

# Saint-Paul

ILE DE LA REUNION

*Berceau du peuplement*

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION

09 JAN. 2020

COURRIER ARRIVÉ

Saint-Paul, le 07 JAN. 2020

Le Maire

Dossier suivi par Dimitri CONTE  
Pôle Aménagement et Economie  
Direction Prospective Territoriale et Urbanisme  
Service Planification et Observatoire  
Tél : 02 62 34 48 45  
Fax : 02 62 45 81 04  
E-mail : dimitri.conte@mairie-saintpaul.fr

N/REF : DPTU/PLO/n°19118722/DC

à

Monsieur le Préfet de La Réunion  
Hôtel de la Préfecture  
Place du Barachois  
97405 SAINT-DENIS CEDEX

**OBJET : Projet d'aménagement « Hangar les Bas » - Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet – Déclaration d'Intention**

**P.J. : Délibération du 12 décembre 2012 – CM191212020**

**COPIES : Sous Préfecture de Saint-Paul – DEAL Ouest**

Monsieur le Préfet,

Par délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil municipal a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concernant le projet d'aménagement « Hangar les Bas » portée par la SARL « Les Figuiers ».

En application de l'article L.121-17 du code de l'environnement, un droit d'initiative est ouvert pour les plans et programmes soumis à évaluation environnementale, ce qui est le cas en l'espèce.

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.

Ainsi, le conseil municipal a pris acte que la délibération suscitée vaut déclaration d'intention.

Vous en trouverez donc ci-joint un exemplaire pour publication sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Conformément aux dispositions du code de l'environnement, le droit d'initiative s'exerce, au plus tard, dans le délai de quatre mois suivant la publication de la déclaration d'intention.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire,

Joseph SIMONA



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 12 DÉCEMBRE 2019

Affaire CM191212020:

**Projet d'opération  
d'aménagement sur le  
Hangar portée par la  
SARL "les figuiers"- 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**

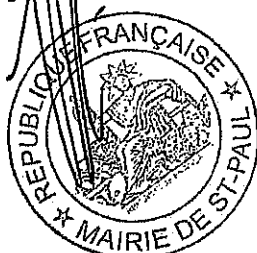
Le Maire certifie que la  
convocation du conseil  
municipal a été régulièrement  
faite le : **06/12/2019**  
et affichée le : **06/12/2019**  
sous le numéro : **0986**

Nombre de membres  
en exercice ..... **55**

Nombre de membres  
présents ..... **29**

Le Maire,

Joseph SINIMALE



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. VELLEZEN 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° 20 /**

**Affaire CM191212020 /Projet d'opération d'aménagement sur le Hangar portée par la SARL "les figuiers"- 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 la SARL « les Figuiers » a sollicité la ville pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur du Hangar à Bois de Nèfles. Celle-ci concerne un espace d'environ 16 ha classés en grande partie en zone Naturelle (N) au PLU approuvé le 27 septembre 2012, et identifié majoritairement en espace d'urbanisation prioritaire au SCOT Ouest approuvé le 21 décembre 2016.

Selon le promoteur, cette opération doit répondre aux objectifs suivants :

- La structuration des Bas de Planèze de La Plaine / Bois De Nèfles ;
- Le désenclavement du quartier du Hangar ;
- Le développement et la diversification de l'offre en logements sur le territoire ;
- L'amélioration du cadre de vie des habitants du Hangar ;
- Le soutien de la reprise de la fréquentation touristique et hôtelière.

Pour répondre à ces objectifs, le scénario d'aménagement retenu à ce jour comporte :

- La réalisation de 335 logements dont 50 % aidés ;
- La réalisation d'un espace de proximité en partie basse doté d'un plateau vert, d'une aire de jeux, d'une maison de quartier.
- La réalisation d'un espace belvédère en partie haute équipé de kiosques.
- La réalisation d'un hôtel de type lodge de 40 unités avec SPA et piscine ;
- Une liaison Hangar / Marie Caze au travers de l'opération.

**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 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.

Par délibération en date du 5 septembre 2019, le conseil municipal a autorisé l'engagement de la procédure de concertation préalable pour l'opération d'aménagement prévue par la SARL « Les Figuiers » sur le secteur du Hangar à Bois de Nèfles

## 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, 25 contributions ont été apportées dans le cadre de la concertation. Sur les 25 avis exprimés, 23 sont plutôt favorable voir très favorable au projet, soit plus de 90 % du volume des contributions.

Un seul avis s'est exprimé de manière défavorable au projet, et un autre n'a pu être analysé.

Plusieurs thèmes se sont dégagés des contributions favorables au projet, dont 12 liés à l'emploi et 11 au logement :

- La création d'emplois générée par le projet en phase construction mais également au terme de l'aménagement (création d'activité) est soulignée de nombreuses fois, ainsi que la réponse en besoin de logement des Saint-Paulois, notamment de logements aidés.
- La thématique environnementale est également abordée (7 contributions), souvent de manière assez générale, quelque fois ciblée (maintien d'une trame écologique dans le projet, urbanisme prenant en compte l'environnement...) mais également sur la qualité de vie qui sera liée site (vue, ventilation...).
- L'impact positif de désenclavement du quartier Hangar par la création d'une liaison alternative à la RD 4 est également relevé par 4 contributions.

Un seul avis s'est exprimé de façon défavorable au projet pour les motifs suivants :

- Déclassement envisagé de 16 hectares en grande partie classés en zone Naturelle (N) du PLU alors qu'il existe encore des secteurs urbains (U / AU) non densifiés (Sans Souci, ZAC Marie Caze...);
- Impact négatif possible de l'aménagement sur la nappe phréatique et la Réserve de l'Etang située en aval (écoulement des eaux);
- Présence d'espèces végétales d'intérêt patrimonial, de 8 espèces d'oiseaux protégés et d'un corridor écologique dans le périmètre du projet;
- Vétusté du chemin Tarcyle qui serait désenclavé face à l'augmentation probable du trafic automobile en délestage de la RD 4.

Le porteur de projet est invité à prendre acte de ces observations, d'y répondre et de 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 de la SARL « les Figuiers », si elle en dispose. 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 Naturelle (N) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, et identifié majoritairement en espace d'urbanisation prioritaire au SCOT Ouest approuvé le 21 décembre 2016 : Son éventuelle mise en œuvre sera 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 compatibilité 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, selon le promoteur, cette opération doit répondre aux objectifs suivants :

- La structuration des Bas de Planèze de La Plaine / Bois De Nèfles ;
- Le désenclavement du quartier du Hangar ;
- Le développement et la diversification de l'offre en logements sur le territoire ;
- L'amélioration du cadre de vie des habitants du Hangar ;
- Le soutien de la reprise de la fréquentation touristique et hôtelière.

Pour répondre à ces objectifs, le scénario d'aménagement retenu à ce jour comporte :

- La réalisation de 335 logements dont 50 % aidés ;
- La réalisation d'un espace de proximité en partie basse doté d'un plateau vert, d'une aire de jeux, d'une maison de quartier.
- La réalisation d'un espace belvédère en partie haute équipé de kiosques.
- La réalisation d'un hôtel de type lodge de 40 unités avec SPA et piscine ;
- Une liaison Hangar / Marie Caze au travers de l'opération.

En conséquence, ce projet est susceptible de présenter un intérêt général qui devra être démontré par le promoteur.

#### **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'un rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU comprenant les rubriques visées à l'article R. 122-20 du Code de l'environnement.
- Constitution du dossier d'enquête publique unique portant à la fois sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ;
- Transmission du projet aux personnes publiques associées et à l'Autorité environnementale ;
- Examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées mené par le Maire ;
- Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale ;
- Enquête publique unique portant à la fois sur l'intérêt général du 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 « Hangar les Bas »,

- **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 :**

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 :**

Le projet a des incidences potentielles sur l'environnement, notamment :

- Il prévoit la disparition d'un peu plus d'9 ha de parcelles semi-naturelles (artificialisation actuelle prononcée). Le site du projet n'est inclus dans aucune zone protégée au titre de la biodiversité, ni aucune ZNIEFF, ou Zone Humide d'importance. Elle se situe cependant à proximité de deux ZNIEFF de type 1, d'habitats semi-xérophiles relativement bien conservés et en amont de l'Etang de Saint-Paul.
- L'artificialisation de la zone augmentera le risque de rejets d'eaux pluviales polluées vers la ravine Lolotte et aura également pour effet de réduire les possibilités de passage (fonction de corridor) de la faune entre les réservoirs de biodiversité de la zone (ZNIEFF notamment).
- Le projet aura des impacts sur les milieux naturels : flore et faune, et sur le paysage.
- Le projet aura des impacts sur les ressources notamment en eaux, sur l'assainissement, les déchets, la qualité de l'air, les déplacements.

L'évaluation environnementale devra évaluer les impacts bruts ou potentiels du projet, et ces derniers seront réévalués suite à la proposition de mesures de suppressions ou de réduction adéquates (impacts résiduels). Si ces derniers restent importants alors des mesures compensatoires seront envisagées. Différents types de mesures peuvent être mises en place dans le cadre de la séquence éviter / réduire / compenser qui guide l'action publique.

### **Les modalités déjà envisagées de concertation préalable du public :**

Le projet « Hangar les Bas » 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 prise en compte des observations du public sera 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 « Hangar les Bas » portée par la SARL « Les Figuiers » ;

**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

