine procuration à M. CRIGHTON Yann
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne procuration à M. GUYON Sébastien
- M. OMARJEE Irchad procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim
- M. BELLON Karl procuration à Mme PAULA Lucie
- Mme VICTORINE Eglantine procuration à M. NATIVEL Jean-François
- Mme BELLO Huguette procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ETAIENT ABSENTS :

M. MELCHIOR Cyrille - Mme ADAM Fatima - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 19 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Bilan de la concertation relative au projet de la société Holcim - Interruption de la procédure de modification du règlement de la zone AU1est du PLU

Date de transmission de l'acte : 23/12/2021

Date de réception de l'accusé de réception : 23/12/2021

Numéro de l'acte : CM211216019 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20211216-CM211216019-DE

Date de décision : 16/12/2021

Acte transmis par : Chloée TIMON

Nature de l'acte : Délibération

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

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 16 décembre 2021

Affaire CM211216019 / Bilan de la concertation relative au projet de la société Holcim - Interruption de la procédure de modification du règlement de la zone AU1est du PLU.

Le Maire rappelle que, par délibération en date du 03 septembre 2021, le Conseil Municipal a fixé les modalités de concertation préalable à la modification du PLU de Saint-Paul pour une demande de régularisation de l'activité de la société HOLCIM située à Cambaie.

Cette dernière exploite depuis 1993 une unité de traitement de matériaux de carrières sur le site de Cambaie (parcelle cadastrée HN 257). Par arrêté préfectoral n°96-3201/SG/D1CV/3 du 19 novembre 1996, elle a obtenu le droit d'exploiter une installation de concassage sur ce site.

Le 23 mai 2014, une demande a été déposée concernant la régularisation des activités de concassage-criblage de granulats existants et leur accroissement projeté ainsi que la mise en place d'une installation de fabrication de béton en sus de celles exploitées. En effet, dans le cadre de son activité, la société HOLCIM doit mettre aux normes ses installations industrielles existantes.

Toutefois, l'arrêté préfectoral n°2017-763/SG/DRECV du 21 avril 2017 a porté refus d'autorisation de l'augmentation des puissances installées pour le concassage. Ce refus porte notamment sur l'impossibilité, au regard des prescriptions du P.L.U. en vigueur de la commune de Saint-Paul, d'effectuer de tels travaux.

En effet, le site est classé en zone AU1est (A urbaniser strict à vocation économique) dont le règlement n'autorise pas les travaux envisagés sur les installations existantes.

La société HOLCIM a sollicité la Commune de Saint-Paul afin de faire évoluer son P .L.U. en conséquence.

Cette procédure vise principalement à modifier l'article 2 du règlement de la zone AU1est afin d'autoriser les constructions techniques liées au traitement de matériaux, présentant un caractère réversible, et l'article 10 afin d'autoriser une hauteur maximale de 14 m pour les constructions techniques liées au traitement de matériaux dont les mises aux normes ou les caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

Par décision en date du 09 février 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, considérant que la modification du P.L.U. est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, indique que le projet de modification du P.L.U. est soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, le projet a fait 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.

Le dossier de concertation mentionnant les objectifs poursuivis a été mis à la disposition du public pendant un mois, du 1er au 31 octobre 2021, dans les lieux et conditions définis par la délibération du 03 septembre 2021.

Aucune observation n'a été formulée au cours de cette concertation.

Aux termes de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit arrêter le bilan de la concertation qui sera joint au dossier d'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

En outre, le projet Eco-cité est un projet majeur qu'il convient de ne pas pénaliser.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Par ailleurs, les zones économiques adaptées à ce type d'activités sont prévues le long des berges de la Rivière des galets.

Enfin, il convient de protéger le caractère exceptionnel lié aux spécificités du grand paysage de la Plaine de Cambaie.

Dans ces conditions, le Maire propose au Conseil Municipal de ne pas poursuivre la procédure de modification du PLU.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 7 décembre 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'arrêter le bilan de la concertation relatif au projet de modification du règlement de la zone AU1est du P.L.U. pour la régularisation de l'activité de la société HOLCIM ;

Article 2 : d'interrompre la procédure de modification du P.L.U. ;

Article 3: d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 16 décembre 2021

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 2109080-1
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul – Inscription au titre des monuments historiques

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** les articles L.151-43, L.153-60 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme ;
- **VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral N°890 du 11 mai 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'usine de Bruniquel à Saint-Paul ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du PLU le document suivant :

- Mention de l'arrêté préfectoral N°890 du 11 mai 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'usine de Bruniquel à Saint-Paul dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;

- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique tel qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU ;

- Suppression de la mention de l'arrêté du 27 juin 2002 dit « Cheminée de l'Hermitage les Bains » dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU, conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté préfectoral susvisé.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pour une durée d'un mois

SAINT-PAUL, le 27 SEP. 2021
Le Maire,

Emmanuel SERAPHIN

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul - Inscription au titre des monuments historiques

Date de transmission de l'acte :	27/09/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	27/09/2021
Numéro de l'acte :	AM21090801 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20210927-AM21090801-AI
Date de décision :	27/09/2021
Acte transmis par :	Chloée TIMON
Nature de l'acte :	Actes individuels
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 SEPTEMBRE 2021

Affaire CM210903015:

Fixation des modalités de concertation relative au projet de la société HOLCIM impliquant des modifications du règlement de la zone AU1est du PLU

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *27/08/2021*
et affichée le : *27/08/2021*
sous le numéro : **0353**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **44**

Affiché en Mairie le : 15 SEP. 2021
Sous le numéro : 0452

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-et-un, le trois septembre à 14 H 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- M. GAILLARD Perceval : procuration à Mme DELAVANNE Denise
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. OMARJEE Irchad
- Mme GRONDIN Huguette : procuration à Mme FLORIANT Marie-Anick
- Mme LEBRETON Laétitia : procuration à Mme GAZE Martine
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien
- Mme BELLO Huguette : procuration à Mme BOUCHER Suzelle

ETAIENT ABSENTS :

M. FLORIANT Tristan - M. BELLON Karl - Mme VICTORINE Eglantine - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 15 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Fixation des modalités de concertation relative au projet de la société HOLCIM impliquant des modifications du règlement de la zone AU1est du PLU

Date de transmission de l'acte :	16/09/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	16/09/2021
Numéro de l'acte :	CM210903015 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20210903-CM210903015-DE
Date de décision :	03/09/2021
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 3 septembre 2021

Affaire CM210903015 / Fixation des modalités de concertation relative au projet de la société HOLCIM impliquant des modifications du règlement de la zone AU1est du PLU.

Le Maire rappelle que la société HOLCIM (ex Ouest Concassage) exploite depuis 1993 une unité de traitement de matériaux de carrières sur le site de Cambaie (parcelle cadastrée HN 257). Par arrêté préfectoral n°96-3201/SG/D1CV/3 du 19 novembre 1996, elle a obtenu le droit d'exploiter une installation de concassage sur ce site.

Le 23 mai 2014, une demande a été déposée concernant la régularisation des activités de concassage-criblage de granulats existants et leur accroissement projeté, ainsi que la mise en place d'une installation de fabrication de béton en sus de celle exploitée. En effet, dans le cadre de son activité, la société HOLCIM doit mettre aux normes ses installations industrielles existantes.

Les granulats (sables et graviers) sont les matériaux les plus utilisés après l'air et l'eau en France. Ils servent à la fabrication des bâtiments et des infrastructures essentielles à notre vie courante (maison, équipement, infrastructures de transport…). La mise aux normes et l'augmentation du volume d'activité permettront ainsi d'assurer l'approvisionnement en granulats et bétons de la Nouvelle Route du Littoral et des entreprises locales de la construction, mais également de pérenniser une dizaine d'emplois directs et indirects.

Toutefois, l'arrêté préfectoral n°2017-763/SG/DRECV du 21 avril 2017 a porté refus d'autorisation de l'augmentation des puissances installées pour le concassage. Ce refus porte notamment sur l'impossibilité, au regard des prescriptions du PLU en vigueur de la commune de Saint-Paul, d'effectuer de tels travaux.

En effet, le site est classé en zone AU1est (A urbaniser strictement à vocation économique) dont le règlement n'autorise pas les travaux envisagés sur les installations existantes.

Il est donc nécessaire d'engager une modification du PLU conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette procédure vise principalement à modifier l'article 2 du règlement de la zone AU1est afin d'autoriser les constructions techniques liées au traitement de matériaux, présentant un caractère réversible, et l'article 10 afin d'autoriser une hauteur maximale de 14 m pour les constructions techniques liées au traitement de matériaux dont les mises aux normes ou les caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

Le caractère réversible des installations qui seront autorisées est souligné, le site étant inclus dans le périmètre Ecocité : L'activité ne doit pas obérer la destination future du terrain et devra cesser au moment de la phase opérationnelle du projet.

Par décision en date du 09 février 2021, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, considérant que la modification du PLU est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, indique que le projet de modification du PLU est soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le projet doit faire 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.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de concertation suivantes :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Un dossier de concertation mentionnant les objectifs poursuivis sera mis à la disposition du public pendant un mois, du 1er au 31 octobre 2021 :

- A la Direction Aménagement Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la Ville, https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition à la Direction Aménagement Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation - modification du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « Concertation - modification du PLU de Saint-Paul ».

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place avant le début de la concertation et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de concertation seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de concertation sera également affiché :
  1) aux services ADS et PLO, 12 rue Labourdonnais ;
  2) aux services Foncier et Aménagement Opérationnel, 1 rue Evariste de Parny ;
  3) au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parny ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan qui sera joint au dossier d'enquête publique réalisé conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le dossier de concertation est consultable en séance ainsi que dans les locaux de la DALU au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 24 août 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de concertation concernant le projet de modification du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : de fixer les modalités de concertation, telles que définies par la présente délibération ;

Article 3: d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 3 septembre 2021

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Commune de SAINT-PAUL

Département de la Réunion

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul

Mise aux normes des installations de concassage du site d'HOLCIM

Dossier de concertation

août 2021

CODRA

1. Le contexte de la procédure

L'objet de la présente modification du PLU de Saint-Paul a pour effet d'adapter les dispositions réglementaires de la zone AU1est afin d'autoriser les travaux de mises aux normes sur les constructions existantes.

La société HOLCIM est implantée depuis une vingtaine d'année sur un site à Cambaie (parcelle HN 257). Par arrêté préfectoral n°96-3201/SG/D1CV/3 du 19 novembre 1996, elle a obtenu le droit d'exploiter une installation de concassage sur ce site. En outre, un permis de construire pour une centrale à béton, pour une durée de 8 ans, a été obtenu le 28 mars 2014.

Le 23 mai 2014, une demande a été déposée concernant la régularisation des activités de concassage-criblage existante ainsi que la mise en place d'une installation de fabrication de béton en sus de celle exploitée. En effet, dans le cadre de son activité, la société HOLCIM doit mettre aux normes ses installations industrielles existantes.

Toutefois, l'arrêté préfectoral n°2017-763/SG/DRECV du 21 avril 2017 a porté refus d'autorisation en raison notamment de l'impossibilité, au regard des prescriptions du PLU en vigueur de la commune de Saint-Paul, d'effectuer de tels travaux.

Devant la nécessité de faire évoluer le PLU par le biais d'une procédure de modification afin d'autoriser ces travaux, la commune de Saint-Paul a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), dans le cas d'une demande d'examen au cas par cas, le 25 juin 2019, complétée le 28 août 2019, afin d'adapter les dispositions réglementaires de la zone AU1est.

Dans son avis du 10 septembre 2019, considérant que la modification envisagée du PLU de la commune de Saint-Paul est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, la MRAE a décidé que la procédure doit être soumise à évaluation environnementale. Cette décision a pour conséquence d'organiser une concertation avec la population ainsi que le stipule l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

> *« 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 :*
> - *a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
> - *b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
> - *c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
> - *d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*
> - *etc. »*

2. La présentation du site d'exploitation

Situé à environ 2 kilomètres au Sud du centre du Port et 2,5 kilomètres au Nord du centre de Saint Paul, le site est localisé sur le territoire de la commune de Saint-Paul, au sein de la zone d'activité de Cambaie.



3. Le fonctionnement du site

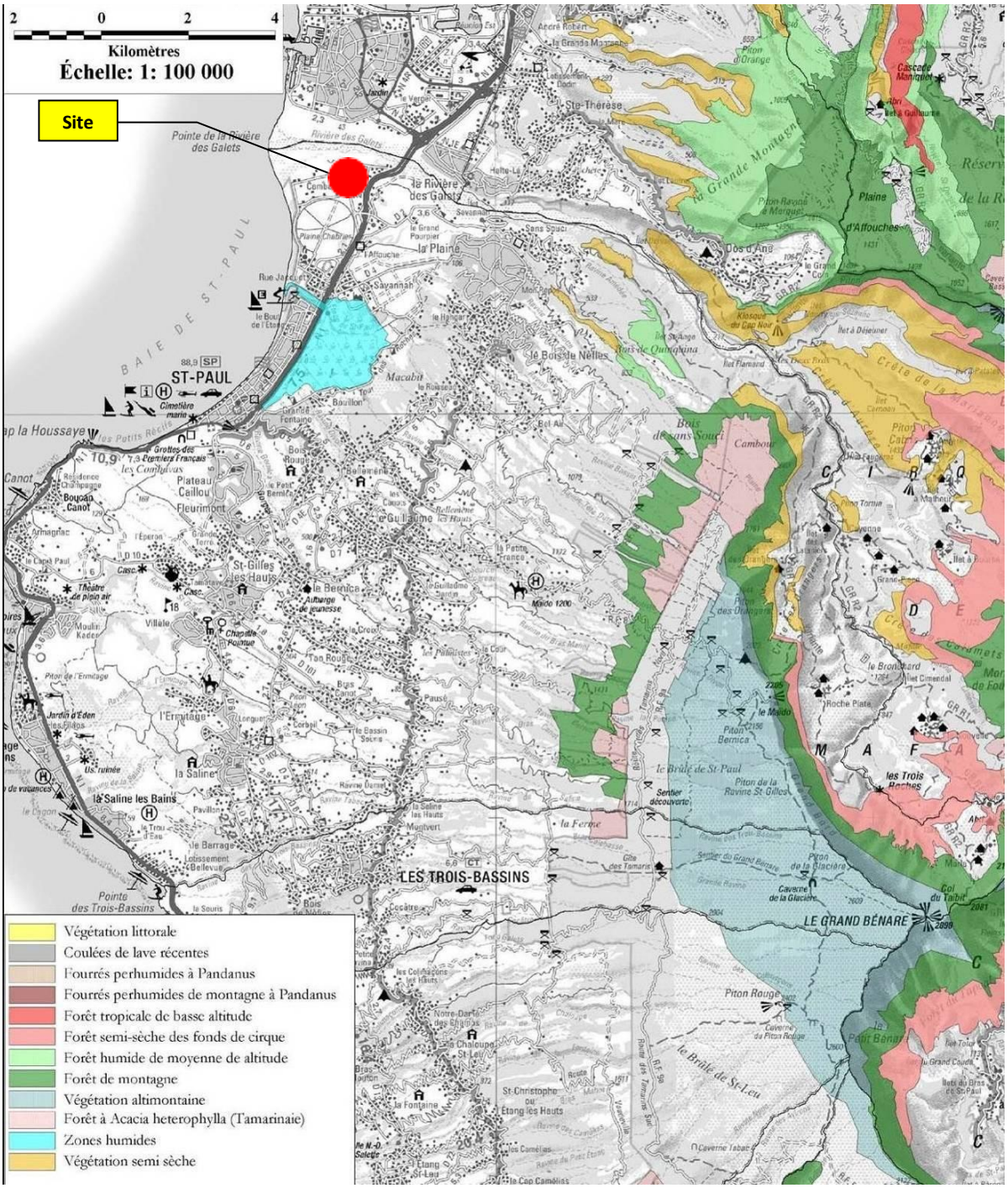
L'implantation de cette installation de concassage et de production de béton a été rendue nécessaire par la proximité des sites d'extraction de matériaux, permettant de rapprocher le site d'extraction et de concassage, afin de limiter le trafic routier engendré par cette activité.

L'exploitation s'implante sur la parcelle HN 257, d'une superficie d'environ 46 000 m². Il convient de noter que la présente analyse intègre également la parcelle HN 37 sur laquelle sont implantées des constructions à vocation de bureaux. Toutefois, cette partie ne relève pas de la procédure de modification du PLU de Saint-Paul car elle se situe dans une zone réglementaire différente (zone U1e).


Occupation générale du site
Partie destinée aux bureaux
N
0
100
mètres
CODRA
Partie destinée au concassage et granulats
Partie lagune
Partie destinée au béton
TropicDrone - Avril 2018

4. Le milieu environnemental élargi

Le site est implanté dans un espace à vocation urbaine. Il n'est donc pas implanté dans des espaces naturels de protection forte ni naturels à usage agricole, ni à usage agricole unique. L'extrait de carte des milieux naturels remarquables de la Réunion au droit du site est présenté ci-dessous.



Extrait du dossier de demande d'autorisation d'exploiter, ANTEA, mai 2014

5. Le milieu urbain environnant

Le site est implanté au sein de la zone d'activité de Cambaie. Le voisinage immédiat est principalement constitué d'entreprises, on note :

- Au Nord, des entreprises, la rivière des Galets,
- Au Sud et à l'Ouest, des entreprises et la route nationale n°7 (route de Cambaie),
- A l'Est, des entreprises et la route nationale n°1.

Les habitations les plus proches du site sont localisées au Nord-Est du site à environ 330 mètres et de l'autre côté de la RN1 (habitations éparses) à environ 250 mètres à l'Est. Le Centre Hospitalier Ouest Réunion est implanté à plus d'un kilomètre de distance. Notons cependant, que la zone d'activités de Cambaie dispose de quelques restaurants.



6. Les prescriptions réglementaires supra-communales

Le présent chapitre décrit l'articulation du projet avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

6.1. Le Schéma de Cohérence Territorial du TCO

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a été approuvé par le conseil communautaire le 21 décembre 2016. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, il se substitue au du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion (SAR).

Les grandes valeurs du projet traduites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT sont les suivantes :

- la valeur environnementale : Préserver et valoriser le capital nature,
- la valeur sociale : Promouvoir un territoire équitable, celui tout à la fois, des proximités et des mobilités,
- la valeur économique : Intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs.

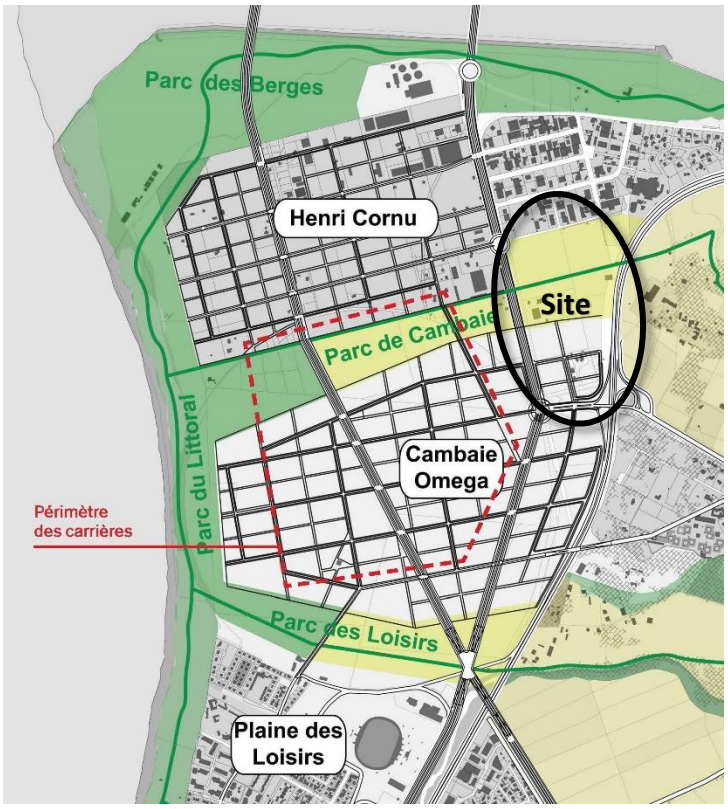
Le site d'exploitation d'HOLCIM est identifié en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Il se situe au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes. Cette orientation est confirmée par le DOO du SCOT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM). **Par conséquent, l'exploitation du site est compatible avec les dispositions du SCOT**.

Dans son orientation **O12C**, relative à la mise en œuvre du projet urbain Ecocité insulaire et tropicale, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT prévoit un projet de développement résidentiel au sein même du Cœur d'Agglomération, qui par son ampleur intrinsèque (près de 500 hectares) et par la cohérence de sa gouvernance est d'un impact régional.

A l'horizon des quelque 8 à 10 ans à venir, selon le SCOT du TCO, la mise en œuvre de la démarche d'ensemble Ecocité insulaire et tropicale sera incarnée, pour l'essentiel, par la réalisation des projets urbains localisés dans les espaces déjà urbanisés de la ville du Port, de La Possession (centre-ville et Moulin Joli) et du centre-ville de Saint Paul. L'Écocité prévoit notamment la création en 30 ans de 35 000 logements dans une série d'écoquartiers, conduisant à un doublement de la population du « cœur d'agglomération », qui passera de 70 000 à 140 000 habitants.

L'ensemble des partenaires de ce projet (l'État, le Territoire de la Côte Ouest, le Conseil Régional de La Réunion, le Conseil Départemental de La Réunion et les communes de La Possession, Le Port et Saint-Paul) a souhaité s'unir en créant un outil commun de pilotage : le Groupement d'Intérêt Public (GIP) « Écocité La Réunion ». Pour conduire sa réflexion, ce GIP s'appuie sur un plan guide élaboré en 2015 (groupement Ateliers Lion associés architectes urbanistes paysagistes/Zone UP Urbanisme/Zone UP Paysage/Artélia Ville et Transport/Jean-Marie Gleize).

Dans ce document, qui ne possède qu'une valeur indicative, le site d'exploitation d'HOLCIM est identifié pour partie en parc urbain et pour l'autre partie en secteur d'intensification urbaine. Ce site devra donc permettre à terme un aménagement global et intégré. L'activité actuelle de concassage et de production de béton ne peut être pérennisée. C'est la raison pour laquelle le PLU de Saint-Paul classe l'ensemble de cette zone en **AU1e st**. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ces zones **AUst** à une modification du PLU.



Extrait du plan guide de l'Ecocité insulaire et tropicale du TCO, 2015

Par conséquent, le classement en zone AU stricte du PLU de Saint-Paul qui contraint tout aménagement d'ensemble sur la zone et en particulier le site d'exploitation d'HOLCIM respectent les dispositions du SCOT relatives aux grands projets.

6.2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) est un chapitre particulier du SAR qui traduit localement les dispositions de la loi « littoral ». Il a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Le site d'exploitation d'HOLCIM est localisé à l'intérieur de la limite des espaces proches du rivage. Néanmoins, il est apparenté à un espace d'urbanisation prioritaire. **Par conséquent, l'exploitation du site est compatible avec les dispositions du SMVM**.

6.3. Le Plan de Prévention des Risques

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul (hors secteur de Mafate) relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral n°2160/SG/DRCTCV du 26 octobre 2016. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres doivent respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du PLU.

Selon ce document, deux types d'aléas sont identifiés sur le site d'exploitation :

Le site est concerné par des aléas faibles et moyens d'inondation déterminés par le PPR multi-risques de Saint-Paul. Par conséquent, il convient de respecter les prescriptions de ce document.

6.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion (SDAGE 2016-2021) constitue le document de planification décentralisé dans lequel sont précisées les orientations et les dispositions de gestion à mettre en œuvre, pour atteindre, en 2021, les objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau à atteindre dans le bassin Réunion. Etabli en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement, il a été approuvé le 8 décembre 2015.

A partir de l'ensemble des enjeux prioritaires et des objectifs environnementaux, sept orientations fondamentales qui structurent le SDAGE 2016-2021 ont ainsi été dégagées :

L'exploitation du site d'HOLCIM prend soit en compte les orientations du SDAGE qui lui sont applicables, soit n'est pas directement concernée par celles-ci. **Par conséquent, le projet ne remet pas en cause les orientations du SDAGE**.

6.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré à une échelle plus locale que le SDAGE, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, soumis à enquête publique, et il est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers, et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Au sein de l'aire d'étude, le SAGE Ouest a été adopté le 25 mai 2015. Ce SAGE identifie les quatre enjeux suivants :

- Préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques, atouts socio-économiques du territoire et garants de l'équilibre fonctionnels des milieux,
- Améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation,
- Garantir une gestion durable de la ressource en eau,
- Clarifier et adapter la gouvernance aux caractéristiques du territoire et asseoir le rôle de la commission locale de l'eau CLE Ouest.

L'exploitation du site ne remet pas en cause les orientations du SDAGE Ouest.

6.6. Le Schéma Départemental des Carrières

Le Schéma Départemental des Carrières de la Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2010. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional, des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement. Il localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces-carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme.

L'exploitation du site n'est concernée par aucun espace-carrière déterminé par le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.

6.7. Les Monuments Historiques

Le patrimoine culturel français est protégé par classement de bâtiments, de sites, de ponts, etc. En effet, le classement implique que les modifications envisagées soient soumises à l'avis du Ministre chargé des sites dans le cas d'un site classé ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cas des sites inscrits.

Le site est inclus en totalité dans le périmètre de protection de 500 mètres de la cheminée Le Piton. Il s'agit d'une cheminée d'une ancienne usine sucrière de l'île de La Réunion. Située au Piton à Saint-Paul, elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 2 mai 2002, ainsi que son terrain d'assiette.

Selon l'article L.621-30 du code est « considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument ».

Cette réglementation nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute modification des lieux. Cela implique notamment la nécessité de prendre toutes les dispositions appropriées pour intégrer les nouveaux équipements et installations dans le paysage.

6.8. Le Parc National de La Réunion

Le Parc national de La Réunion a été créé par le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé d'une superficie totale de 105 509 hectares, aux limites fixées par le décret de création, et une aire d'adhésion évolutive qui est redéfinie tous les 10 ans, au moment de la révision de la charte du Parc. Cette aire est aujourd'hui d'une superficie de 87 695 hectares.

Concernant l'aire d'adhésion, le décret de création du PNR fixe la limite maximale des territoires des communes ayant vocation à adhérer à la charte. A l'intérieur de celle-ci, chaque commune peut adhérer librement à ce document juridique qui définit un projet commun d'aménagement, de développement durable, de préservation et de valorisation du patrimoine naturel autour du cœur.

Ces espaces peuvent également jouer le rôle de zone d'accueil permettant notamment d'alléger la fréquentation du cœur du parc.

Le site d'exploitation se situe en dehors de ces périmètres (cœur protégé et aire d'adhésion).

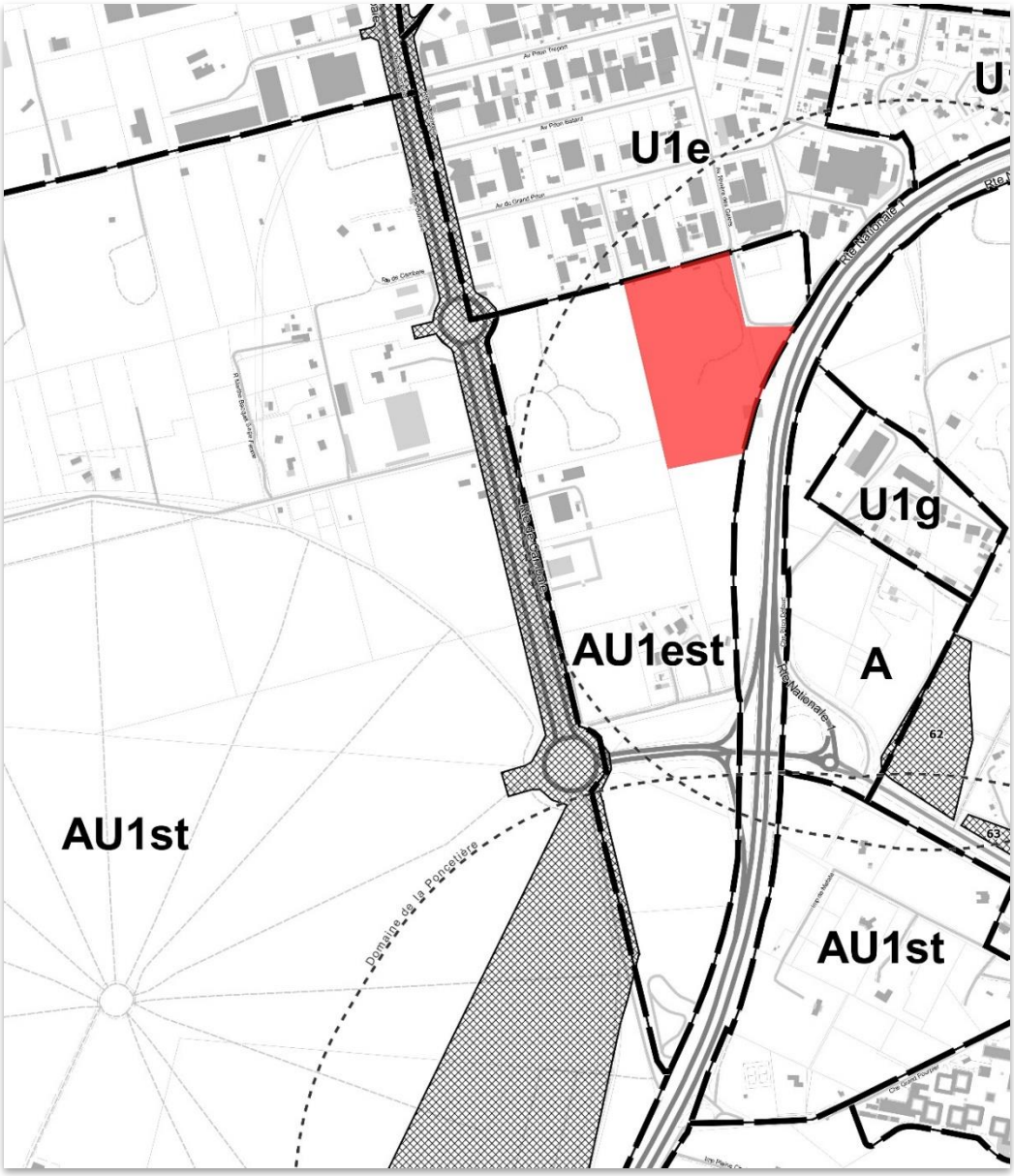
6.9. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du TCO a été approuvé le 12 octobre 2015. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 10 % des gaz à effet de serre d'ici à 2030 et porte 34 fiches actions détaillées autour de 5 axes stratégiques. Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014).

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PCET, dans le sens où seules les constructions techniques liées au traitement de matériaux et présentant un caractère réversible, sont nouvellement autorisées.

7. Les dispositions du PLU en vigueur

Le projet de régularisation des installations de l'entreprise se situe en zone **AU1e st** au PLU en vigueur de Saint-Paul. Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. La zone **AU1e st** est destinée à recevoir exclusivement de l'activité économique et de service.



Extrait du PLU de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012

L'activité économique de l'entreprise déjà présente sur le site demeure compatible avec la vocation de la zone. **Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier le plan de zonage du PLU de Saint-Paul**.

L'analyse des dispositions du règlement du PLU de Saint-Paul démontre que les travaux effectués sur des bâtiments existants sont limités aux mises aux normes sanitaires et d'habitabilité. Cela exclut notamment les constructions à usage d'activités. **Par conséquent, il est nécessaire de modifier le règlement du PLU de Saint-Paul pour permettre la régularisation du site d'exploitation.**

8. Les modifications envisagées du PLU

La présente procédure de modification du PLU prévoit uniquement l'évolution des dispositions des articles 2 et 10 du règlement de la zone AU1est.

- La modification de l'article 2 de la zone AU1est a pour objet d'autoriser les constructions techniques liées au traitement de matériaux. Il s'agit de permettre la mise aux normes des installations existantes sur le site, nécessaires à l'activité de concassage de matériaux. En outre, pour éviter que ces installations perdurent dans le temps, il est fixé une condition de temporalité. L'objectif est de ne pas porter atteinte à la faisabilité de l'aménagement de l'Ecocité. En effet, selon le plan guide de l'Ecocité, le site d'exploitation d'HOLCIM est identifié pour partie en parc urbain et pour l'autre partie en secteur d'intensification urbaine. Ce secteur devra donc permettre à terme un aménagement global et intégré. L'activité actuelle de concassage et de production de béton ne pouvant être pérennisée, il est fixé son démantèlement et la remise en état du site avant 2035. Cette prescription devra être confirmée par l'autorisation environnementale qui conditionne l'exploitation.
- La modification de l'article 10 de la zone AU1est a pour objet d'autoriser les constructions techniques liées au traitement de matériaux à atteindre une hauteur maximale de 14 mètres comme pour l'ensemble des zones Ue à vocation économique de la commune. Il s'agit de permettre la mise aux normes des installations existantes sur le site, nécessaires à l'activité de concassage de matériaux.

9. Les raisons qui justifient le projet

La société Ouest Concassage, devenue HOLCIM en 2008, exploite depuis 1993 une unité de traitement de matériaux de carrières (criblage, concassage de granulats) sur le site de Cambaie.

Le site est aujourd'hui régi par l'arrêté préfectoral n°2017-763/SG/DRECV du 21 avril 2017. Cet arrêté autorise les deux centrales à béton dont celle exclusivement à vocation de production pour la Nouvelle Route du Littoral.

La présente demande ne modifie aucunement l'emprise du site ni les conditions de traitement des matériaux. Le projet engendrera une optimisation des outils de production existant pour l'activité granulats/concassage et l'implantation de nouveaux équipements et installations pour l'activité béton (centrale à béton, unité de réfrigération) au niveau d'un périmètre déjà autorisé au titre des ICPE assurant ainsi une parfaite maîtrise des enjeux environnementaux et évitant de consommer de nouveaux espaces naturels.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 SEPTEMBRE 2021

Affaire CM210903014:

Approbation de la modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***27/08/2021***
et affichée le : ***27/08/2021***
sous le numéro : **0353**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **44**

Affiché en Mairie le : 15 SEP. 2021
Sous le numéro : 0411

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-et-un, le trois septembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- M. GAILLARD Perceval : procuration à Mme DELAVANNE Denise
- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. OMARJEE Irchad
- Mme GRONDIN Huguette : procuration à Mme FLORIANT Marie-Anick
- Mme LEBRETON Laétitia : procuration à Mme GAZE Martine
- M. MELCHIOR Cyrille : procuration à M. IBAR Sébastien
- Mme BELLO Huguette : procuration à Mme BOUCHER Suzelle

ETAIENT ABSENTS :

M. FLORIANT Tristan - M. BELLON Karl - Mme VICTORINE Eglantine - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 14 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :
Approbation de la modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Date de transmission de l'acte :	15/09/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	15/09/2021
Numéro de l'acte :	CM210903014 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20210903-CM210903014-DE
Date de décision :	03/09/2021
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 3 septembre 2021

Affaire CM210903014 / Approbation de la modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération en date du 04 avril 2019, le conseil municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st de l'opération de ZAC Savane des Tamarins, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Créée par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2004, la ZAC Savane des Tamarins devait répondre à plusieurs objectifs de cohérence urbaine repris dans les documents de planification, depuis plusieurs décennies pour certains d'entre eux :

- Structurer une centralité urbaine secondaire en parachevant l'urbanisation amorcée à partir du milieu des années 70 avec les ZAC Renaissance I et II ;
- Organiser l'équilibre urbain et l'articulation entre les bassins de vie principaux après l'achèvement de la route des Tamarins ;
- Offrir de bonnes conditions de mobilité et d'attractivité aux habitants ;
- Répondre aux exigences de mixité sociale et d'accès aux équipements et services urbains dans un cadre respectueux des principes de la ville durable.

Elle correspond aujourd'hui à un espace stratégique du bassin de vie de Plateau Caillou qui doit permettre de répondre aux objectifs ambitieux du Programme Local de l'Habitat n°3 approuvé par délibération du conseil communautaire du TCO en date du 16 décembre 2019 pour la période 2019-2025, qui prévoit de programmer entre 1 300 et 1 800 logements tout type confondu sur ce bassin de vie, dont 40 % minimum de logements sociaux, et du futur PLH 4 au-delà de 2025.

Cette opération d'aménagement, dont la mise en œuvre est portée par la SEDRE, s'étend sur une surface de 90 hectares et prévoit 2 000 logements, marqués par une mixité sociale sur chaque secteur : 50 % de logements libres, 20% de logements intermédiaires et 30% de logements aidés.

Environ 80 000 m² de surface de plancher (soit environ 1 000 « équivalent-logements »), sont destinés à multiplier les usages possibles sur le quartier, et générer des emplois :

- Environ 20 000 m² d'équipement public de superstructure ;
- Environ 25 000 m² de surface commerciale regroupés sur le pôle de destination ;
- Environ 28 000 m² à destination de bureaux, d'activités tertiaires, d'artisanat et de petite production,
- Environ 7 000 m² destinés aux commerces et services de proximité.

La réalisation du projet d'aménagement est prévue en trois phases. Chacune d'elle correspond à la réalisation des travaux de viabilisation avec la desserte d'îlots associés, lesquels sont destinés à accueillir les programmes de logements, d'activité, de commerces et d'équipement :

- Phase 1 : Démarrage des travaux début 2022 pour une durée de 24 mois ;
- Phases 2 et 3 : Démarrage des travaux à partir de 2026 (sous réserve du calendrier de maîtrise foncière).

La mise en œuvre de l'opération est conditionnée par une modification du PLU en application des articles L. 153-36, L.53-37 et L.153-38 du code de l'urbanisme.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Cette procédure permet d'ouvrir à l'urbanisation cette zone par la modification du zonage AU3st, non constructible, en zones AU3 indicées afin de la rendre opérationnelle et de fixer les règles d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation du projet :

- Zone AU3a correspondant au cœur urbain de l'opération et à la zone commerciale, avec des formes urbaines de type R+4 et exceptionnellement R+5 ;
- Zone AU3b correspondant aux quartiers périphériques au cœur, avec des formes urbaines de type bâti continu pouvant atteindre R+3 ;
- Zone AU3c correspondant à une zone plus résidentielle de tissu mixte (maisons individuelles à petits collectifs pouvant atteindre R+2) ;
- Zone AU3e sur les secteurs à vocation économique et artisanale ;
- Zone AU3h sur le secteur à vocation touristique et de loisirs avec un tissu urbain végétalisé pouvant atteindre R+2.

Par ailleurs, La ZAC Savane des Tamarins est conçue de manière à respecter les corridors écologiques qui fondent les relations du quartier à la savane attenante. Ainsi, un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors végétaux et d'éperons seront donc classés en Zone N (Naturelle) et Nto (Naturelle touristique) pour une surface totale de près de 30 hectares, matérialisant la trame verte et bleue de l'opération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) n°3.1 est supprimé, ses dispositions n'étant plus adaptées au programme actualisé de la ZAC. Les nouvelles orientations seront traduites par le règlement modifié du PLU et le Cahier des Charges de Cession de Terrain applicables aux futurs constructions.

Par décision en date du 19 mars 2020, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion indique que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2021 conformément aux dispositions de l'arrêté AM21050367 en date du 06 mai 2021. Dans son rapport en date du 30 juillet 2021, le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** au projet cité en objet, **sous réserve** que la municipalité prenne en compte l'avis de l'Etat, formulé par la DEAL le 27 mai 2021, et **avec les recommandations suivantes** :

Que la Commune s'engage à :

1. Rencontrer les responsables de la CCIR et de l'ORTPE ;
2. Elargir la concertation avec les professionnels du commerce ;
3. Instaurer un règlement Local de Publicité (RLP).

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la DALU au 12 rue Labourdonnais à Saint- Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 12 mai 2021 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 27 mai 2021, le Préfet de la Réunion indique n'avoir aucune remarque particulière vis-à-vis de l'urbanisme réglementaire, mais invite à clarifier le dossier en le complétant sur certains points d'attention soulevés lors d'échanges préalables : le calcul de la densité de l'opération et la compatibilité du projet avec la loi Barnier ;
- Par avis en date du 28 mai 2021, la Chambre d'Agriculture de la Réunion attire l'attention sur la présence d'un élevage de 33 bovins sur site et demande à ce que l'agriculteur concerné soit compensé par une surface agricole au même potentiel agronomique ou indemnisé par une compensation financière.
- Par avis en date du 15 juin 2021, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) émet un avis défavorable au projet, pour les motifs suivants : - menace d'accroître le déséquilibre commercial du territoire en défaveur des commerces et de l'attractivité du centre-ville de Saint-Paul (...) - le projet va engendrer des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée sud de l'agglomération (...), - demande des compléments d'information.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

- Par courrier en date du 30 juin 2021, transmis hors délai, le Département de la Réunion indique que le dossier examiné n'appelle pas de remarque particulière sur les évolutions proposées.

Suite à la réserve du Commissaire Enquêteur et aux avis des différentes PPA, le dossier a été complété sur les points suivants :

- Ajout de précisions sur le calcul de la densité de l'opération dans la notice explicative ;
- Ajout d'éléments sur la compatibilité à la loi Barnier dans la notice explicative.

Les réponses et demandes de précisions demandées par les PPA sont jointes à la présente délibération.

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

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 24 août 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'approuver la modification du PLU sur la zone AU3st de l'opération de ZAC Savane des Tamarins ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 3 septembre 2021

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

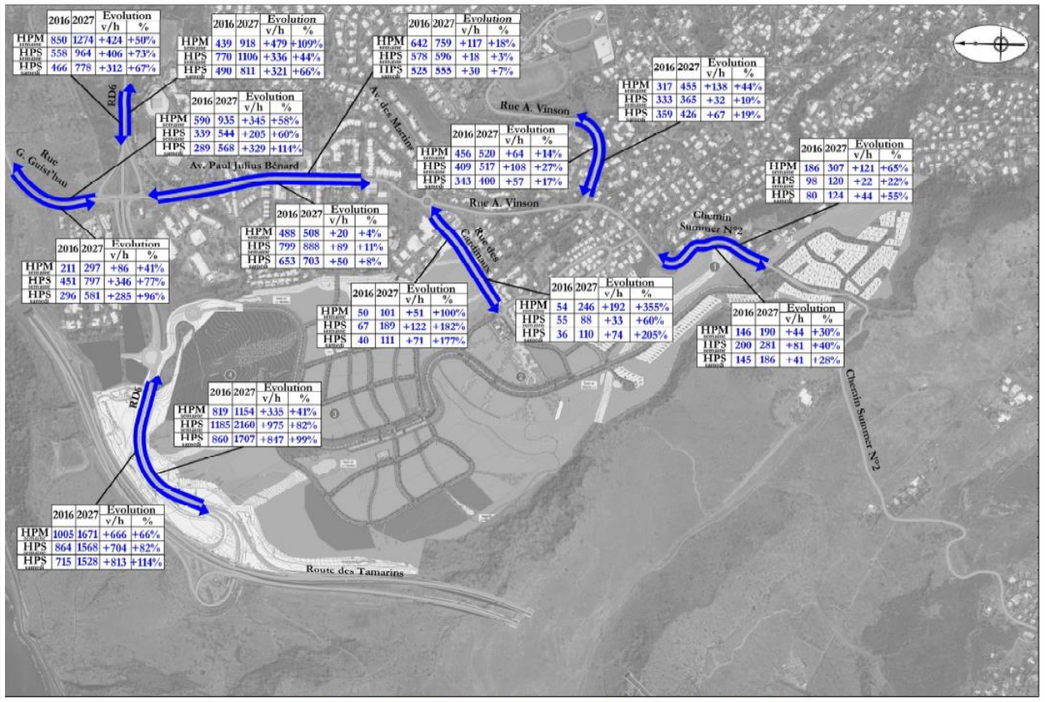
Ref. 201 524 Berger-Lewreult (1309)

Projet de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins – Réponses aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme

PPA	Date de l'avis	Observations émises	Réponses apportées
CCI de la Réunion	15/06/2021	Ce projet (ex. ZAC Renaissance III) a connu des évolutions au cours de ces dernières années, avec notamment un important renforcement du volet commercial. En effet, il apparait que la ZAC Savane des Tamarins est un projet de grande envergure intégrant des équipements commerciaux au fort dimensionnement, notamment un « pôle destination » comprenant 24 000 m² de surfaces commerciales. Cela va aussi créer une concurrence supplémentaire pour le centre-ville de Saint-Paul étant positionné en immédiate proximité avec le projet. Nous attirons donc votre attention sur la menace d'accroitre le déséquilibre commercial du territoire en défaveur des commerces et de l'attractivité du centre-ville de Saint-Paul, qui connait déjà des difficultés dues à la crise sanitaire et économique (gilets jaunes) et au développement de zones commerciales telles que Savannah à Saint-Paul et Cap Sacré Cœur au Port. Dans l'intérêt général, il nous semble plus approprié d'orienter le développement économique de la ZAC Savane des Tamarins plutôt vers du commerce de proximité avec des points de vente de tailles réduites. A ce titre, nous souhaiterions des compléments d'informations en ce qui concerne : ▪ Le principe de complémentarité économique et de liaison entre la zone concernée avec le centre-ville et les quartiers limitrophes urbanisés des ZAC Renaissance I et II ;	Les développements commerciaux sur la ZAC Savane des Tamarins correspondent à la volonté de rééquilibrage de l'armature du territoire au profit d'une Place urbaine de niveau 2 identifiée comme prioritaire pour la densification urbaine. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO. => Confirmation de l'échelle de rayonnement de la Place urbaine dans laquelle la ZAC s'inscrit- soit un rayonnement au sein d'une zone de chalandise de 178 000 habitants pour justifier un développement de 24 000 m² pour le pôle de destination. Par ailleurs, afin de limiter la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Saint-Paul, le programme ne proposera pas plus de 3 restaurants sur une surface maximum de 1.000 m² SDP (surface totale pour l'ensemble des restaurants). De plus, la taille minimale des cellules commerciales, en dehors des activités de restauration, sera de 500 m² SDP et ce afin de différencier l'offre commerciale de celle du centre-ville en accueillant les enseignes qui nécessitent des espaces de vente plus importants contrairement aux points de vente de taille réduite qui correspondent plus à une demande de commerce de proximité . A noter par ailleurs que des appels à projet pourraient être lancés sur certains ilots de la ZAC de manière à mieux cibler et mieux cadrer les activités qui pourraient s'y installer.

▪ Les éléments d'évaluation qui ont permis d'opérer un pré-calibrage du projet en termes d'activités du « pôle destination », de surfaces dédiées, notamment pour ce qui est de la galerie commerciale ;	Afin de maîtriser le programme du pôle de destination des études de potentiel économique et commercial ont été menées afin de définir un programme qui ne soit pas en concurrence avec les commerces de proximité et avec d'autres projets commerciaux au sein du TCO. En effet, Pour appréhender la programmation du pôle de destination, l'analyse des enseignes implantées à la Réunion mais peu ou pas représentées sur le territoire du TCO permet de donner un premier cadre. Cette analyse est conditionnée par le fait que le pôle de destination de la ZAC constituerait le « choix n°1 » d'implantation pour les enseignes identifiées comme peu représentées sur le TCO. Cela part donc du postulat qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC. Le programme devra proposer une offre d'enseignes et concepts commerciaux actuellement pas ou peu représentés sur sa zone de chalandise. Les transferts d'enseignes depuis les autres pôles commerciaux du TCO ne sont pas envisageables à ce stade. Il est privilégié l'implantation d'enseignes commerciales actuellement absentes du TCO, susceptible de contribuer de façon significative à l'attractivité du territoire, sans remettre en question les équilibres commerciaux établis sur la zone de chalandise. Des activités de loisirs, susceptibles de conforter l'attractivité du programme seront également à inclure au sein du pôle.
▪ Des précisions sur le volet économique que doivent intégrer les projets à vocation mixte (résidentiel et économique) ;	A noter également que La ZAC Savane des Tamarins prévoit aussi une offre commerciale de proximité. Au sein d'un cœur urbain qui fait la jonction avec les ZAC Renaissance, cette offre garantira la vie et la dynamique locale du site. Les objectifs de la programmation du cœur urbain sont : - de proposer dès la livraison de la phase 1 de la ZAC Savane des Tamarins un ensemble de commerces et services économiquement viables, en capacité d'animer le cœur urbain et de desservir les premiers habitants et actifs de la ZAC. - de mixer les activités commerciales et de bureaux pour rapprocher les professions tertiaires du cœur de quartier et ses commerces. L'enjeu sera de condenser les activités commerciales de proximité sur 3 à 4 immeubles côte à côte et/ou face à face, afin de faciliter leur identification et éviter la dispersion de l'offre. Les activités de services et tertiaires pourront s'implanter de façon plus diffuse.
▪ Des précisions sur le volet touristique prévu au secteur AU3h (1,73 ha).	En zone U3h, le projet de modification limite les possibilités d'urbanisation aux seules activités touristiques et de loisir. Ainsi, la zone pourra accueillir une structure hôtelière ou des activités de loisirs diverses nécessitant de la surface de plancher de manière plus importante qu'en Zone Naturelle touristique (Nto).
De plus, ce projet positionné en bordure immédiate de la Route des Tamarins va en outre bénéficier d'une connexion directe par un échangeur prévu qui va faciliter l'accessibilité routière jusqu'à la zone au détriment du centre-ville de Saint-Paul. L'implantation d'un tel projet aux abords de cet axe routier risque d'engendrer des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tel que nous le connaissons actuellement en entrée Nord avec la zone de Savannah Saint-Paul. Pour compléter le projet, il aurait été également nécessaire d'identifier les déplacements et flux de consommation sur le territoire (rythme, volume, destination, motivation, etc.), éléments pour lesquels la CCI Réunion pourrait, si vous le souhaitez, vous accompagner.	Une étude de trafic avait été réalisée en 2014 dans le cadre du dossier de création modificatif et en 2016 une étude complémentaire de trafic a été menée dans le cadre du dossier de réalisation. Plusieurs remises à jours ont été effectuées dans le cadre de l'établissement du dossier de réalisation, via des études statiques et dynamiques, notamment pour calibrer le gabarit du futur échangeur d'accès au projet et ainsi assurer une fluidité du trafic futur. Ces réflexions ont été menées en concertation avec les services de la Région et du Département gestionnaires de la route des Tamarins et de la RD. Des simulations ont été effectuées sur la base de trafics mesurés en 2016, d'une évolution fil d'eau de 30% pour le RD6 et des flux produits par le projet. Il en résulte aux heures de pointe un trafic entre 1528 et 1671 u.v.p/H allant vers la Route des tamarins (soit +666 à +813 entre 2016 et 2027) et entre 1154 et 2160 u.v.p/h (soit +335 à +975 entre 2016 à 2027) en provenant de la Route des Tamarins.

Comparatif des trafics H2016 / H2027



SAINT PAUL – LA REUNION – Lieu-dit Plateau Caillou – Projet ZAC RENAISSANCE III
Etude de trafic

Apparaissent également sur les simulations (cf. carte ci-avant), les trafics aux différentes intersections au sein de la ZAC mais aussi les jonctions avec les routes existantes de Plateau Caillou.

Un diagnostic de fonctionnement de la zone à l'horizon 2027 a été réalisé et des préconisations ont été émises (reconfiguration de l'échangeur RD6/Bénard, création d'un giratoire avec by-pass sur la RD6 pour l'accès à la ZAC, recalibrage de la RD6). L'étude de trafic a ainsi permis notamment de calibrer le gabarit du futur échangeur de desserte de la ZAC.

La route des Tamarins va devoir supporter un trafic nouveau important de 200 à 800 véhicules / heure par sens selon les heures de pointes à répartir sur l'axe Nord et Sud de la route.

Sources : Etude trafic réalisée par ACCS en novembre 2016, pages 31 à 33, 35, 48.

Le trafic attendu pourrait toutefois s'avérer moindre avec le développement des transports en commun et notamment avec le projet de transport par câble entre le secteur de Plateau Caillou et le centre-ville de Saint-Paul qui a été présenté par le TCO dans le cadre d'un appel à projets. Le projet intègre une voie de transports en commun en site propre dont le tracé s'intègre à la future liaison en transports inscrite dans le SCOT du TCO, de LA POSSESSION à SAINT GILLES LES HAUTS. Par ailleurs de nombreux cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour favoriser les déplacements non polluants à l'intérieur du quartier et permettre les liaisons avec les cheminements Savane.

Enfin en privilégiant la présence au sein du quartier de l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours, le parti d'aménagement du quartier tend à limiter les besoins en déplacements pour ses futurs habitants. La mixité sociale et fonctionnelle au sein de la ZAC favorisera les déplacements internes à la ZAC.

		Par ailleurs, la CCI Réunion déplore que la suppression de l'OAP 3.1 n'ait pas fait l'objet de la création d'une nouvelle OAP spécifique à ce secteur. Nous considérons que d'une façon générale le projet de modification qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st est trop imprécise et qu'il devrait ainsi être réécrit avec des principes d'aménagements plus fins.	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.1 a été supprimée car ses dispositions n'étaient plus adaptées au programme actualisé de la ZAC. Les nouvelles orientations seront traduite par le règlement modifié du PLU et du Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable aux futures constructions. Le tableau ci-dessous compare le plan masse actualisé de la ZAC avec l'OAP supprimée : **Zone OAP** / **Programme envisagé (Plan masse ZAC) - Remarques** Zone d'activités mixte : commerces artisanats activités tertiaires / La zone commerciale (pôle destination) est située sur une large emprise au plus proche de l'accès depuis la route des Tamarins. C'est la modification principale en termes de programmation. Les activités tertiaire et d'artisanat sont quant à elles toujours localisées en limite Ouest. Zone à dominante résidentielle avec équipement et activités / Inchangé Zone à dominante résidentielle / inchangé Zone à dominante équipement public / Répartition des équipements sur l'ensemble de la ZAC Trame verte / Trame verte : compatible dans ces grandes lignes **sauf en ce qui concerne le pôle de destination.** Des constructions sont également projetées à l'ouest du chemin Summer. Porte d'entrée de la ZAC / Inchangé Principe de liaison / Compatible Chemin Summer à requalifier / Compatible Les principes d'aménagement de la ZAC ont été définis à l'article 3.4.3 de la notice. La ZAC sera organisée autour de trois pôles majeurs : un pôle habitat, un pôle activités et un pôle commercial. Le projet de modification introduit un zonage qui traduit de manière précise le projet d'aménagement de la ZAC : • Zone AU3a correspondante au cœur urbain de l'opération et à la zone commerciale, avec des formes urbaines de type R+4 et exceptionnellement R+5 ; • Zone AU3b correspondante aux quartiers périphériques au cœur, avec des formes urbaines de type bâti continu pouvant atteindre R+3 ; • Zone AU3c correspondante à une zone plus résidentielle de tissu mixte (maisons individuelles à petits collectifs pouvant atteindre R+2) ; • Zone AU3e sur les secteurs à vocation économique et artisanale ; • Zone AU3h sur le secteur à vocation touristique et de loisirs avec un tissu urbain végétalisé pouvant atteindre R+2. Le parti pris d'aménagement général repose également sur l'insertion du quartier au sein du paysage de savane composant le site et le maintien de corridors écologiques et paysagers, permettant d'apporter une biodiversité au sein du quartier, d'apporter une qualité de vie certaine à la ZAC, et d'appuyer les trames douces du quartier dans la continuité des sentiers pédestres parcourant le site, que le projet souhaite

conserver et densifier.

Cette trame verte forme un réseau écologique (barrières rocheuses, ravines, talwegs d'écoulement) dont le maintien permet à la fois de répondre aux objectifs de restauration et de continuité de biodiversité, et de garantir le maintien d'une certaine authenticité du site, qui existe par une alternance en lanières d'éperons rocheux, de couloirs d'écoulements et ravines et de lanières de savanes. Ce système vert participe en outre à une gestion des eaux privilégiant l'écoulement naturel et la rétention.



Trame verte structurant au stade réalisation

La ZAC Savane des Tamarins est conçue de manière à respecter les corridors écologiques qui fondent les relations du quartier à la savane attenante. Un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors végétaux et d'éperons seront donc classés en Zone N dans le cadre de la modification du PLU liée à la ZAC.

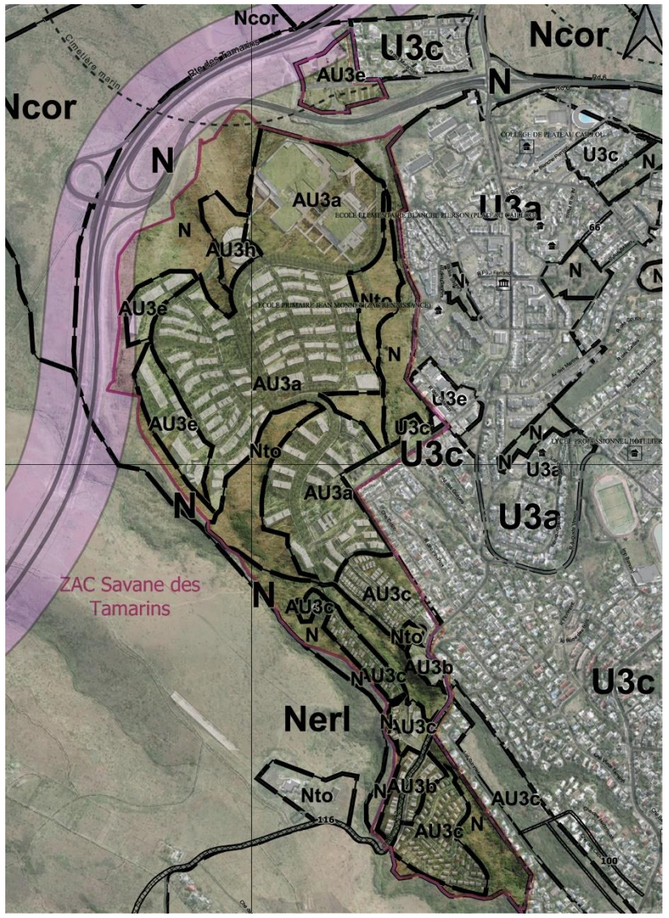
La figure ci-dessous donne la répartition géographique des espaces naturels (savane, ravines et éperons) au stade réalisation.



Le corridor biologique de la ravine Fleurimont est préservé de toute urbanisation (hors raccordement AEP) et les éperons rocheux servent de colonne vertébrale à l'organisation de la trame verte. Le découpage des zones suit scrupuleusement les contours du plan de masse projeté. Les zones N correspondent à la trame verte inconstructible tandis que les zones AU correspondent, suivant les indices, aux différentes programmations et typologies urbaines.

La trame des espaces verts inclut l'intégralité des zones situées en aléa fort au PPR. La démarche environnementale se matérialise par la constitution d'une trame verte calquée sur le réseau de ravines

			façonnées par la pente et le ruissellement, qui sont autant d'écoulements naturels à préserver et à protéger de toute construction. La trame verte et bleue est traduite de manière règlementaire dans le projet de modification de PLU au travers de deux zonages : - Zone N (Naturelle) correspondent ainsi à la trame verte inconstructible comprenant un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors écologiques et d'éperons. - Zone Nto (Naturelle touristique) permettant des aménagements légers et intégrés. Avec la modification de zonage proposée, ce sont plus de 30ha (dont environ 8ha en zone Nto) qui sont classés en zone naturelle soit 1/3 des terrains de la ZAC. Ce classement permet ainsi de préserver les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue. Enfin, les modalités de mise en œuvre d'une ZAC impliquent la réalisation de carnets d'ilots qui viendront préciser à une échelle encore plus fine les principes d'aménagement.
Chambre d'Agriculture de la Réunion	28/05/2021	Néanmoins, nos services recensent dans la zone délimitée du projet de ZAC un élevage de 33 bovins. Il paraît important de maintenir cette activité agricole afin de préserver la production agricole et de préserver l'emploi de l'agriculteur. Étant donné le caractère prioritaire et déterminé de ce projet, la Chambre d'Agriculture demande à ce que l'agriculteur concerné par ce projet soit compensé par une surface agricole au même potentiel agronomique ; ou soit indemnisé par une compensation financière.	L'emplacement indiqué par la chambre d'Agriculture dans son avis correspond à la parcelle CW 180, mais dans le cadre de la procédure d'expropriation, le propriétaire n'a pas déclaré d'occupation sur ce foncier. Il y a bien eu antérieurement une occupation autorisée sur cette parcelle par « Les amis de l'Océan Indien », pour une ferme équestre. Cependant, cette ferme équestre a été relocalisée sur la CW 154, dans le cadre d'un contrat de prêt à usage ayant pour objet la mise à disposition à titre gratuit d'une portion de 7400 m. *Réf. : délibération du conseil municipal les 10 juin 2015 et 06 avril 2017 sur la mise à disposition de la CW154p.* En outre, la zone concernée par le projet n'était pas classée en zone agricole mais en zone à urbaniser. Le principe de la compensation pour perte de zone agricole n'est donc pas applicable.
DEAL	27/05/2021	la compatibilité au SCoT identifiant ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare. Ce sujet a été évoqué durant les échanges entre mes services et les vôtres mais l'analyse prouvant le respect de ce seuil de 50 logements par hectare n'est pas explicitée dans le projet qui a été transmis. À la lecture des éléments du dossier, on peut additionner les superficies des zones AU et U prévues sur cette zone AU3st pour arriver à un résultat de 59,16 Ha. Le dossier indique que la zone prévoit d'accueillir 2019 logements ainsi que 1028 équivalent logements aboutissant à un total de 3047. En croisant ces données on obtient une densité de 51,5 logements par hectare. La densité prescrite par le SCoT en application du SAR serait donc respectée mais la démonstration aurait mérité d'être développée dans le dossier au vu des échanges préalables sur ce sujet ;	Le mode de calcul de la densité moyenne a consisté à prendre pour base la surface constructible de la ZAC, en déduisant de l'aire totale les zones naturelles inconstructibles (ravines, talwegs, etc.) et l'emprise de la voie primaire et d'intégrer dans le calcul les surfaces d'activités, de tertiaire et de commerces rapportées en "équivalent-logement" par application du ratio imposé par le guide méthodologique du SAR (1 équivalent logement pour 80 m² de surface plancher). Ainsi, les surfaces prises en compte dans le calcul sont les suivantes : Surface totale de la ZAC 90,45 ha *Surface Au3st impactée par la modification* *89,57 ha* Surfaces non constructibles (zones N + Nto) - 30,43 ha Surfaces urbanisables = 60,02 ha *Les surfaces calculées dans l'avis de la DEAL sont légèrement différentes car elles prennent en compte uniquement la surface urbanisable anciennement AU3st, alors que la ZAC comprend également des zones urbanisables non modifiées par le PLU.* De plus, les prescriptions d'inconstructibilité (loi Barnier, trame verte hors zone N, …) impacteront la zone urbanisable avec pour conséquence une augmentation de la densité à l'hectare. Le projet prévoit 3047 équivalents logements répartis entre 2019 logements réels et 1028 équivalents-logements qui, par application du ratio de 1 équivalent logement pour 80 m² de surface plancher, correspondent à plus de 82 000 m² de surfaces (suivant les destinations suivantes : surfaces commerciales, surfaces de proximité, équipements publics de superstructure, bureaux, activités tertiaires, artisanat et petite production).

			Dès lors, suivant le calcul de la densité moyenne de la ZAC : $$\frac{Nombred'équivalentslogements}{Surfaceurbanisable(enHa)} = \frac{3047}{60{,}02} = 50{,}8\,logements/ha\,,soit > 50\,log/ha$$ La densité prescrite par le SCOT en application du SAR de minimum 50 logements à l'hectare est donc bien respectée. La pièce n°1 – Notice explicative sera complétée en conséquence (Page 32 et 33)
		- la compatibilité avec la loi Barnier prescrivant une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre d'une autoroute ou voie express (ici la route des Tamarins). Les documents graphiques inclus dans le dossier semblent aller dans le sens du respect de cette bande d'inconstructibilité mais aucune démonstration n'est faite et aucun élément technique ou cartographique précis ne permet de s'en assurer. Le dossier ne présentant pas d'étude dérogatoire, il laisse à penser que cette bande d'inconstructibilité sera strictement respectée en tant que servitude au niveau des autorisations d'urbanisme délivrées ultérieurement.	Ci-après la carte superposant le projet à la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier.  Deux ilots de la ZAC sont concernés. Cependant l'étude capacitaire a pris en compte les espaces liés à cette inconstructibilité. Il n'est donc pas prévu de procéder à une demande de dérogation Loi Barnier. Toutefois, la bande des 100 m ne pourra être intégrée en tant que servitude. ⇨ La pièce n°1 – Notice explicative sera complétée en conséquence (Page 46 et 47)

		De plus, je tiens à porter à votre attention la présence de l'hélistation « Hélilagon » à proximité du secteur concerné par la modification. Cette installation représente une source potentielle de nuisances sonores et le projet de modification induit une urbanisation qui se rapproche de celle-ci.	Une enquête publique portant sur la régularisation de l'hélistation préfectorale en hélistation ministérielle s'est tenue en août 2018. La SEDRE avait alors relevé l'incompatibilité du projet avec la ZAC Savane des Tamarins ainsi qu'avec les documents de planification. La Ville, par délibération en date du 6 septembre 2018 a d'ailleurs également émis un avis défavorable à ce projet de régularisation. Il est indiqué dans cette délibération qu'il "est proposé de mener une réflexion sur un site plus adapté à une telle activité et déconnecté des tissus urbains" d'ici à l'échéance du bail de l'hélistation en 2037. L'OAP 1.4 du PLU formalise une possibilité de délocalisation dans la zone de Cambaie. Dans l'attente d'une délocalisation de l'hélistation, une réflexion est menée avec Hélilagon pour la réduction des nuisances sonores. L'acquisition de nouveaux appareils plus modernes et moins bruyants constitue un premier pas en ce sens. *Réf : Délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2018 ; Rapport du commissaire enquêteur sur le projet de régularisation de l'hélistation, septembre 2018 ; réponse de la SEDRE du 23 août 2018 à la commissaire enquêtrice.*

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUIN 2021

Affaire CM210611019:

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant la modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (RCO)

La Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***04/06/2021***
et affichée le : ***04/06/2021***
sous le numéro : **0232**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **46**

Affiché en Mairie le : 30 JUIN 2021
Sous le numéro : 02 04

P/ la Maire de Saint-Paul et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Président de séance,

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-et-un, le onze juin à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Premier Adjoint.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. FLORIANT Tristan - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme ROUGEAU Hélène - M. GAILLARD Perceval - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme GAZE Martine - Mme COUSIN Mélissa - M. GUYON Sébastien - Mme LEBON Karine - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. CRIGHTON Yann - Mme LEBRETON Laétitia - M. OMARJEE Irchad - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey – Mme DJUNIA Paméla

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme CHAROLAIS Céline : procuration à M. VIRAMA COUTAYE Dominique
- M. DAIN Kévin : procuration à M. OMARJEE Irchad
- Mme VICTORINE Eglantine : procuration à M. NATIVEL Jean-François

ETAIENT ABSENTS :

Mme BELLO Huguette - M. POININ-COULIN Alexis - Mme SALLE Virginie - M. BELLON Karl - M. MELCHIOR Cyrille - M. IBAR Sébastien

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Irchad OMARJEE a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 19 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant la modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (RCO)

Date de transmission de l'acte :	28/06/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	28/06/2021
Numéro de l'acte :	CM210611019 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20210611-CM210611019-DE
Date de décision :	11/06/2021
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 11 juin 2021

Affaire CM210611019 / Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant la modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (RCO).

La Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération en date du 25 mars 2021, le Conseil Municipal a validé la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU concernant la modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (R.C.O.) et en a fixé les modalités de concertation.

En effet, La société (R.C.O.) valorise aujourd'hui la quasi-intégralité des boues d'épuration de l'île dont il n'existe à ce jour aucune autre filière de valorisation. Elle traite également des déchets de coopérative agricole ainsi que des effluents d'élevage, et produit à partir de ceux-ci du compost destiné à 97 % aux agriculteurs.

L'arrêté préfectoral qui autorise la société R.C.O. à exploiter son ICPE a été annulé par la Cour Administrative d'Appel de Paris, car celle-ci est située en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) du PLU approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement ne les autorise pas, et quand bien même qu'elle ait fait l'objet d'autorisation d'urbanisme purgées de tout recours.

Il est donc proposé de modifier l'article 2.2 du règlement de la zone agricole du PLU relatif à la zone Acu afin de permettre de régulariser cette activité d'intérêt collectif à finalité agricole. Cette modification permettra à la société R.C.O. de solliciter une nouvelle autorisation environnementale.

Ainsi, le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et les avis des personnes publiques associées consultés ont été mis à la disposition du public pendant un mois et un jour, **19 avril au 19 mai 2021**, dans les lieux et conditions fixés par la délibération du 25 mars 2021.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 12 mars 2021 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier de mise à disposition du public :

- La Région Réunion, par courrier en date du 04/05/2021 reçu le 07/05/2021, a estimé le projet compatible avec les grandes orientations et objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR).
- Le Département de la Réunion, par courrier en date du 11/05/2021 reçu le 17/05/2021, n'émet pas de remarques particulières sur les évolutions proposées suite à l'examen du dossier.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion, par courrier en date du 18/05/2021 reçu le 21/05/2021, a formulé un avis favorable au projet.

Une seule remarque a été émise par le public par courriel, qui ne concerne pas la présente procédure.

Ces observations commentées sont enregistrées et conservées par la Ville de Saint-Paul, et annexées à la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, la Maire doit présenter le bilan de cette mise à disposition devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 1 juin 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (2 contre(s) (M. NATIVEL Jean-François et Mme VICTORINE Eglantine)), décide :

Article 1 : de valider le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : d'approuver la modification simplifiée du PLU concernant la modification du règlement de la zone agricole pour la régularisation de l'activité de la société recyclage de l'ouest (R.C.O.)

Article 3: d'autoriser la Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 11 juin 2021

P/ la Maire de Saint-Paul et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Président de séance,

Emmanuel SERAPHIN

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Modification simplifiée du PLU de Saint-Paul – Modification du règlement de la zone A pour la régularisation de l'activité de la société RCO – Synthèse des remarques suite à la mise à disposition du dossier du 19 avril au 19 mai 2021

Personnes Publiques Associées			
Nom	**Source**	**Remarque**	**Décision**
REGION REUNION	Courrier du 04/05/2021	Projet compatible avec les orientations et objectifs du SAR au regard notamment des principes de maintien des grands équilibres	**Dont acte**
DEPARTEMENT DE LA REUNION	Courrier du 11/05/2021	L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées	**Dont acte**
CCI de La Réunion	Courrier du 18/05/2021	Avis favorable au projet	**Dont acte**

Administrés			
Nom		**Remarque**	**Décision**
Rodolphe PAYET	Courriel du 17/05/2021	Demande le déclassement de sa parcelle	Demande ne s'inscrivant pas dans l'objet de la présente procédure

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2021

Affaire CM210325008:

Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du règlement de la zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de régulariser l'activité de la société Recyclage de l'Ouest

La Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *19/03/2021*
et affichée le : *19/03/2021*
sous le numéro : **0102**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **49**

Affiché en Mairie le : 09 AVR. 2021
Sous le numéro : 0105

La Maire de Saint-Paul,

Huguette BELLO

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-cinq mars à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Madame Huguette BELLO, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. FLORIANT Tristan - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANT Marie-Anick - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme GAZE Martine - Mme COUSIN Mélissa - M. GUYON Sébastien - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. CRIGHTON Yann - Mme LEBRETON Laétitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- M. GAILLARD Perceval à Mme DELAVANNE Denise
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe à M. CRIGHTON Yann
- M. FLORESTAN Antoine Luc à M. VIRAMA COUTAYE Dominique
- Mme LEBON Karine à Mme CHAROLAIS Céline
- M. MELCHIOR Cyrille à M. IBAR Sébastien
- Mme VICTORINE Eglantine à M. NATIVEL Jean François

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 8 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du règlement de la zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de régulariser l'activité de la société Recyclage de l'Ouest

Date de transmission de l'acte :	08/04/2021
Date de réception de l'accusé de réception :	08/04/2021
Numéro de l'acte :	CM210325008 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20210325-CM210325008-DE
Date de décision :	25/03/2021
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 25 mars 2021

Affaire CM210325008 / Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du règlement de la zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de régulariser l'activité de la société *Recyclage de l'Ouest.*

La Maire rappelle que la société Recyclage de l'Ouest (RCO), située au lieu-dit le Grand Pourpier, valorise des déchets recyclables comme des déchets ultimes. Elle transforme aujourd'hui la quasi-intégralité des boues d'épuration de l'île dont il n'existe, à ce jour, aucune autre filière de valorisation. En l'absence de son activité, ces déchets devraient être enfouis dans les deux Centres d'Enfouissement Technique de l'île déjà saturés.

Cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) traite également des déchets de coopérative agricole ainsi que des effluents d'élevage, et produit à partir de ceux-ci 12 000 tonnes de compost chaque année, destiné à 97 % aux agriculteurs.

La Maire rappelle également que par arrêt en date du 13 février 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a annulé le jugement n°1501274 du 6 juillet 2017 du Tribunal Administratif de La Réunion et l'arrêté du 30 décembre 2014 par lequel le Préfet de La Réunion a autorisé la société Recyclage de l'Ouest, à exploiter une ICPE de compostage de déchets végétaux, de boues de station d'épuration et d'effluents d'élevage au lieu-dit :Le Grand Pourpier sur le territoire de la Commune de Saint-Paul.

Cet arrêt est fondé sur le moyen développé dans le mémoire en appel selon lequel l'installation, autorisée par le permis de construire du 16 juin 2014, est située en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement n'autorise pas les ICPE. Dans ces conditions, même si un permis de construire a été délivré, purgé de tout recours, l'installation classée n'était toutefois pas conforme avec le règlement du PLU à la date de l'autorisation.

Le PLU n'ayant pas été modifié depuis cette date, l'autorisation environnementale ne peut être régularisée en application de l'article L.181-18 du code de l'environnement. Il est cependant possible de relancer une procédure d'autorisation ICPE pour arriver à une régularisation dans un délai de 12 mois, sous réserve d'une évolution du règlement du PLU afin de permettre cette installation.

Il est donc proposé, à la demande de l'État, de modifier l'article 2.2 du règlement de la zone agricole du PLU relatif à la zone Acu, afin de permettre de régulariser cette activité d'intérêt collectif à finalité agricole, sans création, augmentation ou diminution de droits à construire, sans modification de zonage, sans réduction d'une protection et sans atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'entrant pas dans le cadre des dispositions des articles L. 153-41 et L. 151-28 du même code, la modification du PLU peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

Par décision en date du 09 février 2021, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion indique que le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 19 avril au 19 mai 2021** :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la Ville, http://www.mairie-saintpaul.re/, espace « particulier » / rubrique PLU.

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à Madame La Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichée en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service PLO, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, la Maire présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Le dossier de modification simplifiée est consultable en séance ainsi que dans les locaux de la DPTU au 12, rue Labourdonnais à Saint Paul.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 16 mars 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (3 votes contres : MM. Karl BELLON, Jean François NATIVEL et Mme Eglantine VICTORINE), décide :

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : de fixer les modalités de mise à disposition au public telles que définies par la présente délibération ;

Article 3 : d'autoriser la Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 25 mars 2021

La Maire de Saint-Paul,

Huguette BELLO

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 20020136
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul : Classement au titre des monuments historiques du Domaine de Villèle

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 151-43, L 153-60 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral N°20 du 19 décembre 2019 portant classement au titre des monuments historiques du Domaine de Villèle à Saint-Paul (La Réunion) ;

A R R E T E

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du PLU les documents suivants :

- Mention de l'arrêté préfectoral N°20 du 19 décembre 2019 portant classement au titre des monuments historiques du Domaine de Villèle à Saint-Paul (La Réunion) dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU ;

- Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique tel qu'il figure dans les documents graphiques annexés du PLU.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

SAINT-PAUL, le 06 FEV. 2020
Le Maire,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE SAINT-PAUL ★

Joseph SINIMALE

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul : Classement au titre des monuments historiques du Domaine de Villèle

Date de transmission de l'acte :	06/02/2020
Date de réception de l'accusé de réception :	06/02/2020
Numéro de l'acte :	AM20020136 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20200206-AM20020136-AR
Date de décision :	06/02/2020
Acte transmis par :	Chloé TIMON
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 20010101
Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme - Inscription au titre des monuments historiques

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 151-43, L 153-60 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** les arrêtés préfectoraux suivants :
  - N°147 du 26 janvier 2012 portant inscription au titre des monuments historiques du cimetière marin situé à Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°2498 du 17 décembre 2015 portant inscription au titre des monuments historiques du Bain Bœuf situé au village de l'Eperon, commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°2521 du 21 décembre 2016 portant inscription au titre des monuments historiques le hangar Fillod situé à Vue-Belle commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°1009 du 7 juin 2018 portant inscription au titre des monuments historiques de la Villa Bourbon à Saint-Gilles-les-Bains, commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°1157 du 29 juin 2018 portant radiation de l'inscription au titre des monuments historiques de la cheminée de Savanna ;
  - N°3608 du 26 novembre 2019 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne batterie de Saint-Gilles-les-bains à Saint-Paul (La Réunion) ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du PLU les documents suivants :

- mention des arrêtés préfectoraux suivants dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU :

  - N°147 du 26 janvier 2012 portant inscription au titre des monuments historiques du cimetière marin situé à Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°2498 du 17 décembre 2015 portant inscription au titre des monuments historiques du Bain Bœuf situé au village de l'Eperon, commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°2521 du 21 décembre 2016 portant inscription au titre des monuments historiques le hangar Fillod situé à Vue-Belle commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°1009 du 7 juin 2018 portant inscription au titre des monuments historiques de la Villa Bourbon à Saint-Gilles-les-Bains, commune de Saint-Paul (La Réunion) ;
  - N°3608 du 26 novembre 2019 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne batterie de Saint-Gilles-les-bains à Saint-Paul (La Réunion) ;

- suppression de la mention de l'arrêté préfectoral du 22 juin 2002 portant inscription au titre des monuments historiques de la cheminée dite de « Savanna » dans la pièce écrite n°6 (annexe) du PLU :

  - mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique telle qu'il figure dans les documents graphiques annexes du PLU.

ARTICLE 2 : Ce documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

SAINT-PAUL, le 29 JAN. 2020
Le Maire,



Joseph SINIMALE

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme - Inscription au titre des monuments historiques

Date de transmission de l'acte :	29/01/2020
Date de réception de l'accusé de réception :	29/01/2020
Numéro de l'acte :	AM20010101 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20200129-AM20010101-AR
Date de décision :	29/01/2020
Acte transmis par :	Chloé TIMON
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DÉCEMBRE 2019

Affaire CM191212018:

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *06/12/2019*
et affichée le : *06/12/2019*
sous le numéro : **0986**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **29**

Affiché en Mairie le : 23 DEC. 2019
Sous le numéro : 1006

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

L'an deux mille dix-neuf, le douze décembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME Patricia - M. POTA Alex - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. DORLA Patrick - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien - Mme FERNANTE Nathalie - M. PAYET Alix - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme FONTAINE Audrey (procuration à) M. SINIMALE Joseph
- M. CLAIN Christian Joseph (procuration à) M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme SINIMALE Sandra - M. GANGAMA Erick - M. RAVENNE Axel - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme PELOPS Micheline - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Mélissa - Mme CHANE-HONG Régine - M. MOYAC Charles

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 18 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 12 décembre 2019

Affaire CM191212018 / Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER).

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 05 septembre 2019, le conseil municipal a validé la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU pour la suppression /réduction d'Emplacements Réservés (ER) et en a fixé les modalités de concertation. Il est proposé de supprimer 17 ER et d'en réduire 3 car le projet objet de leur destination a été réalisé, est en cours de réalisation, ou est abandonné. La liste des ER figure sur le plan joint à la présente délibération.

Ainsi, le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et les avis des personnes publiques associées consultés ont été mis à la disposition du public pendant un mois et un jour, **du 30 septembre au 31 octobre 2019**, et le public informé dans les lieux et conditions fixés par la délibération du 05 septembre 2019.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 20 septembre 2019 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier de mise à disposition du public :

- La Région Réunion n'a pas émis de remarques particulières ;
- La Chambre de Commerce de d'Industrie de la Réunion (CCIR) a émis un avis favorable au projet par courrier en date du 21/10/2019 reçu le 25/10/2019.

Le service Application du Droit des Sols (ADS) de la ville a émis une remarque concernant l'ER n°126 pour l'aménagement du chemin Lautret à 6 mètres d'emprise. Il s'agit d'une erreur matérielle car l'ER n°126 concerne le chemin de l'Auberge tel qu'il figure sur la planche n°7 du PLU. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle et donc de modifier l'intitulé de la destination de l'ER.

Par ailleurs, 10 demandes de modification ou de suppression d'ER, non prévues par la procédure en cours, ont été formulées par le public au cours de la mise à disposition du dossier. La ville a décidé de répondre défavorablement à 9 demandes de manière justifiée conformément aux arguments développés dans le tableau joint à la présente délibération. La destination et le projet de chacun de ces ER gardent un caractère d'intérêt général pour l'aménagement de la commune.

Concernant l'ER n°7 au bénéfice de la commune pour l'aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et "Petit train", sa suppression a été demandée par 5 propriétaires riverains, au même titre que les ER 1 et 11 qui ont la même destination et qui sont supprimés par la procédure. La ville décide de répondre favorablement à leur demande de réduction de l'ER 7 au droit de leur propriété. En effet, il s'agit du seul « point dur » pour la mise en œuvre de l'ER : parcelles privées occupées, clôturées, parfois construites, et ER qui vient séparer les propriétés en deux. Cette suppression représente 140 mètres linéaire de l'ER sur un total de 1 150, entre le cimetière et la rue des Sables.

Ces observations commentées sont enregistrées et conservées par la ville de Saint-Paul, et annexées à la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le Maire doit présenter le bilan de cette mise à disposition devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

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

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 3 décembre 2019) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : de valider le bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : d'approuver la modification simplifiée du PLU pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés telle qu'annexée à la présente délibération ;

Article 3: d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 12 décembre 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE



Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER)

Date de transmission de l'acte : 19/12/2019

Date de réception de l'accusé de réception : 19/12/2019

Numéro de l'acte : CM191212018 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20191212-CM191212018-DE

Date de décision : 12/12/2019

Acte transmis par : Evelyne CLEMENCEAU

Nature de l'acte : Délibération

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

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DÉCEMBRE 2019

Affaire CM191212019:

Projet d'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI - Bilan de la concertation préalable au titre du code de l'environnement, et engagement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***06/12/2019***
et affichée le : ***06/12/2019***
sous le numéro : **0986**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **29**

Affiché en Mairie le : 23 DEC 2019
Sous le numéro : 1007

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * MAIRIE DE ST-PAUL *

L'an deux mille dix-neuf, le douze décembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME Patricia - M. POTA Alex - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. DORLA Patrick - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien - Mme FERNANTE Nathalie - M. PAYET Alix - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme FONTAINE Audrey (procuration à) M. SINIMALE Joseph
- M. CLAIN Christian Joseph (procuration à) M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme SINIMALE Sandra - M. GANGAMA Erick - M. RAVENNE Axel - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme PELOPS Micheline - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Mélissa - Mme CHANE-HONG Régine - M. MOYAC Charles

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 19 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 12 décembre 2019

Affaire CM191212019 / Projet d'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI - Bilan de la concertation préalable au titre du code de l'environnement, et engagement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet.

Le Maire rappelle à l'assemblée que le groupe OPALE ALSEI a sollicité la ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement économique sur le secteur de Cambaie, dans le périmètre du projet Ecocité au droit de la rue Henri Cornu, suite à l'obtention d'accords avec les propriétaires fonciers concernés sur une emprise foncière de 24 hectares.

Ce projet devrait rassembler près de 148 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités tertiaires, artisanales, de commerces et industrielles et créateur de plusieurs centaines d'emplois.

1 – Rappel : Concertation préalable sur le projet au titre du code de l'environnement

En préalable et en application des dispositions de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement, ce projet, soumis à évaluation environnementale, peut faire l'objet d'une concertation préalable du public. Celle-ci permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-17 du code de l'environnement, la personne publique responsable du plan ou programme ou le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16.

Par délibération en date du 5 septembre 2019, le conseil municipal a autorisé l'engagement de la procédure de concertation préalable sur le projet d'aménagement économique porté par le groupe OPALE ALSEI sur le secteur de Cambaie et a fixé les modalités de cette concertation préalable.

2 – Bilan de la concertation préalable

Le dossier de concertation prévu en application des dispositions de l'article R. 121-20 du code de l'environnement, a été mis à la disposition du public pendant un mois et un jour, **du 30 septembre au 31 octobre 2019**, et le public a pu émettre ses remarques, dans les conditions prévues dans la délibération suscitée.

Au total, seulement deux observations ont été reçues par courrier.

Les remarques portent principalement sur :

- Le manque de clarté de la gouvernance et de la procédure liée au projet,
- Le traitement partiel de la rue Henri Cornu, limité au droit du projet,
- Le manque de précision du volet environnemental du dossier de concertation,

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- L'éviction de certaines parcelles du projet,
- La question des ICPE (proximité avec d'autres activités, habitat…)

Les courriers ont été transmis au groupe OPALE / ALSEI pour traitement. Certaines réponses sont d'ores et déjà données dans le bilan de la concertation joint à la présente délibération.

Par ailleurs, le groupe OPALE / ALSEI a mené ses propres actions afin de renforcer le dispositif de concertation : création d'un site internet et d'une adresse courriel dédiés au projet, affichage, distribution de flyers, 6 insertions presse d'un quart de page, 1 panneau 4X3 m installé sur site, deux réunions publiques (02 et 24/10/2019), une réunion avec les riverais (30/09/2019), un atelier (16/10/2019)…

385 personnes ont répondu au questionnaire distribué et 10 personnes ont participé aux réunions publiques organisées par le Groupement.

Au travers des réponses aux questionnaires, le public a exprimé son intérêt pour un projet de développement de l'activité économique sur ce secteur, et il apparaît que les thématiques de développement durable, d'environnement, d'insertion dans le paysage, de qualité des aménagements et des constructions sont prédominantes. Sur les 222 personnes ayant donné leur avis global sur le projet, 154 le trouve positif, 44 plutôt intéressant et 24 négatif. Les contributions argumentées de soutien au projet sont axées sur l'idée du développement local et de la création de l'emploi. Trois points de vigilance sont avancés : la concurrence avec le commerce du centre-ville, la nécessité d'adapter les voiries et l'importance de préserver l'environnement.

L'analyse qualitative des contributions est basée sur les échanges et les contributions émises lors des différents évènements de la concertation (réunions publiques, réunion de proximité avec les riverains et atelier). Ces éléments sont également enrichis par les contributions reçues par courrier. Il ressort de cette analyse les sujets suivants :

- Un manque d'information générale sur le projet, particulièrement sur sa gouvernance et son articulation avec Ecocité, ainsi que sur la démarche Ecocité elle-même ;
- Un intérêt pour le projet, avec un avis globalement positif sur la nécessité de développer un projet de développement économique, de créer des emplois et d'améliorer la situation existante (manque d'organisation du secteur, voirie dégradée…)
- L'expression de besoins spécifiques : surfaces adaptées aux PME, lieux de rencontre et d'échange, espaces coworking, services de proximités pour les salariés (salle de sport, restauration…)
- Des points de vigilance à avoir : Circulation induite, desserte en transport en commun, mobilité douce, stationnement, préservation de l'environnement et aménagement durable,

L'ensemble des contributions recueillies permettent de dresser un premier état des lieux sur le projet et de l'enrichir à la lumière des avis et des remarques. Aussi, le groupe OPALE ALSEI, en sa qualité de porteur du projet s'engage dans 16 mesures pour répondre aux attentes formulées dans la concertation préalable :

- N° 1 - Se rapprocher des partenaires pour mettre en place une communication ;
- N° 2 - En lien avec l'ensemble des acteurs du territoire mettre davantage en lumière les synergies avec l'Ecocité ;
- N° 3 - Créer les conditions nécessaires pour favoriser la création d'emplois locaux ;
- N° 4 - Préserver l'environnement, l'identité du site et valoriser le patrimoine ;
- N° 5 - Faire de ce projet un démonstrateur en terme d'aménagement durable ;
- N° 6 - Contribuer à l'amélioration de la qualité de la zone ;
- N° 7 - apporter une réponse à la question des stationnements nécessaires et proposer des solutions mutualisées pour le stationnement des poids-lourds et des containers ;
- N° 8 - Veiller à la complémentarité de l'offre commerciale ;
- N° 9 - Travailler avec les partenaires du projet pour la dénomination du projet en cohérence avec les ambitions portées ;
- N° 10 - Etudier le réaménagement de la totalité de la rue Henri Cornu ;
- N° 11 - Contribuer avec l'ensemble des acteurs à la réflexion sur l'accessibilité en transport en commun et la promotion des modes doux ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- N° 12 - Etudier la réalisation des espaces privilégiés pour le développement de commerces, services et activités pour les usagers, les riverains et les entreprises ;
- N° 13 - Intégrer le besoin des TPE et PME dans la programmation des espaces ;
- N° 14 - Poursuivre les rencontres avec l'ensemble des occupants actuels et étudier les solutions d'installation ;
- N° 15 - S'assurer de la réalisation de l'étude d'impact, en termes de circulation du projet sur le périmètre élargi ;
- N° 16 - Poursuivre la communication sur le projet et la concertation.

Le porteur de projet est invité à respecter ces engagements et à compléter le dossier relatif au projet le cas échéant.

En application de l'article R. 121-21 du code de l'environnement, le bilan et les mesures jugées nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation seront publiés dans un délai de trois mois après la fin de la concertation. Il sera publié sur le site internet de la ville et sur celui du groupe OPALE ALSEI. Il est annexé à la présente délibération.

3 – Evolution requise du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire rappelle que le secteur du projet est actuellement classé en zone A Urbaniser stricte (AU1st) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et a pour vocation d'accueillir des activités à dominante industrielle, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 du PLU. L'aménagement de cette zone est donc conditionnée par une procédure d'évolution du PLU.

Selon l'article L.300-6 du code de l'urbanisme : « *(...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en comptabilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Etant donné la nature du projet et sa localisation, la procédure de mise en compatibilité du PLU sera d'office considérée par l'Autorité compétente pour l'approuver comme soumise à évaluation environnementale.

4 – Enjeux et objectifs poursuivis

Le Maire rappelle que ce projet doit répondre aux besoins en foncier à vocation économique, évalué par une étude du cabinet EGIS à 120 hectares à horizon de 5 ans. Il permettra également de résorber une zone d'activité « de fait » identifiée par une étude de l'AGORAH (Agence d'urbanisme de la Réunion). Ce projet sera « *l'un des plus importants pôles d'activités de l'Ouest présentant une forte démarche environnementale développé sans subvention publique* » et devrait permettre de :

- *« Positionner Saint-Paul comme le pôle économique de référence de l'Ouest ;*
- *Participer à la création d'emplois durables avec sur le long terme, plusieurs centaines emplois directs et d'emplois indirects ;*
- *Développer les conditions d'une mobilité pour tous ;*
- *Préserver les ressources du territoire et optimiser un service public des déchets ;*

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;*
- *Contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire. »*

En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général qui devra être démontré par le groupement. Il sera le premier acte de la future Ecocité insulaire et tropicale sur le secteur de Cambaie-Oméga.

5 - Détail de la procédure de déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement, sera composée des étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal initiant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et valant déclaration d'intention afin de purger le droit d'initiative du public

- Réalisation d'une étude d'impact du projet comprenant, au titre de la procédure d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU, les rubriques du rapport d' d'incidences environnementales visées à l'article R. 122-20 du Code de l'environnement, dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune, en application des dispositions de l'article L. 122-14 du Code de l'environnement ;

- Constitution du dossier d'enquête publique unique en application de l'article L.-122-14 du code de l'environnement, portant à la fois sur le projet et la mise en compatibilité du PLU ;

- Transmission du dossier de mise en compatibilité du PLU aux personnes publiques associées et saisine de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet comprenant le rapport d'incidences environnementales

- Examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées mené par le Maire ;

- Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale commune ;

- Enquête publique unique portant à la fois sur le projet et la mise en compatibilité du PLU ;

- Délibération du conseil municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet visé.

6 - Déclaration d'intention

Conformément aux dispositions du I de l'article R. 121-25 du Code de l'environnement, l'acte initiant la procédure de mise en compatibilité du PLU constitue la déclaration d'intention dès lors qu'il comporte les informations énumérées aux 1° à 6° du I de l'article L. 121-18 du Code de l'environnement.

Il est donc précisé que la présente délibération vaut déclaration d'intention, en application des dispositions des articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-18, il est précisé les éléments suivants sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul en vue de la réalisation du projet « pôle d'activité Henri Cornu »,

- **Motivations et raisons d'être du projet de mise en compatibilité du PLU :**

  Voir paragraphe 4 de la présente délibération « enjeux et objectifs poursuivis »

- **Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :**

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

La mise en compatibilité du PLU ne concerne que le territoire de la commune Saint-Paul, cette précision tenant compte de l'échelle des incidences environnementales des évolutions qu'il est prévu d'apporter au PLU ;

- **Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :**

  - La mise en compatibilité du PLU, et l'ouverture à l'urbanisation de la zone, ne devrait engendrer que des incidences potentielles limitées sur l'environnement, compte tenu de l'état actuel du site, qui est un secteur de zone d'activité industrielle de fait, peu organisée, constitué de voiries peu entretenues voire dégradées, et qui n'accueille pas de végétation représentant une qualité environnementale particulière. L'étude d'impact du projet et le rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU permettront de confirmer ou de nuancer ce constat.
  - La réalisation du projet permise par cette mise en compatibilité devrait améliorer la qualité environnementale du site par la création d'un espace de travail vivant et agréable (approche bioclimatique des constructions, favorisation des modes de transports doux…), par la végétalisation du secteur, une gestion de l'impact énergétique et une gestion différenciée de l'eau.

Les modalités déjà envisagées de concertation préalable du public :

Le projet d'opération d'aménagement économique a fait l'objet d'une concertation préalable selon les modalités prévues à l'article L. 121-16 du Code de l'environnement. Il est renvoyé aux éléments de la présente délibération relatifs à l'approbation du bilan de la concertation qui précisent l'ensemble des modalités réalisées à ce titre, permettant d'établir qu'une large prise en compte des observations du public a été effectuée dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement.

En application de l'article R. 121-25 du code de l'environnement, la déclaration d'intention est publiée sur le site internet du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, s'il ou elle dispose d'un tel site, et sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 3 décembre 2019) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : de tirer le bilan de la concertation préalable concernant le projet d'aménagement économique à Cambaie porté par le groupe OPALE ALSEI ;

Article 2 : d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Article 3 : de prendre acte que la présente délibération constitue la déclaration d'intention portant sur le projet de mise en compatibilité du PLU ;

Article 4 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 12 décembre 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Projet d'opération d'aménagement économique " pôle d'activité Henri Cornu " portée par le groupe OPALE ALSEI - Bilan de la concertation préalable au titre du code de l'environnement, et engagement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet

Date de transmission de l'acte :	19/12/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	19/12/2019
Numéro de l'acte :	CM191212019 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20191212-CM191212019-DE
Date de décision :	12/12/2019
Acte transmis par :	Evelyne CLEMENCEAU
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	8. Domaines de competences par themes 8.4. Amenagement du territoire

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 SEPTEMBRE 2019

Affaire CM190905007:

Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *30/08/2019*
et affichée le : *30/08/2019*
sous le numéro : **0600**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **31**

Affiché en Mairie le : 20 SEP. 2019
Sous le numéro : 0657

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * MAIRIE DE ST-PAUL *

L'an deux mille dix-neuf, le cinq septembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - Mme LOCAME Patricia - M. POTA Alex - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. CLAIN Christian Joseph - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien - Mme FERNANTE Nathalie - M. PAYET Alix - Mme BASQUAISE Gislaine - M. SERAPHIN Emmanuel - M. MOYAC Charles

ETAIENT REPRESENTES :

- M. VELLEYEN Yoland (procuration à) Mme LATCHIMY Isabelle
- Mme CARPANIN PARVADY Gertrude (procuration à) Mme LOCAME Patricia
- Mme PIGNOLET-DUMONT Annie (procuration à) M. DORLA Patrick
- M. ROMELY Dominique (procuration à) M. FONTAINE Pascal
- Mme GADO Magalie (procuration à) M. RAVENNE Axel
- Mme COUSIN Melissa (procuration à) M. SERAPHIN Emmanuel

ETAIENT ABSENTS :

M. MELCHIOR Cyrille - M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - Mme LOUGNON Laurence - Mme CHANE-HONG Régine

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 7 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER)

Date de transmission de l'acte :	19/09/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	19/09/2019
Numéro de l'acte :	CM190905007 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20190905-CM190905007-DE
Date de décision :	05/09/2019
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 5 septembre 2019

Affaire CM190905007 / Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression ou la réduction d'Emplacements Réservés (ER).

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Il rappelle également qu'en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Le PLU de Saint-Paul a créé de nombreux emplacements réservés. La plupart d'entre eux ont été institués au bénéfice de la commune. Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- Les ER destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- Les ER destinés à la réalisation d'équipements publics,
- Les ER destinés à la gestion de l'eau. Il s'agit aussi bien d'ouvrages de protection des ressources en eau que de canalisations d'eau pluviale,
- Les ER destinés à la réalisation d'opérations de logements aidés.

Une modification simplifiée du PLU, supprimant 30 ER et en réduisant 4, a été approuvé par délibération en date du 9 novembre 2017.

En effet, après plus de cinq années d'application du plan, il était nécessaire de supprimer certains ER dont le projet objet de leur destination a été réalisé, est en cours de réalisation, ou est abandonné, pour permettre de garantir une meilleure lecture du document.

Il est aujourd'hui nécessaire, pour les mêmes raisons, d'engager une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU.

Le dossier, qui détaille la liste des ER et le motif de leur suppression, est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'entrant pas dans le cadre des dispositions des articles L. 153-41 et L. 151-28 du même code, la modification du PLU peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le conseil municipal doit préciser les modalités de la mise à disposition.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

La Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a été saisie du dossier par courrier en date du 2 juillet 2019, réceptionné le 4 juillet 2019.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois et un jour, **du 30 septembre au 31 octobre 2019** :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la ville, http://www.mairie-saintpaul.re/, espace « particulier » / rubrique PLU.

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition au service Planification et Observatoire, rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à M. Le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saint-paul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition au public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service PLO, rue Labourdonnais, au Pôle Aménagement et Economie, rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 27 août 2019) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (3 contre(s) (M. MOYAC Charles, Mme COUSIN Melissa, M. SERAPHIN Emmanuel)), décide :

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : de fixer les modalités de concertation telles que définies par la présente délibération ;

Article 3: d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 5 septembre 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE

REPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 SEPTEMBRE 2019

Affaire CM190905008:

Projet d'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI - lancement de la concertation préalable au titre du code de l'environnement

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *30/08/2019*
et affichée le : *30/08/2019*
sous le numéro : **0600**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **31**

Affiché en Mairie le : 20 SEP. 2019
Sous le numéro : 0658

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * MAIRIE DE ST-PAUL *

L'an deux mille dix-neuf, le cinq septembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - Mme LOCAME Patricia - M. POTA Alex - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. CLAIN Christian Joseph - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien - Mme FERNANTE Nathalie - M. PAYET Alix - Mme BASQUAISE Gislaine - M. SERAPHIN Emmanuel - M. MOYAC Charles

ETAIENT REPRESENTES :

- M. VELLEYEN Yoland (procuration à) Mme LATCHIMY Isabelle
- Mme CARPANIN PARVADY Gertrude (procuration à) Mme LOCAME Patricia
- Mme PIGNOLET-DUMONT Annie (procuration à) M. DORLA Patrick
- M. ROMELY Dominique (procuration à) M. FONTAINE Pascal
- Mme GADO Magalie (procuration à) M. RAVENNE Axel
- Mme COUSIN Melissa (procuration à) M. SERAPHIN Emmanuel

ETAIENT ABSENTS :

M. MELCHIOR Cyrille - M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - Mme LOUGNON Laurence - Mme CHANE-HONG Régine

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 8 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Projet d'opération d'aménagement économique " pôle d'activité Henri Cornu " portée par le groupe OPALE ALSEI - lancement de la concertation préalable au titre du code de l'environnement

Date de transmission de l'acte :	19/09/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	19/09/2019
Numéro de l'acte :	CM190905008 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20190905-CM190905008-DE
Date de décision :	05/09/2019
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	8. Domaines de competences par themes 8.4. Amenagement du territoire

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 5 septembre 2019

Affaire CM190905008 / Projet d'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI - lancement de la concertation préalable au titre du code de l'environnement.

Le Maire rappelle à l'assemblée que l'Ecocité insulaire et tropicale a été labellisée en 2009 par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement et qu'elle est la seule Ecocité d'outre-mer. Son périmètre, le « cœur d'agglomération », a été identifié dès 2003, dans le cadre de l'élaboration du projet d'agglomération du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO). Il s'étend sur trois communes : les bas de la Possession, la totalité de la commune du Port y compris sa partie port industriel et ses zones d'activités, et une partie de Saint-Paul. Il couvre ainsi un territoire de 5 000 hectares de la route du littoral au cap la Houssaye et du front de mer au bas des mi-pentes.

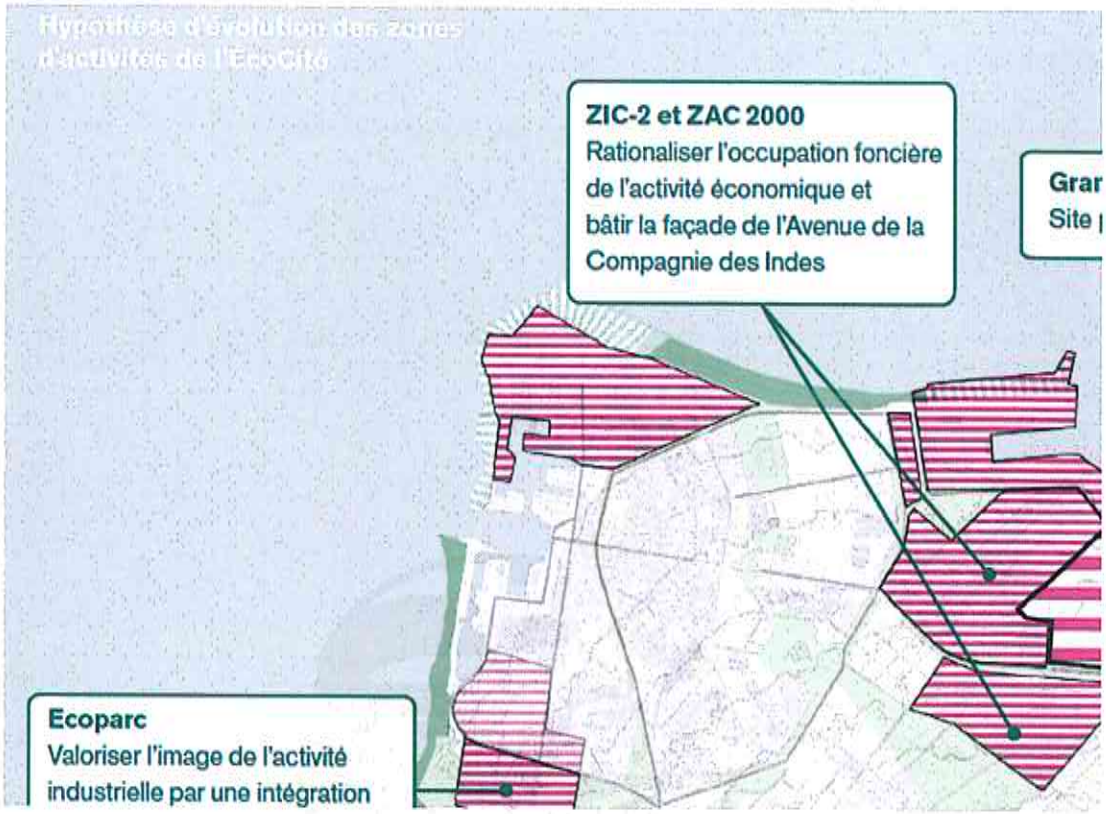
L'Ecocité insulaire et tropicale s'inscrit pleinement dans l'action publique du TCO, qui consiste à :

- Renforcer l'attractivité du territoire ;
- Participer à la création d'emplois durables ;
- Développer les conditions d'une mobilité pour tous ;
- Préserver les ressources du territoire et optimiser un service public des déchets ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire.

Dans ce cadre, le groupe OPALE ALSEI sollicite la ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement économique sur le secteur de Cambaie, dans le périmètre du projet Ecocité au droit de la rue Henri Cornu, suite à l'obtention d'accords avec les propriétaires fonciers concernés sur une emprise foncière de 24 hectares.

Ce secteur est identifié comme zone à dominante industrielle dans les hypothèses d'évolution des zones d'activité de l'Ecocité du plan guide approuvé par le conseil communautaire du TCO le 22 juin 2015.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)



Extrait du Plan Guide, page 35

Ce projet devrait rassembler près de 148 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités tertiaires, artisanales, de commerces et industrielles et créateur de plusieurs centaines d'emplois.

La surface parcellaire prévisionnelle prévoit :

- 46 000 m2 de services, commerces et tertiaires
- 130 000 m2 dédiées aux activités industrielles
- 43 000 m2 d'activités artisanales.

Selon le promoteur, cet aménagement doit répondre aux besoins en foncier à vocation économique, évalué par une étude du cabinet EGIS à 120 hectares à horizon de 5 ans. Il permettra également de résorber une zone d'activité « de fait » identifiée par une étude de l'AGORAH (Agence d'urbanisme de la Réunion). Ce projet sera « *l'un des plus importants pôles d'activités de l'Ouest présentant une forte démarche environnementale développé sans subvention publique* » et devrait permettre de :

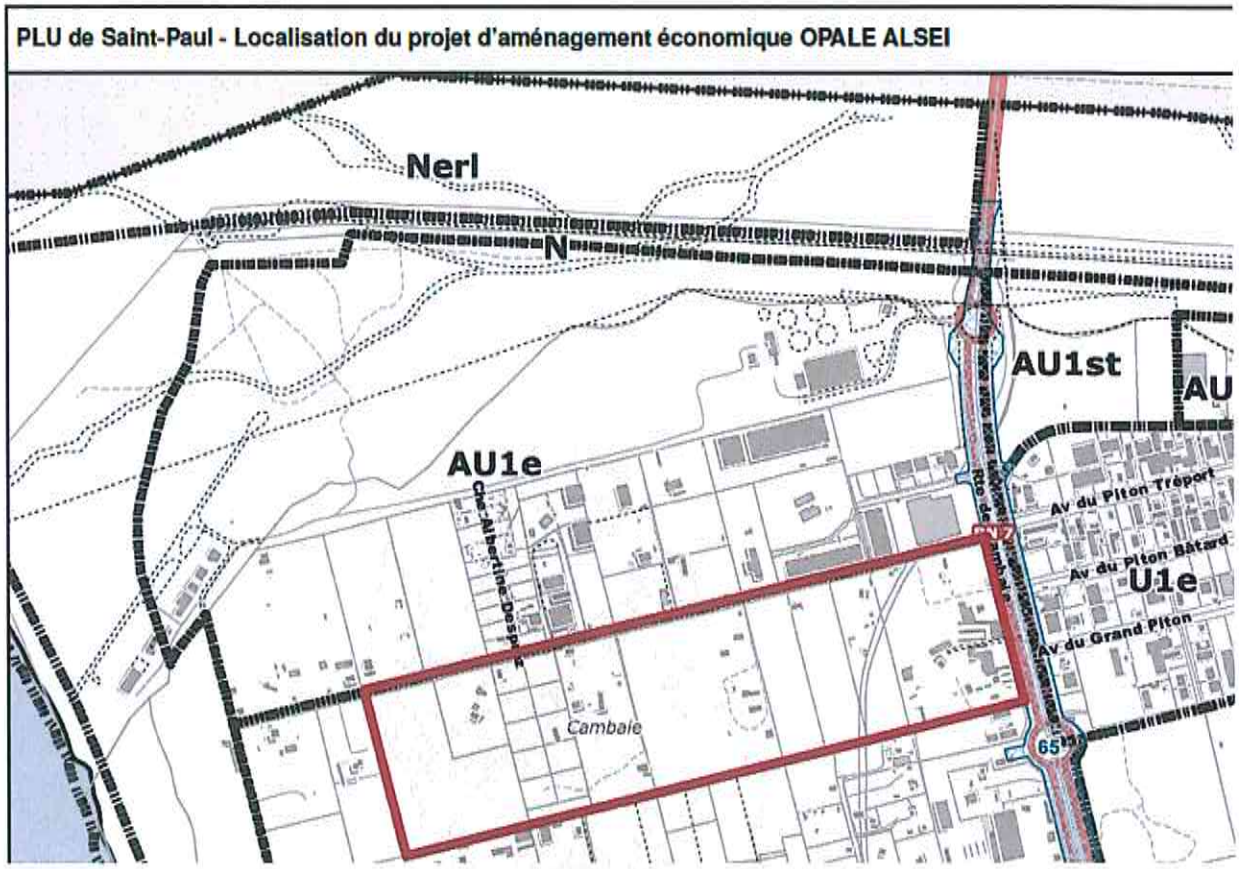
- *« Positionner Saint-Paul comme le pôle économique de référence de l'Ouest ;*
- *Participer à la création d'emplois durables avec sur le long terme, plusieurs centaines emplois directs et d'emplois indirects ;*
- *Développer les conditions d'une mobilité pour tous ;*
- *Préserver les ressources du territoire et optimiser un service public des déchets ;*
- *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;*
- *Contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire. »*

En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général qui devra être démontré par le groupement. Il sera le premier acte de la future Ecocité insulaire et tropicale sur le secteur de Cambaie-Oméga.

Ce secteur est actuellement classé en zone A Urbaniser stricte (AU1st) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et a pour vocation d'accueillir des activités à dominante industrielle, en

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1.4 du PLU. L'aménagement de cette zone sera donc conditionnée par une procédure d'évolution du PLU.



En préalable et en application des dispositions de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement, ce projet peut faire l'objet d'une concertation préalable du public. Celle-ci « *permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable* ».

Conformément aux dispositions du même code, et notamment de l'article L. 121-17, la personne publique responsable du plan ou programme ou le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16.

Il est donc proposé d'engager une concertation préalable sur le projet d'aménagement économique porté par le groupe OPALE ALSEI sur le secteur de Cambaie. Elle portera sur trois thématiques :

- Thématique n°1 : Activités et développement économique local ;
- Thématique n°2 : Aménagement, développement durable et insertion dans l'environnement ;
- Thématique n°3 : Nouveaux espaces de vies, attentes et besoins.

Le dossier de concertation prévu en application des dispositions de l'article R. 121-20 du code de l'environnement, sera mis à la disposition du public pendant un mois et un jour, **du 30 septembre au 31 octobre 2019** :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- Sur le site internet de la ville, http://www.mairie-saintpaul.re/

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition au service Planification et Observatoire, rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à M. Le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation préalable - Projet d'opération d'aménagement économique à Cambaie » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saint-paul.fr, avec pour objet : « Concertation préalable - Projet d'opération d'aménagement économique à Cambaie ».

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 15 jours avant le début de la concertation préalable et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de concertation préalable seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de concertation préalable sera affiché au service ADS et au service PLO, rue Labourdonnais, au Pôle Aménagement et Economie, rue Evariste De Parny,
- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de concertation préalable seront disponibles sur le site internet de la ville.

En application de l'article R. 121-21 du code de l'environnement, le bilan et les mesures jugées nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation seront établis et publiés dans un délai de trois mois après la fin de la concertation. Il sera publié sur le site internet de la ville.

Le dossier de concertation est consultable dans les locaux de la DPTU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 27 août 2019) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstention(s) (Mme COUSIN Melissa, M. SERAPHIN Emmanuel)), décide :

Article 1 : d'autoriser le Maire à engager la procédure de concertation préalable concernant le projet d'aménagement économique à Cambaie portée par le groupe OPALE ALSEI

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 5 septembre 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AVRIL 2019

Affaire CM190404016:

Modification du Plan Local d'Urbanisme : Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***29/03/2019***
et affichée le : ***29/03/2019***
sous le numéro : **0198**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le : 17 AVR. 2019
Sous le numéro : 0259

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-neuf, le quatre avril à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien – Mme Nathalie FERNANTE - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme CARPANIN PARVADY Gertrude (procuration à) Mme Isabelle LATCHIMY

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme BARLIEU Géraldine - M. GANGAMA Erick - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa- Mme CHANE-HONG Régine - M. MOYAC Charles.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 16 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Modification du Plan Local d'Urbanisme : Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins.

Date de transmission de l'acte :	17/04/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	17/04/2019
Numéro de l'acte :	CM190404016 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20190404-CM190404016-DE
Date de décision :	04/04/2019
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 4 avril 2019

Affaire CM190404016 /Modification du Plan Local d'Urbanisme : Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins.

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées, et comme deuxième principe un logement pour tous.

Le bassin de vie de Plateau Caillou est identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logement aidés.

L'ensemble Plateau-Caillou - Saint-Gilles les Hauts / L'Éperon est de plus identifié comme l'un des deux pôles secondaires de l'armature urbaine du SCOT approuvé le 21 décembre 2016 (l'autre étant situé au Sud du territoire autour des secteurs de Piton Saint Leu et du Portail). La fonction de ces places urbaines de « niveau 2 est d'évoluer vers un statut de centralité secondaire qui remplisse un double rôle de « pôle d'équilibre » et de « pôle d'équité territoriale » équipé et structuré au service de plus de la moitié de la population du TCO.

L'agglomération de Plateau Caillou occupe une position stratégique centrale du bassin de vie mais également au niveau de la commune. Elle joue un rôle de carrefour entre le nord et le sud mais également entre les hauts et les bas du territoire communal, desservie par la Route des Tamarins assurant la liaison nord sud au niveau intercommunal et de nombreuses routes départementale sillonnant l'ensemble du territoire.

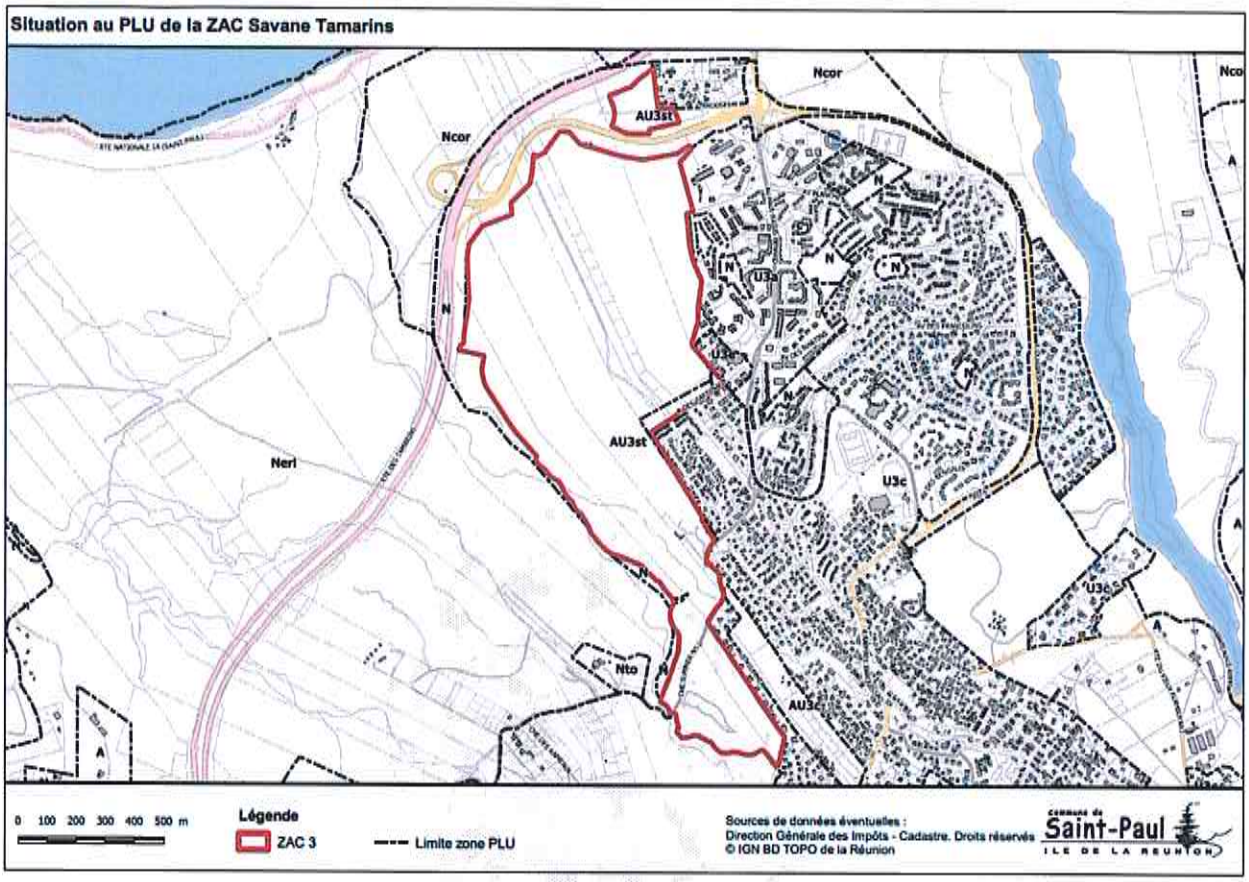
La ZAC Savane des Tamarins (ex. Renaissance III) est un projet urbain qui s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de Plateau Caillou dont les principes figurent dans les documents d'urbanisme depuis 1975 : à l'époque, il était envisagé la création d'une ville nouvelle, projet qui a donné lieu à la mise en œuvre des ZAC Renaissance I et II.

Identifié depuis plusieurs décennies dans les documents d'urbanisme comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, Plateau Caillou fait l'objet, à travers le projet de ZAC Renaissance III, d'une redéfinition des conditions de mise en œuvre du projet urbain, pour répondre aux contraintes urbaines et réglementaires aux différentes échelles du territoire. Le SAR de 2011 repris par le SCOT de 2016 identifie ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Dans l'attente de la définition du projet, le secteur a été classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) au PLU, en compatibilité avec le SAR. Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une modification du PLU.

Le premier dossier de création a été approuvé le 30 novembre 2004 par le conseil municipal, et le programme a évolué, notamment pour se mettre en compatibilité avec le SAR approuvé en 2011, jusqu'en 2014 ou le dossier de création modificatif est approuvé le 24 août par le conseil municipal. L'étude d'impact est validée par l'Autorité Environnementale le 15 août 2014 et le dossier Loi sur l'Eau est approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2015. L'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique actant le caractère d'intérêt général du projet est pris le 6 décembre 2016. En 2018, l'Autorité Environnementale valide le complément d'étude d'impact. La SEDRE, désignée concessionnaire le 31 janvier 2008 par délibération du conseil municipal, a vu son traité de concession prorogé jusqu'en 2028.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)



Aujourd'hui, le projet s'étend sur une surface de 90 hectares, de la limite actuelle de Plateau Caillou jusqu'à la ravine Fleurimont. Organisé autour de quatre secteurs adaptés aux caractéristiques physiques du site, le futur quartier fera la part belle aux espaces verts grâce à un tiers des espaces préservés en espace naturel, soit environ 30 hectares. Ces espaces verts permettront des usages complémentaires en lien avec les 300 hectares préservés du Cap la Houssaye gérés aujourd'hui par le Conservatoire du Littoral.

Conformément aux orientations des documents de planification en vigueur (PLU, SCOT, SAR), le projet ZAC Savane des Tamarins doit permettre au quartier de Plateau Caillou de devenir un pôle urbain secondaire, accueillant l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours : équipements publics et privés, espaces verts, commerces, transports en commun…

Le projet prévoit 2 019 logements, marqués par une mixité sociale sur chaque secteur : 50% de logements libres (en individuels et collectifs) et 50% de logements aidés (15% de LLTS, 15 % de LLS, et 20% de logements intermédiaire).

Environ 82 000 m² de surface de plancher (soit environ 1 000 « équivalent-logements »), sont destinés à multiplier les usages possibles sur le quartier, et générer des emplois :

- 22 248 m² SP d'équipements publics de superstructure
- 25 000 m² SP destinés ai pôle de destination commerciale
- 7 200 m² SP de commerces et services de proximité
- 27 697 m² SP bureaux, activités tertiaires, artisanat et de petite production.

La réalisation du quartier est prévue en trois phases opérationnelles sur la période 2019 – 2035.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)



Aujourd'hui, la mise en œuvre opérationnelle du projet porté par la SEDRE est donc conditionnée par une modification du PLU en application des articles L 153-36, L 153-37 et L 153-38 du code de l'urbanisme. Ce dernier demande de justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zone par une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal.

Les zones déjà urbanisées du bassin de vie offre des potentialités de densification pour des initiatives privées mais qui restent difficilement mobilisable par la puissance publique :

- Foncier privé dans un tissu urbain résidentiel peu à moyennement dense ;
- Morcellement parcellaire important ;
- Prix du foncier ;
- Contraintes liées au PPR.

La principale « dent creuse » du secteur se situe à Fleurimont. Il s'agit d'une zone AU3c donc opérationnelle, mais d'une configuration en bande s'étirant de l'amont vers l'aval, en cours de maîtrise par la puissance publique (projet SIDR en étude, échéance 2019), et dont les accès sont pour le moment peu aisés depuis la route départementale n°6.

Les autres « espaces disponibles » sont :

- Soit déjà concernés par un projet urbain public (ZAC Eperon en cours d'achèvement, Centhor) ;
- Soit déjà concernés par un projet de logement public ou privé ;
- Soit constituent de la réserve foncière à plus long terme sans projet urbain défini aujourd'hui (zone AU3st – chemin Summer N°2).

La ZAC Savane des Tamarins est le seul espace stratégique qui doit permettre de répondre aux objectifs ambitieux du futur Programme Local de l'Habitat porté par le TCO qui prévoit de programmer entre 1 300 et 1 800 logement tout type confondus sur ce bassin de vie.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 25 mars 2019) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (1 contre(s) (M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude)), décide :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Article 1 : d'autoriser le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st de l'opération de ZAC Savane des Tamarins ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 2 avril 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE

Réf. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AVRIL 2019

Affaire CM190404017:

Approbation de la modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *29/03/2019* et affichée le : *29/03/2019* sous le numéro : **0198**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le : 17 AVR. 2019
Sous le numéro : 0260

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-neuf, le quatre avril à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly - Mme DJUNIA Carine - M. IBAR Sébastien – Mme Nathalie FERNANTE - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme CARPANIN PARVADY Gertrude (procuration à) Mme Isabelle LATCHIMY

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme BARLIEU Géraldine - M. GANGAMA Erick - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa- Mme CHANE-HONG Régine - M. MOYAC Charles.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 17 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (13099)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Approbation de la modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit.
Date de transmission de l'acte :	17/04/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	17/04/2019
Numéro de l'acte :	CM190404017 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20190404-CM190404017-DE
Date de décision :	04/04/2019
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 4 avril 2019

Affaire CM190404017 / Approbation de la modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit.

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 2 mars 2017, le conseil municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit, en application des dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Ce projet a pour objet de permettre la réalisation des deux premières tranches de l'opération Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) Bellemène-Macabit portée par la SHLMR, sur une partie du périmètre de la zone AU6st située à l'est du quartier de Bellemène (Bassin de vie du Guillaume).

Il est également rappelé au conseil municipal que cette opération s'étend sur 32 hectares et regroupe les secteurs habités et des terrains libres formant le potentiel d'extension urbaine du quartier. 31 hectares appartiennent à la commune de Saint-Paul (parcelles BW 139 / 145 / 1189) et au département (BW 1546), et 1 ha à un propriétaire privé (BW 1548).

L'opération est scindée en trois tranches A1, A2 & B :

- Les tranches A1 & A2 sont exclusivement implantées sur des terrains maîtrisés, ce qui permet une intervention immédiate (Phase 1).
- La tranche B inclut la bande de terrains privés qui nécessitera une acquisition avant mise en œuvre du projet d'aménagement (Phase 2).

La SHLMR en accord avec la mairie de Saint-Paul et les services de la DEAL a décidé d'engager l'opération dans un premier temps sur la phase 1 uniquement, le planning de réalisation de la phase 2 restant à ce jour à définir.

La présente modification du PLU concerne donc uniquement la phase 1 de l'opération RHS Bellemène-Macabit (soit 17,5 ha environ).

Cette modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation cette zone par la modification du zonage AU6st, non constructible, en zones AU6b et AU6c afin de fixer les règles d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation du projet d'aménagement porté par la SHLMR.

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

Par décision en date du 15 mai 2018, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Réunion indique que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 janvier au 28 février 2019 conformément aux dispositions de l'arrêté AM18121498 en date du 27 décembre 2018. Dans son rapport en date du 12 mars 2019, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 04 janvier 2019 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- Par avis en date du 16 janvier 2019, le Département de la Réunion demande à ce que son service exploitation soit associé en phase opérationnelle afin de prendre en compte la conduite du PILO (Projet d'Irrigation du Littoral Ouest) qui traverse les zones AU6st concernées.
- Par avis en date du 22 janvier 2019, le Territoire de la Côte Ouest indique que le dossier ne lui amène pas de remarque particulière et que l'objet de la modification est compatible avec les orientations du Schéma de COhérence Territorial (SCOT) Ouest approuvé le 21 décembre 2016.
- Par avis en date du 14 février 2019, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ile de La Réunion (CCIR) émet un avis favorable sur le dossier transmis.

Le dossier de modification du PLU est consultable en séance ainsi que dans les locaux de la DPTU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

Conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit approuver la modification du règlement du PLU.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 25 mars 2019) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : d'approuver la modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 4 avril 2019

Le Maire,

Joseph SINIMALE

DEPARTEMENT DE LA REUNION * COMMUNE DE SAINT-PAUL *

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRETE N° AM 19030204
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul – PPR naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul relatifs aux aléas recul du trait de côte et submersion marine

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n°82-213du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 151-43, L 153-60 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°2018-2611/SG/DCL/BU du 19 décembre 2018 approuvant le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul relatif aux aléas recul du trait de côte et submersion marine ;
- **VU** le dossier annexé à l'arrêté préfectoral suscité ;

ARRETE

ARTICLE 1

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du PLU les documents suivants :

- Mention de l'arrêté préfectoral n°2018-2611/SG/DCL/BU du 19 décembre 2018 approuvant le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul relatif aux aléas recul du trait de côte et submersion marine ;
- Ajout des planches graphiques du zonage réglementaire du PPR, telles qu'elles figurent dans le dossier annexé à l'arrêté du 19 décembre 2018, dans les annexes du PLU.

ARTICLE 2

Ce documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie pendant un mois.

SAINT-PAUL, le 01 MAR. 2019
Le Maire,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE SAINT-PAUL ★

Joseph SINIMALE

Ref. 201524 Berger-Levrault (13009)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul - PPR naturels prévisibles sur la commune de Saint Paul relatifs aux aléas recul du trait de côte et submersion marine

Date de transmission de l'acte :	01/03/2019
Date de réception de l'accusé de réception :	01/03/2019
Numéro de l'acte :	AM19030204 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20190301-AM19030204-AR
Date de décision :	01/03/2019
Acte transmis par :	Chloé TIMON
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 OCTOBRE 2018

Affaire CM181011006:

Approbation de la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***05/10/2018***
et affichée le : ***05/10/2018***
sous le numéro : **1017**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **31**

Affiché en Mairie le : 12 OCT. 2018
Sous le numéro : 1082

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-huit, le 11 octobre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph – M. VELLEYEN Yoland - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice – Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - Mme BERTRAND Cathy - Mme SEVETIAN Nadine - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Marie Nathalie – Mme GADO Magalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. IBAR Sébastien - Mme BIMA Kelly - Mme BASQUAISE Gislaine – M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme COUSIN Melissa.

ETAIENT REPRESENTES :

- M. MELCHIOR Cyrille (procuration à Mme TANG TONG HI Julie)
- Mme LAHISAFY Magalie (procuration à Mme SEVETIAN Nadine)
- M. CLAIN Christian Joseph (procuration à M. IBAR Sébastien)
- MARTINEAU Thierry (procuration à M. VELLEYEN Yoland)
- M. LEGROS Patrick (procuration à M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain)

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme BARLIEU Géraldine – Mme SINIMALE Sandra – M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - Mme VERDUN Marie Davilla - M. FONTAINE Pascal - Mme PERON Virginie - M. GROSSET Kevy - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - Mme CHANE-HONG Régine - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda – M. MOYAC Charles - Mme LOUGNON Laurence

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20181011-CM181011006_1-DE
Date de télétransmission : 24/10/2018
Date de réception préfecture : 24/10/2018

AFFAIRE N° 6 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 11 octobre 2018

Affaire CM181011006 / Approbation de la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

•

Le Maire rappelle à l'assemblée que Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin :

- De répondre à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 17 janvier 2017 annulant certaines dispositions du règlement de la zone U1pru ;
- De répondre aux remarques formulées par le Préfet par recours gracieux en date du 19 décembre 2017 sur la modification du règlement approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2017 ;
- De corriger des erreurs matérielles et certaines règles suite à l'application du règlement modifié par la DCM suscitée

Au total, il est proposé d'apporter 16 modifications au règlement du PLU :

- 3 pour répondre à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 17 janvier 2017 annulant certaines dispositions du règlement de la zone U1pru ;
- 5 pour répondre aux remarques formulées par le Préfet par recours gracieux en date du 19 décembre 2017 sur la modification du règlement approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2017 ;
- 8 pour corriger des erreurs matérielles et certaines règles suite à l'application du règlement modifié par la délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2017.

Certaines modifications apportées au règlement majorant ou diminuant les possibilités de construire, le régime de modification de droit commun (articles L.153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) s'applique dans le cas de ce projet de modification du règlement du PLU de Saint-Paul.

Par décision en date du 19 juin 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion indique que le projet de modification du règlement du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 31 juillet au 3 septembre 2018 conformément aux dispositions de l'arrêté AM18070820 en date du 11 juillet 2018. Dans son rapport en date du 25 septembre 2018, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 12 juillet 2018 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 27 juillet 2018, la Région Réunion prend acte de ces modifications ;
- Par avis en date du 30 juillet 2018, le Département de La Réunion indique que l'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières ;
- Par avis en date du 21 août 2018, le Parc National de La Réunion indique n'avoir aucune remarque sur les modifications proposées et souhaite la correction d'une inexactitude de vocabulaire ;

Par ailleurs, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement. (CAUE) a émis un certain nombre de remarques. Il est proposé d'en prendre en compte quatre :

1 – **Article 10 de la zone U2a : Modulation des hauteurs dans le centre-ville de Saint-Gilles-les Bains.** La Ville souhaitait supprimer cette possibilité car l'exception à la règle générale était sujette à des interprétations subjectives sources de conflits entre pétitionnaires et service instructeur. Il est proposé de prendre en compte trois exceptions à la règle générale de hauteur afin de ménager les transitions entre les

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

différentes formes urbaines du secteur. La règle générale reste une hauteur maximale de 12 m à l'égout et 16 m au faitage (R+3+combles) avec les exceptions suivantes :

- Pour les constructions s'implantant sur des parcelles mitoyennes de la zone U2d, la hauteur des constructions sera limitée à 6 m à l'égout et 9 m au faîtage (R+1+combles) sur une distance de 10 mètres à partir de la limite de la zone.
- Pour les constructions s'implantant le long du boulevard Roland Garros, la hauteur des constructions sera limitée à 6 m à l'égout et 9 m au faîtage (R+1+combles) sur une distance de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite avec la voie.
- Pour les constructions s'implantant dans une bande de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite avec les voies suivantes : Rue du Gal De Gaulle, Chemin Summer n°1, Rue de la plage, Rue de la poste, il ne sera autorisé qu'un seul niveau de plus que les constructions situées sur les parcelles contiguës situées dans bande de 10 mètres comptés horizontalement depuis la limite de ces voies.

2 – **Article 7, hauteur en limite séparative en zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU)** : Pour les constructions implantées dans les marges de recul, il est proposé de supprimer la hauteur maximale à l'égout et la hauteur maximale au faîtage au profit d'une hauteur maximale unique (celle du faîtage) comme en zone U2 pour faciliter la conception des toitures mitoyennes et simplifier la volumétrie des constructions.

3 – **Article 12 des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU) et Naturelle (N) : Norme de stationnement en zone U et AU pour les hébergements hôteliers et touristiques.** Il est proposé de modifier la norme actuelle de stationnement qui est insuffisante (1 place pour 3 chambres. ou Unité d'Habitation). Le nombre de stationnement doit être ramené au niveau d'une place de stationnement pour 2 chambres ou UH, afin que les véhicules des usagers ou visiteurs n'encombrent pas les voies publiques.

4 - **Article 6 et 7 des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) indicées « a » : recul par rapport aux voies et aux limites séparatives**. Il est proposé d'introduire une exception pour les démolition/reconstruction de maisons individuelles en zone urbaine dense (indicées a) lorsque l'implantation à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou d'usage public ou en limite séparative est obligatoire afin de conserver et préserver l'aspect architectural de maison individuelle de qualité. Une implantation différente sera donc autorisée.

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

Conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit approuver la modification du règlement du PLU.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 3 octobre 2018) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention (M. SERAPHIN Emmanuel) décide :

Article 1 : de valider les modifications proposées après enquête publique ;

Article 2 : d'approuver la modification du règlement PLU ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire

---

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 11 octobre 2018

Le Maire,

Joseph SINIMALE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 SEPTEMBRE 2018

Affaire CM180906006:

Approbation de la révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *31/08/2018*
et affichée le : *31/08/2018*
sous le numéro : **884**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **32**

Affiché en Mairie le 20 SEP. 2018
Sous le numéro : 961

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-huit, le six septembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. MELCHIOR Cyrille - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - Mme SINIMALE Sandra - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. TEVANIN SINGAINY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme TANG TONG HI Julie - M. IBAR Sébastien - Mme BIMA Kelly - Mme BASQUAISE Gislaine

ETAIENT REPRESENTES :

- M. VELLEYEN Yoland (procuration à Mme Patricia LOCAME MACHADO)
- M. LASSON Jean-Marie (procuration à M. Joseph SINIMALE)

ETAIENT ABSENTS :

M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme BARLIEU Géraldine - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - M. SAINT-ALME Guy - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - Mme PERON Virginie - M. GROSSET Kevy - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - Mme CHANE-HONG Régine - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. MOYAC Charles - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 6 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document.

Date de transmission de l'acte :	20/09/2018
Date de réception de l'accusé de réception :	20/09/2018
Numéro de l'acte :	CM180906006 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20180906-CM180906006-DE
Date de décision :	06/09/2018
Acte transmis par :	Evelyne CLEMENCEAU
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 6 septembre 2018

Affaire CM180906006 / Approbation de la révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document.

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 09 novembre 2017, le conseil municipal arrêté le projet de révision du PLU selon des modalités allégées sur la parcelle BW 28, sise à Bellemène, et tiré le bilan de la concertation, en application des articles L. 153-14 et R. 153-12 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette révision est de répondre au jugement du Tribunal Administratif du 27 novembre 2014 annulant le PLU sur cette parcelle. Celle-ci, actuellement soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), sera classée en zone Urbaine (U6c) au terme de la procédure.

Le Maire rappelle également que conformément aux dispositions de l'article R. 104-10 du Code de l'Urbanisme, Saint-Paul étant une commune littorale, le projet de révision allégé a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier.

Dans son avis rendu le 12 février 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) considère *« le choix du classement de la parcelle en U6c cohérent »* et observe que le projet :

- *« met en relief les diverses sensibilités du secteur dans lequel se trouve la parcelle ;*
- *les intègre à l'analyse des incidences du projet sur l'environnement, et démontre notamment que la parcelle BW 28 n'a pas de rôle particulier vis à vis des continuités écologiques locales ;*
- *démontre que le règlement est suffisamment adapté à la prise en compte de ces enjeux mis en exergue dans le dossier. »*

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du même code, le projet de plan arrêté a été soumis pour avis :

- Aux personnes publiques associées (PPA) à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

- A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime.

Au titre des PPA, la Région Réunion a émis un avis favorable au projet, *« qui consiste à satisfaire à une décision de justice visant à mettre en conformité »* le PLU, les autres PPA n'ayant pas émis d'avis dans le délai impartit.

L'absence d'avis de la CDPENAF saisie le 1er décembre 2017 dans les délais réglementaires vaut avis favorable tacite.

Lors de la réunion conjointe organisée le 18 avril 2018 en présence des services de la DEAL, de la Région et du Département, ces dernières ont émis un avis favorable au projet. La DEAL a par ailleurs demandé d'actualiser les références au SCOT présentes dans le dossier.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

L'enquête publique s'est déroulée du 23 mai au 25 juin 2018 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 18040457 en date du 27 avril 2018. Dans son rapport en date du 16 juillet 2018, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet.

Par courriel en date du 29 juin 2018, le commissaire enquêteur a demandé au Maire d'apporter une réponse aux observations émises et consignées dans le registre de l'enquête publique.

L'ensemble des trois observations émises par les consorts Lougnon (Guy, Guillaume et Philippe) porte sur la demande de la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°76 au Plan Local d'Urbanisme au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'un plateau sportif.

Cet Emplacement Réservé avait été institué afin de permettre le réaménagement d'un terrain de football préexistant sur le site. Aujourd'hui, la ville ne souhaite plus investir dans cet équipement sous-utilisé dont l'absence peut être compensée par le plateau vert de Bellemène situé sur la Route Départementale 4 à environ 1,5 km. En application des dispositions de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, il est donc proposé la suppression de l'ER n°76 du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme et de l'article L. 123-15 du code de l'environnement, le dossier de révision allégée du PLU et le rapport du commissaire-enquêteur sont consultables dans les locaux de la DPTU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 29 août 2018) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : d'approuver la suppression de l'Emplacement Réservé n°76 suite aux remarques portées à l'enquête publique ;

Article 2 : d'approuver la révision du PLU sur la parcelle BW 28 qui classe cette dernière en zone Urbaine (U6c) ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 6 septembre 2018

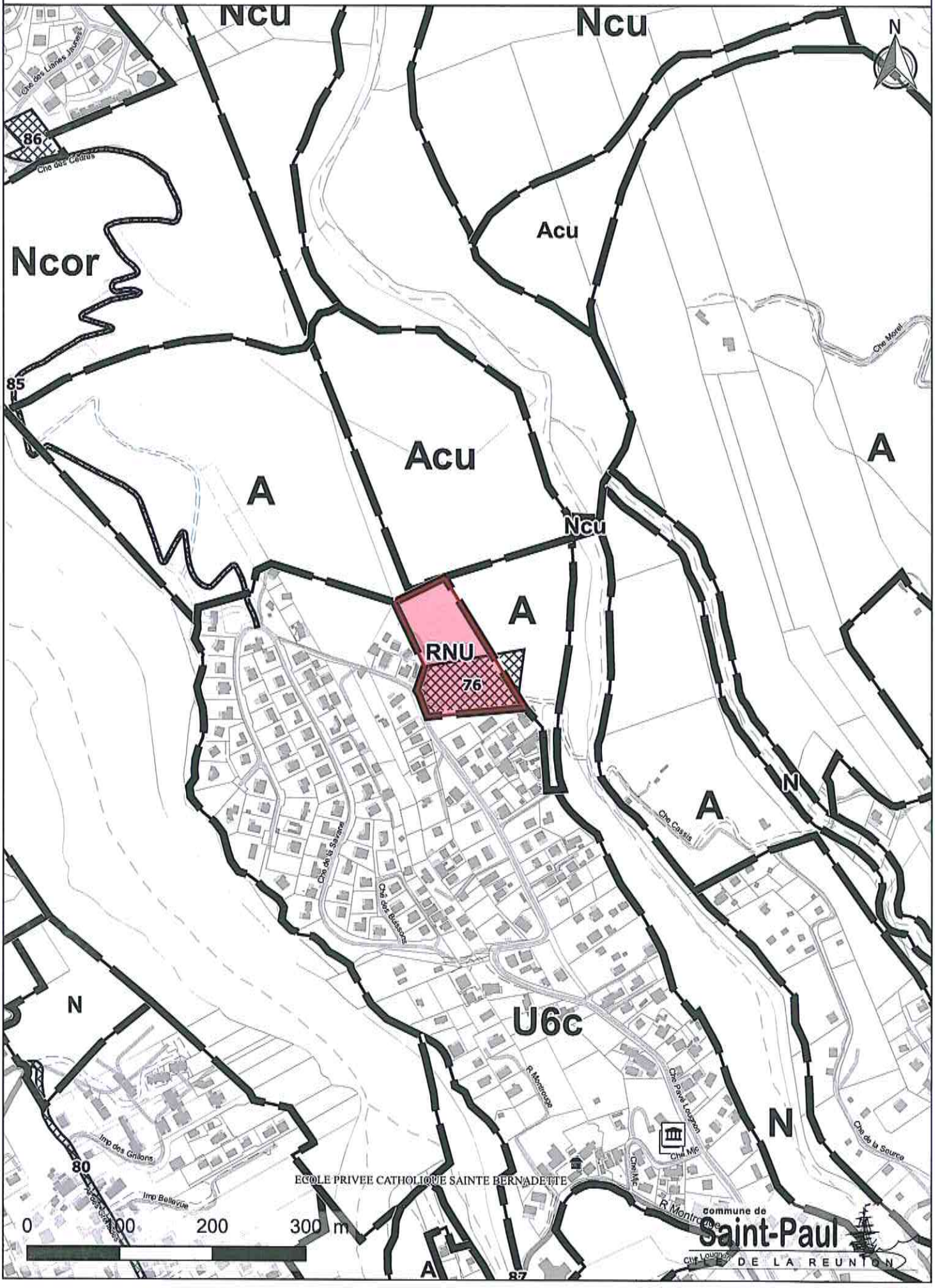
Le Maire,

Joseph SINIMALE

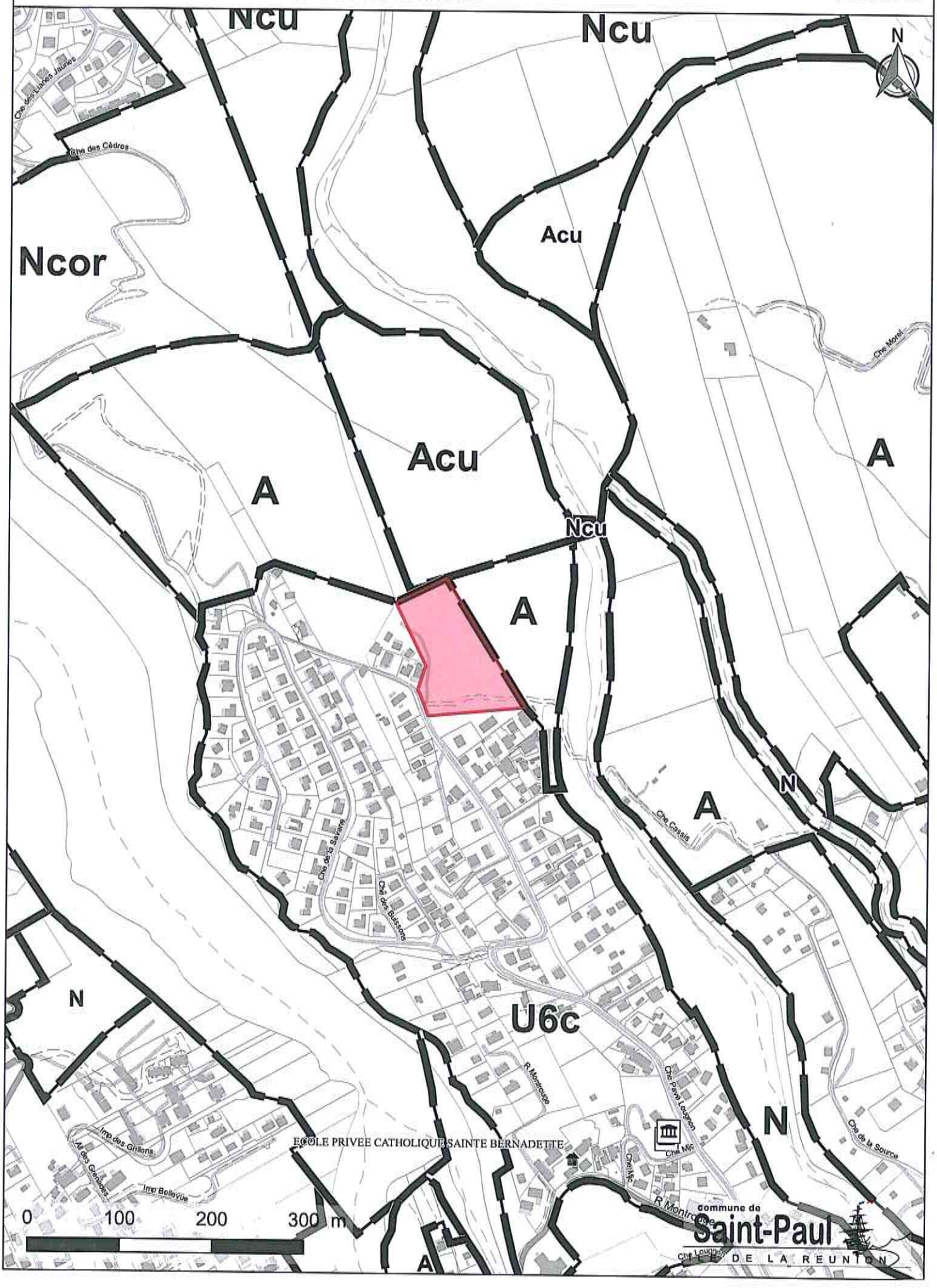
DEPARTEMENT DE LA REUNION * COMMUNE DE SAINT-PAUL *

Ref. 201524 Berger-Levrault (13099)

Commune de Saint-Paul : zonage PLU avant révision 2/08/2018



Commune de Saint-Paul : zonage PLU après révision 2/08/2018



DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2017

Affaire CM171109008:

Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document : bilan de la concertation et arrêt du projet

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *02/11/2017*
et affichée le : *02/11/2017*
sous le numéro : **939**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **34**

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-sept, le neuf novembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - Mme BARLIEU Géraldine - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme TANG TONG HI Julie - M. IBAR Sébastien - Mme BIMA Kelly - Mme BASQUAISE Gislaine - M. MOYAC Charles

ETAIENT REPRESENTES :

- M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice (procuration à M. FLORES Patrick)
- M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude (procuration à M. HOARAU Marc André)
- Mme SINIMALE Sandra (procuration à Mme SEVETIAN Nadine)
- M. SAINT-ALME Guy (procuration à M. VELLEYEN Yoland)
- M. TEVANIN SINGAINY Maurice (procuration à M. FONTAINE Pascal)
- M. CLAIN Christian Joseph (procuration à M. SINIMALE Joseph)

ETAIENT ABSENTS :

Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - M. GROSSET Kevy - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - Mme CHANE-HONG Régine - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 8 /

Affiché en Mairie le : 22 NOV. 2017
Sous le numéro : 939

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 9 novembre 2017

Affaire CM171109008 / Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document : bilan de la concertation et arrêt du projet.

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 26 août 2016, le conseil municipal a prescrit le lancement d'une procédure de révision du PLU sur la parcelle BW 28, sise à Bellemène, selon des modalités allégées et a fixé les modalités de la concertation, en application des articles L. 153-34 et L. 103-2 du code de l'urbanisme.

L'objectif de cette révision est de répondre au jugement du Tribunal Administratif du 27 novembre 2014 annulant le PLU sur cette parcelle. Celle-ci, actuellement soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), sera classée en zone Urbaine (U6c) au terme de la procédure.

La phase de concertation, qui a débuté le 3 octobre 2016 dans les formes et conditions fixées par la délibération suscitée, n'a pas fait l'objet de remarque particulière.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-10 du code de l'urbanisme, Saint-Paul étant une commune littorale, le projet de révision allégé a fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe au dossier.

Conformément aux articles L.153-14 et R. 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal arrête le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme et tire simultanément le bilan de la concertation.

Aux termes de l'article L. 153-16 du même code, le projet de plan arrêté sera soumis pour avis :

- Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;
- A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L. 181-12 du code rural et de la pêche maritime.

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

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 25 octobre 2017) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : de tirer le bilan de la concertation préalable à la révision du PLU conformément aux dispositions de l'article R. 153-12 du code de l'urbanisme ;

Article 2 : d'arrêter le projet de révision du PLU sur la parcelle BW 28 ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 9 novembre 2017

Le Maire,

Joseph SINIMALE

Réf. 201 524 Berger-Levrault (13099)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document : bilan de la concertation et arrêt du projet

Date de transmission de l'acte :	22/11/2017
Date de réception de l'accusé de réception :	22/11/2017
Numéro de l'acte :	CM171109008 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20171109-CM171109008-DE
Date de décision :	09/11/2017
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2017

Affaire CM171109009:

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***02/11/2017***
et affichée le : ***02/11/2017***
sous le numéro : **939**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **34**

Le Maire,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-sept, le neuf novembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - Mme BARLIEU Géraldine - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. ALCINOUS Benoît - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme TANG TONG HI Julie - M. IBAR Sébastien - Mme BIMA Kelly - Mme BASQUAISE Gislaine - M. MOYAC Charles

ETAIENT REPRESENTES :

- M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice (procuration à M. FLORES Patrick)
- M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude (procuration à M. HOARAU Marc André)
- Mme SINIMALE Sandra (procuration à Mme SEVETIAN Nadine)
- M. SAINT-ALME Guy (procuration à M. VELLEYEN Yoland)
- M. TEVANIN SINGAINY Maurice (procuration à M. FONTAINE Pascal)
- M. CLAIN Christian Joseph (procuration à M. SINIMALE Joseph)

ETAIENT ABSENTS :

Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - M. GROSSET Kevy - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - Mme CHANE-HONG Régine - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme LOUGNON Laurence - Mme COUSIN Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 9 /

Affiché en Mairie le : 22 NOV. 2017
Sous le numéro : 939

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER)

Date de transmission de l'acte : 22/11/2017

Date de réception de l'accusé de réception : 22/11/2017

Numéro de l'acte : CM171109009 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20171109-CM171109009-DE

Date de décision : 09/11/2017

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

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

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 9 novembre 2017

Affaire CM171109009 / Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER).

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 06 juillet 2017, le conseil municipal a validé la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER) et en a fixé les modalités de concertation.

Ainsi, le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et les avis des personnes publiques associées consultées ont été mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1er au 31 août 2017**, et le public informé dans les lieux et conditions fixés par la délibération du 06 juillet 2017.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 11 juillet 2017 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier de mise à disposition au public :

- Le Département de La Réunion a notamment confirmé le souhait de suppression de l'ER n°99 (ER pour déviation RD 10), demandé une suppression totale de l'ER 205 (Réservation d'irrigation) et une modification de l'ER n°17(Parking du Théâtre de Plein Air).
- La Région Réunion n'a pas émis de remarques particulières ;

Il est proposé de répondre favorablement à la demande du Département de la Réunion de supprimer totalement l'ER n°205, ce dernier étant devenu obsolète.

Concernant l'ER n°17, il est proposé, en accord avec le Département, de réduire la surface comme demandée sans extension supplémentaire.

Par ailleurs, 11 demandes de modification ou de suppression d'ER, non prévues par la procédure en cours, ont été formulées par le public au cours de la mise à disposition du dossier. Il est proposé de répondre défavorablement à l'ensemble de ces demandes de manière justifiée conformément aux arguments développés dans le tableau ci-joint. La destination et le projet liés à chacun de ces ER gardent un caractère d'intérêt général pour l'aménagement de la commune. Seule une partie de l'ER 167, au nord du chemin des Orangers, est supprimée suite aux observations du public pour corriger une erreur matérielle.

Ces observations commentées sont enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul, et annexées à la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le Maire doit présenter le bilan de cette mise à disposition devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 25 octobre 2017) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : de valider le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : d'approuver la modification simplifiée du PLU pour la suppression d'Emplacements Réservés ;

Ref. 201 324 Berger-Levrault (1309)

Article 3: d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 9 novembre 2017

Le Maire,

Joseph SINIMALE

Rel. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Modification simplifiée du PLU de Saint-Paul – Suppression d'Emplacement réservés (ER) – Synthèse des remarques suite à la mise à disposition du dossier du 1er au 31 août 2017

Personnes Publiques Associées						
Nom	**Date**	**ER**	**Destination**	**Concerné par la procédure**	**Demande**	**Observations Ville**
REGION REUNION	31/07/2017	/		/	Pas de remarques particulières	Dont acte
DEPARTEMENT DE LA REUNION	18/08/2017	99	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	Oui	Confirme le souhait de suppression	Dont acte
		205	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	Oui	Demande la suppression partielle de l'ER	Le Département a acquis certaine parcelle et il n'y a plus lieu de conserver cet ER. Il est donc proposé de le supprimer entièrement à l'approbation de la modification simplifiée du PLU.
		17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	Non	Demande une suppression partielle de l'ER	En accord avec le Département, suppression de l'emprise demandée, sans extension de l'ER.
DEPARTEMENT DE LA REUNION	15/09/2017	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint-Gilles	Non	Demande une suppression partielle et extension de l'ER et son extension sur 10 550 m²	Remarque suite à celle du 18/08, hors procédure de MAD.

Administrés						
Nom	**Date**	**ER**	**Destination**	**Concerné par la procédure**	**Demande**	**Observations Ville**
CTS AH SAM Jean	01/08/2017	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la modification de l'ER 189 - plan joint	**L'Etat actuel du chemin justifie le maintien de l'ER.** La solution proposée par la famille AH-SAM est difficile à mettre en œuvre au vu de la pente du terrain et des angles des virages. Un tracé alternatif pourra être étudié en concertation avec le propriétaire à l'occasion d'un permis d'aménager.
CTS AH SAM Jean	30/08/2017	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la modification de l'ER 189 - Photos jointes	
BEDIER Adrien	07/08/2017	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la modification ou suppression de l'ER 160	**La nécessité de réaliser cette voie de bouclage est confirmée.**
DUPONT Sabine	07/08/2017	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la suppression de l'ER 160	
Société Développement Océan Indien	11/08/2017	6	Réalisation d'une aire de stationnement	Non	Demande la suppression de l'ER 6 pour mener un projet de construction de 27 logements	Rappel du principe n°10 du PADD du PLU : "*Organiser des surfaces de stationnement dans des secteurs névralgiques comme par exemple Saint-Gilles les Bains ou encore autour du futur pôle d'échanges en transport en commun de Saint-Paul ville où des parkings mutualisés entre bureaux, logements et commerces seront proposés dans ces zones stratégiques* " - **les ER 2 et 6 concourent à la réalisation de cet objectifs et doivent-être maintenus.**
ODYSSEY Développement	25/08/2017	2	Réalisation d'une aire de stationnement	Non	Demande la suppression de l'ER 2 pour mener un projet de construction de bureaux	
Société Développement Océan Indien	25/08/2017	6	Réalisation d'une aire de stationnement	Non	Demande la suppression de l'ER 6 pour mener un projet de construction de 27 logements	
Roger de Villecourt	28/08/2017	11	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	Non	Demande la suppression de l'ER 11 sur son terrain pour y mener son projet privé	ces trois ER concernent l'aménagement du sentier littoral qui reprend en partie l'ancien tracé du CFR mais également la rue des Mouettes. La réalisation de cet itinéraire est inscrit dans le principe n° 10 du

Nour LOCATE	31/08/2017	35	Prolongement et aménagement de la rue des Mouettes à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la suppression totale de l'ER 35	PADD du PLU : "*Créer un réseau de circulations destinées aux modes doux de déplacement (piétons, vélos, roller, ...) : (...) C'est la raison pour laquelle Saint-Paul va promouvoir un réseau de circulations douces et notamment un itinéraire de bord de mer traversant toute la commune, de Cambaie à la ravine Trois Bassins*. «La **suppression de ces ER ne peut s'envisager seulement si un autre itinéraire est identifié ou si le projet est abandonné en menant la procédure adéquate (modification ou révision du PLU).**
SCI SWAPARONADE via Nathalie Thiawkine	30/08/2017	35	Prolongement et aménagement de la rue des Mouettes à 6 mètres d'emprise	Non	Demande la suppression totale de l'ER 35	
Daniel Michel	31/08/2017	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	Non	Demande la suppression totale de l'ER 167 pour jouir de leur bien	**La conservation de l'ER 167 est indispensable** pour garantir la programmation de logements aidés sur le secteur 2 de la ZAC Sans Souci pour les années à venir. Néanmoins, la partie nord de l'ER, au-delà du chemin des Orangers est supprimée. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2017

Affaire CM171005009:

Approbation de la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***29/09/2017***
et affichée le : ***29/09/2017***
sous le numéro : **819**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **36**

Affiché en Mairie le : 18 OCT. 2017
Sous le numéro : 888

Le Maire,

Joseph SINIMALE

REÇU LE
18 OCT. 2017
SOUS-PRÉFECTURE de ST-PAUL

L'an deux mille dix-sept, le cinq octobre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - M. POTA Alex - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - M. AURE Jean-Marc - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - Mme BOURBON Josie - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Marie Davilla - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Marie Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme TANG TONG HI Julie - M. IBAR Sébastien - Mme BIMA Kelly - Mme BASQUAISE Gislaine - Mme CHANE-HONG Régine - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme COUSIN Melissa

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme SINIMALE Sandra (procuration à Mme Nadine SEVETIAN)
- M. ALCINOUS Benoît (procuration à M. Axel RAVENNE)
- M. TEVANIN SINGAINY (Maurice procuration à M. Joseph SINIMALE)

ETAIENT ABSENTS :

Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme BARLIEU Géraldine - Mme FONTAINE Audrey - M. FLORES Patrick - M. GANGAMA Erick - M. ROMELY Dominique - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. GROSSET Kevy - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - M. MOYAC Charles - Mme LOUGNON Laurence

SECRETAIRE DE SEANCE :

Madame Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 9 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 5 octobre 2017

Affaire CM171005009 / Approbation de la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Le Maire rappelle à l'assemblée que Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. La présente modification a pour objet de modifier le règlement du PLU sans porter atteinte à l'économie générale du plan.

En effet, après 5 ans d'application et de pratique, il apparait que certaines règles doivent-être précisées pour une meilleure compréhension des administrés ou pour éviter les interprétations dues à une rédaction qui se révèle imprécise dans l'application des règles. Dans ce dernier cas, seule l'écriture de la règle change sans modification sur le fond de celle-ci.

Dans d'autres cas, certaines règles doivent-être supprimées, ajoutées ou modifiées :

- Règle difficile à appliquer lors de l'instruction des actes d'urbanismes (PC, PA, DP…) ;
- Evolution législative récente ;
- Correction d'erreurs matérielles, etc.

Au total, il est proposé 44 modifications du règlement (modifications du glossaire incluses). Certaines modifications apportées au règlement majorant ou diminuant les possibilités de construire (21 sur un total de 44), c'est bien le régime de modification de droit commun (articles L153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) qui s'applique dans le cas de ce projet de modification du règlement du PLU de Saint-Paul.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 juillet au 28 août 2017 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 17070593 en date du 4 juillet 2017.

Dans son rapport en date du 20 septembre 2017, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 6 juillet 2017 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Le Département de la Réunion a notamment demandé une modification de l'article 2.2 de la zone Agricole (A) pour permettre « *Les constructions, les ouvrages techniques liés â la voirie et aux différents réseaux nécessaires ou fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaires pour des raisons techniques ou économiques* » comme cela est possible en zone Naturelle (N) ;
- La Région Réunion n'a pas émis de remarques particulières ;

Le Département met en exergue une erreur matérielle du règlement du PLU. En effet, les dispositions de l'article 2.2 – 2 du règlement de la zone A auraient dues être identique à celle de l'article 2.2 – 7 de la zone N, ces deux alinéas réglementant les même projets. L'article 2.2 – 2 du règlement de la zone A sera donc modifié en conséquence.

Par ailleurs, un architecte du CAUE a émis un certain nombre de remarques, dont certaines ont été prises en compte quand elles pouvaient améliorer la compréhension de la règle sans changer l'objectif de la modification proposée par la ville.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Le dossier de modification du PLU ainsi que rapport du commissaire-enquêteur sont consultables dans les locaux de la DPTU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul ainsi qu'en séance.

Conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit approuver la modification du règlement du PLU.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 27 septembre 2017) a émis un avis favorable.

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

Article 1 : d'approuver la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 3 octobre 2017

Le Maire,

Joseph SINIMALE



REÇU LE
18 OCT. 2017
SOUS-PRÉFECTURE de ST-PAUL

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 17070642
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - SDEP 2017

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes,
- des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-60, L 151-43, R. 151-53 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 4 mai 2017, affaire n°CM170504015, approuvant le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de Saint-Paul ;
- **VU** le dossier annexé à la délibération suscitée ;

ARRETE

ARTICLE 1

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

- Mention de la délibération du conseil municipal du 4 mai 2017, affaire n°CM170504015, approuvant le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de Saint-Paul ;
- Ajout de la carte du zonage pluvial au 1 / 25 000, telle qu'elle figure dans le dossier annexé à la délibération du conseil municipal du 4 mai 2017, dans les annexes du PLU.

ARTICLE 2

Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

ARTICLE 3

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

ARTICLE 4

Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul et inséré au recueil des actes administratifs de la commune de Saint-Paul.

SAINT-PAUL, le 21 JUIL. 2017
Le Maire,

Affiché en Mairie le 21.07.17
Sous le numéro : 523

Joseph SINIMALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - SDEP 2017
Date de transmission de l'acte :	21/07/2017
Date de réception de l'accusé de réception :	21/07/2017
Numéro de l'acte :	AM17070642 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20170721-AM17070642-AR
Date de décision :	21/07/2017
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.
A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.
Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 JUILLET 2017

Affaire CM170706011 :

Fixation des conditions de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER).

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***29.06.2017***
et affichée le : ***29.06.2017***
sous le numéro : **485**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **33**

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-sept le six juillet à 14h, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. Joseph SINIMALE - M. Yoland VELLEYEN - M. Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Patricia LOCAME-MACHADO - M. Alex POTA - Mme Géraldine BARLIEU - Mme Gertrude CARPANIN PARVADY - Mme Isabelle LATCHIMY - M. Marc-André HOARAU - Mme Audrey FONTAINE - M. Yacoub PANCHBAYA - M. Jean-Marc AURE - M. Patrick FLORES - M. Guy SAINT-ALME - M. Axel RAVENNE - M. Patrick DORLA - M. Dominique ROMELY - Mme Josie BOURBON - M. Benoît ALCINOÜS - Mme Sonia Reine Marie BAPTISTE - M. Thierry - MARTINEAU - Mme Nadine SEVETIAN - M. Pascal FONTAINE - Mme Magalie GADO - Mme Virginie PERON - Mme Julie TANG TONG HI - Mme Kelly BIMA - M. Jean-Marc GAMARUS - Mme Gislaine BASQUAISE - M. Guylain MOUTAMA CHEDIAPIN - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Laurence LOUGNON.

ETAIENT REPRESENTES :

- M. Cyrille MELCHIOR - a donné procuration à Mme Josie BOURBON
- M. Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY a donné procuration à Mme Geneviève SEVAGAMY
- Mme Annie PIGNOLET-DUMONT a donné procuration à M. Yacoub PANCHBAYA
- Mme Magalie LAHISAFY a donné procuration Mme Nadine SEVETIAN
- Mme Sandra SINIMALE a donné procuration à Mme Sonia Reine Marie BAPTISTE
- M. Maurice TEVANIN SINGAÏNY a donné procuration à Mr Joseph SINIMALE
- Mme Carine DJUNIA a donné procuration à Mme Virginie PERON
- Mme Nathalie HOAREAU a donné procuration à M Guy SAINT ALME
- M. Kevy GROSSET a donné procuration à M. Marc André HOARAU
- M. Patrick LEGROS a donné procuration à M. Guylain MOUTAMA CHEDIAPIN
- Mme Régine CHANE HONG a donné procuration à M. Emmanuel SERAPHIN.

ETAIENT ABSENTS :

M. Erick GANGAMA - Mme Patricia HOARAU - M. Christian Joseph CLAIN - Mme Cathy BERTRAND - Mme Davilla VERDUN - M. Sébastien IBAR - M. Jean-Claude MELIN -M. Jean-Marie LASSON- Mme Lynda HOARAU- M. Charles MOYAC- Mme Melissa COUSIN.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Patricia LOCAME MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 11/

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Fixation des conditions de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER).

Date de transmission de l'acte :	12/07/2017
Date de réception de l'accusé de réception :	12/07/2017
Numéro de l'acte :	CM170706011_1 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20170706-CM170706011_1-DE
Date de décision :	06/07/2017
Acte transmis par :	Evelyne CLEMENCEAU
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du conseil municipal du 6 juillet 2017

Affaire CM170706011 / Fixation des conditions de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la suppression d'Emplacements Réservés (ER).

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Il rappelle également qu'en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Le PLU de Saint-Paul a créé de nombreux emplacements réservés. La plupart d'entre eux ont été institués au bénéfice de la commune. Parmi l'ensemble des emplacements réservés, il est possible de faire la répartition suivante en fonction de leur destination :

- Les ER destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- Les ER destinés à la réalisation d'équipements publics,
- Les ER destinés à la gestion de l'eau. Il s'agit aussi bien d'ouvrages de protection des ressources en eau que de canalisations d'eau pluviale,
- Les ER destinés à la réalisation d'opérations de logements aidés.

Après plus de cinq années d'application du plan, il est nécessaire de supprimer certains ER dont le projet objet de leur destination a été réalisé, est en cours de réalisation, ou est abandonné.

Ceci va permettre de garantir une meilleure lecture du document en supprimant les ER obsolètes mais également de lever cette contrainte sur certains terrains privés dont la collectivité n'a plus d'intention de réaliser un projet public.

La liste des ER et le motif de leur suppression, est annexée à la présente délibération. Le dossier complet de modification simplifiée du PLU est consultable au service Planification et Observatoire (PLO), au 12 rue Labourdonnais.
Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'entrant pas dans le cadre des dispositions des articles L. 153-41 et L. 151-28 du même code, la modification du PLU peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1er au 31 août 2017** :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la Ville, http://www.mairie-saintpaul.re/, espace « particulier » / rubrique PLU.

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à M. Le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saint-paul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service PLO, au 12 rue Labourdonnais, au Pôle Aménagement et Economie, au 1 rue Evariste De Parny, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire présentera le bilan au conseil municipal, qui adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » (réunie le 21 juin 2017) a émis un avis favorable.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (2 absentions : Mme Régine CHANE-HONG - M. Emmanuel SERAPHIN) le conseil municipal de Saint-Paul :

Article 1 : valide la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

Article 2 : fixe les modalités de concertation telles que définies par la présente délibération ;

Article 3: autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 6 juillet 2017

Le Maire,

DEPARTEMENT DE LA REUNION * COMMUNE DE SAINT-PAUL *

Joseph SINIMALE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

3 – LISTE DES ER SUPPRIMES OU REDUITS ET EXPOSE DES MOTIFS

3.1 – EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES OU REDUITS ET MOTIF DE SUPPRESSION

Au total, 29 ER sont totalement supprimés, et 3 ER sont réduits (ER 73, 158 et 205). Un ER au bénéfice du Département est totalement supprimé, un ER au bénéfice du Département est partiellement supprimé, et un ER au bénéfice du TCO est supprimé. Les autres ER supprimés totalement ou en partie sont au bénéfice de la commune.

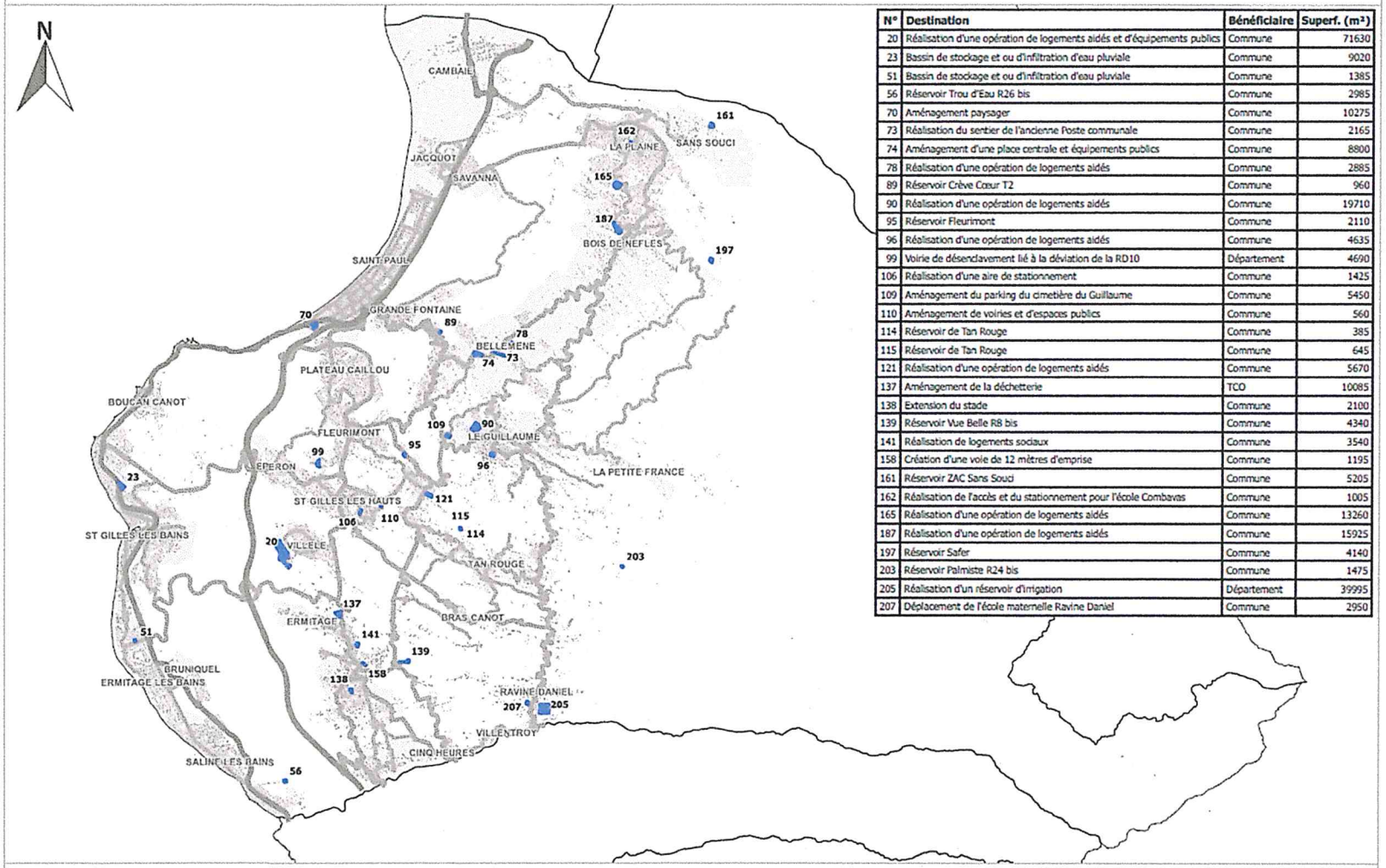
Numéro planche	Num. ER supprimé	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire	Motif
2	**20**	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	71 630	Commune	Permis d'Aménager en cours d'instruction - PA16D0016 - La programmation de logement aidé est suffisante sur le bassin de vie n°3 de Plateau Caillou.
2	**23**	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	9 020	Commune	Terrain acquis par la Ville (DCM du 24/05/2016, acte d'échange du 28/03/2017)
3	**51**	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	1 385	Commune	Opération de logements "les Dieux de la Mer" - Bassin de rétention réalisé avec l'opération - PC accordé le 13 novembre 2015 - PC15A0426
4	**56**	Réservoir Trou d'Eau R26 bis	2 985	Commune	Terrain acquis dans le cadre de la procédure d'expropriation - ordonnance du 28 mars 2013
6	**70**	Aménagement paysager	10 275	Commune	Opération de logements SEDRE "Entrée de Ville" - Portage EPFR/Commune/SEDRE - PC en instruction PC17A0051 - Aménagement paysager pris en compte par l'opération
6	**73**	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	2 165	Commune	Acquisition d'une partie de l'ER (parcelle CI 214 - maintien de l'ER sur l'emprise restante soit 1 631 m²)
6	**74**	Aménagement d'une place centrale et équipements publics	8 800	Commune	Portage EPFR - convention signée entre la Ville et l'EPFR le 27/02/2013
6	**78**	Réalisation d'une opération de logements aidés	2 885	Commune	Acquisition par la Ville 18-19 juin 2015 - Projet d'opération de logements aidés SEDRE "La Plantation"
6	**89**	Réservoir Crève-Cœur T2	960	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
7	**90**	Réalisation d'une opération de logements aidés	19 710	Commune	Opération de logements aidés SHLMR "les Longanis" - PC13A0772 accordé le 29/04/2014

7	**95**	Réservoir Fleurimont	2 110	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
7	**96**	Réalisation d'une opération de logements aidés	4 635	Commune	Terrain acquis pour la réalisation d'une opération de logements aidés. portage EPFR/Commune - convention signée le 30/12/2014
7	**99**	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	4 690	Département	Demande du Département de le supprimer car le secteur est déjà fortement urbanisé.
7	**106**	Réalisation d'une aire de stationnement	1 425	Commune	Acquisition par la Ville de la totalité de l'emprise de l'ER pour la réalisation de l'aire de stationnement (DCM du 25/02/2015 et acte du 17/04/2015)
7	**109**	Aménagement du parking du cimetière du Guillaume	5 450	Commune	Terrain acquis par la Ville (Délibération du Conseil Municipal du 25/10/2012 - acte du 21/06/2013)
7	**110**	Aménagement de voiries et d'espaces publics	560	Commune	Terrain acquis par la SHLMR pour la desserte de l'opération de logement aidé Naïade
7	**114**	Réservoir de Tan Rouge	385	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
7	**115**	Réservoir de Tan Rouge	645	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
7	**121**	Réalisation d'une opération de logements aidés	5 670	Commune	Suppression de la totalité de l'ER - Acquisition par l'EPFR pour réalisation de l'opération de logements aidés (11/03/2015) - Changement de destination pour l'extension de l'école du Bernica (DCM du 29/09/2016)
8	**137**	Aménagement de la déchetterie	10 085	TCO	Acquisition par le TCO pour la réalisation du projet de Zone d'Activité
8	**138**	Extension du stade	2 100	Commune	Acquisition par l'EPFR - Acte du 30 mai 2017
8	**139**	Réservoir Vue Belle R8 bis	4 340	Commune	Terrain acquis par la Ville - DCM du 17/02/2011 - acte du 28/11/2011)
8	**141**	Réalisation de logements sociaux	3 540	Commune	Opération de logements aidés SIDR "Camp Vue Belle" - PC14A0057 accordé le 05/08/2014
8	**158**	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	1 195	Commune	Terrain acquis par la SIDR (EO 746) - Maintien de l'ER sur les autres parcelles soit sur 411 m²
9	**161**	Réservoir ZAC Sans Souci	5 205	Commune	Construction du réservoir envisagée sur un autre site.
9	**162**	Réalisation de l'accès et du stationnement pour l'école Combavas	1 005	Commune	Terrain acquis par la Ville (DCM du 30/05/2013 - acte du 13/01/2014)
9	**165**	Réalisation d'une opération de logements aidés	13 260	Commune	Opération de logements aidés SIDR "Maloya" - PC16A0490 accordé le 23/01/2017

10	**187**	Réalisation d'une opération de logements aidés	15 925	Commune	Opération de logements aidés SCCV "Les Combavas" - PC15A0378 accordé le 25 novembre 2015
10	**197**	Réservoir SAFER	4 140	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
11	**203**	Réservoir Palmiste R24 bis	1 475	Commune	Terrain acquis par la Ville dans le cadre de la procédure d'expropriation pour la réalisation des réservoirs - ordonnance d'expropriation du 22/04/2013
12	**205**	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39 995	Département	Supprimer sur l'emprise du lotissement - PA lot. HO FO - LT06D002 du 14/12/2006 - maintien sur les 23 602 m² restant en zone Agricole
12	**207**	Déplacement de l'école maternelle Ravine Daniel	2 950	Commune	Terrain acquis par la Ville (DCM du 25/02/2015 - acte du 16/12/2015)

3.2 – LOCALISATION DES ER SUPPRIMES OU REDUITS

Commune de Saint-Paul : Emplacements réservés supprimés ou modifiés



N°	Destination	Bénéficiaire	Superf. (m²)
20	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	Commune	71630
23	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	Commune	9020
51	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	Commune	1385
56	Réservoir Trou d'Eau R26 bis	Commune	2985
70	Aménagement paysager	Commune	10275
73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	Commune	2165
74	Aménagement d'une place centrale et équipements publics	Commune	8800
78	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	2885
89	Réservoir Crève Coeur T2	Commune	960
90	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	19710
95	Réservoir Fleurimont	Commune	2110
96	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	4635
99	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	Département	4690
106	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	1425
109	Aménagement du parking du cimetière du Guillaume	Commune	5450
110	Aménagement de voiries et d'espaces publics	Commune	560
114	Réservoir de Tan Rouge	Commune	385
115	Réservoir de Tan Rouge	Commune	645
121	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	5670
137	Aménagement de la déchetterie	TCO	10085
138	Extension du stade	Commune	2100
139	Réservoir Vue Belle R8 bis	Commune	4340
141	Réalisation de logements sociaux	Commune	3540
158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	Commune	1195
161	Réservoir ZAC Sans Souci	Commune	5205
162	Réalisation de l'accès et du stationnement pour l'école Combavas	Commune	1005
165	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	13260
187	Réalisation d'une opération de logements aidés	Commune	15925
197	Réservoir Safer	Commune	4140
203	Réservoir Palmiste R24 bis	Commune	1475
205	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	Département	39995
207	Déplacement de l'école maternelle Ravine Daniel	Commune	2950

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MARS 2017

Affaire CM170302008 :

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Zone AU6st de Macabit.

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***24.02.2017***
et affichée le :***24.02.2017***
sous le numéro : ***087***

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **39**

Affiché en Mairie le 15 MAR. 2017
Sous le numéro : 147

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille dix-sept le deux mars à 14 h 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. SINIMALE Joseph, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. Joseph SINIMALE - M. Yoland VELLEYEN - M. Cyrille MELCHIOR - M. Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Patricia LOCAME-MACHADO - M. Alex POTA - Mme Géraldine BARLIEU - Mme Gertrude CARPANIN PARVADY - M. Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mme Isabelle LATCHIMY - M. Marc-André HOARAU - Mme Audrey FONTAINE - M. Yacoub PANCHBAYA - Mme Annie PIGNOLET-DUMONT - Mme Magalie LAHISAFY - Mme Sandra SINIMALE - M. Patrick FLORES - M. Guy SAINT-ALME - Mme Patricia HOARAU - M. Axel RAVENNE - M. Patrick DORLA - M. Dominique ROMELY - Mme Josie BOURBON - M. Christian Joseph CLAIN - M. Thierry MARTINEAU - Mme Nadine SEVETIAN - M. Pascal FONTAINE - Mme Carine DJUNIA - Mme Nathalie HOAREAU – Mme Magalie GADO - Mme Virginie PERON - Mme Julie TANG TONG HI – M. Sébastien IBAR - M. Kevy GROSSET - Mme Kelly BIMA - M. Patrick LEGROS - Mme Gislaine BASQUAISE - M. Emmanuel SERAPHIN.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Jean-Marc AURE a donné procuration à M. Axel RAVENNE ;
M. Maurice TEVANIN SINGAÏNY a donné procuration à M. Joseph SINIMALE ;
Mme Régine CHANE HONG a donné procuration à M. Emmanuel SERAPHIN.

ETAIENT ABSENTS :

M. Erick GANGAMA - M. Benoît ALCINOÜS - Mme Sonia Reine Marie BAPTISTE - Mme Cathy BERTRAND - Mme Davilla VERDUN - M. Jean-Marc GAMARUS - M. Jean-Claude MELIN - M. Jean-Marie LASSON - Mme Lynda HOARAU - M. Guylain MOUTAMA CHEDIAPIN - M. Charles MOYAC - Mme Laurence LOUGNON - Mme Melissa COUSIN.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Patricia LOCAME-MACHADO a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 08 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Zone AU6st de Macabit.
Date de transmission de l'acte :	15/03/2017
Date de réception de l'accusé de réception :	15/03/2017
Numéro de l'acte :	CM170302008 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20170302-CM170302008-DE
Date de décision :	02/03/2017
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du conseil municipal du 2 mars 2017

Affaire CM170302008 / Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Zone AU6st de Macabit.

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque un projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le Maire rappelle également que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées, et comme deuxième principe un logement pour tous.

Le bassin de vie du Guillaume dont fait partie le quartier de Macabit, est identifié comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 2 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logement aidés.

Le quartier de Macabit n'est pas identifié comme une centralité du bassin de vie. Situé entre les centralités intermédiaires de Bois De Nèfles et de Bellemène, ce secteur était historiquement constitué d'exploitations agricoles, ce qui a amené l'installation progressive de population. Aujourd'hui, l'urbanisation se poursuit, parfois de manière informelle, dans un quartier peu équipés et mal desservis par les différents réseaux.

La commune de Saint-Paul a donc validé, par délibération en date du 27 mai 2010, le lancement d'une réflexion globale d'aménagement sur ce quartier. Au cours du 1er semestre 2011, la SICA Habitat Rural a réalisé une étude préalable qui a conclu que la majorité des logements recensés sont en bon état, que l'insalubrité est peu présente sur le quartier et que les principales difficultés proviennent de la nécessité de remettre à niveau l'ensemble des voiries et réseaux.

Sur la base de cette étude et afin de mener les travaux de viabilisation et de régularisation foncière, la Ville a désigné la SHLMR comme aménageur par délibération n°28 en date du 24 octobre 2013.
Le projet d'aménagement couvre un périmètre d'environ 32 hectares et se situe sur trois parcelles communales et sur une parcelle privée.

La motivation de cette opération d'aménagement est double :

- Dans un premier temps, aménager et de diviser le foncier occupé afin de permettre à chacune des familles d'acquérir une parcelle viabilisée et de bénéficier de travaux d'amélioration de son logement ;
- dans un second temps, de créer de nouvelles unités foncières, support de programme de constructions de logements collectifs ou individuels neufs, ainsi que des équipements publics.

La programmation de logement comprend 48 logements privés et 312 logements aidés, pour un total de 360 logements dont 207 neufs.

Le projet prévoit également la réalisation de plusieurs équipements publics à savoir :

- L'aménagement de jardins familiaux,
- L'aménagement d'un verger en commun,
- L'aménagement des espaces naturels,
- La création de plateaux noirs et d'aires de jeux…

Dans l'attente de la définition de ce projet d'aménagement, le secteur avait été classée en zone A Urbaniser strict (AU6st) par le PLU. Ce dernier, qui couvre 28,15 hectares répartis en deux zones AU6st séparées par une zone Naturelle (N), est entièrement propriété communale, à l'exception de l'emprise de l'Emplacement Réservé (ER) n°186 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès, situé sur la parcelle privée (1,37 hectares).

Par ailleurs, au regard des dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, il n'est pas possible d'envisager l'installation de tout ou partie de ces occupants sans titre dans les zones déjà urbanisées du secteur ou du bassin de vie :

- Les habitants du quartier sont attachés à leur lieu de vie ;
- La commune ne maîtrise pas le foncier nécessaire en zone déjà urbanisée ;
- Le projet d'aménagement de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS) Bellemène-Macabit a été défini sur cette zone depuis 2010.

La mise en œuvre du projet porté par la SHLMR est donc conditionnée par une modification du PLU en application des articles L 153-36, L 153-37 et L 153-38 du code de l'urbanisme. Seules les deux zones AU6st sont concernées par cette modification, l'ER n°186 étant conservé.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » réunie le 15 février 2017 a émis un avis favorable.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (3 absentions M. Emmanuel SERAPHIN, Mme Régine CHANE HONG, M. Patrick LEGROS), le conseil municipal de Saint-Paul :

Article 1 : autorise le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU6st de Macabit ;

Article 2 : autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

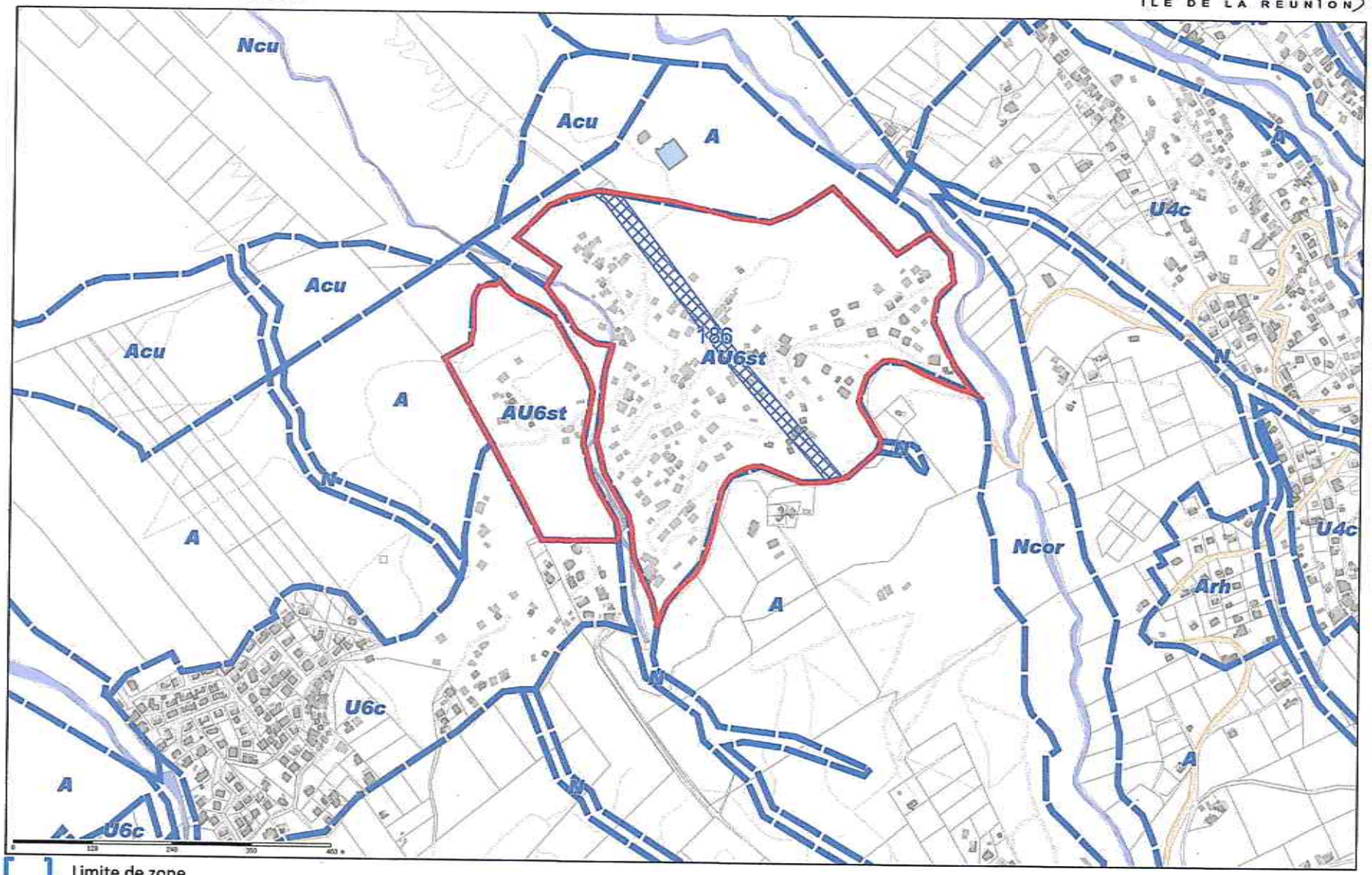
Saint-Paul, le 2 mars 2017

Le Maire,

Joseph SINIMALE

Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul
Zone AU6st de Macabit

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION



Limite de zone

Emplacement Réservé

Périmètre de la zone AU6st du PLU concerné par le projet de modification

Sources : PLU approuvé le 27/09/2012 et IGN - Document non contractuel
Autres sources de données éventuelles :
Direction Générale des Impôts – Cadastre. Droits réservés
© IGN BD TOPO de la Réunion

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 17020143
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) du 26 octobre 2016

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-60, L 151-43 et R 153-18 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2012, affaire n° CM 120927001 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°2160SG/DRCTCV du 26 octobre 2016 approuvant le 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 mouvements de terrain ;
- **VU** le dossier annexé à l'arrêté préfectoral suscité.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour selon les modalités suivantes :

- Mention de l'arrêté préfectoral n°2160SG/DRCTCV DU 26 octobre 2016 approuvant le 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 mouvements de terrain ;

- Suppression de la mention de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 approuvant le Plan de prévention des risques prévisibles d'inondation sur la Rivière des Galets – Partie avale Saint-Pauloise, abrogé par l'arrêté préfectoral n°2160SG/DRCTCV DU 26 octobre 2016 ;

- Suppression de la mention de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2011 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Saint-Paul abrogé par l'arrêté préfectoral n°2160SG/DRCTCV DU 26 octobre 2016 ;

- Ajout des planches graphiques du zonage réglementaire du PPR, telles qu'elles figurent dans le dossier annexé à l'arrêté du 26 octobre 2016, dans les annexes du PLU.

Les planches graphiques du PLU faisant apparaître les différents zonages relatifs aux PPR sont également mises à jour, par suppression des zonages d'aléas des PPR de 2003 et 2011.

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul.

.../...

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

ARTICLE 3 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul, affiché pendant un mois en mairie et inséré au recueil des actes administratifs de la commune de Saint-Paul.

Fait à Saint-Paul, le 20 FEV. 2017
Le Maire,



Joseph SINIMALÉ

Affiché en Mairie le : 21.02.17
Sous le numéro : 076

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) du 26 octobre 2016

Date de transmission de l'acte :	20/02/2017
Date de réception de l'accusé de réception :	20/02/2017
Numéro de l'acte :	AM17020143 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20170220-AM17020143-AR
Date de décision :	20/02/2017
Acte transmis par :	Françoise WINCKLER
Nature de l'acte :	Arrêtés réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2016

Affaire CM160929005 :

Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur le secteur du Centhor.

Affiché en Mairie le : 11 OCT. 2016
Sous le numéro : 925

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***21.09.2016***
et affichée le : ***21.09.2016***
sous le numéro : **854**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **35**

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille seize le vingt-neuf septembre à 14 h 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. SINIMALE Joseph, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. Joseph SINIMALE - M. Yoland VELLEYEN - M. Cyrille MELCHIOR - M. Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mme Geneviève SEVAGAMY - M. Alex POTA - Mme Géraldine BARLIEU - M. Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mme Isabelle LATCHIMY - M. Marc-André HOARAU - Mme Audrey FONTAINE - M. Yacoub PANCHBAYA - Mme Annie PIGNOLET-DUMONT - M. Jean-Marc AURE - Mme Sandra SINIMALE - M. Patrick FLORES - M. Guy SAINT-ALME - Mme Patricia HOARAU - M. Axel RAVENNE - M. Patrick DORLA - M. Dominique ROMELY - Mme Josie BOURBON - M. Thierry MARTINEAU - Mme Nadine SEVETIAN - M. Pascal FONTAINE - Mme Carine DJUNIA - Mme Nathalie HOAREAU - Mme Magalie GADO - Mme Virginie PERON - Mme Julie TANG TONG HI - Mme Kelly BIMA - M. Patrick LEGROS - Mme Gislaine BASQUAISE - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Melissa COUSIN.

ETAIENT REPRESENTES :

Mme Patricia LOCAME MACHADO a donné procuration à M. Yoland VELLEYEN ;
Mme Gertrude CARPANIN PARVADY a donné procuration à M. Patrick DORLA ;
Mme Magalie LAHISAFY a donné procuration à Mme Nadine SEVETIAN ;
M. Maurice TEVANIN SINGAÏNY a donné procuration à M. Dominique ROMELY ;
M. Christian Joseph CLAIN a donné procuration à M. Cyrille MELCHIOR ;
Mme Cathy BERTRAND a donné procuration à Mme Isabelle LATCHIMY.

ETAIENT ABSENTS :

M. Olivier SAUNIER - M. Erick GANGAMA - M. Benoît ALCINOÜS - Mme Sonia Reine Marie BAPTISTE - Mme Davilla VERDUN - M. Kevy GROSSET - M. Jean-Marc GAMARUS - M. Jean-Claude MELIN - Mme Régine CHANE HONG - M. Jean-Marie LASSON - Mme Lynda HOARAU - M. Guylain MOUTAMA CHEDIAPIN - M. Charles MOYAC - Mme Laurence LOUGNON.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Geneviève SEVAGAMY a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 05 /

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur le secteur du Centhor

Date de transmission de l'acte :	10/10/2016
Date de réception de l'accusé de réception :	10/10/2016
Numéro de l'acte :	CM160929005 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20160929-CM160929005-DE
Date de décision :	29/09/2016
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du conseil municipal du 29 septembre 2016

Affaire CM160929005 / Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur le secteur du Centhor.

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 7 avril 2016, le conseil municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du Centhor, en application des dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

La motivation de cette modification est double :

- Structurer le secteur du Centhor qui occupe une position stratégique au cœur du bassin de vie n°3 de Plateau Caillou, mais aussi au niveau de la Commune, avec une situation de carrefour entre les Hauts et la station balnéaire d'une part et entre le nord et le sud d'autre part, à quelques minutes de la Route des Tamarins ;

- Répondre au besoin en logements sur le bassin de vie de Plateau Caillou en accord avec les objectifs du PLH ;

La Ville a donc demandé à la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE) de réfléchir à un projet en privilégiant une densification des agglomérations et une structuration de bourg. Ce développement s'appuiera d'une part, sur une armature urbaine existante qu'il convient de conforter face à un «saupoudrage urbain» et d'autre part, sur des bourgs ruraux qui sont appelés à accueillir le développement urbain à mi- pente. Cette densification devra se faire en privilégiant une diversité urbaine.

Objectifs de l'Aménagement :

- Créer un nouvel espace de vie associant les fonctions résidentielles, les commerces et les services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

Programmation thématique :

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation ;
- Création de commerces et de services de proximité ;
- Développement d'une offre résidentielle de logements répondant aux objectifs du PLH ;
- Création d'un espace public permettant de mailler les différents programmes ;
- Création d'une liaison douce vers le centre de Saint-Gilles les Hauts.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2016 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 16060444 en date du 1er juin 2016. Dans son rapport en date du 10 août 2016, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet.

Cette modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation cette zone par la modification du zonage AU3st, non constructible, en zone AU3c afin de la rendre opérationnelles et de fixer les règles d'urbanisme applicables pour permettre la réalisation du projet d'aménagement porté par la SEDRE.

Conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit approuver la modification du PLU sur le secteur du Centhor.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » réunie le 14 septembre 2016 a émis un avis favorable.

Après délibération et à la majorité des suffrages exprimés (3 voix contre : M. Patrick LEGROS – M. Emmanuel SERAPHIN – Mme Mélissa COUSIN), le conseil municipal de Saint-Paul :

Article 1 : approuve la modification du PLU sur le secteur du Centhor ;

Article 2 : autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 29 septembre 2016

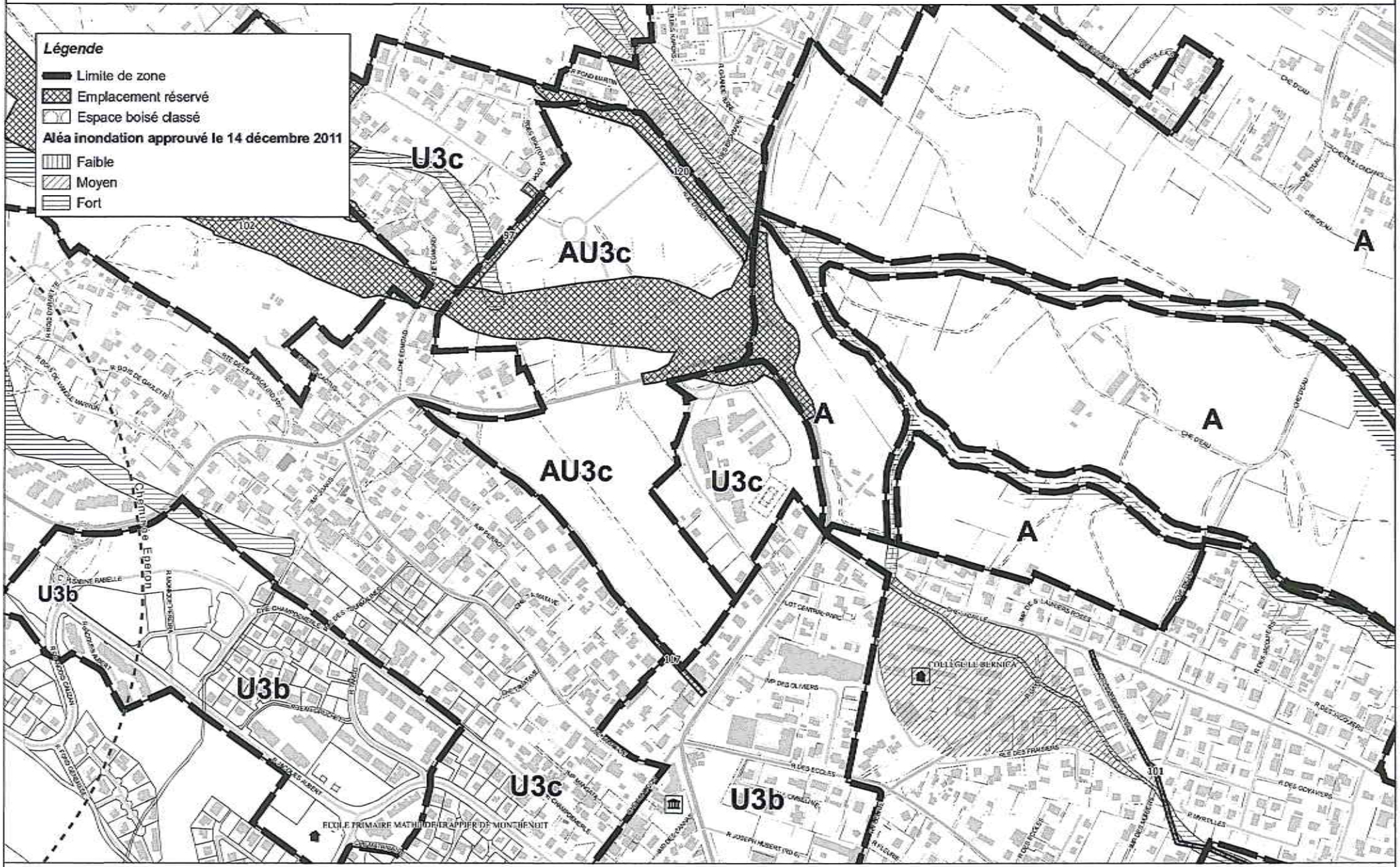
Le Maire,



Joseph SINIMALE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Modification du PLU de Saint Paul : extrait de la planche 7 15/09/2015

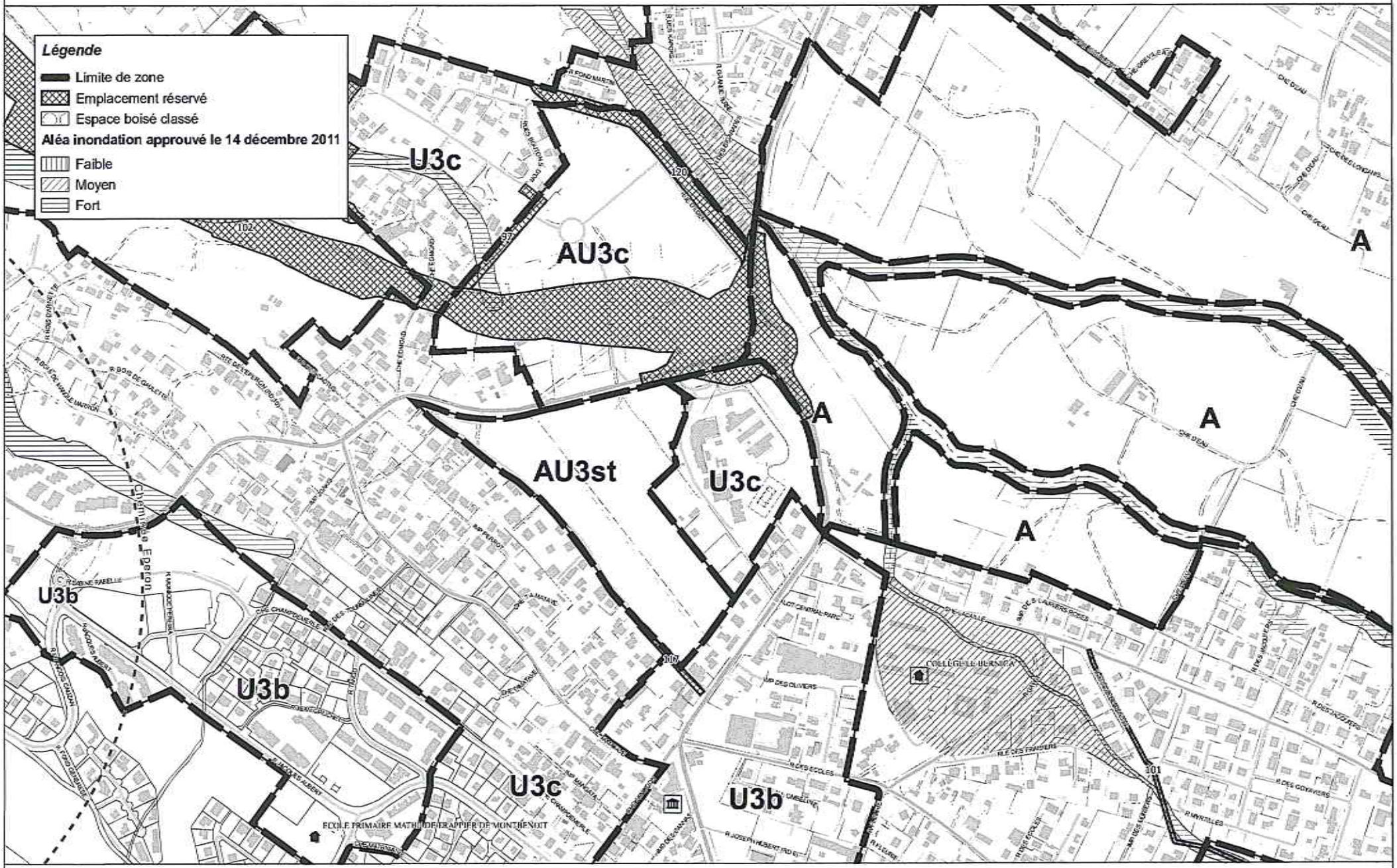


Sources de données : Direction Générales des Impôts - Cadastre,
© IGN BD TOPO de la Réunion,
Commune de Saint Paul

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

PLU de Saint Paul : extrait de la planche 7

15/09/2015



Sources de données : Direction Générales des Impôts - Cadastre,
© IGN BD TOPO de la Réunion,
Commune de Saint Paul

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 AOUT 2016

Affaire CM160825019:

Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document.

Affiché en Mairie le 02 SEP. 2016
Sous le numéro : 750

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***18.08.2016***
et affichée le : ***18.08.2016***
sous le numéro : **704**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **38**

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille seize le vingt-cinq août à 14 h 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. Joseph SINIMALE - M. Yoland VELLEYEN - Mme Geneviève SEVAGAMY - Mme Patricia LOCAME-MACHADO - M. Alex POTA - Mme Gertrude CARPANIN PARVADY - M. Claude MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY - Mme Isabelle LATCHIMY - Mme Audrey FONTAINE - M. Yacoub PANCHBAYA - Mme Magalie LAHISAFY - M. Jean-Marc AURE - Mme Sandra SINIMALE - M. Patrick FLORES - M. Guy SAINT-ALME - Mme Patricia HOARAU - M. Axel RAVENNE - M. Patrick DORLA - M. Dominique ROMELY - Mme Josie BOURBON - M. Erick GANGAMA - Mme Sonia Reine Marie BAPTISTE - Mme Cathy BERTRAND - M. Thierry MARTINEAU - Mme Nadine SEVETIAN - M. Pascal FONTAINE - Mme Carine DJUNIA - Mme Nathalie HOAREAU - Mme Magalie GADO - Mme Virginie PERON - Mme Julie TANG TONG HI - Mme Kelly BIMA - M. Patrick LEGROS - Mme Gislaine BASQUAISE – Mme Régine CHANE HONG - M. Jean-Marie LASSON - M. Charles MOYAC - M. Emmanuel SERAPHIN.

ETAIENT REPRESENTES :

- M. Cyrille MELCHIOR a donné procuration à M. Joseph SINIMALE.
- Mme Annie PIGNOLET-DUMONT a donné procuration à M. Patrick DORLA.
- M. Benoît ALCINOÜS a donné procuration à M. Axel RAVENNE.
- M. Maurice TEVANIN SINGAÏNY a donné procuration à Mme Sandra SINIMALE.
- M. Kevy GROSSET a donné procuration à Mme Audrey FONTAINE.
- Mme Melissa COUSIN a donné procuration à. M. Charles MOYAC.

ETAIENT ABSENTS :

M. Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE - Mme Géraldine BARLIEU - M. Olivier SAUNIER - M. Marc-André HOARAU - M. Christian Joseph CLAIN - Mme Davilla VERDUN - M. Jean-Marc GAMARUS - M. Jean-Claude MELIN - Mme Lynda HOARAU - M. Guylain MOUTAMA CHEDIAPIN - Mme Laurence LOUGNON.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Patricia LOCAME-MACHADO été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 19 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document

Date de transmission de l'acte :	01/09/2016
Date de réception de l'accusé de réception :	01/09/2016
Numéro de l'acte :	CM160825019 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20160825-CM160825019-DE
Date de décision :	25/08/2016
Acte transmis par :	Sandrine LAYEMAR
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du conseil municipal du 25 août 2016

Affaire CM160825019 / Révision du PLU sur la parcelle BW 28 selon une procédure allégée en exécution d'un jugement en annulation partielle du document.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par jugement en date du 27 novembre 2014, notifié le 8 janvier 2015, le juge du Tribunal Administratif de la Réunion a annulé délibération du conseil municipal de la commune Saint-Paul du 27 septembre 2012, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, en tant qu'elle a classé la parcelle BW 28 en zone agricole (A).

L'annulation partielle du PLU concernant le classement de la parcelle BW28 a pour effet de soumettre cette parcelle au Règlement National d'Urbanisme et non plus au document antérieur, à savoir le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1990 qui classait cette parcelle en zone urbaine UDa, ce dernier étant caduc depuis le 1er janvier 2016 en application de la loi ALUR. L'article L. 174-6 du code de l'urbanisme permet de pouvoir remettre en application le POS « *le cas échéant* », mais cette possibilité est réservée au cas où l'annulation du PLU intervient après le 31 décembre 2015.

Dans l'attente d'un règlement amiable avec le requérant, Monsieur Philippe LOUGNON, qui revendique la propriété de la parcelle - fait contesté par la commune - la Ville n'a pas mis à exécution ce jugement.

Par courrier en date du 6 juillet 2016, le Président du Tribunal Administratif de la Réunion demande à la Ville de justifier de la nature et de la date des mesures qui ont été prises pour assurer l'exécution du jugement ou de lui faire connaître les raisons qui pourraient retarder cette exécution. En effet, l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme impose, « *en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme* » que « *l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ».

De ce fait, en application de l'article L. 153-34 de l'urbanisme, il est proposé de lancer une procédure de révision du PLU sur la parcelle BW 28, sise à Bellemène, selon des modalités allégées : « *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté 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 la révision est invité à participer à cet examen conjoint* ».

Ainsi, il est proposé de classer la parcelle BW 28, actuellement soumise aux dispositions du RNU, d'une contenance d'environ 11 000 m² et sise chemin Pavé Lougnon à Bellemène, en zone Urbaine U6c.

Ces dispositions sont conformes au SCOT Ouest approuvé le 8 avril 2013 par la communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) qui identifie la parcelle BW 28 en Territoire Rural Habité (TRH) dans la carte de destination générale des sols.

Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation publique avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées doit-être engagée, la collectivité devant en fixer les modalités. Cette phase de concertation prendra les formes suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dès l'approbation de la présente délibération sur le site internet de la Ville et dans un journal local diffusé dans le département ;
- Mise en consultation du projet sur le site internet de la Ville, avec adresse email associée pour l'expression de la population sur le projet ;
- Mise à disposition en mairie centrale (service Planification et Observatoire, rue Labourdonnais) et mairie de proximité de Bellemène (chemin Pavé Lougnon) d'un dossier accompagné d'un registre

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

destiné à recueillir les observations du public, jusqu'à l'arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal.

Suite à l'arrêt du projet en Conseil Municipal, le projet sera soumis à l'avis des Personnes Publiques associées lors de la tenue d'une réunion d'examen conjoint en application de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, puis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et suiv. et R. 123-1 et suiv. du code de l'environnement.

La commission « Aménagement - Environnement et Développement Economique » réunie le 10 août 2016 a émis un avis favorable.

Madame Laurence LOUGNON quitte la salle et ne prend pas part au vote de cette affaire.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal de Saint-Paul :

Article 1 : approuve le lancement d'une procédure de révision du PLU sur la parcelle BW 28, sise à Bellemène, selon des modalités allégées.

Article 2 : approuve les modalités de concertation.

Article 3 : autorise le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint-Paul, le 25 août 2016

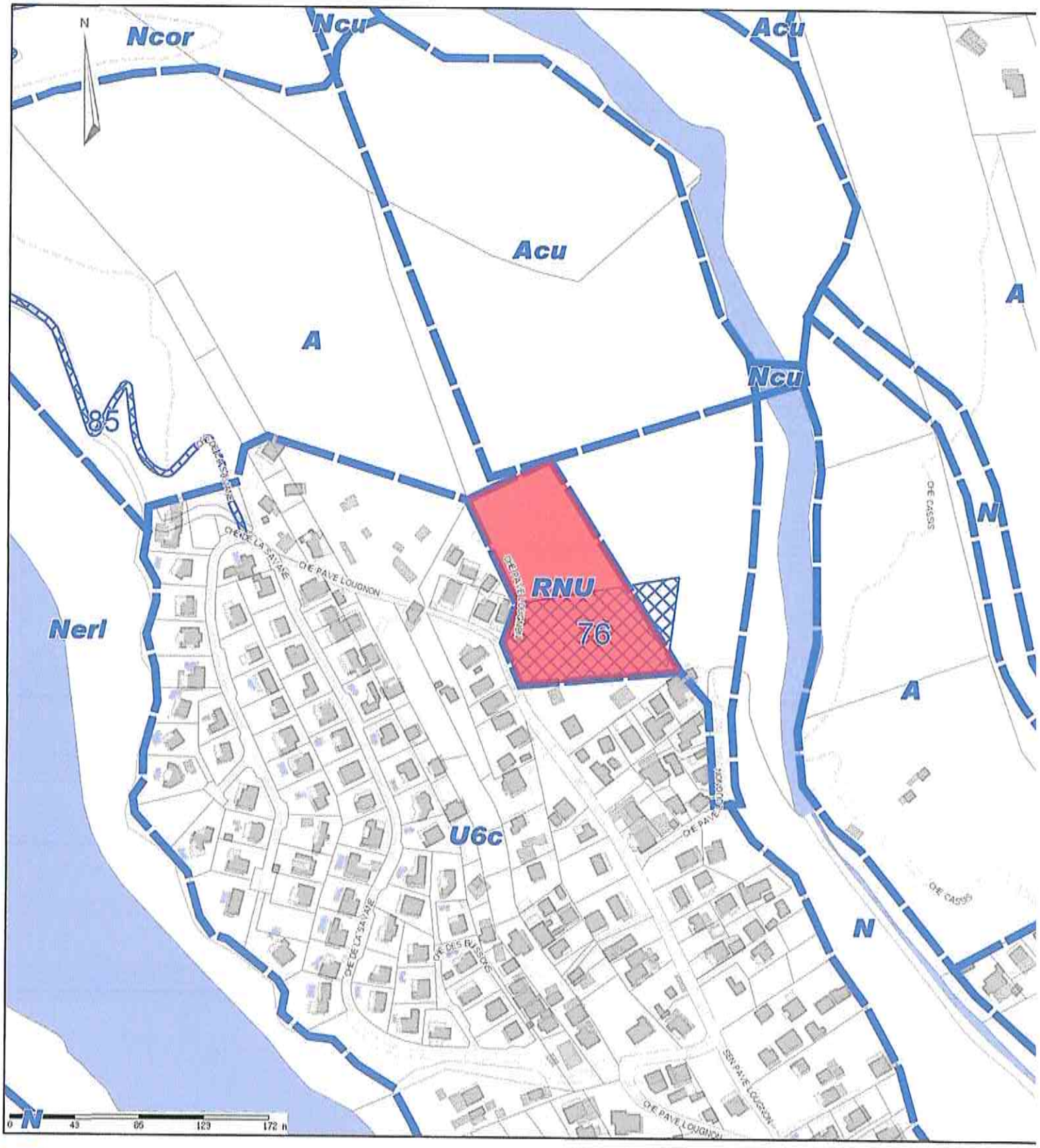
Le Maire,

V. Joseph SIMMALE

Ref. 201524 Berger-Levrault (13099)

Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul - Parcelle BW 28

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION



Limite de zone

Emplacement Réservé

Parcelle BW 28concernéE par le projet de révision

Sources : PLU approuvé le 27/09/2012 et IGN - Document non contractuel

Autres sources de données éventuelles :
Direction Générale des Impôts – Cadastre. Droits réservés
© IGN BD TOPO de la Réunion

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 AVRIL 2016

Affaire CM160407018:

Modification du PLU - Zone AU3st du "Centhor"

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***31.03.2016***
et affichée le : ***01.04.2016***
sous le numéro : ***197***

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **43**

Affiché en Mairie le : 18 AVR. 2016
Sous le numéro : 242

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille seize le sept avril à 14 h 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M.SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - Mme BARLIEU Géraldine - M. SAUNIER Olivier - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. GANGAMA Erick - M. ALCINOÜS Benoît - M. TEVANIN SINGAÏNY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Davilla - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly – M. MOYAC Charles - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme COUSIN Melissa.

ETAIENT REPRESENTES :

- M. POTA Alex a donné procuration à M.SINIMALE Joseph.
- Mme TANG TONG HI Julie a donné procuration à Mme SINIMALE Sandra.
- Mme CHANE HONG Régine a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel.

ETAIENT ABSENTS :

M. AURE Jean Marc - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - Mme BASQUAISE Gislaine - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - Mme LOUGNON Laurence.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme LOCAME-MACHADO Patricia a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 18 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Modification du PLU - Zone AU3st du Centhor
Date de transmission de l'acte :	15/04/2016
Date de réception de l'accusé de réception :	15/04/2016
Numéro de l'acte :	CM160407018 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20160407-CM160407018-DE
Date de décision :	07/04/2016
Acte transmis par :	Sabine HOARAU
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Conseil municipal du 7 avril 2016

Affaire CM160407018 / Modification du PLU - Zone AU3st du "Centhor"

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 et conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque un projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

A ce titre, il précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées, et comme deuxième principe un logement pour tous.

Plateau Caillou, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles les Hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica, sont ainsi identifiés comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logement aidés.

Le secteur du Centhor n'est pas identifié comme une centralité du bassin de vie. Néanmoins, de par sa position stratégique, il fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3.3 au PLU. Les secteurs déclinés dans les OAP devront accueillir des formes urbaines et des densités significatives. Les opérations d'aménagement d'ensemble qui sont le plus souvent situées en greffes urbaines périphériques aux centralités principales et intermédiaires des bassins de vie, comme c'est le cas du Centhor, pourront également afficher des densités fortes compte tenu de l'approche globale engagée.

Aujourd'hui, l'urbanisation du secteur a démarré sur les zones AU3c par différents programmes de logement et un projet commercial. La parcelle communale CT 1070 classée en zone AU3st est la dernière « dent creuse » de l'OAP. Son aménagement est donc conditionné par une modification du PLU en application des articles L 153-36 et L 153-37 du code de l'urbanisme.

La motivation de cette modification est donc double :

- Structurer le secteur du Centhor qui est situé dans une position stratégique au cœur du bassin de vie n°3 de Plateau Caillou, mais aussi au niveau de la Commune (carrefour Haut/Bas et Nord/Sud à quelques minutes de la Route des Tamarins) ;
- Répondre au besoin en logements sur le bassin de vie de Plateau Caillou en accord avec les objectifs du PLH ;

La Ville a donc demandé à la Société d'Equipement du Département de la Réunion (SEDRE) de réfléchir à un projet en privilégiant une densification des agglomérations et une structuration de bourg. Ce développement s'appuiera d'une part, sur une armature urbaine existante qu'il convient de conforter face à un «saupoudrage urbain» et d'autre part, sur des bourgs ruraux qui sont appelés à accueillir le développement urbain à mi- pente. Cette densification devra se faire en privilégiant une diversité urbaine.

Objectifs de l'Aménagement :

- Créer un nouvel espace de vie associant les fonctions résidentielles, les commerces et les services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Programmation thématique :

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation ;
- Création de commerces et de services de proximité ;
- Développer une offre résidentielle de logements répondant aux objectifs du PLH ;
- Création d'un espace public permettant de mailler les différents programmes ;
- Création d'une liaison douce vers le centre de Saint-Gilles les Hauts.

Les commissions « Education – Sport – Culture & Animation », «Insertion – Formation & Economie solidaire », « Aménagement – Environnement & Développement économique » et « Finances - Affaires générales » réunies conjointement le 23 mars 2016 ont émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (2 voix contre : Mme CHANE HONG Régine – M. SERAPHIN Emmanuel) :

Article 1 : autorise le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du Centhor ;

Article 2 : autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint Paul, le 7 avril 2016.

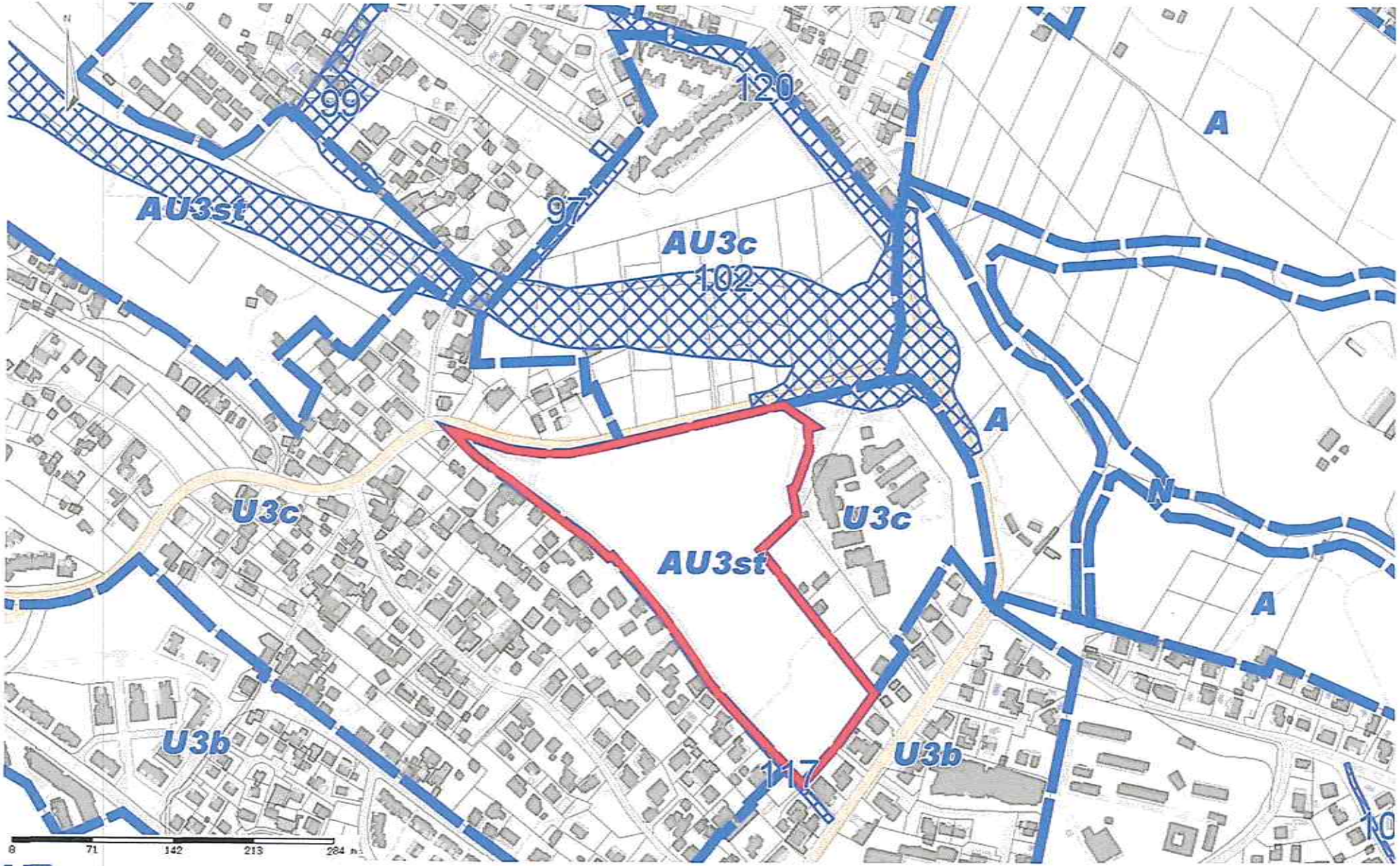
Le Maire,

Joseph SINIMALE

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul
Zone AU3st du CENTHOR

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION



Limite de zone

Emplacement Réservé

Périmètre de la zone AU3st du PLU concerné par le projet de modification

Sources : PLU approuvé le 27/09/2012 et IGN - Document non contractuel

Autres sources de données éventuelles :

Direction Générale des Impôts – Cadastre. Droits réservés
© IGN BD TOPO de la Réunion

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 AVRIL 2016

Affaire CM160407017:

Approbation de la modification du PLU du centre-ville de Saint-Paul

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : ***31.03.2016***
et affichée le : ***01.04.2016***
sous le numéro : ***197***

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **44**

Affiché en Mairie le 18 AVR. 2016
Sous le numéro : 214

Le Maire de Saint-Paul,

Joseph SINIMALE

L'an deux mille seize le sept avril à 14 h 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Joseph SINIMALE, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M.SINIMALE Joseph - M. VELLEYEN Yoland - M. MELCHIOR Cyrille - M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice - Mme SEVAGAMY Geneviève - Mme LOCAME-MACHADO Patricia - Mme BARLIEU Géraldine - M. SAUNIER Olivier - Mme CARPANIN PARVADY Gertrude - M. MOUTOUALLAGUIN-ALLAGAPACHETTY Claude - Mme LATCHIMY Isabelle - M. HOARAU Marc-André - Mme FONTAINE Audrey - M. PANCHBAYA Yacoub - Mme PIGNOLET-DUMONT Annie - Mme LAHISAFY Magalie - Mme SINIMALE Sandra - M. FLORES Patrick - M. SAINT-ALME Guy - Mme HOARAU Patricia - M. RAVENNE Axel - M. DORLA Patrick - M. ROMELY Dominique - Mme BOURBON Josie - M. GANGAMA Erick - M. ALCINOÜS Benoît - M. TEVANIN SINGAÏNY Maurice - Mme BAPTISTE Sonia Reine Marie - M. CLAIN Christian Joseph - Mme BERTRAND Cathy - Mme VERDUN Davilla - M. MARTINEAU Thierry - Mme SEVETIAN Nadine - M. FONTAINE Pascal - Mme DJUNIA Carine - Mme HOAREAU Nathalie - Mme GADO Magalie - Mme PERON Virginie - Mme TANG TONG HI Julie - M. GROSSET Kevy - Mme BIMA Kelly – M. MOYAC Charles - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme COUSIN Melissa.

ETAIENT REPRESENTES :

- M. POTA Alex a donné procuration à M.SINIMALE Joseph.
- Mme CHANE HONG Régine a donné procuration à M. Emmanuel SERAPHIN.

ETAIENT ABSENTS :

M. AURE Jean-Marc - M. GAMARUS Jean-Marc - M. MELIN Jean-Claude - M. LEGROS Patrick - Mme BASQUAISE Gislaine - M. LASSON Jean-Marie - Mme HOARAU Lynda - M. MOUTAMA CHEDIAPIN Guylain - Mme LOUGNON Laurence.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme LOCAME-MACHADO Patricia a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 17 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Approbation de la modification du PLU du centre-ville de Saint-Paul
Date de transmission de l'acte :	15/04/2016
Date de réception de l'accusé de réception :	15/04/2016
Numéro de l'acte :	CM160407017 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20160407-CM160407017-DE
Date de décision :	07/04/2016
Acte transmis par :	Sabine HOARAU
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.2. Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Conseil municipal du 7 avril 2016

Affaire CM160407017 / Approbation de la modification du PLU du centre-ville de Saint-Paul

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par jugement en date du 8 janvier 2015, le juge du Tribunal Administratif de la Réunion a annulé délibération du conseil municipal de la commune Saint-Paul du 27 septembre 2012, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune, en tant qu'elle ne prévoit pas de dispositions spécifiques à la protection des immeubles remarquables du centre-ville en dehors du périmètre défini autour de l'hôtel de ville.

L'annulation ne porte que sur l'insuffisance de protection des monuments à protéger de la ville. Ce jugement n'a donc pas pour effet de faire renaître une règle antérieure (Plan d'Occupation des Sols du centre-ville).

La Ville a donc engagé une procédure de modification du PLU sur le secteur du centre-ville pour répondre à ce jugement. La modification du document d'urbanisme s'articule autour de 4 points :

- **Mesure n°1 – Instauration d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (abrogé depuis le 23 septembre 2015, remplacé par l'article L. 151-19) :**

  L'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet d'« Identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

  A partir de l'inventaire des « immeubles remarquables » correspondant à ceux classés / inscrits au titre des Monuments Historiques et aux « bâtiments traditionnels de grand intérêt » issus de l'étude du patrimoine bâti du groupement ARCHIPAT/E. ZEIMER menée dans le cadre du programme de Renouvellement Urbain (PRU) du centre-ville, une liste de 34 immeubles éléments remarquable est proposée pour recevoir une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

  Ainsi, la mise en œuvre de l'article L. 123-1-5 III 2, institue un mécanisme de contrôle, par le biais du permis de démolir et de la déclaration préalable, du patrimoine d'intérêt local identifié dans le PLU. Elle n'a pas vocation d'interdire la démolition ou des travaux mais de soumettre au régime du permis de démolir et de la déclaration préalable au titre de la protection du patrimoine les bâtiments concernés.

- **Mesure n°2 – Diminution des hauteurs permises en zone U1a, U1b et U1c le long de la Chaussée Royale :**

  La disposition de l'article 10 du règlement des zones U1a, U1b et U1c du PLU permettant, dans une bande de 40 m à partir de l'alignement pour les parcelles situées côté mer en bordure de la Chaussée Royale, une hauteur maximale des constructions de 24 m à l'égout et 28 mètres au faîtage, est supprimée.

  En effet, l'implantation de bâtiments de grande hauteur le long de la Chaussée Royale côté mer en zones U1b et U1c est de nature à porter atteinte à la préservation de l'aspect « ville-jardin » des quartiers concernés, notamment par l'impact visuel de ce front bâti sur un tissu urbain verdoyant et aéré, mais également en impactant les perspectives visuelles vers la montagne tout comme pour la zone U1a.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

- **Mesure n°3 – Réduction de la zone U1pru au profit de la zone U1a :**

  La zone U1pru située au droit de la zone U1a entre la rue Mangalon et la rue Poivre sera modifiée en zone U1a.

  En effet, le PRU prévoit de faire construire par des partenaires publics (Région et Territoire de la Côte Ouest) des équipements publics (Réseau Régional de Transport Guidé et parking) dans la zone U1pru au niveau de l'Emplacement Réservé (ER) n°65 qui peuvent se contenter des hauteurs permises en zone U1a. Ainsi, dans le cadre d'un hypothétique changement de programme, une suppression de l'ER et une modification de l'OAP 1.1 qui permettrait théoriquement l'implantation de tels bâtiments jusqu'à une hauteur de 34 mètres, il est proposé de modifier cette zone U1pru en zone U1a. La surface concernée par cette modification est d'environ 3 hectares.

- **Mesure n°4 – Diminution des hauteurs permises pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en centre-ville en zone U1a, U1b, U1c et U1pru :**

  L'exception de hauteur pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, permise dans l'article 10.3 de du règlement des zones U1a, U1b, U1c et U1pru sera supprimée. La hauteur de droit commun des zones U1 s'appliquera selon les cas.

  En effet, la construction de ce type d'équipement n'étant plus d'actualité à court-terme, excepté pour la délocalisation des écoles du front de mer sur la rue Pothier dont les travaux devraient débuter au premier trimestre 2016, il est proposé de supprimer cette exception afin que cette règle ne soit pas détournée de son usage premier et ainsi éviter l'émergence de bâtiment de grande hauteur dans le tissu urbain patrimonial.

L'enquête publique s'est déroulée du 21 septembre au 21 octobre 2015 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 15090626 en date du 02 septembre 2015. Dans son rapport en date du 20 novembre 2015, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet cité en objet avec sous réserve que « les éléments du patrimoine proposés par la SCI AUSTRAGRIS au titre de l'article L.123-1-5 III 2° soient tous examinés afin que ceux qui répondent aux critères de choix de la commune figurent sur la liste définitive des immeubles remarquables ».

En effet, par courrier en date du 13 octobre 2015, adressé à Mme le Commissaire enquêteur et porté à l'enquête, la SCI AUSTRAGRIS a proposé une liste non exhaustive d'immeubles « répondant objectivement au critère d'immeuble remarquable » qui doivent être pour eux ajouté à la liste initiale.

Après analyse de cette liste, nous relevons 34 nouveaux immeubles remarquables proposés par la SCI AUSTRAGRIS qui ont pu être identifiés par leur adresse ou leur référence cadastrale. Parmi ces 34 éléments :

- 3 éléments n'ont pas été recensés dans l'étude du groupement ARCHIPAT/E. ZEIMER qui sert de référence à l'instauration d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme dans la présente modification du PLU ;
- Un élément a été recensé comme « traditionnel » ;
- 3 éléments ont été recensés comme « moderne » ;
- 6 éléments ont été recensés comme « immeubles courants »
- 1 élément a été recensé comme «bâtiment moderne d'intérêt »
- 18 éléments ont été recensés comme « bâtiment traditionnel d'intérêt »
- 2 éléments ont été recensés comme «bâtiment traditionnel de grand intérêt », dont un déjà pris en compte par le projet de modification (Villa Pota) et l'autre non pris en compte (la Capitainerie).

Après analyse de cette liste complémentaire d'immeubles proposés par la SCI AUSTRAGRIS, la Ville fait le choix de s'en tenir aux deux catégories identifiées dans le projet de modification, à savoir les immeubles classés et inscrits, et les « bâtiments traditionnels de grand intérêt ». En effet, à la lumière des critères de choix de la commune évoqués supra, les éléments du patrimoine relevant des deux catégories sus cités ont été retenus de manière exhaustive, à l'exception de la Capitainerie. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-43 du

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

code de l'urbanisme, il est proposé de rajouter cet immeuble à la liste des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (qui remplace l'article L. 123-1-5 III 2° du même code, abrogé par ordonnance du 23 septembre 2015), celle-ci étant recensée comme « bâtiment traditionnel de grand intérêt » dans l'étude.

Conformément à l'article L. 153-43 (anc. L 123-1) du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit approuver la modification du PLU sur le secteur du centre-ville.

Le dossier de modification est consultable auprès du service Planification et Observatoire ainsi qu'en séance.

Les commissions « Education – Sport – Culture & Animation », «Insertion – Formation & Economie solidaire », « Aménagement – Environnement & Développement économique » et « Finances - Affaires générales » réunies conjointement le 23 mars 2016 ont émis un avis favorable.

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

Article 1 : approuve la modification du PLU sur le secteur du centre-ville ;

Article 2 : autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint Paul, le 7 avril 2016.

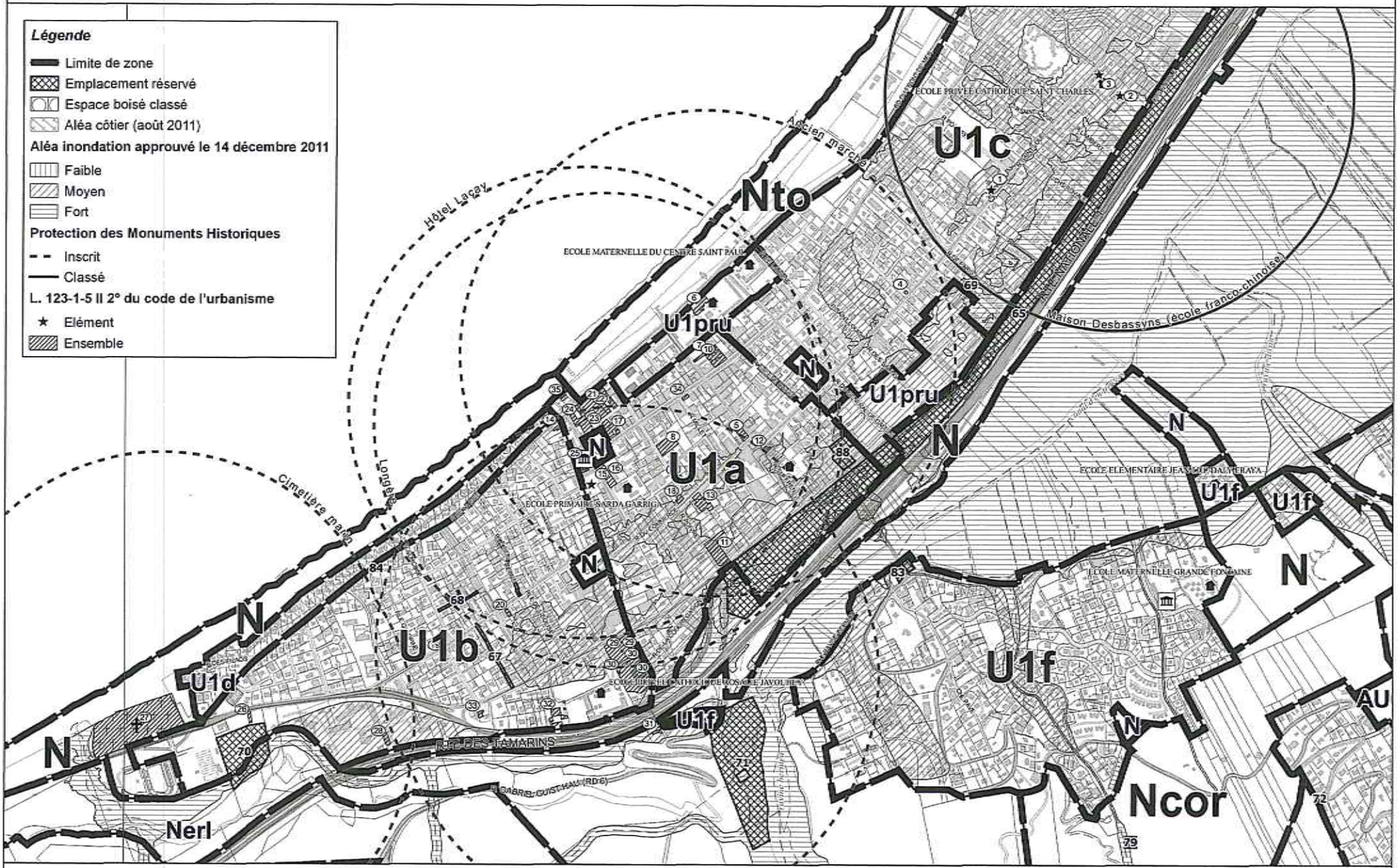
Le Maire,

Joseph SINIMALE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PAUL

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Modification du PLU de Saint Paul - secteur du Centre Ville 10/03/2016

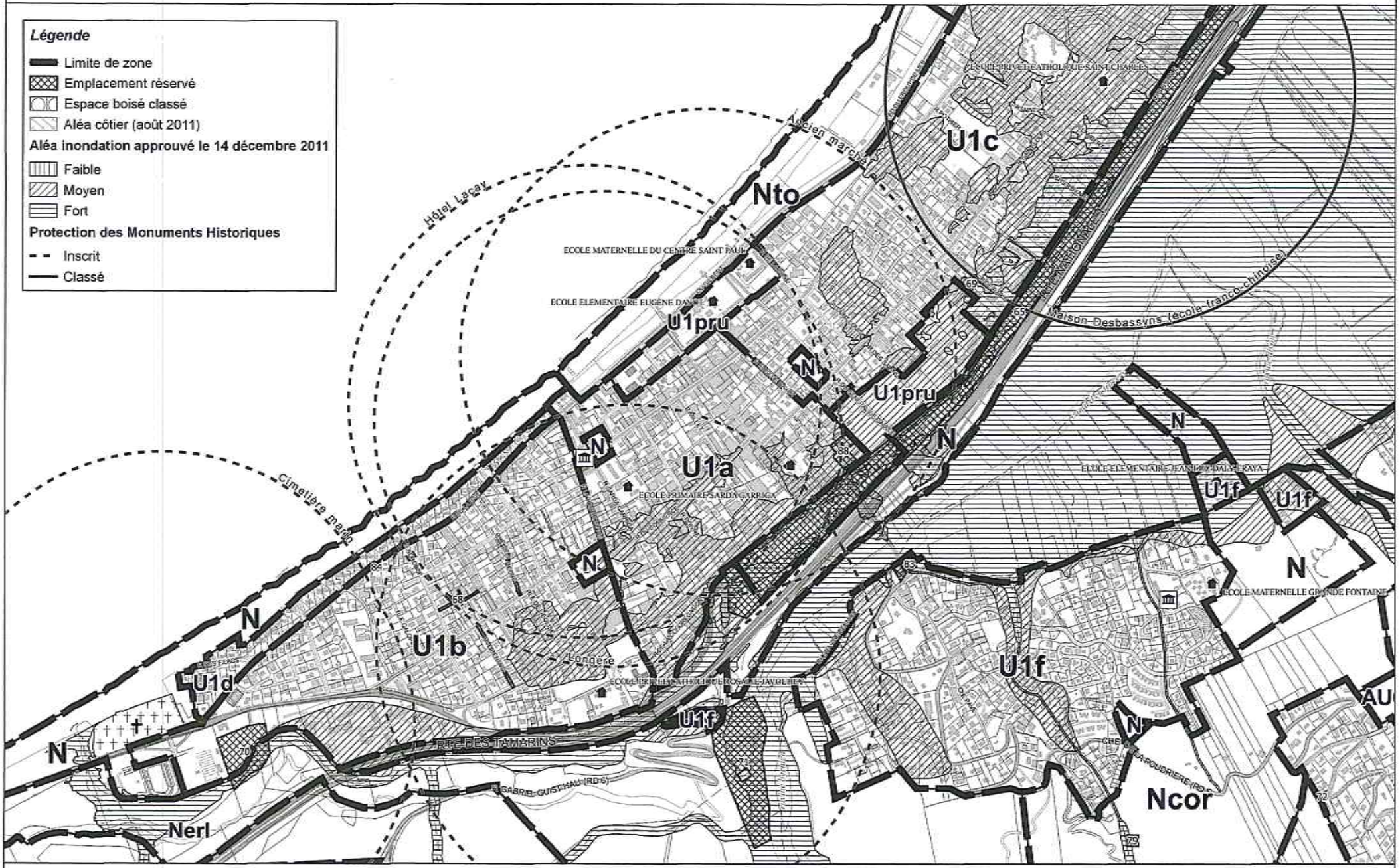


Sources de données : Direction Générale des Impôts - Cadastre,
© IGN BD TOPO de la Réunion,
Commune de Saint Paul

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

PLU de Saint Paul - secteur du Centre Ville

16/07/2015



Sources de données : Direction Générale des Impôts - Cadastre,
© IGN BD TOPO de la Réunion,
Commune de Saint Paul

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 15050318
Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de sursis à statuer du Programme de Restructuration Urbaine (PRU) du centre-ville de Saint-Paul.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13 et R. 123-22 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2014 **reconduisant le sursis à statuer** dans le cadre du Programme de Restructuration Urbaine (PRU) du centre-ville de Saint-Paul ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

– mention de la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2014;

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un (1) mois ;

ARTICLE 4 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Mme la Sous Préfète de Saint Paul et inséré au recueil des actes administratifs de la Commune de Saint Paul.

SAINT-PAUL, le 05 MAI 2015
Le Maire

Joseph SINIMALE

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme PLU sur le périmètre de sursis à statuer du Programme de Restructuration Urbaine PRU du centre-ville de Saint-Paul

Date de transmission de l'acte :	05/05/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	05/05/2015
Numéro de l'acte :	AM15050318 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20150505-AM15050318-AR
Date de décision :	05/05/2015
Acte transmis par :	Françoise WINCKLER
Nature de l'acte :	Arrêtés réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 15050320
Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre soumis à permis de démolir sur le secteur de Saint-Gilles-les-Bains

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13 et R. 123-22 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 25 février 2015 validant l'instauration d'un périmètre soumis a permis de démolir sur le secteur de Saint-Gilles-les-Bains ;
- **VU** la cartographie du périmètre soumis à permis de démolir sur le secteur de Saint-Gilles-les-Bains annexée à la délibération suscitée ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

– mention de la délibération du conseil municipal du 25 février 2015 ;
– la cartographie du périmètre soumis à permis de démolir sur le secteur de Saint-Gilles-les-Bains ;

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la Mairie de Saint-Paul ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un (1) mois ;

ARTICLE 4 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Mme la Sous Préfète de Saint Paul et inséré au recueil des actes administratifs de la Commune de Saint Paul.

SAINT-PAUL, le 05 MAI 2015
Le Maire,

Joseph SINIMALE

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme PLU sur le périmètre soumis à permis de démolir sur le secteur de Saint-Gilles les Bains

Date de transmission de l'acte :	05/05/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	05/05/2015
Numéro de l'acte :	AM15050320 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20150505-AM15050320-AR
Date de décision :	05/05/2015
Acte transmis par :	Françoise WINCKLER
Nature de l'acte :	Arrêtés réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 15050319
Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ECOCITE.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes des départements et des régions ;
- **VU** le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13 et R. 123-22 ;
- **VU** la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest N°2013-098/CD6-009 du 16 décembre 2013 fixant les objectifs et modalités de mise en œuvre du sursis à statuer (article L111-9 du code de l'urbanisme) dans le cadre du périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP) de Cambaie Oméga ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°14-3004/SG/DRCTCV du 13 mars 2014 déclarant d'utilité publique le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain « Cambaie-Oméga » - Ecocité, sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;
- **VU** la cartographie du périmètre de DUP Cambaie Oméga annexée à l'arrêté préfectoral suscité ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

- mention de l'arrêté préfectoral n°14-3004/SG/DRCTCV du 13 mars 2014 déclarant d'utilité publique le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain « Cambaie-Oméga » - Ecocité, sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;
- la cartographie du périmètre de DUP Cambaie Oméga dans lequel s'applique le sursis à statuer tel qu'elle figure à l'arrêté préfectoral n°14-3004/SG/DRCTCV du 13 mars 2014 ;

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet du TCO et de la Mairie de Saint-Paul ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un (1) mois ;

ARTICLE 4 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Mme la Sous Préfète de Saint Paul et inséré au recueil des actes administratifs de la Commune de Saint Paul.

SAINT-PAUL, le 05 MAI 2015
Le Maire,

Joseph SINIMALE

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme PLU sur le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique DUP de l'ECOCITE

Date de transmission de l'acte :	05/05/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	05/05/2015
Numéro de l'acte :	AM15050319 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20150505-AM15050319-AR
Date de décision :	05/05/2015
Acte transmis par :	Françoise WINCKLER
Nature de l'acte :	Arrêtés réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N° AM 15050317
Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- **VU** la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes des Départements et des Régions ;
- **VU** le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13, R. 123-14 et R. 123-22 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- **VU** l'arrêté préfectoral n°2014-3751/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Paul ;

* **VU** la carte du classement sonore annexée à l'arrêté préfectoral ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, ont été ajoutés aux annexes du plan les documents suivants :

– l'arrêté préfectoral n°2014-3751/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 et son annexe
– la carte du classement sonore ;

ARTICLE 2 : Ces documents sont tenus à disposition du public à la mairie. Ils sont également accessibles sur le site Internet de la DEAL Réunion et de la Préfecture de la Réunion ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un (1) mois ;

ARTICLE 4 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transcrit sur le registre de la mairie, transmis à Mme la Sous Préfète de Saint Paul et inséré au recueil des actes administratifs de la Commune de Saint Paul.

SAINT-PAUL, le 05 MAI 2015
Le Maire,

Joseph SINIMALE

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :	Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme PLU de Saint-Paul
Date de transmission de l'acte :	05/05/2015
Date de réception de l'accusé de réception :	05/05/2015
Numéro de l'acte :	AM15050317 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	974-219740156-20150505-AM15050317-AR
Date de décision :	05/05/2015
Acte transmis par :	Françoise WINCKLER
Nature de l'acte :	Arrêtés réglementaires
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme

Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours en contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis Cedex) ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Paul (CS 51051 – 97864 Saint-Paul Cedex), étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code général des impôts ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MAI 2013

Affaire CM130530015: Approbation de la modification du Plan local d'urbanisme sur le secteur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Marie Caze.

NOTA :

La Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :

- 6 JUIN 2013

Que la convocation a été faite le : ***24.05.2013***
et affichée le : ***24.05.2013***

Nombre de membres en exercice **53**

Nombre de membres présents **31**

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

L'an deux mille treize le trente mai à 14 H 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Huguette BELLO, Députée-Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette – M. GAMARUS Jean Marc – Mme HOARAU Lynda – M. MELIN Jean-Claude – Mme BIMA Josiane – Mme LOUGNON Laurence – M. ERPELDINGER Jean – Mme M'LAMALI Hélène – M. VIRAMA COUTAYE Dominique – Mme BOUCHER Suzelle – M. SERAPHIN Emmanuel – Mme BASQUAISE Gislaine – M. FRANCOISE Raymond – Mme HOARAU Yvette – Mme SALLÉ Virginie – Mme BOUGET Gilda – M. VIAUD Manuel – M. SERAPHIN William – Mme STORCH Nicole – M. THIEBAUT Pierre (*) – Mme MARCEAU Marie Claire – M. MINET Jean Claude – M. PAYET Arthur – Mme MAGDELEINE Marie Reine – M. ADAMA MALATCHIMY Jean Robert – M. CRESCENCE Guito – Mme DUBOIS Rahiba – Mlle SINCERE Françoise – M. PUYLAURENT Jean Eddy – M. THOMAS Benjamin – Mme COUSIN Mélissa .

(*) Quitte la salle après l'examen de l'affaire n° 19

ETAIENT REPRESENTES :

M. LASSON Jean Marie (procuration à Mme LOUGNON Laurence)
Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline (procuration à Mme HOARAU Lynda)
M. INCANA Gérald (procuration à Mme BASQUAISE Gislaine)
M. FELICITE Christian (procuration à M. GAMARUS Jean Marc)
Mme ALIBHAYE ACOUJEE Sophia (procuration à Mme STORCH Nicole)
Mme CUSTINE Danièle (procuration à M. CRESCENCE Guito)
Mme PHILOGENE Nadine (procuration à M. MINET Jean-Claude)
M. POMEZ Christophe (procuration à Mme DUBOIS Rahiba)
M. LAPIERRE Wilfrid (procuration à Mme BOUCHER Suzelle)
Mme COUTEYEN CARPAYE Catherine (procuration à Mme BIMA Josiane)

ETAIENT ABSENTS :

Mme GRAS Marie Rose – M. PANCHBAYA Yacoub – M. BENARD Alain – M. LEA François – M. MELCHIOR Cyrille – M. TAÏLAME Bruno – Mme JACOB Reine-Marie – Mme PONIN Blandine – M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice – Mme PIGNOLET-DUMONT Annie – Mme SINIMALE Sandra – Mme GADO Magalie

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme HOARAU Lynda a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance

.....

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130530-CM130530015-DE
Date de télétransmission : 10/06/2013
Date de réception préfecture : 10/06/2013

ARRAIRE N° 15 /

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du conseil municipal du 30 mai 2013

Affaire CM130530015 / Approbation de la modification du Plan local d'urbanisme sur le secteur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Marie Caze.

La Maire rappelle à l'assemblée que le Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

Par ailleurs, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) nécessite d'intégrer le règlement et le zonage dudit projet dans le document d'urbanisme couvrant la totalité du territoire communal.

Il convient donc de procéder à la modification du PLU afin de permettre la réalisation de la ZAC « Marie Caze » sur le bassin de vie n°4 de La Plaine / Bois de Nèfles. En effet, il n'était pas possible de classer directement ce secteur en zone urbaine (U) au PLU car le dossier de réalisation n'était pas finalisé, notamment sur le volet financier.

Le projet de la ZAC Marie Caze couvre un périmètre d'environ 29,8 hectares. Il est envisagé la construction d'environ 824 logements, dont 50% sociaux, répartis :

- 65% de logements collectifs (R+2, R+3)
- 11% de logements semi-collectifs (R+1, R+2)
- 24% de logements individuels sur des parcelles de tailles variables (RDC, R+1)

Il est également prévu la réalisation d'environ 9 800 m2 de surface de plancher dédiées aux commerces, services et activités tertiaires. Le programme d'équipement comprend un groupe scolaire, un espace d'animation, une aire de jeux, des équipements sportifs et des espaces publics de proximité.

L'opération sera découpée en deux tranches déterminées en fonction du déplacement des forages situés en bas du secteur Sud de la ZAC Marie Caze.

Cette modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation cette zone AU4st en transformant ces terrains en zone U4a, U4b et U4c afin de les rendre opérationnels et de fixer les règles applicables dans le périmètre de la ZAC.

Le règlement des zones U4a, U4b et U4c est adapté ponctuellement aux articles 2, 3, 6, 10, 11, 12 et 13 afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC Marie Caze. Ces adaptations sont spécifiques et ne concernent que la ZAC Marie Caze.

Elles visent principalement à adapter la « clause logement social » (article 2.2) qui sera calculée à l'échelle de l'opération, les conditions d'accès aux voies (article 3.3), adapter la règle de hauteur (article 10) qui inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain livré par l'aménageur, à autoriser les places de stationnement visiteurs le long des voies de l'opération (article 12.2), et adapter l'article 13 pour permettre le calcul des surfaces d'aires de jeux et de loisirs à l'échelle de l'opération.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 avril au 3 mai 2013 conformément aux dispositions de l'arrêté N°AM13030019 en date du 12 mars 2013. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable dans son rapport du 18 mai 2013.

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130530-CM130530015-DE
Date de télétransmission : 10/06/2013
Date de réception préfecture : 10/06/2013

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Conformément à l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit approuver la modification du PLU sur le secteur de la ZAC Marie Caze.
Les commissions « Education - Sport - Culture et Affaires sociales », « Aménagement du territoire - Développement économique - Environnement », « Finances et Affaires générales » réunies le 14 mai 2013 ont émis un avis favorable.

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

Article 1 : approuve la modification du PLU sur le secteur de la ZAC Marie Caze.

Article 2 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint-Paul, le 30 mai 2013

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

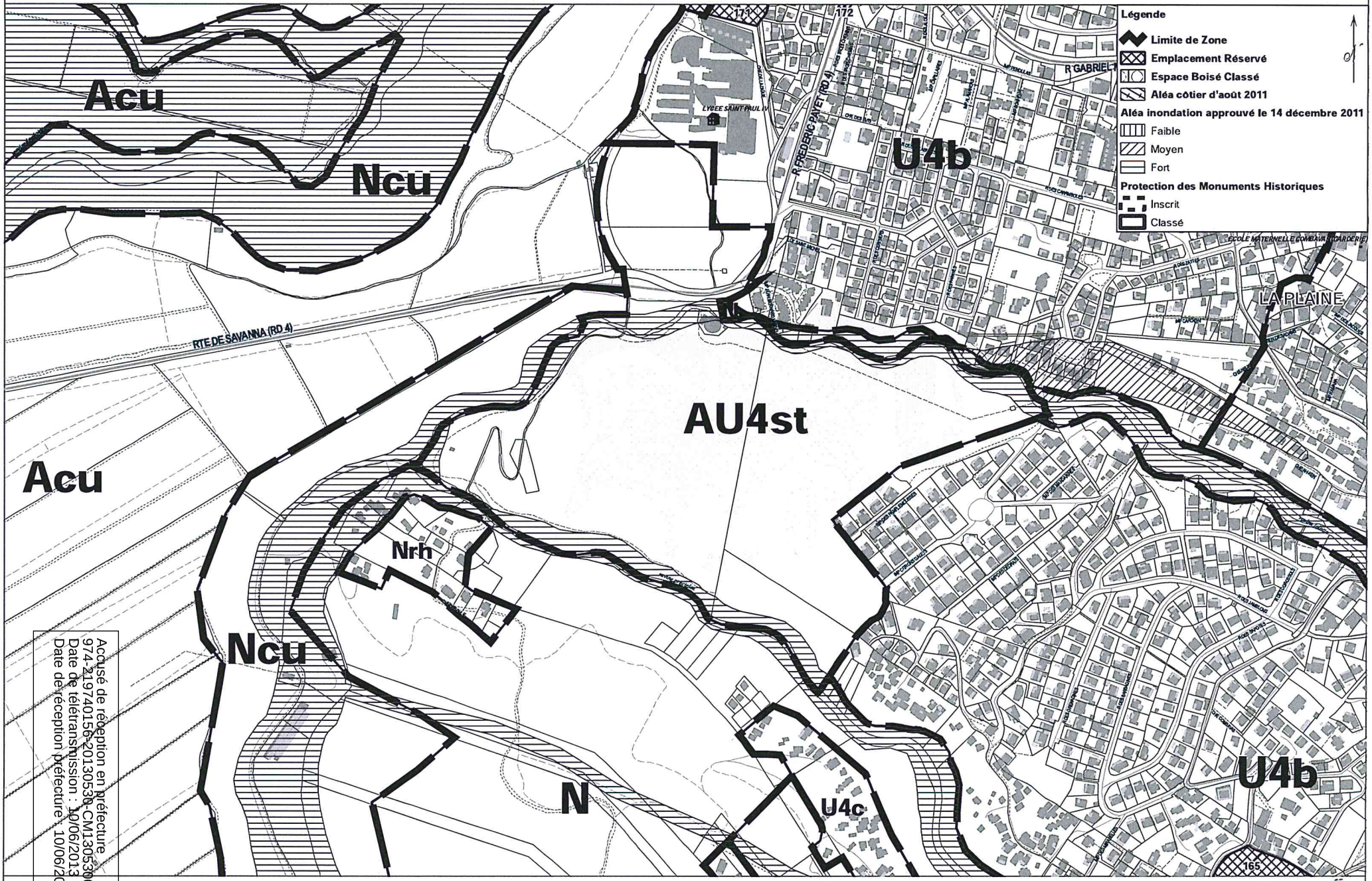
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MAIRIE DE ST-PAUL ★

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130530-CM130530015-DE
Date de télétransmission : 10/06/2013
Date de réception préfecture : 10/06/2013

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

PLU de Saint Paul - secteur de la ZAC Marie Caze

Extrait de la planche 9



Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130530-CM13053001-DE
Date de télétransmission : 10/06/2013
Date de réception préfecture : 10/06/2013

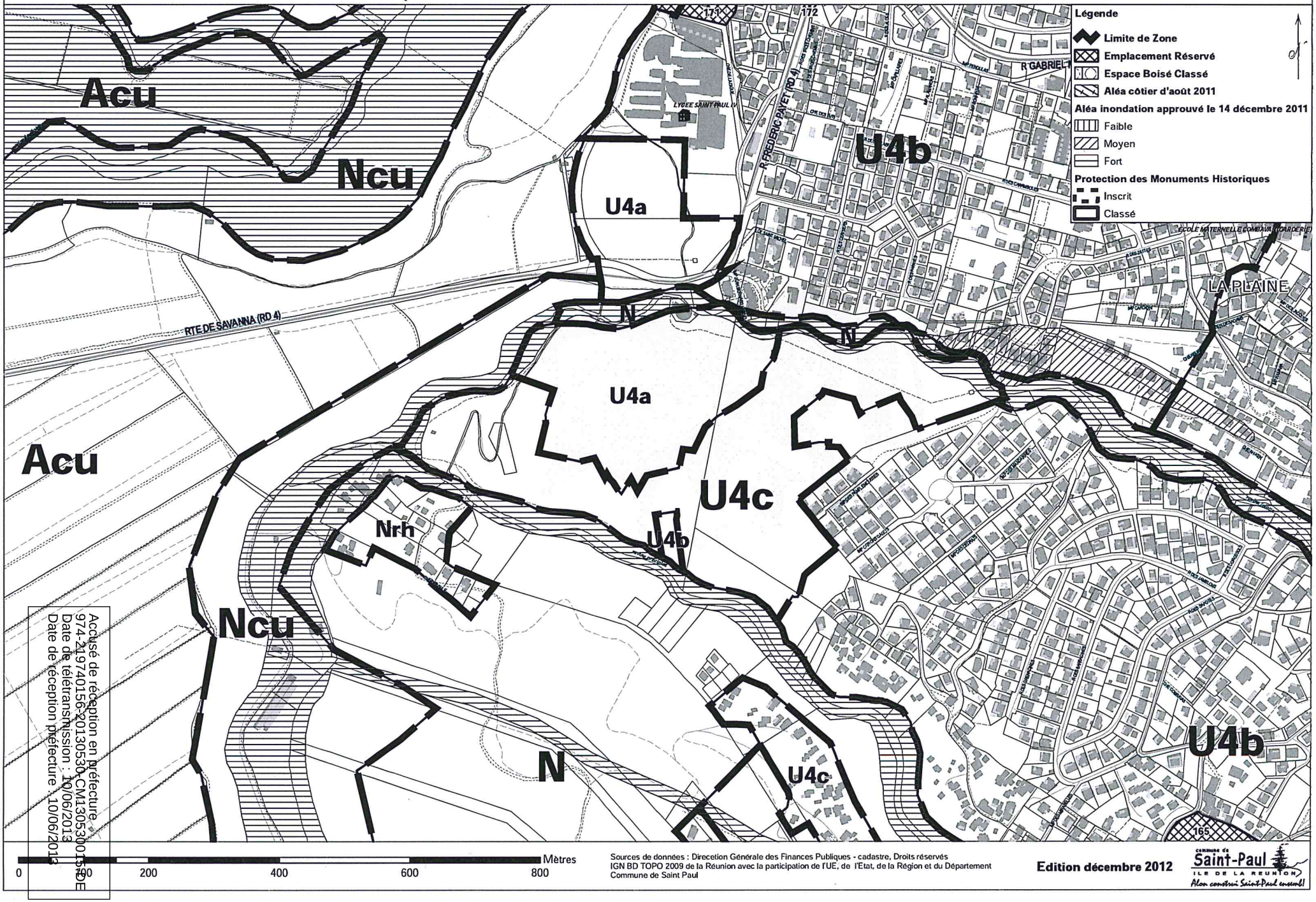
Sources de données : Direcetion Générale des Finances Publiques - cadastre, Droits réservés
IGN BD TOPO 2009 de la Réunion avec la participation de l'UE, de l'Etat, de la Région et du Département
Commune de Saint Paul

Edition décembre 2012

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION
Alon construi Saint-Paul ensanm!

Modification du PLU de Saint Paul - secteur de la ZAC Marie Caze

Extrait de la planche 9



Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130530-CM13053001-DE
Date de télétransmission : 10/06/2013
Date de réception préfecture : 10/06/2013

Sources de données : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre, Droits réservés
IGN BD TOPO 2009 de la Réunion avec la participation de l'UE, de l'Etat, de la Région et du Département
Commune de Saint Paul

Edition décembre 2012

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION
Ala construi Saint-Paul ensemb!

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 25 avril 2013

Affaire CM130425017 / Approbation de la modification du Plan local d'urbanisme sur le secteur de la Zone d'aménagement concerté Sans Souci.

La Maire rappelle à l'assemblée que le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

La réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Sans Souci » sur le bassin de vie n°4 de La Plaine/Bois de Nèfles est conditionnée à une modification de PLU car certains terrains d'assiette du projet sont classés en zone d'urbanisation future (AU4st) au PLU.

Le projet de la ZAC Sans Souci couvre un périmètre d'environ 85,6 hectares où il est envisagé la construction d'environ 1 200 logements, dont 60% sociaux minimum. Il est constitué de trois secteurs :

- Secteur 1 : situé en entrée du quartier en partie basse à l'Ouest. Ce secteur sera privilégié pour l'habitat collectif et individuel/équipements publics. Il est actuellement classé en zone AU4st au PLU pour une superficie de 24,8 ha.
- Secteur 2 : situé dans le prolongement du précédent et est accessible par la route de Sans Souci, au Nord-Est en bordure de la rivière des Galets Ce secteur sera privilégié pour l'habitat individuel principalement. Il est actuellement classé en zone AU4c au PLU qui représente une superficie de 37,7 ha.
- Secteur 3 : situé en amont des deux précédents, de l'autre côté de la ravine Amédée, au Sud du périmètre en partie haute de la ZAC Ce secteur sera privilégié pour l'habitat collectif et individuel. Il est actuellement classé en zone AU4st au PLU qui représente une superficie de 23 ha.

Il est également prévu la réalisation d'environ 2 000 m² de surface de plancher dédiées aux commerces, services et activités tertiaires. Le programme d'équipement comprend un groupe scolaire, un espace de regroupement pour le quartier (belvédère de Sans Souci), diverses aires de jeux, un équipement hôtelier et des espaces publics de proximité.

Cette modification du PLU permet de faire évoluer la zone d'urbanisation future (AU4st) en zone urbaine (U4a et U4c) et de fixer les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC. La modification du règlement vise principalement à adapter la « clause logement social » qui sera calculée à l'échelle de l'opération (article 2) et à adapter l'alignement à la rue des constructions (article 6).

L'enquête publique s'est déroulée du 18 février au 18 mars 2013 conformément aux dispositions de l'arrêté N°AM12110182 en date du 30 janvier 2013. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable dans son rapport du 21 mars 2013.

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer en vue d'approuver la modification du PLU sur le secteur de Sans Souci.

Les commissions « Education - Sport - Culture et Affaires sociales », « Aménagement du territoire - Développement économique - Environnement », « Finances et Affaires générales » réunies le 16 avril 2013 ont émis un avis favorable.

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

Article 1 : approuve la modification du PLU sur la ZAC Sans Souci ;
Article 2 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint-Paul, le 25 avril 2013

La Députée-Maire

Huguette BELLO

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MAIRIE DE ST-PAUL

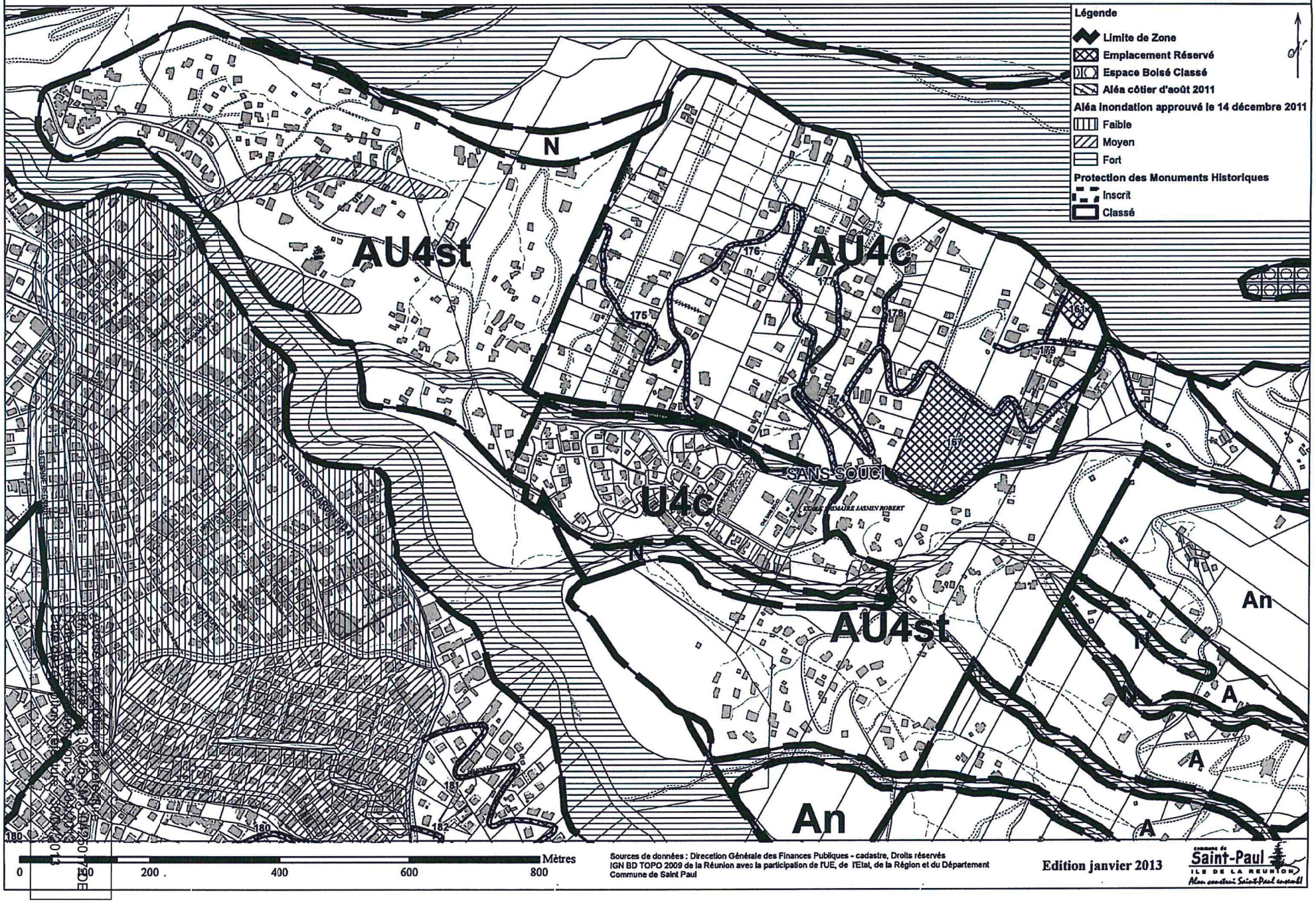
Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20130425-CM130425017-DE
Date de télétransmission : 30/04/2013
Date de réception préfecture : 30/04/2013

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

PLU de Saint Paul - secteur de la ZAC Sans Souci

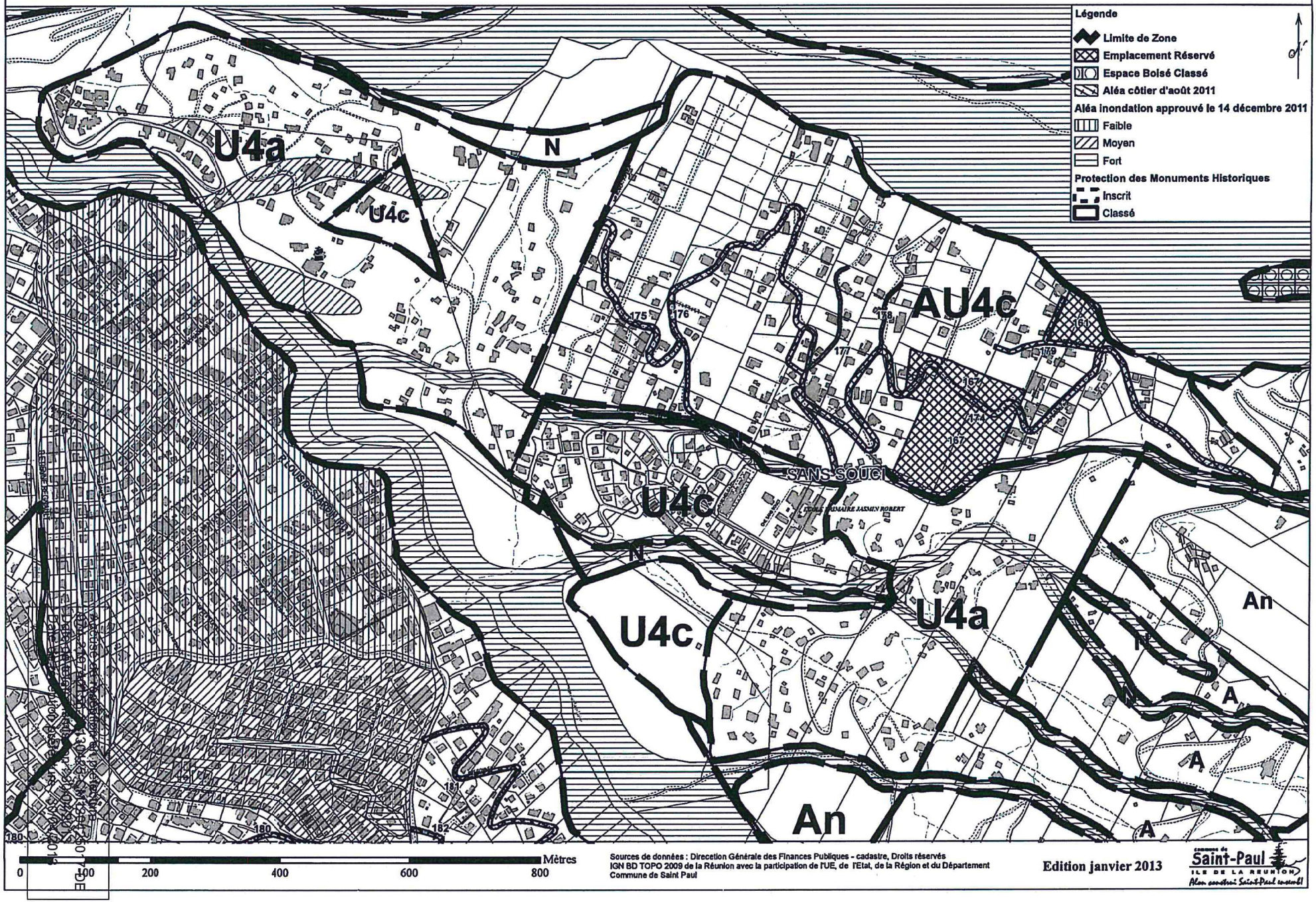
Extrait de la planche 9



Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Modification du PLU de Saint Paul - secteur de la ZAC Sans Souci

Extrait de la planche 9



Sources de données : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre, Droits réservés
IGN BD TOPO 2009 de la Réunion avec la participation de l'UE, de l'Etat, de la Région et du Département
Commune de Saint Paul

Edition janvier 2013

Commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 SPTEMBRE 2012

Affaire CM120927001:

Approbation du Plan Local d'Urbanisme.

NOTA :

La Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :

2 - OCT. 2012

Que la convocation a été faite le : *21.09.2012*
et affichée le : *21.09.2012*

Nombre de membres en exercice **53**

Nombre de membres présents **31**

REÇU LE
- 2 OCT. 2012
SOUS-PRÉFECTURE de ST-PAUL

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

L'an deux mille douze le vingt-sept septembre à 14 H 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Huguette BELLO, Députée-Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette – M. MELIN Jean Claude – Mme BIMA Josiane – Mme LOUGNON Laurence (1) – M. ERPELDINGER Jean – Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline – M. INCANA Gérald – Mme M'LAMALI Hélène – M. VIRAMA COUTAYE Dominique – Mme BOUCHER Suzelle (2) – M. SERAPHIN Emmanuel – Mme BASQUAISE Gislaine – Mme HOARAU Yvette – Mme SALLÉ Virginie – Mme BOUGET Gilda – M. VIAUD Manuel – M. SERAPHIN William – Mme STORCH Nicole – Mme MARCEAU Marie Claire – M. MINET Jean Claude – M. PAYET Arthur (2) – Mme MAGDELEINE Marie Reine –M. ADAMA MALATCHIMY Jean Robert – M. CRESCENCE Guito – Mlle SINCERE Françoise – M. PUYLAURENT Jean Eddy – Mme COUTEYEN CARPAYE Catherine – Mme COUSIN Mélissa – M. MELCHIOR Cyrille (2) – Mme JACOB Reine-Marie – Mme PIGNOLET-DUMONT Annie (2).

(1) **Arrive après le vote de l'affaire n°1**
(2) Quittent la salle après le vote de l'affaire n°1.

ETAIENT REPRESENTES :

M. GAMARUS Jean Marc (procuration à M. MELIN Jean Claude)
M. LASSON Jean Marie (procuration à Mme SALLÉ Virginie)
Mme BOUCHER Suzelle (procuration à M. ADAMA MALATCHIMY Jean Robert)
Mme ALIBHAYE ACOUJEE Sophia (procuration à Mme STORCH Nicole)
Mme CUSTINE Danièle (procuration à M. CRESCENCE Guito)
Mme PHILOGENE Nadine (procuration à M. MINET Jean Claude)
Mme DUBOIS Rahiba (procuration à Mme MARCEAU Marie Claire)
M. THOMAS Benjamin (procuration à Mme MAGDELEINE Marie Reine)
M. POMEZ Christophe (procuration à M. ERPELDINGER Jean)

ETAIENT ABSENTS :

Mme HOARAU Lynda – M. FRANCOISE Raymond – M. FELICITE Christian – M. THIEBAUT Pierre – Mme GRAS Marie Rose – M. LAPIERRE Wilfrid – M. PANCHBAYA Yacoub – M. BENARD Alain – M. LEA François – M. TAÏLAME Bruno – Mme PONIN Blandine – M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice – Mme SINIMALE Sandra – Mme GADO Magalie.

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. MELIN Jean Claude a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 01 /

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

commune de Saint-Paul ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 27 septembre 2012

Affaire CM120927001 / Approbation du Plan Local d'Urbanisme.

A titre liminaire, la Maire rappelle à l'Assemblée que l'ensemble des documents qui constituent le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), les avis des personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU, les documents issus de l'enquête publique de même que les délibérations du Conseil Municipal qui sont intervenues dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont à leur disposition en mairie, à la Division de la Prospective Territoriale de l'Urbanisme (derrière la mairie centrale, 12 rue Labourdonnais) depuis le 21 septembre 2012 et qu'ils resteront consultables en séance, à tout moment, sur simple demande en ce sens.

NOTE DE SYNTHESE

La Maire informe l'Assemblée que par délibération du 15 mai 2001, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la commune de Saint Paul et il a défini les modalités de la concertation avec le public, en application de la loi relative à la solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le projet de PLU a été arrêté une première fois par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2006. Puis une enquête publique a été menée du 3 août 2006 au 30 septembre 2006. Toutefois, compte tenu de nombreuses observations formulées pendant l'enquête, la municipalité a décidé de ne pas approuver le projet et d'engager une nouvelle phase de concertation avec la population.

En mars 2008, la nouvelle équipe municipale a redéfini la politique de développement pour le territoire. En août 2008, elle a décidé de reprendre l'élaboration du PLU après avoir précisé les nouvelles orientations de développement qui serviront de fondement au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le 6 février 2009, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, conformément à l'article L. 123-9, alinéa 1er du Code de l'urbanisme.

C'est sur la base de ces orientations, que le projet de PLU a été élaboré.

Le travail de concertation avec les partenaires publics et privés et avec la population qui s'est déroulé à la suite du débat de février 2009 a permis lors du Conseil Municipal le 29 septembre 2011 d'en tirer le bilan et d'arrêter le projet.

A la suite de cet arrêt, celui-ci a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, conformément à l'article L. 123-9, alinéa 2 du Code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées ont émis des avis favorables au projet de PLU, sous réserve de modifications qui ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

Enfin, le projet de PLU a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 20 février au 6 avril 2012, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme. Au terme de l'enquête, la Commission d'Enquête a émis un avis favorable avec recommandations sur le projet dans son rapport en date du 23 mai 2012.

Selon l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées.*
Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du Conseil Municipal.
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».

La jurisprudence a précisé que la modification du projet de PLU après le déroulement de l'enquête publique était possible si, d'une part, elle ne remettait pas en cause l'économie générale du plan et si, d'autre part, elle procédait de ladite enquête, en ce compris les avis des personnes publiques associées, les observations du public indépendamment de leur forme et les conclusions du Commissaire Enquêteur (CE, 12 mars 2010, *Lille Métropole Communauté urbaine*, req, n° 312108).

Le projet de PLU soumis à votre approbation intègre certaines modifications issues des demandes des PPA et de la Commission d'Enquête. Ces modifications ne modifient cependant pas l'économie générale du projet de PLU arrêt, par leur importance qualitative ou quantitative.

I – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le Préfet a émis un avis favorable par courrier en date du 4 janvier 2012 avec certaines réserves concernant notamment les points suivants :

Le projet doit apporter des précisions sur la mise en œuvre effective et concrète des prescriptions fondamentales du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) relatives à l'optimisation des espaces urbains et à urbaniser, ainsi que sur la mobilisation immédiate des 58 ha d'extension urbaine. Il doit être également complété par un calendrier de réalisation de l'aménagement des zones d'extensions par centralité et par des explications visant à détailler les conditions de la mobilisation des quotas des extensions urbaines au titre des Territoire Ruraux Habités (TRH) du SAR.
le volet logement social doit évaluer l'efficience quantitative des mesures réglementaires proposées.
Revoir certaines dispositions règlementaires des zones urbaines afin de permettre plus de densité.
La réserve nationale marine doit-être identifiée comme espace remarquable naturel du littoral à protéger dans les documents réglementaires du PLU.
Les espaces boisés classés - dont une partie importante a été supprimée à proximité du littoral - doivent être complétés sur le littoral, conformément à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
La traduction réglementaire des objectifs du PADD sur le volet agricole.

L'Autorité Environnementale expose un bilan contrasté du projet dans son avis en date du 25 janvier 2012, en formulant des recommandations et des observations sur les points suivants :

La démonstration de la bonne articulation du PLU avec les autres plans et programmes, notamment la Charte du Parc National et le SDAGE.
L'intégration de la charte paysagère et architecturale intercommunale du TCO.
La prise en compte de l'avis de l'Autorité Environnementale émis en 2006.
La formulation des OAP afin de renforcer leur caractère directif, leur cohérence globale et leur corrélation avec l'état initial de l'environnement.
La lisibilité des illustrations graphiques du rapport de présentation.
La correction des erreurs de forme et de fond : mise à jour de l'état initial de l'environnement, territorialisation de la synthèse des enjeux environnementaux, ...
L'engagement clair de la commune sur les propositions de mesures d'accompagnement, de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLU en matière environnementale.

La Région, par avis en date du 3 janvier 2012, a émis un avis favorable sous réserve d'apporter des modifications au projet sur les trois points suivants :

Le respect de la trame urbaine hiérarchisée : réduction des droits à construire dans les zones Arh et Nrh, renforcement du dossier sur la programmation de l'aménagement des zones U et AU, rectification et réduction du potentiel de 243 ha mentionné dans le rapport pour ne tenir compte que des surfaces redéployées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.

Le thème économique : identification et localisation des zones de production relevant de la prescription n°14 du SAR et détail de leur planning de réalisation.

Le respect des grands équilibres spatiaux : complément du dossier par une analyse chiffrée vis-à-vis des espaces du SAR approuvé.

Le Département a un émis un avis favorable en date du 23 décembre 2011 sous réserve que ses observations et propositions complémentaires soient prises en compte dans le projet, à savoir :

Le classement en zone agricole de 112 ha nouveaux pour compenser les surfaces agricoles déclassées.
La mention explicite de la possibilité d'exercer une activité agricole en zone N.
La suppression de la mention « à usage d'habitation » pour les constructions nouvelles dans les zones Nrh et Arh.
La création d'une zone Aerl pour les Espaces Remarquable du Littoral à potentiel agricole identifié.
Le classement en zone N du site de la Grande Maison de Savanna et sa périphérie, ainsi que les pentes du Tour des Roches.
Le prolongement de l'ER n°97 jusqu'au n°102 ainsi que la suppression des ER 107 et 140.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable en date du 21 décembre 2011, sous réserve de procéder à :

- Classement en zone U des zones Arh.
- Modification du zonage AU afin d'être compatible avec le SAR.
- Mise en place, quand cela est possible, d'un périmètre de 200 mètres autour des élevages.
- Revenir sur le classement de nombreuses prairies de N en A.
- Mention de la possibilité de réaliser des travaux d'entretien afin de maintenir une activité agricole dynamique en zone Nerl.
- Mention de l'obligation de remettre en état les espaces agricoles concernés par les extractions de matériaux dans le règlement.

II – Avis de la CDNPS et des partenaires consultés

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis favorable à la majorité en date du 17 janvier 2012. Elle a émis des réserves quant à la suppression des 18 sites classés en EBC au POS en vigueur en rappelant qu'ils sont nécessaires au cadre de vie urbain. Elle a donc invité à revoir ce volet EBC et à examiner le classement de certaines zones naturelles sur la partie basse du territoire communal et sur le littoral.

Le Syndicat du Sucre de La Réunion a émis un certain nombre de remarques sur le dossier de PLU arrêté, notamment sur le règlement des zones agricoles, la compatibilité du projet au SAR et son articulation avec le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO).

III – Les conclusions de la Commission d'Enquête

L'enquête publique sur le projet de PLU s'est déroulée du 20 février au 6 avril 2012, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

44 permanences ont été organisées en accord avec la Commission d'Enquête sur l'ensemble du territoire de la commune : 9 permanences en Mairie Centrale (dont 5 s'étalant sur une journée complète et 2 organisées le samedi matin), et 7 permanences dans chaque Mairie Annexe des différents bassins de vie (Saint-Gilles les Bains, Plateau Caillou, La Plaine, La Saline et le Guillaume).

924 personnes se sont présentées durant les différentes permanences, et 659 observations ont été recueillies (605 dans les registres et 54 par courriers dont 4 hors délais). Elles ont été traitées par la Commission d'Enquête qui les a recensées sous la forme de tableaux dans leur rapport mis à la disposition du public et des élus.

484 observations sont relatives à une demande de déclassement, soit 75 % du total des observations portées à l'enquête.

La Commission d'Enquête a émis un avis favorable au projet dans son rapport en date du 23 mai 2012, sous réserve des recommandations suivantes :

Assurer la prise en compte des remarques formulées par les personnes publiques associées, notamment par les services de l'Etat, au sujet de la compatibilité du PLU avec le SAR, le SMVM, le PPRi, le PILO, le SDAGE, la charte du PNR, …
Mettre en place une concertation pour envisager des mesures de protection de la zone U1d au centre-ville,
Développer les entrées de ville, notamment au sud et ultérieurement au nord de Cambaie,
Mener une réflexion sur le devenir du nord du centre-ville et sur sa cohérence avec la nouvelle ville de Cambaie,
Préserver au plan patrimonial les cases et édifices anciens à sauvegarder, notamment au centre-ville et à Saint Gilles les Bains,
Protéger Saint Gilles les Bains aux plans patrimonial (calvaire), environnemental (AU2h du chemin Summer) et de la sécurité (chemin d'accès à La Saline les Bains),
Réévaluer la densité de la ZAC Renaissance III,
Garantir la sécurité du captage en eau potable de Marie Caze,
Prendre en compte les déclassements en zone constructible demandés par la commission (39 en zone agricole et 3 en zone naturelle),
Conduire une réflexion sur le devenir des zones Arh, menant à des zones agricoles exploitables et des zones habitées viables,
Lancer une démarche permettant de trouver une issue favorable aux cas des agriculteurs souhaitant habiter sur leurs exploitations,
Autoriser l'exploitation agricole dans les zones naturelles N,
Traiter les problèmes posés par les emplacements réservés (ER) en concertation étroite avec les personnes concernées,
Tenir compte des observations adressées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et si possible de celles des Personnes Publiques Consultées (PPC), autres que celles déjà reprises par la commission.

IV – Les modifications apportées au projet de PLU arrêté

Suite à ces remarques, la Commune a décidé de répondre à celles qui sont les plus appropriées en veillant notamment à ne pas bouleverser l'économie générale du plan tout en garantissant la compatibilité au SAR et le respect du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a donc intégré un certain nombre de modification et plus précisément :

Modification du rapport de présentation : renforcement et actualisation de la démonstration de l'articulation du PLU avec les autres documents cadre, en particulier avec le projet de SCOT, le PLH, le Parc National et le SDAGE.
Précisions sur la mise en œuvre effective et concrète des prescriptions fondamentales du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) dans le rapport de présentation : explicitation du respect du principe d'organisation de l'armature urbaine et de l'utilisation des quotas d'extension, du respect des densités imposées, complément d'information sur les zones d'activités économiques…
Mise à jour des données du rapport de présentation sur le volet démographique, agricole et l'état initial de l'environnement.
Compléments d'information sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment leur articulation avec le PLH, le PDU et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.
Modification du règlement des zones urbaines afin de mieux répondre aux objectifs de densité mais aussi au niveau rédactionnel pour une meilleure compréhension du document.
Modification et précisions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles afin de mieux différencier les possibilités de construire dans les différentes zones.
Modification du zonage et des emplacements réservés en tenant compte des observations des PPA et des partenaires, de celles consignées par le public lors de l'enquête publique et pour corriger des erreurs matérielles.
Ajout des périmètres de protection des monuments historiques du Théâtre de Plein Air et du marché couvert sur la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).
Mise à jour du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation sur les planches graphiques du PLU à la suite de l'approbation du document le 14 décembre 2011.
Prise en compte des remarques de la CDNPS avec l'ajout de quatre Espaces Boisés Classés (EBC) dans les bas et sur le littoral de la commune : Le Piton Defaud, l'allée des palmiers de Savanna, le Cap Homard, et le jardin du musée De Villèle.

V – Le PLU soumis à approbation du Conseil Municipal

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est proposé à l'approbation du Conseil, les principaux éléments du diagnostic économique, démographique et environnemental, le scénario retenu et le projet d'aménagement qui en découle dans chacun des bassins de vie de même que leur traduction dans le plan de zonage et le règlement sont brièvement résumés ci-dessous.

5.1 – Préambule

Le PLU remplace les trois Plans d'Occupation des Sols (POS) en vigueur sur le territoire de la Commune et présente le projet de développement de la commune de Saint-Paul en matière d'habitat, d'aménagement, de développement économique et d'équipement, ainsi que les règles générales d'utilisation des sols et des servitudes envisagées sur le territoire de la commune. Le PLU est non seulement un document de planification locale mais aussi un document stratégique et opérationnel.
Les équilibres pris en compte dans le PLU sont :

- une utilisation économe de l'espace (densification de l'urbanisation) ;
- un équilibre entre maîtrise des déplacements et circulation automobile ;
- un équilibre entre d'une part, renouvellement et développement urbain, et d'autre part, la préservation des espaces naturels ;
- un équilibre entre les fonctions urbaines.

Le PLU comporte :

Un rapport de présentation détaillé qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement en s'appuyant sur un diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier,

d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, qui arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et qui fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des orientations d'aménagement et de programmation, définies dans le respect des orientations générales du PADD, qui exposent la manière dont la collectivité souhaite intervenir en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

Un plan de zonage qui délimite, sur l'ensemble du territoire de la commune, les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles et forestières (zones A), les zones naturelles (zones N).

Un règlement qui détermine les règles et servitudes concernant l'implantation des constructions (recul, hauteur, perméabilité des parcelles…) dans chacune des zones délimitées au plan de zonage.

Des documents graphiques qui représentent les obligations d'urbanisme prescrites par les documents constituant le PLU.
Des emplacements réservés, destinés à la réalisation des voies et ouvrages publics, des espaces verts et de programmes de logements…

Des annexes (plans de prévention des risques, plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, …)

5.2 - Les perspectives démographiques et les besoins en logements, base du projet de développement de la Commune

a) Les prévisions démographiques : 116 000 habitants en 2020

En 2009, la population Saint-Pauloise s'élevait à 103 498 habitants, soit 15 869 de plus qu'en 1999, correspondant à un taux de croissance annuel de 1,7 %.

Le moteur principal de la croissance démographique de la Commune de Saint-Paul repose sur le solde naturel, résultant d'une forte natalité et d'une faible mortalité (4,7 ‰). En revanche, le solde migratoire moyen à Saint Paul sur les dix dernières années a ralenti et est proche de zéro (0,30 %), alors qu'entre 1990 et 1999, il était de 0,6 %.

En 1999, la population communale était majoritairement jeune puisque les moins de 40 ans représentaient près de 70% de l'effectif total. La taille moyenne des ménages en 1999 est de 3,08 personnes.

L'étude de l'évolution de la population par bassin de vie développée ci-après se base sur les données de population INSEE de 2006, les seules disponibles à cette échelle au moment de l'élaboration des scénarii.

Evolution du poids de population communale par bassin de vie (INSEE 2006)

Bassin de vie	1990 Nb hab pop	Poids	1999 Nb hab pop	Poids	2006 Nb hab pop	Poids	Evolution du poids de pop 1999/2006
St Paul centre	11514	16%	12566	14,3%	15452	15%	0,7%
St Gilles les Bains	9794	14%	13473	15,4%	18433	18%	2,6%
Plateau caillou	13417	19%	18576	21,2%	22607	22%	0,8%
La Plaine – Bois de Nèfles	13598	19%	15805	18,0%	16141	16%	-2%
La Saline	10207	14%	10971	12,5%	11544	11%	-1,5%
Le Guillaume	12906	18%	15953	18,2%	18185	18%	- 0,2%
Mafate et zone forestière	243	0%	285	0,3%	300	0%	0,0%
TOTAL	71679		87629		102662		

Trois bassins de vie ont particulièrement bénéficié de l'augmentation de population entre 1990 et 2006 :

- Saint Gilles les Bains qui a connu un accroissement de 88 % de sa population depuis 1990
- Plateau Caillou qui a connu un accroissement de 68,5%
- le Guillaume qui a connu un accroissement de 41%

L'évolution naturelle de la population sera le principal moteur de la croissance démographique de Saint-Paul à l'horizon 2020, tandis que le solde migratoire restera une variable difficile à analyser.

En 2006, la Commune de Saint-Paul représente environs 50 % de la population totale du TCO. En analysant les hypothèses de l'INSEE, Saint-Paul devrait donc compter 116 000 habitants en 2020, soit entre 13 000 et 13 500 habitants de plus qu'en 2006 et la taille des ménages atteindrait 2,8 personnes.

b) Les prévisions des besoins en logements

Parmi toutes les réalités du territoire, celle qui est apparue la plus fondamentale est la pression démographique.

La population Saint-Pauloise a connu une progression de 43 % entre 1990 et 2006.

Selon le scénario démographique retenu, la population de Saint-Paul va atteindre 116 000 habitants en 2020, soit 13 338 habitants de plus qu'en 2006. Avec 2,8 personnes par ménage, il serait donc nécessaire de produire 4 763 logements supplémentaires afin de répondre à la pression démographique. Mais cette donnée ne représente que 46 % des nouveaux logements à programmer pour répondre à l'ensemble des besoins

10 354 logements nouveaux à 2020	Renouvellement →	15 % →	1 553
	Desserrement →	33 % →	3 417
	Croissance démographique →	46 % →	4 763
	Fluidité →	6 % →	621

→ La Commune de Saint-Paul aura donc besoin d'environ 10 354 logements supplémentaires pour répondre aux objectifs du PLH dans le cadre d'une poursuite des tendances actuelles.

5.3 - Le choix d'un scénario volontariste du développement communal de produire 13 000 logements

L'ensemble des scénarii s'appuie sur la prévision démographique retenue à l'horizon 2020 de 116 000 habitants et sur la manière dont cette population se repartira à l'échelle des différents bassins de vie.

Le scénario 1 s'appuie sur une évolution au fil de l'eau qui nécessitera 10 354 logements à l'horizon 2020.

Le choix politique retenu pour l'élaboration des scénarii 2 et 3 est de 13 000 logements supplémentaires pour une population prévue de 116 000 habitants. Cet objectif ambitieux permet d'anticiper le cas d'une attractivité retrouvée du territoire de Saint-Paul (donc une augmentation de l'immigration) couplée à une réponse aux besoins de décohabitation grâce à une offre de logements supérieure aux prévisions.

Les hypothèses :

SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »	SAINT-PAUL CENTRE ET PLATEAU CAILLOU MOTEUR DU DEVELOPPEMENT	UN DEVELOPPEMENT URBAIN REPARTI SUR LES 6 CENTRALITES DES BASSINS DE VIE
- 116 000 habitants attendus en 2020 - Taille des ménages projetée en 2020 : 2,8 - 10 356 logements à produire - Une poursuite des tendances 1990 – 2006 à l'échelle des bassins de vie L'objectif poursuivi est d'établir un schéma prospectif à partir des tendances lourdes observées à l'intérieur des bassins de vie et en tenant compte des évolutions rétrospectives constatées.	- 116 000 habitants attendus en 2020 -Taille des ménages projetée en 2020 : 2,3 - 13 000 logements à produire sur le territoire - Un développement concentré sur Saint-Paul centre et Plateau Caillou qui regroupent 70 % des logements à produire - Un « frein » à l'explosion des constructions sur Saint-Gilles-les Bains - Une répartition de la production de logement mesurée et homogène sur les autres bassins de vie.	- 116 000 habitants attendus en 2020 - Taille des ménages projetée en 2020 : 2,3 - 13 000 logements à produire sur le territoire - Un développement qui s'appuie sur Saint-Paul Centre et Plateau Cailloux qui regroupent 46 % des logements à produire - Un développement de Saint-Gilles-les Bains mesuré - Un développement renforcé et homogène sur les autres bassins de vie avec une importance particulière donné à la Saline.

Les résultats :

	SCENARIO 1 : « FIL DE L'EAU »	SCENARIO N°2 : SAINT-PAUL CENTRE ET PLATEAU CAILLOU MOTEURS DU DEVELOPPEMENT	SCENARIO 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN REPARTI SUR LES 6 BASSINS DE VIE
Consommation d'espace	- - - (Saint-Gilles-les Bains) - (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)	+ + + (Saint-Gilles-les Bains) + (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)	+ + + (Saint-Gilles-les Bains) - (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)
Impact sur les milieux sensibles	- - - (Saint-Gilles-les Bains) - (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)	+ + + (Saint-Gilles-les Bains) + (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)	+ + + (Saint-Gilles-les Bains) - (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)
Déplacement induits	- -	+	+++
Ressources et capacités d'assainissement	- - - (Saint-Gilles-les Bains /mitage Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)	+++	+ / - (réseaux à mettre à niveaux sur Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)
CONCLUSION	SCENARIO CATASTROPHE	SCENARIO VERTUEUX MAIS IRREALISTE	SCENARIO PARTIELLEMENT VERTUEUX MAIS REALISTE

Le choix :

Le développement durable de Saint-Paul repose sur…

Un principe unique et fondamental : répartir la pression humaine de façon « intelligente » pour sauvegarder sa qualité de vie et ses atouts territoriaux.

⇩

Une obligation : interdire le gaspillage d'un espace, de foncier particulièrement convoité et rare.

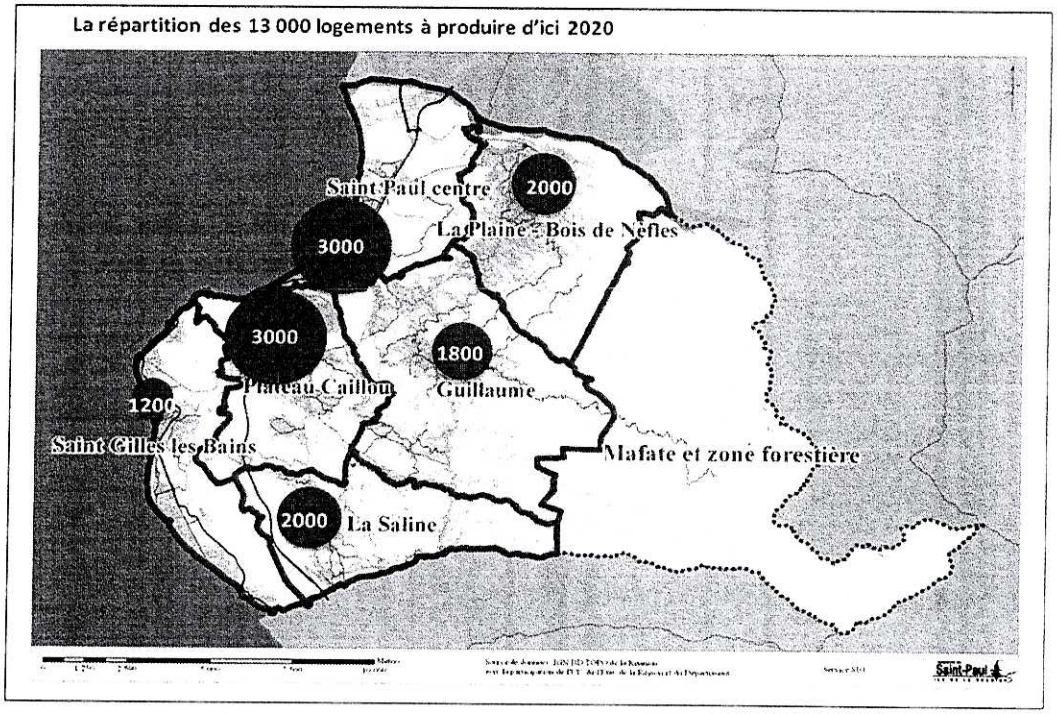
⇩

Une nécessité : continuer de rattraper le retard d'équipement (assainissement, infrastructure routière, transports, etc.).

⇩

Un choix : reconnaître aux quartiers de Saint-Paul des caractéristiques propres et ne pas chercher à faire la même chose partout.

Compte tenu des éléments qui précèdent, le scénario 3 a été retenu pour construire le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Saint Paul.



5.4 - Les orientations générales du PLU

→ *Les orientations générales du PADD de Saint-Paul*

Le PADD comporte 3 orientations générales organisées autour de 14 grands principes d'aménagement.

Un développement socialement équilibré…

Principe 1 : Le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage de ces bassins de vie par un « urbanisme de centralités »
Principe 2 : Un logement pour tous.
Principe 3 : La définition avec le Parc National d'une pérennisation de l'habitat traditionnel et l'accompagnement du devenir de Mafate
Principe 4 : Un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire de Boucan Canot à la ravine Trois Bassins.
Principe 5 : La poursuite du rattrapage en matière d'équipements.

Un développement économique respectueux du territoire et des hommes…

Principe 6 : Le rapprochement de l'Habitat et de l'Emploi.
Principe 7 : La diversification agricole et la dynamisation de l'économie agricole autour du plan d'irrigation et de la valorisation des friches.
Principe 8 : La création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques.
Principe 9 : Le renforcement des pôles commerciaux existants et la création d'une nouvelle offre commerciale à l'échelle des bassins de vie.

Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire.

Principe 10 : La réduction des déplacements et la mise en place de nouveaux modes de circulations doux.
Principe 11 : La gestion des eaux (pluviales, potables et usées) au cœur des choix d'aménagement.
Principe 12 : La promotion des modes de gestion durable du territoire par la mise en œuvre d'approches environnementales (AEU, HQE, démarche PERENNE, gestion des déchets liés à l'aménagement du territoire, …).
Principe 13 : Un espace naturel majeur préservé et mis en valeur au profit de chacun des bassins de vie.
Principe 14 : La mise en valeur du patrimoine naturel et historique.

→ *Les orientations par bassins de vie*

1 - Le bassin de vie Saint-Paul Centre

Rôle de centralité principale renforcé pour le centre historique commercial et administratif et affirmation de son rôle d'accueil résidentiel. Les orientations pour le bassin de vie :

Densification et doublement de la population ; accueil de 2 500 logements supplémentaires à l'horizon 2020 dans le centre ville
Mise en valeur du patrimoine naturel et historique
Aménagement du front de mer : logements, commerces, espaces publics, équipements
Renforcement des pôles commerciaux existants
Création d'un pôle d'entrée de ville en relation avec la gare routière actuelle et d'un futur pôle multimodal : logements, médiathèque, commerces, bureaux, espaces publics
Pour Cambaie, place prépondérante donnée aux activités économiques ciblées sur les activités en lien avec le Port et liées à l'aquaculture. 500 logements à réaliser à 2020 en prolongement du secteur de la rue Jacquot vers le nord.

2 - Le bassin de vie de Saint-Gilles-les Bains

La principale orientation pour ce bassin de vie consiste en un développement résidentiel mesuré pour rééquilibrer le territoire communal et limiter la pression anthropique sur les milieux naturels fragiles. Il doit accueillir 1200 nouveaux logements à l'horizon 2020. Le centre-ville de Saint Gilles les Bains doit en priorité se transformer en véritable ville balnéaire. Les principales orientations pour le bassin de vie :

Développer les projets à vocation touristique et les zones de loisirs
Préserver dans le temps ces espaces fragiles du littoral balnéaire

Leur redonner leur véritable vocation d'espace balnéaire
Favoriser la mixité sociale

3 - Le bassin de vie de Plateau Caillou

Le bassin de vie doit avoir un rôle de pivot dans le développement entre le cœur d'agglomération et le reste de la Commune : il devra accueillir 3000 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

Le principal projet réside dans la réalisation de la ZAC Renaissance III pour faire de Plateau Caillou une nouvelle zone d'habitat et d'activités en lien avec la route des Tamarins pouvant accueillir des activités industrielles, tertiaires et commerciales.
Une structuration de l'Eperon autour de sa future centralité commerciale.
Un renforcement des fonctions urbaines au niveau du centre de Saint-Gilles les Hauts en lien avec le CENTHOR.
La mise en valeur du Cap La Houssaye avec le Conservatoire du Littoral
Le projet de déviation de la RD 10

4 - Le bassin de vie de La Plaine - Bois de Nèfles

Le bassin de vie doit accueillir 2000 logements à l'horizon 2010. Les principales orientations pour le bassin de vie :

Pour la Plaine, une centralité est à structurer autour du chemin Combavas afin de limiter la dépendance à Savanna
Pour Bois de Nèfles, il s'agira de conforter le centre de Bois de Nèfles entre l'Eglise et l'école primaire
Structurer, densifier et éradiquer l'insalubrité sur le secteur de la ZAC Sans Souci
ZAC Marie Caze : de nouvelles capacités résidentielles et en équipements seront créées face au lycée Saint Paul IV.
Déviation de la RD 2 – RD 4 afin de fluidifier la circulation vers Le Port et Saint-Denis
Aménagement du chemin Combavas pour faciliter le lien entre La Plaine et Bois De Nèfles

5 - Le bassin de vie de la Saline

Le bassin de vie sera structuré autour de la centralité de la Saline devra accueillir 2000 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

La réalisation d'un centre-ville densifié et structuré avec 1200 logements supplémentaires à l'horizon 2020
La réalisation de nouvelles zones d'activités autour des échangeurs de la route des Tamarins
Barrage et l'Ermitage joueront le rôle de centralités intermédiaires du bassin de vie
La réalisation d'une gare relais à la Saline pour faciliter la connexion avec les réseaux de transport en commun existant

6 - Le bassin de vie du Guillaume

Ce bassin de vie des hauts est à structurer autour du Guillaume, de Bellemène et de Tan Rouge. Il devra accueillir 1800 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

Densification et structuration du bourg du Guillaume en favorisant son développement touristique en lien avec le village créole de Petite France et le site du Maïdo
Renforcement du pôle historique et le développement du pôle Lacroix
Projet de rectification du tracé de la RD 7 au droit de l'école élémentaire du Guillaume
Renforcement des centralités intermédiaires de Bellemène et de Tan Rouge

Le territoire de Mafate et de la zone forestière

Définition, en étroite collaboration avec la démarche du Parc National et en lien avec l'ONF, d'une politique de développement à vocation touristique de cette partie du territoire pour les dix années à venir :

La reconnaissance des îlets habités dans le cœur du Parc National
La prise en compte du risque de mouvement de terrain
La possibilité de construire dans les zones d'aléa MVT faible et modéré
La définition d'une capacité globale d'accueil à ne pas dépasser du fait des contraintes, de la fragilité du milieu et de son authenticité à conserver.

5.5 - L'articulation du PLU avec les autres documents cadres supra communaux

Le rapport de présentation du PLU décrit l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme. Par ailleurs, dans la mesure où le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit également l'articulation du PLU avec les plans et programmes mentionnés aux articles L 122-4 et suivants du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

L'articulation du PLU avec les documents supra communaux intervient sur deux aspects :

Un aspect environnemental dans le droit fil de l'exigence communautaire en vue d'assurer la traçabilité de l'évaluation environnementale aux différents stades du processus de décision et ce afin d'éviter une répétition de l'évaluation environnementale
Un aspect hiérarchique pour lequel il convient de mettre en exergue le rapport de compatibilité ou de prise en considération du document supra communal et sa transcription dans le PLU.

Plusieurs schémas et plans sont concernés par ces liens hiérarchiques et environnementaux vis-à-vis du PLU.

a) Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le projet de SAR mis en révision a été adopté le 14 décembre 2010 par le Conseil Régional.
Le SAR a été approuvé par Décret en Conseil d'Etat n°2011-1609 du 22 novembre 2011. Ce document a valeur de prescriptions d'aménagement et d'urbanisme.

En l'absence de SCOT approuvé au niveau de la micro – région Ouest, le PLU de Saint-Paul est donc élaboré directement en compatibilité ce document.

Le PLU prend ainsi en compte les principes fondamentaux d'aménagement du SAR et les nouvelles prescriptions qui en découlent.

Le SAR définit 4 principes fondamentaux d'aménagement :

1 - Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels
2 - Renforcer la cohésion de la société Réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain
3 - Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire
4 - Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques

Le PLU de Saint-Paul est réalisé dans un principe de compatibilité avec le SAR. Cela se traduit :

Par une reconnaissance des espaces urbains à densifier par un zonage urbain (U) ou à urbaniser (AU) une reconnaissance des espaces d'urbanisation prioritaire par un zonage urbain (U), à urbaniser (AU), un zonage d'attente (AUst) ou un zonage agricole/naturel (A/N) s'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à cet usage.
Une reconnaissance des espaces agricoles par un zonage agricole (A)

Une reconnaissance des espaces naturels par un zonage naturel (N)
Une traduction des espaces remarquables du littoral en un zonage spécifique (Nerl)
Une traduction des coupures d'urbanisation en un zonage naturel spécifique (Acu ou Ncu)
Une reconnaissance des territoires ruraux habités par un zonage approprié (U, Arh ou Nrh)
De plus, Le SAR, dans son chapitre valant SMVM, a pour vocation à arbitrer entre les différentes utilisations de la mer et du littoral et constitue un outil privilégié de gestion intégrée du littoral.

b) Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2010.

Concernant le PLU, le SDC n'est pas opposable mais il est nécessaire de veiller à ce que le PLU intègre les préoccupations de gestion des ressources minérales lors de leur élaboration ou révision.
Ces espaces de carrière sont identifiés au SAR avec des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux : Le PLU de Saint-Paul ne doit pas faire obstacle à l'extraction de matériaux sur ces espaces. Toutefois, ces secteurs se trouvant en espace urbain de référence, l'urbanisation pourra être réalisée après l'exploitation du site. Cette contrainte est intégrée :

Pour la zone de Cambaie où l'extraction sera rendue possible par le PLU sous réserve de ne pas remettre en cause le schéma d'aménagement.
Pour la plaine Défaud l'extraction sera autorisée par le règlement de la zone sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.

c) Le Parc National de la Réunion

Créé le 5 mars 2007, le Parc National de La Réunion est le neuvième Parc National Français.

Outil de gestion et de protection des milieux naturels réunionnais, il assure depuis le 1er août 2010, la gestion du site naturel des "Pitons, cirques et remparts" inscrit sur la Liste du Patrimoine Mondial. Elle est fondée sur le Code de l'Environnement et le décret de création du Parc National de la Réunion.
Le 21 juin 2012, le Conseil d'Administration du Parc National a arrêté le projet de charte pour le territoire des Hauts. Ce document devra être approuvé après avis Personnes Publiques Associés et enquête publique.

Le PLU prend en compte les différentes composantes du cœur du Parc National :

Le cœur habité en zonage N. Les îlets habités en dehors des zones soumises à des risques liés aux mouvements de terrain (document BRGM) en zonage spécifique Ni permettant une constructibilité limitée ;
Une traduction du cœur cultivé en zonage N ;
Une reconnaissance du cœur à dominante naturelle en zonage N, avec des EBC sur les espaces identifiés dans la trame verte et bleue du PLU.

d) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest TCO a été arrêté par le conseil communautaire du TCO le 16 décembre 2011. Il n'a donc pour l'instant aucune valeur juridique par rapport au PLU de Saint Paul. Le SCOT contient 3 documents :
Le rapport de présentation ;
Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
Le Document d'Orientation Générale.

Le SCOT Ouest, tout comme le PLU, a été élaboré en compatibilité avec le SAR : le SCOT s'articule donc avec le PLU par le respect des principes du SAR dans leur élaboration respective.

→ Concernant les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace

Reconnaissance de l'armature des espaces naturels et agricole du SCOT par un zonage approprié (N ou A) et reconnaissance des espaces agricoles concernés par le PILO (zonage A) ;
Compatibilité de l'armature urbaine du SCOT avec l'organisation territoriale du PLU de Saint-Paul ;
Reconnaissance des espaces urbains de référence du SCOT par un zonage approprié (U ou AU) ;
Une reconnaissance des TRH du SCOT par un zonage U, Arh ou Nrh.

→ Concernant les orientations des politiques publiques d'aménagement

Inscription du principe d'équilibre social de l'habitat dans le PADD du PLU (principe 2) et application par des mesures spécifiques (clause logement social du règlement du PLU, mise en place d'emplacement réservés sur des terrains susceptibles d'accueillir des opérations de logements sociaux, part plus importante de logement social imposée dans les opérations d'aménagement publiques type ZAC) ;
Respect de la cohérence entre urbanisation et réseaux de transport notamment publics (inscription au PADD du PLU, cohérence entre espace ouvert à l'urbanisation et desserte effective ou projetée par les réseaux de transport…) ;
Reconnaissance des zones d'activité économique identifiées par le SCOT par un zonage Ue, AUe ou AUest ;
Respect du principe de la prévention des risques naturels et technologiques (PPRi et PPrt annexés au PLU) ;
Principe de gestion du cycle de l'eau et protection de la ressource reconnu par le PLU : article 4 du règlement, périmètre de protection des captages identifiés dans les annexes…

e) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO a été adopté le 12 mars 2012 pour une durée de 6 ans.
Sur la période 2011 – 2016, les besoins tous types confondus sur le TCO sont fixés à 3000 logements par an dont 46% pour répondre à l'évolution démographique et 33% au desserrement des ménages, 15 % pour les besoins liés au renouvellement du parc et 6 % de réserve pour assurer la fluidité du parc.
Une des fiches actions prioritaires du PLH porte sur la transcription des objectifs du PLH dans les PLU. Il convient en effet au PLU de traduire règlementairement certains objectifs en matière de logements :
La mise en place d'emplacements réservés dans les zones U et AU pour la production de logements avec une part réservée au logement aidé,
L'intégration dans le règlement du PLU d'une « clause logement social » qui impose une part minimale de logement sociaux dans les programmes de construction à partir d'un seuil de surface bâti et de terrain,
Dans les opérations d'aménagement public type ZAC, une part plus importante de logement social est imposée.

f) Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO a été approuvé le 10 décembre 2007. Le PDU s'inscrit dans le cadre général défini par la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 et la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) datant de décembre 2000 a renforcé les moyens d'actions des PDU et en amplifie la portée.

g) Le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO)

Le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest a fait l'objet d'un arrêté le qualifiant de Projet d'Intérêt Général (PIG) en 1994 et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par décret ministériel du 8 février 2002.

Le projet ILO a pour objectif principal la mise en valeur des terres agricoles par irrigation, par transfert des eaux de l'Est vers l'Ouest ; il va permettre principalement d'irriguer un total environ 7150 hectares de terres agricoles et accessoirement de fournir un complément de ressources en eau aux communes de l'Ouest.

Pour ce qui concerne la Commune de Saint-Paul, le périmètre de la DUP permettra d'irriguer 5310 ha, soit environ 400 exploitations agricoles. La quasi-totalité des surfaces situées en DUP et identifiées en espace agricole au SAR sont classées en zone A au PLU.

Certains espaces bâtis depuis l'origine du projet ILO et inscrits en DUP seront reconnus comme tel par le PLU et reçoivent un zonage adapté conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme : les zones agricole rurales habitées (Arh).

h – Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification et d'orientation de la politique de l'eau au niveau d'un bassin versant.

Toutes les décisions publiques prises par l'Etat ou les collectivités Locales doivent être compatibles avec le SAGE qui doit lui-même être compatible avec le SDAGE au niveau départemental.

Le SDAGE est un outil principal de mise en œuvre de la Directive Communautaire Européenne (DCE) 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique dans le domaine de l'eau. Le SDAGE a été approuvé le 07 décembre 2009 pour une période de 6 ans (2010-2015).

Le SAGE Ouest qui concerne Saint Paul a été approuvé le 19 juillet 2006. Il fixe à un horizon 10 – 15 ans les objectifs de gestion de l'eau et les actions à mettre en œuvre pour l'utilisation rationnelle et la mise en valeur des milieux naturels et des ressources en eau.

Certaines actions découlant des principes du SAGE et concernant la planification et l'aménagement du territoire ainsi que les milieux naturels vont trouver leur traduction à l'échelle du PLU.

5.6 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le zonage, traduction du projet de territoire

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles complètent les orientations générales du PADD sur un ou des secteurs jugés stratégiques pour le développement de chacun des bassins de vie, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement, en cours de réalisation ou en projet.

Bassin de vie	Code OA	Libellé de l'OA
1 - Saint Paul centre	1.1	Le pôle "entrée de ville"
	1.2	Le front de mer
	1.3	Le pôle culturel et patrimonial dit " Plaque hôtel de ville "
	1.4	La zone d'activités économiques de Cambaie
2 - Saint Gilles les Bains	2.1	Le centre-ville de Saint-Gilles-les-Bains
	2.2	L'Ermitage-les-Bains
3 - Plateau Caillou	3.1	La ZAC Renaissance III
	3.2	Le centre de Saint-Gilles-les-Hauts
	3.3	Les terrains du Centhor
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	4.1	Le centre de la Plaine
	4.2	L'opération d'aménagement "Marie CAZE"
	4.3	La centralité de Bois de Nèfles
5 - La Saline	5.1	Le centre de la Saline
6 - Guillaume	6.1	Le pôle LACROIX
	6.2	La centralité de Bellemène

b) La délimitation des zones

Pour concrétiser l'orientation du PADD sur la répartition en bassins de vie, le règlement du PLU de Saint-Paul est constitué de 7 « livrets » règlements numérotés de 1 à 7 pour chaque bassin de vie et le territoire de Mafate :

Livret 1 : St Paul centre
Livret 2 : Saint-Gilles-les Bains
Livret 3 : Plateau caillou
Livret 4 : La Plaine / Bois de Nèfles
Livret 5 : La Saline
Livret 6 : Guillaume
Livret 7 : Mafate et la zone forestière

Les centralités principales des bassins de vie seront les zones les plus denses où les droits à construire seront les plus importants. La densité diminuera au fur et à mesure de l'éloignement de chacune des centralités.

Le zonage est organisé en 4 grandes catégories :

U : zone urbanisée
AU : zone à urbaniser
N : zone naturelle
A : zone agricole

Les indices donnés à chaque zone traduisent des règles d'urbanisme différentes. Chaque bassin de vie possède ses propres appellations de zones et ses propres règles, ce qui permet réellement de proposer de traduire les réalités territoriales des bassins de vie :

U1a, U1b,..., AU1a, AU1b, U1e, pour la bassin de vie 1
U2a, U2b,... , AU2a, AU2b, U2e, pour la bassin de vie 2
U3a, U3b,... , AU3a, AU3b, U3e, pour la bassin de vie 3
U4a, U4b,... , AU4a, AU4b, U4e, pour la bassin de vie 4
U5a, U5b,... , AU5a, AU5b, U5e, pour la bassin de vie 5
U6a, U6b,... , AU6a, AU6b, U6e, pour la bassin de vie 6

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants et L. 300-2 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2001 prescrivant l'élaboration du PLU ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2007 fixant les nouvelles modalités de concertation ;
Vu le débat qui a eu lieu le 6 février 2009 au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011 tirant le bilan de la concertation préalable ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011 arrêtant le projet de PLU ;
Vu l'arrêté en date du prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 20 février au 6 avril 2012 ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu le rapport de la Commission d'Enquête en date du 23 mai 2012.
Vu le dossier de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Les commissions « Education – Sports – Culture & Affaires sociales », « Aménagement du territoire – Développement économique – Environnement » et « Finances & Affaires Générales » réunies le 18 septembre 2012 ont émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés :

Article 1 : approuve le Plan Local d'Urbanisme intégrant les modifications précitées tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme ;

Article 2 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

Article 3 : conformément au dernier alinéa de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du PLU, tel qu'approuvé par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public ;

Article 4 : conformément à l'article R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précisera également le lieu où le dossier peut être consulté.

Article 5 : conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du Code de l'urbanisme, la présente délibération est exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, ou, dans le cas contraire, à compter de l'intervention des modifications demandées

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Saint Paul, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.
A peine d'irrecevabilité, le requérant devra s'acquitter lors du dépôt d'une requête devant le Tribunal administratif, de la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du CGI ou, à défaut, justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.
Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint-Paul, le 27 septembre 2012

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE ST-PAUL

REÇU LE
- 2 OCT. 2012
SOUS-PRÉFECTURE de ST-PAUL

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2011

Affaire CM110929002 :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Arrêt du projet.

NOTA :

La Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :

20 SEP 2011

Que la convocation a été faite le : **23.09.11**
et affichée le : **23.09.11**

Nombre de membres en exercice **53**

Nombre de membres présents **37**

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

L'an deux mille onze le vingt neuf septembre à 14 H 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Huguette BELLO, Députée-Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette – M. GAMARUS Jean Marc – Mme HOARAU Lynda – Mme BIMA Josiane(1) – M. LASSON Jean Marie – Mme LOUGNON Laurence – M. ERPELDINGER Jean – Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline — M. VIRAMA COUTAYE Dominique – Mme GRAS Marie Rose(2) – M. SERAPHIN Emmanuel – Mme BASQUAISE Gislaine(1) – M. FRANCOISE Raymond – Mme HOARAU Yvette – M. FELICITE Christian – Mme SALLE Virginie – M. POMEZ Christophe – Mme BOUGET Gilda – Mme STORCH Nicole – M. THIEBAUT Pierre – Mme MARCEAU Marie Claire – M. MINET Jean Claude – M. PAYET Arthur – Mme MAGDELEINE Marie Reine – Mme CUSTINE Danièle – Mme PHILOGENE Nadine – M. CRESCENCE Guito – Mme DUBOIS Rahiba – Mlle SINCERE Françoise – M. THOMAS Benjamin – M. LAPIERRE Wilfrid – Mme COUTEYEN CARPAYE Catherine – Mme COUSIN Mélissa – M. MELCHIOR Cyrille(2) – Mme JACOB Reine-Marie – M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice – Mme PIGNOLET-DUMONT Annie(2).

(1) quittent la salle après l'examen de l'affaire n°1
(2) quittent la salle après l'examen de l'affaire n°5

ETAIENT REPRESENTES :

M. MELIN Jean-Claude (procuration à Mme BELLO Huguette)
M.INCANA Gérald (procuration à Mme BASQUAISE Gislaine)
Mme M'LAMALI Hélène (procuration à M. FRANCOISE Raymond)
Mme BOUCHER Suzelle (procuration à Mme LOUGNON Laurence)
Mme ALIBHAYE ACOUJEE Sophia (procuration à Mme STORCH Nicole)
M. VIAUD Manuel (procuration à Mme COUSIN Mélissa)
M. PUYLAURENT Jean Eddy (procuration à Mme MARCEAU Marie-Claire)
M. PANCHBAYA Yacoub (procuration à M. MAROUVIN VIRAMALE Fabrice)

ETAIENT ABSENTS :

M. SERAPHIN William
M. ADAMA-MALATCHIMY Jean Robert
M. BENARD Alain
M. LEA François
M. TAÏLAME Bruno
Mme PONIN Blandine
Mme SINIMALE Sandra
Mme GADO Magalie

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme HOARAU Lynda a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 2 /

commune de
Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 29 septembre 2011

Affaire CM110929002 / Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Arrêt du projet.

A titre liminaire, la Maire rappelle à l'Assemblée que l'ensemble des documents qui constituent le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de même que les délibérations du conseil municipal qui sont intervenues dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme sont à leur disposition en mairie, à la Division de la Prospective Territoriale de l'Urbanisme (derrière la mairie centrale, 12 rue Labourdonnais) depuis le 22 septembre 2011 et qu'ils resteront consultables en séance, à tout moment, sur simple demande en ce sens.

La Maire rappelle que par délibération du 15 mai 2001, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la commune de Saint Paul et il a défini les modalités de la concertation avec le public, en application de la loi relative à la solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Le PLU a été arrêté une première fois par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2006. Puis une enquête publique a été menée du 3 août 2006 au 30 septembre 2006. Toutefois, compte tenu de nombreuses observations formulées pendant l'enquête, la municipalité a décidé de ne pas approuver le projet et d'engager une nouvelle phase de concertation avec la population.

En mars 2008, la nouvelle équipe municipale a redéfini la politique de développement pour le territoire. En août 2008, elle a décidé de reprendre l'élaboration du PLU après avoir précisé les nouvelles orientations de développement qui serviront de fondement au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
Enfin, le 6 février 2009, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, conformément à l'article L. 123-9, alinéa 1er du Code de l'urbanisme.

Le travail de concertation avec les partenaires publics et privés et avec la population a permis de finaliser le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est soumis au conseil municipal.

La décision tendant à arrêter le projet de plan local d'urbanisme clôt la première phase de la procédure d'élaboration du PLU.

Le projet de PLU sera ensuite transmis aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU afin qu'elles émettent un avis dans un délai de 3 mois maximum, conformément à l'article L. 123-9, alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Enfin, le projet de PLU sera soumis à une enquête publique qui se déroulera auprès de la population, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme.

A la suite de ces consultations, le projet de PLU pourra faire l'objet de modifications mineures si elles sont le résultat des observations recueillies auprès des personnes publiques associées et de la commission d'enquête, ou durant l'enquête publique, sous réserve qu'elles ne modifient pas l'économie général du plan, avant de pouvoir être approuvé par le Conseil Municipal.

Le contenu du plan local d'urbanisme tel qu'il est projeté, les principaux éléments du diagnostic économique, démographique et environnemental, le scénario retenu et le projet d'aménagement qui en découle dans chacun des bassins de vie de même que leur traduction dans le plan de zonage et le règlement sont brièvement résumés ci-dessous.

I – Préambule

Le PLU remplace les trois plans d'occupation des sols (POS) en vigueur sur le territoire de la commune et présente le projet de développement de la commune de Saint-Paul en matière d'habitat,

d'aménagement, de développement économique et d'équipement, ainsi que les règles générales d'utilisation des sols et des servitudes envisagées sur le territoire de la commune. Le PLU est non seulement un document de planification locale mais aussi un document stratégique et opérationnel.
Les équilibres à prendre en compte dans l'élaboration du PLU sont :

- une utilisation économe de l'espace (densification de l'urbanisation) ;
- un équilibre entre maîtrise des déplacements et circulation automobile ;
- un équilibre entre d'une part, renouvellement et développement urbain, et d'autre part, la préservation des espaces naturels ;
- un équilibre entre les fonctions urbaines.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.
Une fois le projet de plan local d'urbanisme arrêté, il sera tenu à la disposition du public.
Le PLU doit comporter :
Un **rapport de présentation** détaillé qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement en s'appuyant sur un diagnostic, établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, qui arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et qui fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Des **orientations d'aménagement**, définies dans le respect des orientations générales du PADD, qui exposent la manière dont la collectivité souhaite intervenir en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.
Un plan de zonage qui délimite, sur l'ensemble du territoire de la commune, les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles et forestières (zones A), les zones naturelles (zones N).
Un règlement qui détermine les règles et servitudes concernant l'implantation des constructions (recul, hauteur, perméabilité des parcelles...) dans chacune des zones délimitées au plan de zonage.
Des documents graphiques qui représentent les obligations d'urbanisme prescrites par les documents constituant le PLU.
Le PLU délimite des **emplacements réservés**, destinés à la réalisation des voies et ouvrages publics, des espaces verts et de programmes de logements...
Des **annexes** (plan de prévention des risques, plans de réseaux, servitudes d'utilité publique, ...)

II - Les perspectives démographiques et les besoins en logements, base du projet de développement de la commune

a) Les prévisions démographiques : 116 000 habitants en 2020

Au 1er juillet 2006, Saint-Paul comptait **102 662** habitants (population totale), soit 15 033 de plus qu'en 1999, correspondant à un taux de croissance annuel de 1,8 %.

Le moteur principal de la croissance démographique de la commune de Saint-Paul repose sur le solde naturel, résultant d'une forte natalité et d'une faible mortalité (4,7 ‰). En revanche, le solde migratoire moyen à Saint Paul sur les six dernières années a ralenti et est proche de zéro (0,35), alors qu'entre 1990 et 1999, il était de 0,6 %.

En 1999, la population communale était majoritairement jeune puisque les moins de 40 ans représentaient près de 70% de l'effectif total. La taille moyenne des ménages en 1999 est de 3,08 personnes.

Evolution du poids de population communale par bassin de vie (INSEE 2006)

Bassin de vie	1990 Nb hab	1990 Poids pop	1999 Nb hab	1999 Poids pop	2006 Nb hab	2006 Poids pop	Evolution du poids de pop 1999/2006
St Paul centre	11514	16%	12566	14,3%	15452	15%	0,7%
St Gilles les bains	9794	14%	13473	15,4%	18433	18%	2,6%
Plateau caillou	13417	19%	18576	21,2%	22607	22%	0,8%
La Plaine – Bois de nèfles	13598	19%	15805	18,0%	16141	16%	-2%
La Saline	10207	14%	10971	12,5%	11544	11%	-1,5%
Le Guillaume	12906	18%	15953	18,2%	18185	18%	- 0,2%
Mafate et zone forestière	243	0%	285	0,3%	300	0%	0,0%
TOTAL	71679		87629		102662		

Trois bassins de vie ont particulièrement bénéficié de l'augmentation de population entre 1990 et 2006 :

- Saint Gilles les Bains qui a connu un accroissement de 88 % de sa population depuis 1990
- Plateau Caillou qui a connu un accroissement de 68,5%
- le Guillaume qui a connu un accroissement de 41%

L'évolution naturelle de la population sera le principal moteur de la croissance démographique de Saint-Paul à l'horizon 2020, tandis que le solde migratoire restera une variable difficile à analyser.

En 2006, la commune de Saint-Paul représente environs 50 % de la population totale du TCO. En analysant les hypothèses de l'INSEE, **Saint-Paul devrait donc compter 116 000 habitants en 2020, soit entre 13 000 et 13 500 habitants de plus qu'en 2006 et la taille des ménages atteindrait 2,8 personnes.**

b) Les prévisions des besoins en logements

Parmi toutes les réalités du territoire, celle qui est apparue la plus fondamentale est la pression démographique :

La population saint-pauloise a connu une progression de 43 % entre 1990 et 2006.

Selon le scénario démographique retenu, la population de Saint-Paul va atteindre 116 000 habitants en 2020, soit 13 338 habitants de plus qu'en 2006. Avec 2,8 personnes par ménage, il serait donc nécessaire de produire 4 763 logements supplémentaires afin de répondre à la pression démographique. Mais cette donnée ne représente que 46 % des nouveaux logements à programmer pour répondre à l'ensemble des besoins

10 354 logements nouveaux à 2020		
Renouvellement →	15 % →	1 553
Desserrement →	33 % →	3 417
Croissance démographique →	46 % →	4 763
Fluidité →	6 % →	621

→ La commune de Saint-Paul aura donc besoin d'environ 10 354 logements supplémentaires pour répondre aux objectifs du PLH dans le cadre d'une poursuite des tendances actuelles.

III - Le choix d'un scénario volontariste du développement communal de produire 13 000 logements

L'ensemble des scénarios s'appuie sur la prévision démographique retenue à l'horizon 2020 de 116 000 habitants et sur la manière dont cette population se repartira à l'échelle des différents bassins de vie.

Le scénario 1 s'appuie sur une évolution au fil de l'eau qui nécessitera 10 354 logements à l'horizon 2020.

Le choix politique retenu pour l'élaboration des scénarios 2 et 3 est de 13 000 logements supplémentaires pour une population prévue de 116 000 habitants. Cet objectif ambitieux permet d'anticiper le cas d'une attractivité retrouvée du territoire de Saint-Paul (donc une augmentation de l'immigration) couplée à une réponse aux besoins de décohabitation grâce à une offre de logements supérieure aux prévisions.

Les hypothèses :

SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »	SAINT-PAUL CENTRE ET PLATEAU CAILLOU MOTEUR DU DEVELOPPEMENT	UN DEVELOPPEMENT URBAIN REPARTI SUR LES 6 CENTRALITES DES BASSINS DE VIE
- 116 000 habitants attendus en 2020 - Taille des ménages projetée en 2020 : 2,8 - 10 356 logements à produire - Une poursuite des tendances 1990 – 2006 à l'échelle des bassins de vie L'objectif poursuivi est d'établir un schéma prospectif à partir des tendances lourdes observées à l'intérieur des bassins de vie et en tenant compte des évolutions rétrospectives constatées.	- 116 000 habitants attendus en 2020 -Taille des ménages projetée en 2020 : 2,3 - 13 000 logements à produire sur le territoire - Un développement concentré sur Saint-Paul centre et Plateau Caillou qui regroupent 70 % des logements à produire - Un « frein » à l'explosion des constructions sur Saint-Gilles les Bains - Une répartition de la production de logement mesurée et homogène sur les autres bassins de vie.	- 116 000 habitants attendus en 2020 - Taille des ménages projetée en 2020 : 2,3 - 13 000 logements à produire sur le territoire - Un développement qui s'appuie sur Saint-Paul Centre et Plateau Cailloux qui regroupent 46 % des logements à produire - Un développement de Saint-Gilles les Bains mesuré - Un développement renforcé et homogène sur les autres bassins de vie avec une importance particulière donné à la Saline.

Les résultats :

	SCENARIO 1 : « FIL DE L'EAU »	SCENARIO N°2 : SAINT-PAUL CENTRE ET PLATEAU CAILLOU MOTEURS DU DEVELOPPEMENT	SCENARIO 3 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN REPARTI SUR LES 6 BASSINS DE VIE
Consommation d'espace	**- - - (Saint-Gilles les Bains)** **- (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**	**+ + + (Saint-Gilles les Bains)** **+ (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**	**+ + + (Saint-Gilles les Bains)** **- (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**
Impact sur les milieux sensibles	**- - - (Saint-Gilles les Bains)** **- (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**	**+ + + (Saint-Gilles les Bains)** **+ (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**	**+ + + (Saint-Gilles les Bains)** **- (Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**
Déplacement induits	- -	+	+++
Ressources et capacités d'assainissement	**- - - (Saint-Gilles les Bains /mitage Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**	+++	+ / - **(réseaux à mettre à niveaux sur Plateau Caillou, La Plaine Bois De Nèfles, La Saline)**
CONCLUSION	**SCENARIO CATASTROPHE**	**SCENARIO VERTUEUX MAIS IRREALISTE**	**SCENARIO PARTIELLEMENT VERTUEUX MAIS REALISTE**

Le choix :

Le développement durable de Saint-Paul repose sur…

Un principe unique et fondamental : répartir la pression humaine de façon « intelligente » pour sauvegarder sa qualité de vie et ses atouts territoriaux.

⇩

Une obligation : interdire le gaspillage d'un espace, de foncier particulièrement convoité et rare.

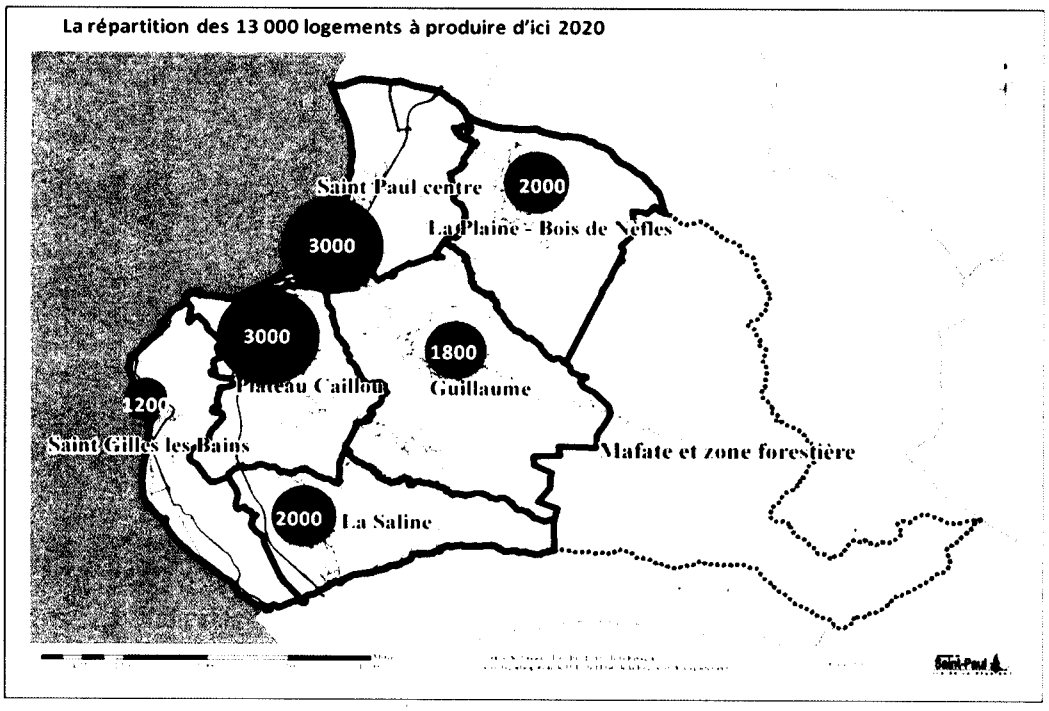
⇩

Une nécessité : continuer de rattraper le retard d'équipement (assainissement, infrastructure routière, transports, etc.).

⇩

Un choix : reconnaître aux quartiers de Saint-Paul des caractéristiques propres et ne pas chercher à faire la même chose partout.

Compte tenu des éléments qui précèdent, le scénario 3 a été retenu pour construire le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Saint Paul.



Les orientations générales du PLU

→ Les orientations générales du PADD de Saint-Paul

Le PADD comporte 3 orientations générales organisées autour de 14 grands principes d'aménagement.

<u>Un développement socialement équilibré…</u>

- Principe 1 : Le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage de ces bassins de vie par un « urbanisme de centralités »
- Principe 2 : Un logement pour tous.
- Principe 3 : La définition avec le Parc National d'une pérennisation de l'habitat traditionnel et l'accompagnement du devenir de Mafate

- Principe 4 : Un développement résidentiel mesuré du littoral balnéaire de Boucan canot à la ravine Trois Bassins.
- Principe 5 : La poursuite du rattrapage en matière d'équipements.

Un développement économique respectueux du territoire et des hommes…

- Principe 6 : Le rapprochement de l'Habitat et de l'Emploi.
- Principe 7 : La diversification agricole et la dynamisation de l'économie agricole autour du plan d'irrigation et de la valorisation des friches.
- Principe 8 : La création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques.
- Principe 9 : Le renforcement des pôles commerciaux existants et la création d'une nouvelle offre commerciale à l'échelle des bassins de vie.

Un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire.

- Principe 10 : La réduction des déplacements et la mise en place de nouveaux modes de circulations doux.
- Principe 11 : La gestion des eaux (pluviales, potables et usées) au cœur des choix d'aménagement.
- Principe 12 : La promotion des modes de gestion durable du territoire par la mise en œuvre d'approches environnementales (AEU, HQE, démarche PERENNE, gestion des déchets liés à l'aménagement du territoire, …).
- Principe 13 : Un espace naturel majeur préservé et mis en valeur au profit de chacun des bassins de vie.
- Principe 14 : La mise en valeur du patrimoine naturel et historique.

Conformément à l'article L.123-9, alinéa 1[er] du Code de l'urbanisme, les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 6 février 2009.

→ ***Les orientations par bassins de vie***

1 - Le bassin de vie Saint-Paul Centre

Rôle de centralité principale renforcé pour le centre historique commercial et administratif et affirmation de son rôle d'accueil résidentiel. Les orientations pour le bassin de vie :

- Densification et doublement de la population ; accueil de 2 500 logements supplémentaires à l'horizon 2020 dans le centre ville
- Mise en valeur du patrimoine naturel et historique
- Aménagement du front de mer : logements, commerces, espaces publics, équipements
- Renforcement des pôles commerciaux existants
- Création d'un pôle d'entrée de ville en relation avec la gare routière actuelle et d'un futur pôle multimodal : logements, médiathèque, commerces, bureaux, espaces publics
- Pour Cambaie, place prépondérante donnée aux activités économiques ciblées sur les activités en lien avec le Port et liées à l'aquaculture. 500 logements à réaliser à 2020 en prolongement du secteur de la rue Jacquot vers le nord.

2 - Le bassin de vie de Saint-Gilles les Bains

La principale orientation pour ce bassin de vie consiste en un développement résidentiel mesuré pour rééquilibrer le territoire communal et limiter la pression anthropique sur les milieux naturels fragiles. Il doit accueillir 1200 nouveaux logements à l'horizon 2020. Le centre-ville de Saint Gilles les Bains doit en priorité se transformer en véritable ville balnéaire. Les principales orientations pour le bassin de vie :

- développer les projets à vocation touristique et les zones de loisirs
- préserver dans le temps ces espaces fragiles du littoral balnéaire
- leur redonner leur véritable vocation d'espace balnéaire
- Favoriser la mixité sociale

3 - Le bassin de vie de Plateau Caillou

Le bassin de vie doit avoir un rôle de pivot dans le développement entre le cœur d'agglomération et le reste de la commune : il devra accueillir 3000 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

- Le principal projet réside dans la réalisation de la ZAC Renaissance III pour faire de Plateau Caillou une nouvelle zone d'habitat et d'activités en lien avec la route des Tamarins pouvant accueillir des activités industrielles, tertiaires et commerciales.
- Une structuration de l'Eperon autour de sa future centralité commerciale.
- Un renforcement des fonctions urbaines au niveau du centre de Saint-Gilles les Hauts en lien avec le CENTHOR.
- La mise en valeur du Cap La Houssaye avec le Conservatoire du Littoral
- Le projet de déviation de la RD 10

4 - Le bassin de vie de La Plaine - Bois de Nèfles

Le bassin de vie doit accueillir 2000 logements à l'horizon 2010. Les principales orientations pour le bassin de vie :

- Pour la Plaine, une centralité est à structurer autour du chemin Combavas afin de limiter la dépendance à Savanna
- Pour Bois de Nèfles, il s'agira de conforter le centre de Bois de Nèfles entre l'Eglise et l'école primaire
- Structurer, densifier et éradiquer l'insalubrité sur le secteur de la ZAC Sans Souci
- ZAC Marie Caze : de nouvelles capacités résidentielles et en équipements seront créées face au lycée Saint Paul IV.
- Déviation de la RD 2 – RD 4 afin de fluidifier la circulation vers Le Port et Saint-Denis
- Aménagement du chemin Combavas pour faciliter le lien entre La Plaine et Bois De Nèfles

5 - Le bassin de vie de la Saline

Le bassin de vie sera structuré autour de la centralité de la Saline devra accueillir 2000 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

- La réalisation d'un centre ville densifié et structuré avec 1200 logements supplémentaires à l'horizon 2020
- La réalisation de nouvelles zones d'activités autour des échangeurs de la route des Tamarins
- Barrage et l'Ermitage joueront le rôle de centralités intermédiaires du bassin de vie
- La réalisation d'une gare relais à la Saline pour faciliter la connexion avec les réseaux de transport en commun existant

6 - Le bassin de vie du Guillaume

Ce bassin de vie des hauts est à structurer autour du Guillaume, de Bellemène et de Tan Rouge. Il devra accueillir 1800 logements à l'horizon 2020. Les principales orientations pour le bassin de vie :

- Densification et structuration du bourg du Guillaume en favorisant son développement touristique en lien avec le village créole de Petite France et le site du Maïdo
- Renforcement du pôle historique et le développement du pôle Lacroix
- Projet de rectification du tracé de la RD 7 au droit de l'école élémentaire du Guillaume
- Renforcement des centralités intermédiaires de Bellemène et de Tan Rouge
-

Le territoire de Mafate et de la zone forestière

Définition, en étroite collaboration avec la démarche du Parc National et en lien avec l'ONF, d'une politique de développement à vocation touristique de cette partie du territoire pour les dix années à venir :

- La reconnaissance des îlets habités dans le cœur du Parc National
- La prise en compte du risque de mouvement de terrain
- La possibilité de construire dans les zones d'aléa MVT faible et modéré
- La définition d'une capacité globale d'accueil à ne pas dépasser du fait des contraintes, de la fragilité du milieu et de son authenticité à conserver.

IV - L'articulation du PLU avec les autres documents cadres supra communaux

Conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit préciser l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et avec les plans et programmes mentionnés à l'article L 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Il s'agit de l'articulation du PLU avec les documents supra communaux sur deux aspects :

- un aspect environnemental dans le droit fil de l'exigence communautaire en vue d'assurer la traçabilité de l'évaluation environnementale aux différents stades du processus de décision et ce afin de veiller au respect de l'évaluation environnementale,

- un aspect hiérarchique pour lequel il convient de mettre en exergue le rapport de compatibilité ou de prise en considération des documents d'urbanisme supra communaux et leur transcription dans le PLU.

Plusieurs schémas et plans sont ainsi concernés :

a) Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR),

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), et son chapitre particulier le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), approuvé par décret n°95-1169 du 6 novembre 1995, a valeur de prescriptions d'aménagement et d'urbanisme.
Le SAR a été mis en révision et arrêté le 4 août 2009. Son adoption par le Conseil Régional est effective depuis le 14 décembre 2010. Il est actuellement dans sa dernière phase de validation par décret en Conseil d'Etat.
Le SAR ayant été adopté en décembre 2010 par le Conseil Régional et en l'absence de SCOT au niveau de la micro – région ouest, le PLU de Saint-Paul doit être élaboré directement en compatibilité avec ce document. Le projet de PLU prend donc en compte les principes fondamentaux d'aménagement du SAR et les nouvelles prescriptions qui en découlent.

Le nouveau SAR définit 4 principes fondamentaux d'aménagement :

1 - Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels
2 - Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain
3 - Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire
4 - Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques

L'intégration de ces principes dans le PLU de Saint-Paul se traduit par :

- une reconnaissance des espaces urbains à densifier par un zonage urbain (U) ou à urbaniser (AU)
- une reconnaissance des espaces d'urbanisation prioritaire par un zonage urbain (U), à urbaniser (AU), un zonage d'attente (AUst) ou un zonage agricole/naturel (A/N) s'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à cet usage.
- Une reconnaissance des espaces agricoles par un zonage agricole (A)
- Une reconnaissance des espaces naturels par un zonage naturel (N)
- Une traduction des espaces remarquables du littoral en un zonage spécifique (Nerl)
- Une traduction des coupures d'urbanisation en un zonage naturel spécifique (Acu ou Ncu)
- Une reconnaissance des territoires ruraux habités par un zonage approprié (U, Arh ou Nrh)

De plus, le SAR, dans son chapitre valant SMVM, a pour vocation d'arbitrer entre les différentes utilisations de la mer et du littoral et constitue un outil privilégié de gestion intégrée du littoral.

b) Le schéma départemental des carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de la Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2010.

En principe, le SDC n'est pas opposable au PLU. Il est cependant nécessaire de veiller à ce que le PLU intègre les préoccupations de gestion des ressources minérales.

Les espaces de carrière sont identifiés au SAR avec des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme locaux : le PLU de Saint-Paul ne doit donc pas faire obstacle à l'extraction de matériaux sur le territoire de la commune. Toutefois, ces secteurs se trouvant en espace urbain de référence, l'urbanisation pourra être réalisée après l'exploitation du site. Cette contrainte est intégrée :

- Pour la zone de Cambaie où l'extraction sera rendue possible par le PLU sous réserve de ne pas remettre en cause le schéma d'aménagement.
- Pour la plaine Defaud l'extraction sera autorisée par le règlement de la zone sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Defaud.

c) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Le SCOT de la communauté d'agglomération du territoire de la côte ouest TCO est en cours d'élaboration. **Il n'a donc pour l'instant aucune valeur juridique contraignante pour le PLU de Saint Paul.**

d) Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) du TCO a été adopté le 21 mars 2005 pour une durée de 5 ans. Il est actuellement en cours de révision et devrait être adopté dans le même calendrier que le PLU. Il s'imposera à la commune aussitôt qu'il aura été adopté. En conséquence, les objectifs du PLH ont été pris en compte dans sa nouvelle version dans le projet de PLU.

Sur la période 2011 – 2016, les besoins tous types confondus sur le TCO sont fixés à 3000 logements par an dont 46% destinés à répondre à l'évolution démographique et 33% au desserrement des ménages.

Une des fiches d'actions prioritaires du PLH porte sur la transcription des objectifs du PLH dans les PLU. Il convient en effet au PLU de traduire règlementairement certains objectifs en matière de logements :

- la mise en place d'emplacements réservés dans les zones U et AU pour la production de logements avec une part réservée au logement aidé

- l'intégration dans le règlement du PLU d'une « clause logement social » qui impose une part minimale de logements sociaux dans les programmes de construction à partir d'un seuil de surface bâti ou de terrain.

- une part plus importante de logement social dans les opérations d'aménagement public type ZAC.

e) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO a été approuvé le 10 décembre 2007. Le PDU s'inscrit dans le cadre général défini par la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 et la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) datant de décembre 2000 a renforcé les moyens d'actions des PDU et en amplifie la portée.

f) Le projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO)

Le projet d'Irrigation du Littoral Ouest a fait l'objet d'un arrêté le qualifiant de Projet d'Intérêt Général (PIG) en 1994 et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par décret ministériel du 8 février 2002.
Le projet ILO a pour objectif principal la mise en valeur des terres agricoles par irrigation, par transfert des eaux de l'Est vers l'Ouest ; il va permettre principalement d'irriguer un total environ 7150 hectares de terres agricoles et accessoirement de fournir un complément de ressources en eau aux communes de l'Ouest.
Pour ce qui concerne la commune de Saint-Paul, le périmètre de la DUP permettra d'irriguer 5310 ha, soit environ 400 exploitations agricoles.

La quasi-totalité des surfaces situées en DUP et identifiées en espace agricole au SAR sont classées en zone A **au PLU.**

Certains espaces bâtis depuis l'origine du projet ILO et inscrits en DUP seront reconnus comme tel par le PLU et reçoivent un zonage adapté conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme : les zones agricole rurales habitées (Arh).

g) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification et d'orientation de la politique de l'eau au niveau d'un bassin versant.
Toutes les décisions publiques prises par l'Etat ou les collectivités Locales doivent être compatibles avec le SAGE qui doit lui-même être compatible avec le SDAGE au niveau départemental.
Le SAGE Ouest qui concerne Saint Paul a été approuvé le 19 juillet 2006. Il fixe à un horizon 10 – 15 ans les objectifs de gestion de l'eau et les actions à mettre en œuvre pour l'utilisation rationnelle et la mise en valeur des milieux naturels et des ressources en eau.
Certaines actions découlant des principes du SAGE et concernant la planification et l'aménagement du territoire ainsi que les milieux naturels vont trouver leur traduction à l'échelle du PLU.

V - Les orientations d'Aménagement et le zonage, traduction du projet de territoire

a) Les Orientations d'Aménagement

Elles complètent les orientations générales du PADD sur **un ou des secteurs jugés stratégiques pour le développement de chacun des bassins de vie**, en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement, en cours de réalisation ou en projet.

Bassin de vie	Code OA	Libellé de l'OA
1 - Saint Paul centre	1.1	Le pôle "entrée de ville"
	1.2	Le front de mer
	1.3	Le pôle culturel et patrimonial dit " Plaque hôtel de ville "
	1.4	La zone d'activités économiques de Cambaie
2 - Saint Gilles les Bains	2.1	Le centre-ville de Saint-Gilles-les-Bains
	2.2	L'Ermitage-les-Bains
3 - Plateau Caillou	3.1	La ZAC Renaissance III
	3.2	Le centre de Saint-Gilles-les-Hauts
	3.3	Les terrains du Centhor
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	4.1	Le centre de la Plaine
	4.2	L'opération d'aménagement "Marie CAZE"
	4.3	La centralité de Bois de Nèfles
5 - La Saline	5.1	Le centre de la Saline
6 - Guillaume	6.1	Le pôle LACROIX
	6.2	La centralité de Bellemène

b) La délimitation des zones

Pour concrétiser l'orientation du PADD sur la répartition en bassins de vie, le règlement du PLU de Saint-Paul est constitué de 7 « livrets » règlements numérotés de 1 à 7 pour chaque bassin de vie et le territoire de Mafate :

- Livret 1 : St Paul centre
- Livret 2 : Saint-Gilles les Bains
- Livret 3 : Plateau caillou
- Livret 4 : La Plaine / Bois de Nèfles
- Livret 5 : La Saline
- Livret 6 : Guillaume
- Livret 7 : Mafate et la zone forestière

Les centralités principales des bassins de vie seront les zones les plus denses où les droits à construire seront les plus importants. La densité diminuera au fur et à mesure de l'éloignement de chacune des centralités.

Le zonage est organisé en 4 grandes catégories :

- U : zone urbanisée
- AU : zone à urbaniser
- N : zone naturelle
- A : zone agricole

Les indices donnés à chaque zone traduisent des règles d'urbanisme différentes. Chaque bassin de vie possède ses propres appellations de zones et ses propres règles, ce qui permet réellement de proposer de traduire les réalités territoriales des bassins de vie :

- U1a, U1b,..., AU1a, AU1b, U1e, pour le bassin de vie 1
- U2a, U2b,... , AU2a, AU2b, U2e, pour le bassin de vie 2
- U3a, U3b,... , AU3a, AU3b, U3e, pour le bassin de vie 3
- U4a, U4b,... , AU4a, AU4b, U4e, pour le bassin de vie 4
- U5a, U5b,... , AU5a, AU5b, U5e, pour le bassin de vie 5
- U6a, U6b,... , AU6a, AU6b, U6e, pour le bassin de vie 6

Le projet de PLU, qui comprend le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement, le plan de zonage et les annexes, a été mis à la disposition des élus du conseil municipal en mairie depuis la date du 22 septembre 2011 et il est consultable en séance sur simple demande en ce sens.

Par la suite, le Projet de PLU arrêté par le Conseil municipal sera mis à disposition du public conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et soumis, pour avis, aux personnes publiques associées dans les conditions prévues par la loi.

Enfin, le projet de PLU sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :
Octobre 2011 : Transmission du projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées : Avis sous 3 mois maximum
Février – Mars 2012 : Enquête publique
Avril 2012 : Rapport de la commission d'enquête
Mai 2012 : Approbation du PLU par le Conseil Municipal

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et L. 300-2 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2001 prescrivant l'élaboration du PLU ;
- Vu le débat qui a eu lieu le 6 février 2009 au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011, affaire n°1 tirant le bilan de la concertation préalable ;
- Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Les commissions « Education-Sport et Culture – Affaires Sociales » « Aménagement du Territoire-Développement Economique-Environnement » « Finances-Affaires Générales » réunies le 15 septembre 2011 ont émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés :

Article 1 : arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme ;

Article 2 : autorise la Maire à soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées ou qui demandent à l'être ;

Article 3 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires à la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU ;

Article 4 : conformément au dernier alinéa de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public ;

Article 5 : conformément à l'article R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai de un mois. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;

Article 6 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de sont affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint Paul, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint-Paul, le 29 septembre 2011

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2011

Affaire CM110929001 :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Bilan de la concertation préalable.

NOTA :

La Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :

30 SEP. 2011

Que la convocation a été faite le : **23.09.11**
et affichée le : **23.09.11**

Nombre de membres en exercice **53**

Nombre de membres présents **37**

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

L'an deux mille onze le vingt neuf septembre à 14 H 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Huguette BELLO, Députée-Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette – M. GAMARUS Jean Marc – Mme HOARAU Lynda – Mme BIMA Josiane(1) – M. LASSON Jean Marie – Mme LOUGNON Laurence – M. ERPELDINGER Jean – Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline — M. VIRAMA COUTAYE Dominique – Mme GRAS Marie Rose(2) – M. SERAPHIN Emmanuel – Mme BASQUAISE Gislaine(1) – M. FRANCOISE Raymond – Mme HOARAU Yvette – M. FELICITE Christian – Mme SALLE Virginie – M. POMEZ Christophe – Mme BOUGET Gilda – Mme STORCH Nicole – M. THIEBAUT Pierre – Mme MARCEAU Marie Claire – M. MINET Jean Claude – M. PAYET Arthur – Mme MAGDELEINE Marie Reine – Mme CUSTINE Danièle – Mme PHILOGENE Nadine – M. CRESCENCE Guito – Mme DUBOIS Rahiba – Mlle SINCERE Françoise – M. THOMAS Benjamin – M. LAPIERRE Wilfrid – Mme COUTEYEN CARPAYE Catherine – Mme COUSIN Mélissa – M. MELCHIOR Cyrille(2) – Mme JACOB Reine-Marie – M. MAROUVIN-VIRAMALE Fabrice – Mme PIGNOLET-DUMONT Annie(2).
(1) quittent la salle après l'examen de l'affaire n°1
(2) quittent la salle après l'examen de l'affaire n°5

ETAIENT REPRESENTES :

M. MELIN Jean-Claude (procuration à Mme BELLO Huguette)
M.INCANA Gérald (procuration à Mme BASQUAISE Gislaine)
Mme M'LAMALI Hélène (procuration à M. FRANCOISE Raymond)
Mme BOUCHER Suzelle (procuration à Mme LOUGNON Laurence)
Mme ALIBHAYE ACOUJEE Sophia (procuration à Mme STORCH Nicole)
M. VIAUD Manuel (procuration à Mme COUSIN Mélissa)
M. PUYLAURENT Jean Eddy (procuration à Mme MARCEAU Marie-Claire)
M. PANCHBAYA Yacoub (procuration à M. MAROUVIN VIRAMALE Fabrice)

ETAIENT ABSENTS :

M. SERAPHIN William
M. ADAMA-MALATCHIMY Jean Robert
M. BENARD Alain
M. LEA François
M. TAÏLAME Bruno
Mme PONIN Blandine
Mme SINIMALE Sandra
Mme GADO Magalie

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme HOARAU Lynda a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 1 /

commune de
Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

Extrait des délibérations du Conseil Municipal du 29 septembre 2011

Affaire CM110929001 / Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Bilan de la concertation préalable.

A titre liminaire, la Maire rappelle à l'Assemblée que l'ensemble des documents qui constituent le projet de plan local d'urbanisme de même que les délibérations du conseil municipal qui sont intervenues dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme sont à leur disposition en mairie, à la Division de la Prospective Territoriale de l'Urbanisme (derrière la mairie centrale, 12 rue Labourdonnais) depuis le 22 septembre 2011 et qu'ils resteront consultables en séance, à tout moment, sur simple demande en ce sens. La Maire rappelle que par délibération du 15 mai 2001, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un nouveau Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Saint Paul et il a défini les modalités de la concertation avec le public, en application de la loi relative à la solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Cette première phase de concertation s'est traduite par l'ouverture d'un registre d'observations à la disposition du public, par des réunions d'information publiques dans chacun des six pôles (Saint Paul Ville, Saint Gilles les Hauts, la Plaine Bois de Nèfles, Saint Gilles les Bains / Saline les Bains, Saline, Guillaume/Bellemène/Tan Rouge), par des réunions avec les conseils de quartier, associations et personnes publiques associées, et par la diffusion d'avis d'information dans la presse et d'un article dans le journal communal.

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette première phase de concertation par délibération du 27 mars 2006.

A la suite des remarques formulées sur le projet de PLU soumis à enquête publique d'août à septembre 2006, la Commune a décidé de reprendre le projet d'élaboration du PLU depuis l'origine. Elle a donc précisé de nouvelles modalités de concertation et elle a relancé la concertation avec la population par délibération 27 Septembre 2007.

Afin de mieux répondre aux interrogations de la population, il a alors été décidé d'organiser deux réunions distinctes dans chacun des 17 quartiers de la commune ainsi qu'à Mafate. La première réunion a visé à présenter à la population les grandes orientations du projet stratégique et les principales contraintes du territoire, et la seconde à présenter le projet d'aménagement par quartier. Ces réunions se sont tenues de septembre à novembre 2007.

En mars 2008, la nouvelle équipe municipale a souhaité définir une nouvelle politique de développement pour le territoire. En août 2008, elle a repris l'élaboration du PLU en précisant au préalable ses nouvelles orientations de développement qui serviront de fondement au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

De nouvelles réunions ont été organisées avec les partenaires institutionnels et la population afin de définir les orientations fondamentales du PADD :

- Septembre 2008 à Décembre 2008 : Concertation et présentation aux Partenaires Publics Associés (PPA) du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et réunion de travail sur divers thèmes : Mafate et les Hauts, développement économique et commerce, etc.

- 11 décembre 2008 : Présentation du PADD aux deux associations agrées et à plusieurs autres associations

Par délibération du 6 février 2009, le Conseil Municipal a débattu sur les nouvelles orientations du PADD déclinées en 14 grands principes d'aménagement conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal a décidé également que le futur PLU devrait structurer le développement communal dans le cadre de 6 bassins de vie répondant aux besoins définis en termes d'aménagement, d'habitat, de développement économique, équipements, services et commerces.

La concertation s'est poursuivie par l'organisation de nouvelles réunions avec les personnes publiques associées visant à présenter ces nouvelles orientations :

- 22 Janvier 2009 : Réunion de travail sur le PADD ; prise en compte de l'avis des PPA

- Janvier 2009 à Janvier 2010 : Réunion de présentation avec les différents partenaires publics associés

A la suite de l'adoption du projet de Schéma d'Aménagement Régional le 14 décembre 2010 par le Conseil Régional, la Commune de Saint-Paul a décidé de finaliser son projet de PLU et de réaliser une dernière phase de concertation.

À partir de mai 2011, des réunions ont été organisées avec les partenaires institutionnels et la population afin de présenter le projet de PLU : les grandes orientations du PADD déclinées par bassin de vie, l'élaboration du règlement et du zonage ainsi que le calendrier prévisionnel d'approbation du document :

- 18 mai 2011 : Présentation du projet de PLU aux Partenaires Publics Associés (PPA)

- 20 mai 2011 : Présentation du projet de PLU aux Associations

- 24 mai 2011 : Présentation du projet de PLU aux bureaux (Président, Vice Président et secrétaires des Conseil Locaux des Citoyens (CLC)

- 24 mai au 09 juin 2011 : Présentation publique du projet de PLU dans les 6 bassins de vie et le territoire de Mafate et la zone forestière définis dans le PADD :

- Le 24 mai 2011 : Bassin de vie de Saint-Paul centre (espace Leconte Delisle)
- Le 30 mai 2011 : Bassin de vie de Saint-Gilles les Bains (Place du marché)
- Le 31 mai 2011 : Bassin de vie de Plateau Caillou (Piscine)
- Le 1er juin 2011 : Bassin de vie de La Plaine / Bois de Nèfles (mairie annexe de La Plaine)
- Le 7 juin 2011 : Bassin de vie de La Saline (salle polyvalente de Corbeil)
- Le 8 juin 2011 : Territoire de Mafate et la zone forestière (Ecoles de Marla et des Orangers)
- Le 9 juin 2011 : Bassin de vie du Guillaume (Gymnase)

La population a été informée de la tenue de ces réunions par voie de presse et affichage dans les mairies annexes de chaque bassin de vie. Des brochures ont également été distribuées afin de présenter un résumé des principes du PADD.

- Les 03 et 10 juin 2011 : tenue de permanences de 8h30 à 15h dans la maison du PRU afin de répondre aux questions de la population suite aux réunions publiques tenues dans chacun des bassins de vie.

Cette dernière phase de concertation a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

→ La population qui a participé à ces différentes réunions adhère au projet d'aménagement territorial souhaité par la commune et comprend les objectifs d'urbanisme de centralité définis par le conseil municipal ainsi que l'objectif de densification de l'urbanisation poursuivi par la commune.

→ En même temps, pour une partie de cette population, la question du déclassement de leur parcelle reste au centre des préoccupations.

→ En outre, de nombreuses questions ont été posées au sujet de la constructibilité de parcelles en zone agricole notamment pour des projets touristiques de type gîte.

Les commissions « Education-Sport et Culture – Affaires Sociales » « Aménagement du Territoire-Développement Economique-Environnement » « Finances-Affaires Générales » réunies le 15 septembre 2011 ont émis un avis favorable.

- Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.123-6 et L. 300-2
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2001 prescrivant l'élaboration du PLU de Saint-Paul et définissant les modalités de la concertation préalable,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007 précisant les nouvelles modalités de concertation,
- Vu le débat qui s'est poursuivi devant le Conseil municipal le 6 février 2009 au sujet des nouvelles orientations du PADD
- Vu le bilan de la concertation présenté par la Maire,

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés:

Article 1: tire le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du PLU conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

Article 2 : autorise la Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

- *La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de sont affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint Paul, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal*

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint-Paul, le 29 septembre 2011

La Députée-Maire,

Huguette BELLO

DEPARTEMENT DE LA REUNION
MAIRIE DE SAINT PAUL

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 MAI 2001

AFFAIRE N° 17 /

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

NOTA :

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le :
22/05/01

Que la convocation a été faite le : **09.05.01**
et affichée le : **09.05.01**

Nbre de membres
En exercice 53

Nbre de membres
Présents 38

LE MAIRE,

DEPARTEMENT DE LA REUNION
Le Maire
Alain BENARD
COMMUNE DE SAINT-PAUL

REÇU à la SOUS-PRÉFECTURE
de SAINT-PAUL
LE 29 MAI 2001
Article 8 de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux Droits et Libertés des Communes, des Départements et des Régions.

L'an deux mille un, le quinze Mai à 14 H 30, le Conseil Municipal de SAINT-PAUL, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Alain BENARD, Maire de SAINT-PAUL.

ETAIENT PRESENTS :
MM. BENARD Alain – FLORIANT Jh. Rico – Mme ORPHE M.Gertrude – Mme MARIANNE Lysiane – MM. BELLON Karl – LAURET José J.François – VELLEYEN J.Yoland – PATEL Ibrahim Amode – ENCATASSAMY Jean Marc – MOUROUGUIN ALAMELOU Jacques –LARABI Emmanuel – KICHENIN Christophe – BENARD J. Marc - SOUPRAYENMESTRY RANGAPAMODELY Gilbert – MOREL Michel– M. JOSEPHINE Guy – Mmes CESAR M.Emilie – DRULE M.Claire Françoise – NIRLO M.Luce – GLAMPORT Julienne Simone – HOARAU M.Aliette - SOUPRAYEN Ginette – TAURAN Ghislaine – BUCHLE M.Suzelle – GAMIN Marie-Louisie – AURE M. Patricia – M. TAILAME J. Henri Bruno – Mmes PALAVASSON M. Jocelyne – LUCIAN M.Danièla – M. MOUTAMAN SEVAGAMY J.Claude – Mme PELOPS M.Dolorès – M. AHAMED Mohamed – Mmes AGESIDAME Emilie – PATCHIE Maryse Annick – BELLO Huguette - MM. MARDENALOM Harry – BOITARD Patric – VERGOZ Henri .

ETAIENT REPRESENTES :
M. MARDENALOM Gilbert (procuration à M. FLORIANT Rico) – M. MELCHIOR Cyrille (procuration à TAILAME Bruno) – M. PAYET M. Georges (procuration à M. MOREL Michel) – M. BOSVIEL J. François (procuration à M. BENARD Alain) – Mme ROBERT M. Odile (procuration à Mme MARIANNE Lysiane) – Mme LO THONG Josée Marie (procuration à Mme BELLO Huguette) – M. PIERRAT Richard (procuration à M. MARDENALOM Harry).

ETAIENT ABSENTS :
Mme JANIN Hélène – M. MARIMOUTOU Jeannick –Mmes LAURET Jocelyne – MAROUDE Louise Jeanne - SINIMALE Sandra – DALEAU M. Chantal – M. LALLEMAND Patrick – Mme FONTAINE M. Surgine

SECRETAIRE DE SEANCE :
M. BELLON Karl a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....

AFFAIRE N° 17 /

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU 15 MAI 2001

AFFAIRE N°17 : Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par décision du 11 avril 2001, affaire n° 20, le Conseil Municipal a approuvé la révision des POS (Plan d'Occupation des Sols) de la Commune de Saint Paul et a proposé de remettre ce POS en révision rapidement.

Dans le cadre de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la notion de POS disparaît et est remplacée par le PLU « Plan Local d'Urbanisme » dont le contenu est différent.

Le POS approuvé le 11 avril 2001 est applicable dans les conditions antérieures à la loi SRU, mais sa révision doit être conforme aux nouvelles dispositions et constitue l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de la Commune.

A ce titre, doit être organisée la concertation prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme. Il est proposé, dans les mairies des six pôles, identifiés par le POS, d'ouvrir un registre d'observations et de tenir au moins une réunion entre la Mairie et le public. Le bilan de cette concertation sera tiré lors de l'arrêt du projet de PLU, avant enquêtes, par le Conseil Municipal.

Les membres de la Commission « Aménagement du Territoire et Développement Economique » sont désignés par le Conseil pour suivre l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont la procédure est conduite par le Maire.

Les objectifs principaux de cette élaboration sont les suivants pour l'ensemble du territoire communal :

- Meilleure prise en compte des besoins en logement dans les zones rurales,
- Définition plus précise des zonages et des prescriptions liés aux risques naturels,
- Prise en compte des perspectives démographiques actualisées pour définir les besoins en logements, leur localisation en densification ou en extension dans chacun des six pôles identifiés (Saint Paul Ville, Saint Gilles les Hauts, La Plaine Bois de Nèfles, Saint Gilles les Bains - Saline les Bains, Saline, Guillaume - Bellemène - Tan Rouge),
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur Cambaie-Oméga,
- Identifier les périmètres de protection paysagère, patrimoniale et architecturale en concertation avec les partenaires compétents,
- Redéfinir la constructibilité des zones urbaines de la bande côtière en fonction des enjeux environnementaux, résidentiels et touristiques,

- Anticiper la mise en service des grands projets de l'ouest : routiers, agricoles, urbains, économiques...,

- Préparer à travers le Projet d'Aménagement de Développement et Durable (PADD), l'établissement ou l'évolution des documents supracommunaux (SAR, PIG, SCOT)

Un débat aura lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

La délibération sera notifiée à l'Etat au Département, à la Région et aux chambres consulaires conformément à l'article L 123-6. Ils seront associés ou consultés à leur demande.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- Décide d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal,

- Fixe les modalités de concertation par ouverture d'un registre d'observation et la tenue d'au moins une réunion dans chacun des six pôles,

- Désigne la Commission d'Aménagement du Territoire et Développement Economique pour suivre l'élaboration du PLU

- Autorise le Maire à signer toute pièce et accomplir tout acte dans le cadre de cette affaire.

.....

Certifié conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal

Saint Paul, le 15 mai 2001

Le Maire

Département de la Réunion
Le Maire

Alain BENARD
Vice-président du Conseil Général

REÇU à la SOUS-PRÉFECTURE de SAINT-PAUL
LE 29 MAI 2001
Article 8 de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux Droits et Libertés des Communes, des Départements et des Régions.