

Saint-Paul

ILE DE LA REUNION

Berceau du peuplement

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°19118721/DC

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

SOUS-PREFECTURE de SAINT-PAUL

09 JAN. 2020

Saint-Paul, le 07 JAN. 2020

COURRIER ARRIVE

Le Maire

à

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

OBJET : Projet d'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » - Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet - Déclaration d'Intention

P.J. : Délibération du 12 décembre 2012 - CM191212019

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'opération d'aménagement économique « pôle d'activité Henri Cornu » portée par le groupe OPALE ALSEI à Cambaie.

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. L'Autorité Environnementale sera volontairement saisie pour examen de l'étude d'impact du projet comprenant le rapport d'incidences environnementales de la mise en compatibilité du plan.

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, en application des dispositions des articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement.

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'assurance de nos salutations distinguées.



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

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° 19 /

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,

- 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 riverains (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 événements 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 ;

- 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 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 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 développée 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.

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 :**

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 SINIMAL

