



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de La Réunion  
sur la déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul  
concernant l'espace économique Henri Cornu**

n°MRAe 2021AREU2

### Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

**L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet de PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

**Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet de PLU dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.**

La MRAe Réunion s'est réunie le 25 mars 2021.

Étaient présents et ont délibéré : Didier KRUGER, président, et Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associé.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus, atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis

## Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU le 31 décembre 2020 et en a accusé réception le 4 janvier 2021. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/ SCETE/UEE qui instruit la demande. Conformément aux dispositions de l'article R 104-24 du code de l'urbanisme, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de La Réunion a été consultée le 12 janvier 2021 et son avis en date du 4 mars 2021 a été pris en compte.

Le présent avis de l'Autorité environnementale répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'Environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il est transmis au maître d'ouvrage au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête publique.

Sur la base des travaux préparatoires du service régional chargé de l'environnement, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

### Informations relatives aux références législatives et réglementaires

Le projet d'aménagement économique sur le secteur de Cambaie est incompatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012. Le projet est en effet en zone AU1t, zone d'urbanisation stricte dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.

Par délibération en date du 12 décembre 2019, la commune de Saint-Paul a engagé une procédure de déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU, conformément aux articles L. 300-6 et R.153-15 du code de l'urbanisme pour les projets d'aménagement présentant un intérêt général.

S'agissant d'une commune littorale, conformément à l'article R 104-10 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité d'une déclaration de projet est obligatoire si celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, dans tous les cas une soumission du projet d'évolution du PLU doit faire l'objet d'un cas par cas pour évaluer les incidences notables sur l'environnement de celui-ci.

Le maître d'ouvrage a opté pour la soumission à une évaluation environnementale sans soumission préalable au cas par cas.

## Résumé de l'avis

La commune de Saint-Paul et la communauté d'agglomération du Territoire de la Cote Ouest (TCO), compétente en matière de développement économique, ont décidé d'aménager une zone d'activité économique (ZAE) destinée principalement à des locaux d'activité de production, de logistique et de stockage. Située en limite nord de Saint-Paul, la zone d'implantation de 25 hectares est identifiée comme stratégique compte tenu principalement de sa proximité immédiate avec le Grand Port Maritime de La Réunion.

L'aménagement de la zone d'activité économique Henri Cornu s'affiche comme l'un des premiers projets de la phase 1 de l'Ecocité (2020-2030), démarche innovante pour bâtir la ville insulaire et tropicale durable de demain. Identifié dans le plan guide de l'Ecocité de la plaine de Cambaie, le projet a pour objectif de structurer cet emplacement occupé aujourd'hui de manière anarchique par des activités non autorisées.

Actuellement concerné par le zonage AU strict du PLU de Saint-Paul, le projet nécessite une évolution du PLU pour sa mise en œuvre à court terme. La commune a opté pour la procédure de mise en compatibilité du PLU via une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le projet d'aménagement implique un rejet des eaux pluviales sur une surface supérieure à 20 hectares et relève donc d'une procédure d'autorisation environnementale unique qui fera l'objet d'un avis ultérieur de l'Ae.

La mise en compatibilité du PLU de St Paul est donc une conséquence directe de l'ambition d'amélioration environnementale de la zone de Cambaie. Parmi les sensibilités environnementales prioritaires identifiées par l'Ae sur le périmètre modifié figurent les enjeux suivants :

- la protection de la biodiversité, en particulier de l'avifaune présente dans le secteur ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la prise en compte de la lutte contre les îlots de chaleur ;
- l'adéquation des besoins avec la ressource en eau ;
- la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- l'organisation des déplacements et la mise en œuvre d'une mobilité durable.

Le dossier de déclaration de projet est globalement clair et accessible. Toutefois, l'évaluation des enjeux liés à la modification du PLU est difficile à faire car le dossier renvoie souvent aux caractéristiques de l'autorisation environnementale unique du projet et son état initial, plus qu'à celles de la mise en compatibilité.

La séquence éviter, réduire ou compenser nécessiterait d'être rectifiée en précisant pour chacune des mesures, les incidences sur l'environnement. De même, le tableau de suivi du PLU mériterait d'être complété d'un état zéro (ou de référence) pour être en mesure d'interpréter l'évolution des indicateurs.

### Les principales recommandations de l'Ae peuvent être résumées comme suit :

- Concernant la justification du projet :
  - ***en utilisant les données disponibles produites par l'observatoire du foncier économique, faire un état des lieux du foncier réservé à l'activité économique à l'échelle du PLU de Saint-Paul et à l'échelle intercommunale afin de justifier les besoins nouveaux de consommation de foncier.***

- Au niveau des impacts et des mesures en faveur de l'environnement :
  - **élargir le périmètre de l'étude de circulation afin d'évaluer les impacts cumulés des projets dans le secteur d'aménagement ;**
  - **justifier la compatibilité du projet avec la capacité du système de production et de distribution d'eau potable et des capacités de traitement des eaux usées ;**
  - **compléter le rapport de mise en compatibilité du PLU d'une cartographie issue du programme d'investigations des sols pollués réalisé et prévoir des prescriptions spécifiques pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation ;**
  - **intégrer dans le règlement du PLU des prescriptions techniques précises et opérationnelles limitant l'impact de l'éclairage de la zone pour limiter les conséquences de la pollution lumineuse sur l'avifaune marine protégée en transit entre l'océan et les Hauts de l'île ;**
  - **approfondir l'analyse de l'enjeu de préservation de la colonie de chiroptères présente sur le secteur de Cambaie, et prévoir, le cas échéant, des prescriptions dans le règlement du PLU qui pourraient utilement être proposées au stade de la MEC du PLU afin d'être reprises dans le cadre de la future évolution du PLU ;**
  - **compte tenu des ambitions d'exemplarité affichées de ce projet, mieux identifier les mesures prises pour lutter contre les îlots de chaleurs et prévoir une production minimale d'énergie renouvelable pour les futures constructions dans la rédaction du règlement ;**
  - **intégrer les prescriptions du document définitif du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) au PLU afin de mieux garantir le respect de l'ambition qualitative architecturale et environnementale du projet et proposer une architecture durable et innovante en faveur de la non-imperméabilisation des sols ;**
  - **évaluer les conséquences environnementales des travaux d'affouillement et de terrassement et proposer des mesures adaptées notamment en termes d'intégration paysagère ;**
  - **maintenir une offre de stationnement attractive pour les mobilités douces en maintenant le seuil à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des vélos à l'instar de l'ensemble des zones d'activités de la commune.**

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé de l'autorité environnementale

## I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO), établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de développement économique, et la commune de Saint-Paul ont confié la maîtrise d'ouvrage au groupe Opale Alsei pour la conception et la réalisation du projet de zone d'activité économique (ZAE) Henri Cornu à Cambaie.

Situé en limite nord de la commune de Saint-Paul, l'emprise du projet, est en zone non constructible au PLU en vigueur et occupée par des constructions et activités non autorisées. De par sa proximité des axes de circulation majeurs, son accès se fait depuis la RN7 en provenance de la commune du Port ou par l'échangeur de la RN1. La zone est identifiée par le TCO comme le futur pôle stratégique notamment en raison de sa proximité immédiate avec les activités industrielles du Port.



Plan de localisation du projet (page 4 du Dossier MEC PLU Codra):



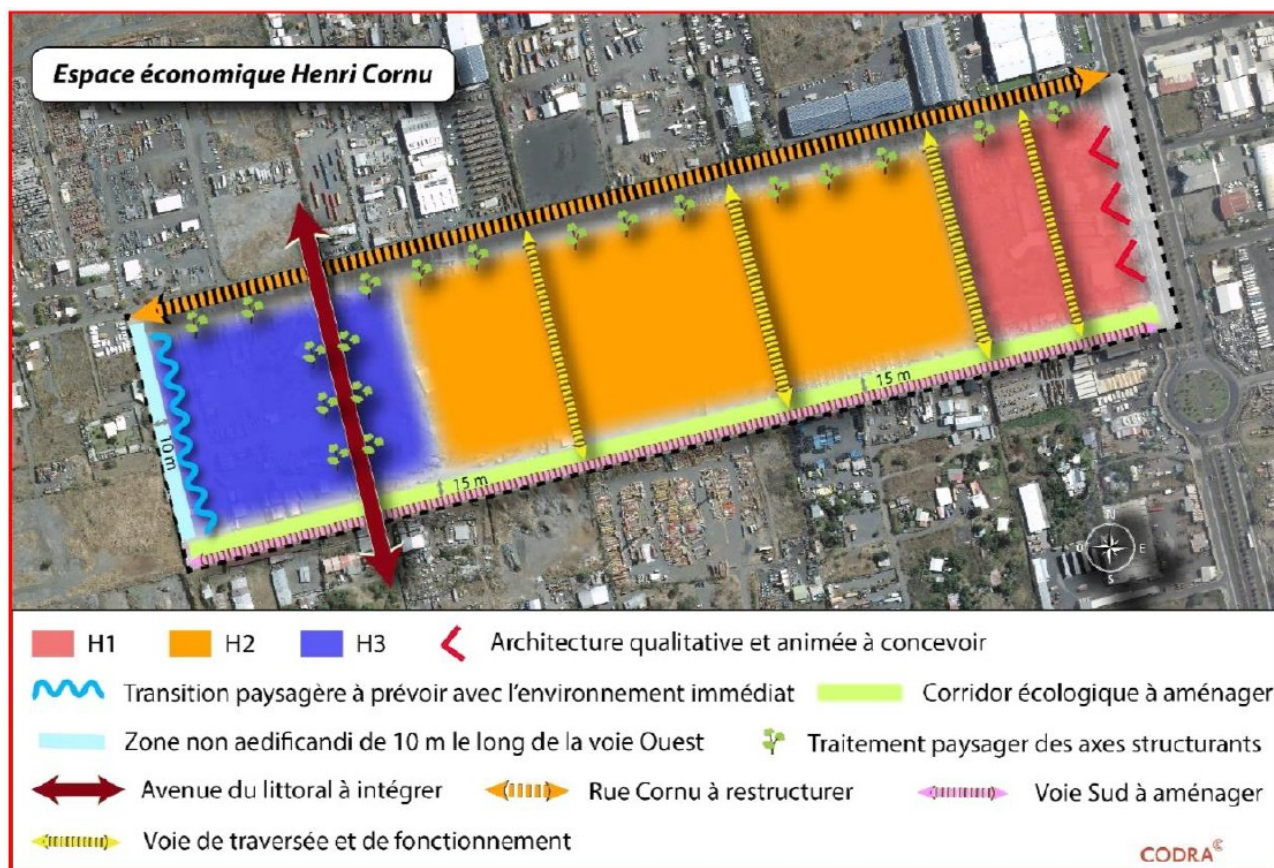
Le projet de ZAE Henri Cornu concerne une emprise foncière de 25 hectares. Identifié dans le plan guide de l'Ecocité de la plaine de Cambaie, il a pour objectif de structurer cet emplacement occupé aujourd'hui de manière anarchique par des activités non autorisées.

Le présent projet constitue l'un des premiers projets de la phase 1 de l'Ecocité de Cambaie (2020-2030), démarche innovante pour bâtir la ville insulaire et tropicale durable de demain.

Futur cœur économique durable de l'ouest, le parti d'aménagement du projet consiste à proposer des locaux d'activité et de stockage exemplaires dans leur conception et leur intégration environnementale.

Le projet prévoit :

- trois secteurs de volumétrie distincte selon la localisation en vitrine (sur la RN7), au cœur du pôle économique ou enfin en lisière avec une transition paysagère plus urbaine ;
- une végétalisation du site avec une part minimale d'espaces libres perméables de l'ordre de 20% de la surface totale du projet, la création d'une trame verte avec une zone non aedificandi au sud et à l'ouest ainsi que l'implantation d'arbre sur les axes structurants ;
- une hiérarchisation de la trame viaire avec un calibrage adapté aux différents usages : piéton, piste cyclable, véhicules légers, bus, camions...).

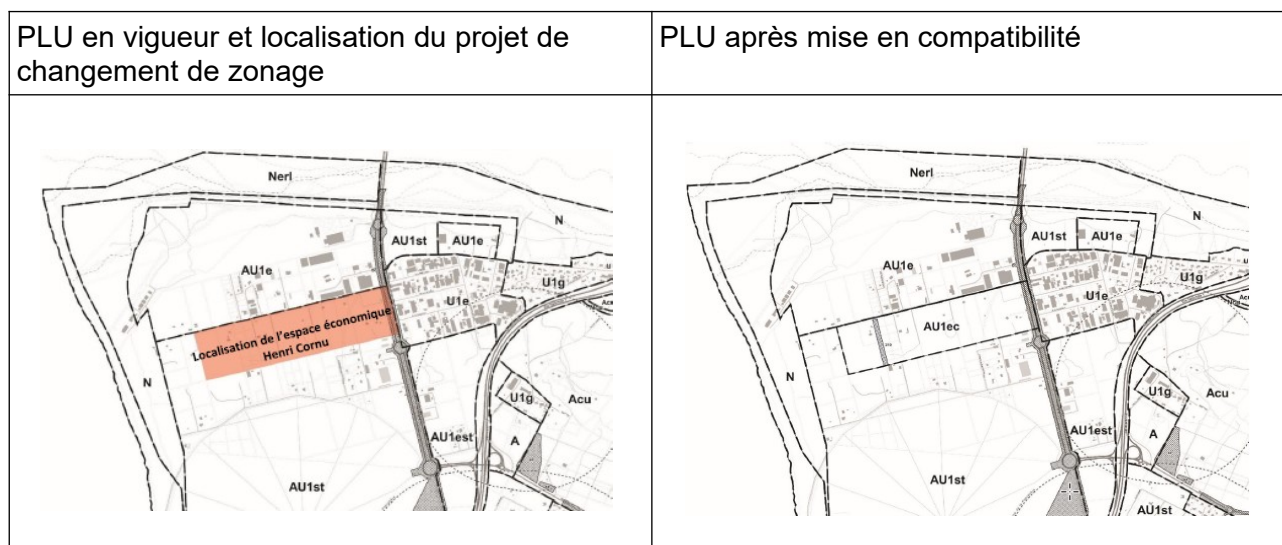


Présentation du projet d'aménagement, page 23 du rapport Pièce B

Actuellement situé en zone AU strict du PLU de Saint-Paul, le projet nécessite de procéder à une évolution du PLU pour sa mise en œuvre à court terme. Pour ce faire, la commune a opté pour la mise en compatibilité du PLU via une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU porte sur :

- l'évolution du plan de zonage : une partie de la zone AU1st (zone non constructible à urbaniser dans le futur) est proposée en zone AU1ec, zonage spécifique qui ne concerne que le pôle d'activité Henri Cornu, dans laquelle les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale sont autorisées sous conditions, notamment pour répondre aux objectifs de la démarche Ecocité.



- des modifications apportées au règlement : la zone AU1ec est destinée à recevoir exclusivement de l'activité économique et de service avec des dispositions spécifiques notamment en termes de hauteur (18 mètres au faitage voire 21 mètres pour le parking en silo) ;
- une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone avec des orientations spécifiques à l'espace économique Henri Cornu ;
- l'ajout d'un emplacement réservé : Aménagement du Boulevard Littoral de 29 mètres d'emprise pour une superficie de 5 510 m<sup>2</sup> dont le bénéficiaire est le TCO.

## II LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS PAR L'AE

Parmi les sensibilités environnementales prioritaires identifiées par l'Ae sur le site figurent les enjeux suivants :

- la protection de la biodiversité, en particulier de l'avifaune présente dans le secteur ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- l'enjeu changement climatique, avec notamment la prise en compte de la lutte contre les îlots de chaleur ;
- l'adéquation des besoins avec la ressource en eau ;
- la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- l'organisation des déplacements et la mise en œuvre d'une mobilité durable.

### III. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET DE LA QUALITÉ DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT

#### III.1 Caractère complet du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le dossier remis à l'autorité environnementale comprend les éléments suivants :

- le dossier de déclaration de projet de l'espace économique Henri Cornu emportant mise en compatibilité du PLU (dossier MEC PLU) comprenant l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du PLU et l'évaluation environnementale du PLU ;

- le rapport d'évaluation environnementale du projet en annexe (qui relève d'une autre procédure réglementaire, à savoir l'autorisation environnementale, qui fera l'objet d'un avis spécifique de l'Ae le cas échéant).

Le dossier de déclaration de projet est globalement clair et accessible, toutefois le renvoi à l'évaluation environnementale relative au projet de la ZAE Henri Cornu pour l'état initial de l'environnement ne facilite pas la perception des enjeux propres à l'évolution du document d'urbanisme concerné par la mise en compatibilité.

La séquence éviter, réduire compenser (pages 80 à 87 du dossier MEC PLU) est abordée de manière thématique en identifiant les incidences positives et négatives de la mise en compatibilité du PLU. Les mesures proposées ne sont pas catégorisées selon leur effet et certaines d'entre elles ne sont que le rappel de dispositions réglementaires existantes.

- ***L'Ae recommande de préciser pour chacune des mesures celles qui visent à éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement.***

Le résumé non technique est une compilation d'extrait du rapport et mériterait d'être simplifié pour remplir son rôle pédagogique auprès d'un lecteur non averti.

Le rapport d'évaluation présente une liste d'indicateurs extraite du PLU en vigueur sans toutefois hiérarchiser les principaux enjeux environnementaux identifiés dans le rapport et sans état de référence de base.

- ***L'Ae recommande de compléter le tableau de suivi du PLU d'un état zéro (ou de référence) pour être en mesure d'interpréter l'évolution des indicateurs.***

#### III.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

##### ■ Milieux physiques

La zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation fait partie du delta de la Rivière des Galets et se caractérise par une zone alluvionnaire fluviale ancienne. Le périmètre du projet se situe sur un bassin versant orienté vers la baie de Saint-Paul. Dépourvu d'exutoire, les eaux superficielles s'écoulent dans la zone en direction de l'ouest sur un replat et s'infiltrent dans la zone très perméable située en amont du cordon dunaire avec quelques zones de stagnation au sein du périmètre du projet. L'aménagement hydraulique de la zone constitue un enjeu fort du projet, le site étant occupé par des activités industrielles ou artisanales "spontanées", les eaux actuellement infiltrées risquent de polluer la nappe phréatique.

Le contexte climatique du secteur se caractérise comme faisant partie de la zone la plus sèche et la plus chaude de l'île. Les îlots de chaleur dans la perspective d'une ouverture à l'urbanisation



constituent un enjeu important de ce projet en relation avec l'exploitation du potentiel énergétique solaire.

La zone n'est pas impactée par des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, aléa de submersion marine).

### ■ Milieux naturels et paysage

La zone d'étude du projet appartient aux zones sèches des bas dans la région dite "sous le vent". Bien que caractérisé par une occupation majoritairement anthropisée, le site du projet est en partie occupé par une végétation exotique qui a fait l'objet d'un diagnostic écologique établi à l'appui de deux prospections réalisées en 2019 à deux périodes différentes (mars et novembre) qui ont mis en évidence qu'aucune espèce protégée n'a été observée et que 95% de la surface est composée d'espèces exotiques envahissantes.

L'enjeu flore est donc jugé faible, la végétalisation envisagée dans l'aménagement de la zone tel que mentionné dans l'OAP, favorisera l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes.

En revanche plusieurs espèces d'oiseaux ont été observées sur le secteur d'étude, dont le Zoisoblanco (*Zosterops borbonicus*), espèce endémique qui nidifie sur le périmètre du projet. Le site est également concerné par le survol d'oiseaux marins protégés : le Paille-en-queue (*Phaeton lepturus*), le Puffin tropical (*Puffinus lherminieri*), le Pétrel de Barau (*Pterodroma barau*) et le Puffin du Pacifique (*Puffinus pacificus*). La présence du papangue en survol est quant à lui probable dans le secteur.

Par ailleurs, des espèces protégées fréquentent la zone du projet : le Caméléon ou Endormi (*Furcifer pardalis*), ainsi que deux espèces de chiroptères protégées et endémiques : le Petit Molosse de La Réunion (*Mormopterus francoismoutoui*) et le Taphien de Maurice (*Taphozous mauritanus*).

La prise en compte de l'enjeu de protection des espèces endémiques protégées dans l'aménagement futur de la zone est indispensable.

D'un point de vue paysager, la plaine de Saint-Paul est une espace remarquable à l'échelle de La Réunion. Le projet s'implante dans la vaste plaine littorale qui s'inscrit entre les remparts du cirque de Mafate et l'horizon de l'océan indien, deux composantes paysagères caractéristiques du paysage réunionnais.

Le secteur concerné est actuellement occupé par un ensemble anarchique d'habitats industriels, de containers et de déchets qui détériorent le paysage. Très largement dégradé par une occupation anarchique, le rapport identifie bien l'enjeu de revalorisation du site de la zone d'activité Henri Cornu.

### ■ Milieux humains

#### La consommation d'espaces

Alors que la sobriété foncière est rappelée dans les dernières orientations législatives notamment avec l'instruction d'un Zéro Artificialisation Nette, l'ouverture à l'urbanisation à court terme d'une zone "gelée" nécessite d'être justifiée.

S'appuyant sur le schéma d'aménagement économique du TCO, le rapport fait mention d'un besoin estimé de 200 hectares supplémentaires de zones d'activités économiques, alors que le

territoire dispose d'ores et déjà de 350 hectares (pages 16 et suivantes du dossier MEC PLU) sans préciser le taux d'occupation des zones d'activités existantes.

- ***L'Ae recommande d'utiliser les données disponibles produites par l'observatoire du foncier économique pour faire un état des lieux du foncier réservé à l'activité économique à l'échelle du PLU de Saint-Paul et à l'échelle intercommunale, puis de justifier les besoins nouveaux de consommation de foncier.***

#### Les déplacements

Le projet a fait l'objet d'une étude de circulation (annexe 3 du dossier autorisation environnementale). L'étude fait un bilan de la circulation actuelle pour conclure sur une situation jugée sans difficulté même aux heures de pointes. L'étude analyse la situation future au vu de l'augmentation du trafic induite par le projet, et conclut qu'une étude sur un périmètre élargi pourrait apporter « des éléments de réponse aux conditions de circulation de la RN7 à l'horizon 2034 ».

- ***Afin d'évaluer les impacts cumulés des projets sur la circulation, l'Ae recommande de compléter son étude de circulation à un périmètre plus élargi.***

#### La ressource en eau

Le rapport indique que le site est alimenté par le réseau "Oméga Grand pourpier" qui comprend 3 captages et que "le réseau présente une bonne qualité des eaux en 2019... Les réseaux ont une capacité suffisante pour accueillir cette opération" (p 24 du dossier MEC PLU) sans que ces constats ne soient étayés d'aucune démonstration sur l'adéquation de la ressource avec les besoins nouveaux engendrés par le projet. Les besoins sont évalués (page 250 du dossier autorisation environnementale) à 443 m<sup>3</sup> par jour sans justification du calcul.

L'enjeu de la protection de la ressource en eau par rapport au site d'implantation du projet est considéré comme faible dans la mesure où le périmètre de protection le plus proche est situé à plus de 650 mètres (p 136 du dossier autorisation environnementale).

Les eaux pluviales du périmètre ne font actuellement l'objet d'aucune collecte, de traitement ou de points de rejet identifiés. Le projet de règlement et l'OAP du PLU prévoient de réserver un minimum de 20% d'espaces libres perméables afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le règlement (article 4.3) rappelle les différents dispositifs permettant la maîtrise des eaux de ruissellement. Le projet prévoit la mise en place de noues au niveau des routes et la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pour chaque îlot.

S'agissant des eaux usées, le dossier mentionne que le site n'est actuellement pas raccordé aux réseaux publics d'eaux usées. Le règlement du PLU rappelle l'obligation de raccordement au réseau une fois celui-ci réalisé.

Le rapport ne fait pas état des autres projets à venir dans le secteur et ne démontre pas que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est compatible avec le niveau d'équipement notamment en eau potable, ni en eaux usées.

- ***L'Ae recommande de justifier la compatibilité du projet avec :***
  - ***la capacité du système de production et de distribution d'eau potable au regard du nombre d'usagers évalués dans la zone et également pour l'irrigation des espaces verts, des réserves incendie, etc. ;***

**- la capacité des réseaux de collecte et des installations de traitement des eaux usées.**

### Les nuisances

L'évaluation environnementale du dossier de mise en compatibilité ne fait aucune mention de l'état des lieux de la qualité des sols alors que la présence d'installations industrielles non autorisées constitue un potentiel de risques de pollution des sols, risques par ailleurs bien identifiés dans le dossier d'autorisation environnementale.

➤ ***Dans l'objectif d'évaluer l'enjeu de dépollution du site occupé par des activités non autorisées et d'assurer les conditions sanitaires d'un aménagement structuré de la zone concernée, l'Ae recommande de compléter le rapport d'une cartographie issue du programme d'investigations des sols pollués réalisé par ailleurs, et de prévoir des prescriptions spécifiques pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation.***

### **III.3 Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification**

#### **■ PADD du PLU**

Le projet est compatible avec les orientations du PADD du PLU de Saint-Paul qui a identifié le secteur de Cambaie comme destiné à accueillir les activités économiques de production et de stockage en raison notamment de sa localisation stratégique à proximité des infrastructures portuaires.

#### **■ Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Ouest**

Le SCoT constitue le document de référence avec lesquels les documents dits de rang inférieur pour la planification de l'aménagement doivent être compatibles. Le rapport justifie la compatibilité de la déclaration de projet au SCoT du TCo approuvé le 21 décembre 2016. Le site d'implantation du projet est situé en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire au sein du cœur d'agglomération au SCoT du TCo, ces espaces sont voués à être urbanisés. Par ailleurs, le SCoT dans son objectif 5 identifie bien le secteur de Cambaie comme un secteur de développement des zones d'activité économique (zone économique à vocation régionale).

#### **■ Plan de Préventions des Risques Naturels :**

Le site n'est pas concerné par des risques d'inondation ou de mouvement de terrain par le PPR approuvé le 26 octobre 2016, ni par des risques de submersion marine issus du PPRL de janvier 2019.

#### **■ SDAGE 2016-2021 et le SAGE**

L'évaluation environnementale ne fait qu'affirmer que le projet ne compromet pas les orientations du SDAGE ou du SAGE de l'Ouest sans démontrer en quoi.

## **IV PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

### **IV-1 Raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions de substitution raisonnables et Intérêt général du projet**

Le rapport met en évidence trois variantes concernant le choix réglementaire de la procédure :

- maintien de la zone en AU1st,
- zonage AU1e "classique"
- création d'un AU1ec (variante retenue)

S'agissant de choix sur la procédure d'évolution du zonage du PLU pour cette zone actuellement non urbanisée, ces trois variantes ne constituent pas en soi de véritables solutions de substitution. Même si l'exercice attendu aurait dû porter sur l'analyse des différentes évolutions envisageables pour la vocation donnée à cette zone (dont le retour à l'état naturel), la justification du projet est faite en orientant l'argumentation sur l'intérêt général du projet permettant une amélioration de la qualité environnementale du site actuellement dégradé par une occupation anarchique d'installations industrielles et artisanales (cf page 15 et suivantes du dossier MEC PLU). La vocation économique est pleinement justifiée par son positionnement stratégique à proximité des installations portuaires et par son insertion dans le cadre global d'une démarche de l'Ecocité.

#### **IV-2 Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre le mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et mesures d'ERC prévues**

##### **■ la protection de la biodiversité : un enjeu sur l'avifaune marine comme sur les chiroptères qui doit être traduit dans le règlement du PLU**

Alors que l'état initial met en avant l'enjeu de protection des oiseaux marins qui survolent le projet, aucune disposition n'est prise dans le règlement pour l'impact du projet .

➤ ***Pour limiter les conséquences de la pollution lumineuse sur l'avifaune marine protégée en transit entre l'océan et les Hauts de l'île, l'Ae recommande d'intégrer dans le règlement du PLU des prescriptions techniques précises et opérationnelles limitant l'impact de l'éclairage de la zone.***

Concernant les chiroptères, le dossier ne précise pas les enjeux relatifs aux chiroptères malgré la présence connue d'une colonie de Petit Molosse (*Mormopterus francoismoutoui*) dans un ancien bâtiment désaffecté des installations de l'antenne Oméga aujourd'hui démantelée. Une ré-évaluation des enjeux à une échelle adaptée en tenant compte de la présence de la colonie de chiroptères située à proximité permettrait d'évaluer les incidences du projet sur cette espèce endémique protégée afin de proposer le cas échéant des mesures adaptées dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

➤ ***Compte tenu de l'enjeu de préservation de la colonie de chiroptères présente sur le secteur de Cambaie, l'Ae recommande de prévoir des prescriptions dans le règlement du PLU qui pourraient utilement être proposées au stade de la MEC du PLU afin d'être reprises dans le cadre de la future évolution du PLU nécessaire pour le secteur de Cambaie.***

Un aménagement précautionneux pourrait être défini par un écologue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant localisé précisément les habitats abritant des espèces protégées.

Dans l'objectif de préservation de la biodiversité et de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, l'OAP mentionne que 20% d'espaces libres perméables sont réservés à la plantation d'espèces végétales répondant à la démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) pour le traitement des espaces verts.



L'imperméabilisation de sols sur ce site, et plus globalement sur l'ensemble de la plaine de Cambaie constitue un enjeu particulièrement important : aggravation du transfert des polluants vers les ressources en eau (terrestres et côtières), augmentation de la température des sols constitutive d'îlot de chaleur urbain, risques pour les biens et les personnes induits par le ruissellement ....S'inscrivant dans une dynamique d'innovation, le projet et plus globalement la démarche d'Ecocité impliquent des propositions ambitieuses et innovantes dans la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols qui ne transparaissent pas dans le dossier tel que présenté.

- ***L'Ae recommande d'optimiser les leviers disponibles pour lutter contre l'imperméabilisation des sols : coefficient de biotope, réservation de part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (surfaces en pleine terre végétalisées, surfaces alvéolées perméables)...***

■ **le développement des énergies renouvelables : un enjeu à traduire de manière plus ambitieuse**

La zone concernée par la déclaration de projet se situe dans un secteur particulièrement chaud et peu venté. L'enjeu de lutte contre les îlots de chaleur sur la plaine de Cambaie est donc particulièrement important.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur économique emporte une forte demande énergétique. Celle-ci est estimée à 26 GWh/an. L'étude du projet a évalué le potentiel en énergie renouvelable du site. Le photovoltaïque compte tenu de l'ensoleillement du site d'implantation et de l'importance des surfaces des toitures disponibles a été identifié comme le plus efficace. L'étude évalue un potentiel productif de l'ordre de 16,6 GWh soit 60% des consommations annuelles estimées sur la zone.

Toutefois, l'ambition affichée n'est pas traduite concrètement dans le règlement du PLU qui se limite à autoriser "les constructions, ouvrages et travaux liés à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant".

- ***Dans le cadre des objectifs de prise en compte du changement climatique et compte tenu des ambitions d'exemplarité affichées de ce projet, l'Ae recommande :***
  - ***de mieux identifier, notamment dans l'OAP, les mesures prises pour lutter contre les îlots de chaleurs ;***
  - ***d'inscrire dans le règlement du PLU, une production minimale d'énergie renouvelable pour les futures constructions.***

■ **une qualité d'intégration paysagère du projet à mieux garantir dans le document d'urbanisme.**

La valorisation paysagère du site est un enjeu important de ce projet qui s'inscrit dans le cadre de la démarche globale de l'Ecocité de Cambaie. Le projet fait l'objet d'une orientation spécifique dans le PLU qui impose notamment une architecture qualitative le long de l'axe mixte (RN7) avec un enjeu de transition paysagère sur la partie ouest à proximité du littoral. Une trame verte au sud est également prévue qui s'appuiera sur la démarche DAUPI afin de favoriser la plantation d'espèces indigènes

Le dossier d'autorisation environnementale comprend en annexe 5, un projet de cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUEP) dont l'ambition est de traduire la qualité environnementale souhaitée sur la zone en prescriptions hiérarchisées qui s'imposeront aux projets. Très peu de ces prescriptions sont reprises dans le règlement et/ou dans l'OAP.

- ***Afin de mieux garantir le respect de l'ambition qualitative architecturale et environnementale du projet, l'Ae recommande que les prescriptions du document définitif du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUEP) soient intégrées au PLU ou figurent en annexe.***

Par ailleurs, le document indique le projet fera l'objet d'important travaux de rehaussement tant pour le nivellement des lots que pour l'aménagement des voies (cf page 199 du dossier d'autorisation environnementale). Pour en faciliter la réalisation, la MEC du PLU insère une disposition dans le règlement de la zone autorisant la réalisation des plateformes ; celle-ci ne limite pas la hauteur ni la profondeur de ces travaux. L'incidence environnementale de cette autorisation sans limitation n'est pas évaluée.

- ***L'Ae recommande d'évaluer les conséquences environnementales des travaux d'affouillement et de terrassement et de proposer des mesures adaptées, notamment en termes d'intégration paysagère.***

#### ■ **Une ambition de mobilité durable à traduire concrètement dans le règlement du PLU**

La hiérarchisation des voies prévues par le projet telle que présentée dans l'OAP, constitue une mesure d'amélioration de circulation des mobilités douces avec notamment l'aménagement d'un espace partagé en limite sud. Le rapport p 21 rappelle que le projet d'aménagement a pour objectif une amélioration des liaisons douces en direction du sentier littoral. Le projet intègre des voies dédiées aux piétons et aux cyclistes qui se raccordent aux voies existantes. Par ailleurs, le projet intègre la création d'un stationnement mutualisé avec la création d'un parking silo de 300 places. Le développement des modes doux et la mutualisation des places de stationnement sont cohérents avec les objectifs de développement durable.

Toutefois, le seuil de la surface de plancher retenu pour exiger un stationnement des 2 roues dans le secteur, est beaucoup plus élevé (500 m<sup>2</sup>) que celui appliqué dans les autres zones d'activité (à savoir 100 m<sup>2</sup>), le rapport mettant en avant "la prise en compte des besoins réels en vélo dans une zone de dépôt peu créatrice d'emploi".

- ***En cohérence avec les objectifs de la démarche de l'Ecocité de Cambaie, l'Ae recommande de maintenir une offre de stationnement attractive pour les mobilités douces en maintenant le seuil à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des vélos à l'instar de l'ensemble des zones d'activités de la commune.***