

COMMISSION PERMANENTE DU 28 JUIN 2023

Rapport soumis à l'avis de la Commission des Travaux et des Infrastructures

Rapport 31625

RÉHABILITATION DU SITE HISTORIQUE DE VILLÈLE - PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-PAUL AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

DGA POLE VIE AU TRAVAIL
PVAT / DBP / DIRECTION DES BATIMENTS ET DU PATRIMOINE
PVAT / DBP / CONDUITE D'OPERATIONS

I. CONTEXTE / RAPPEL / CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

A ce titre, Le Programme Scientifique et Culturel du Musée définit le futur musée comme « le Musée de la Société de l'habitation et de l'esclavage », dont l'identité prend la forme d'un véritable triptyque combinant tout à la fois un lieu d'histoire, un lieu de mémoire et un lieu de culture.

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

- La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux existants (environ 900 m² de surface utile) et des ouvrages et vestiges historiques associés ;
- La construction d'un bâtiment neuf (environ 1 600 m² de surface utile) regroupant toutes les fonctions (accueil, réserves des collections, boutique, locaux administratifs et techniques)
- Des aménagements paysagers significatifs

- La refonte totale de la scénographie du site en intérieur et extérieur (salles d'exposition et d'interprétation, vestiges de l'usine sucrière, jardins etc.)
- La mise à la norme réglementaire de l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), avec une spécificité liée à la nature des édifices protégés au titre des Monuments Historiques puisque le site est classé monument historique dans sa totalité depuis 2019.
- La recherche de performance environnementale, guidée par la démarche HQE mais sans donner lieu à une labellisation

Le coût global de l'opération s'élève à 32 850 000 euros TTC.

II. EXPOSE DES MOTIFS

Une vaste proportion des parcelles concernées par le projet est recensée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul comme étant Espace Boisé Classé (EBC), le projet futur prévoyant que l'ensemble du site fasse Musée. Le classement en EBC entraîne plusieurs conséquences :

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

Le projet n'est donc pas compatible avec le PLU en vigueur de Saint-Paul, qui doit être modifié en conséquence.

III. PROPOSITIONS

Il est proposé de faire évoluer le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul** par une **déclaration de projet emportant sa mise en compatibilité**, au titre des articles L. 300-6 et L.153-54 du Code de l'urbanisme. La déclaration de projet se justifie par le caractère d'intérêt général de la procédure. La mise en compatibilité du PLU envisagée viserait à adapter les règles d'urbanisme, afin de permettre l'implantation du projet.

Conformément à l'article R153-16 du code de l'urbanisme, il est proposé que **la procédure de mise en compatibilité du PLU soit menée par le Département de la Réunion.**

Il est à noter que la délibération du Département engageant la procédure de déclaration de projet doit être jointe au dossier d'examen au cas par cas, transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Mrae).

Au vu des éléments proposés dans le rapport, je vous propose :

- **d'autoriser** la procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'Urbanisme pour la réhabilitation du site historique de Villèle emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul
- d'autoriser les mesures de publicité et de notification requises par les textes ainsi que la signature de tous documents et à accomplir toutes les formalités nécessaires l'exécution de cette décision.
- **d'autoriser** la notification de la présente délibération conformément aux articles L 153-11 et L 132-13 du Code de l'urbanisme aux différentes personnes publiques associées, notamment :

- le Préfet de la Réunion,
 - la Présidente du Conseil Régional de la Réunion,
 - les Présidents des Chambres Consulaires : CCI, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture de la Réunion
 - le Président du TCO,
 - le Président du Parc National de la Réunion,
 - le Maire de Saint-Paul ;
-
- d'autoriser la sollicitation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'examen au cas par cas devant déterminer l'obligation ou non de réaliser une évaluation environnementale ;
 - d'autoriser la saisie de la MRAe en cas d'évaluation environnementale et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
 - d'autoriser la tenue d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et consultées ;
 - d'autoriser la sollicitation du Préfet de la Réunion pour l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Départemental

Cyrille MELCHIOR