



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 SAINT-PAUL
en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la
Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins**

n°MRAe 2019DKREU9

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. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 30 avril 2019 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du 28 mai 2019 portant nomination de membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 12 juin 2019 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 2019DKREU9, présentée le 27 septembre 2019, relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Paul – Zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins,

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Océan Indien (ARS OI) en date du 21 novembre 2019,

■ 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'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;
- le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Paul :
 - a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Savane des Tamarins (ex ZAC Renaissance III) actuellement classée en zone à urbaniser stricte (AU3st) ;
 - s'inscrit dans le dispositif de structuration du secteur des mi-pentes et du bassin de vie identifié au PADD du PLU comme un pôle à organiser autour d'un centre urbain en lien avec les centralités intermédiaires de Saint-Gilles les Hauts et de l'Éperon devant accueillir 3 000 logements supplémentaires à 10 ans ;
- le projet de modification du PLU engendre :
 - la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3.1) correspondant à la ZAC Savane des Tamarins ;
 - un complément au rapport de présentation ;
 - la modification des plans de zonage du PLU (planches n° 1, 2 et 7) ;
 - une évolution du règlement avec notamment : la création de la zone U3h à vocation touristique et de loisirs destinée à accueillir l'essentiel du développement des activités liées à cette vocation ; la création de la zone AU3e ; la modification des articles 10.2 des zones U3a et U3e concernant la hauteur des constructions ;
- le secteur de la ZAC Savane des Tamarins, objet du projet de modification du PLU :
 - se situe dans le pôle secondaire de Plateau Caillou, entre la route des Tamarins et le chemin Summer, en continuité avec les secteurs déjà urbanisés Renaissance I et Renaissance II ;
 - a une superficie de 90,6 hectares ;
 - sera organisé en 5 zones à vocation urbaine (AU3a, AU3b, AU3c, AU3e, AU3h) et deux zones à vocation naturelle (N et Nto) ;
 - est concerné par une programmation de 2019 logements caractérisés par des objectifs en matière de politique de l'habitat, mixité sociale, densité, équilibre entre la construction neuve et la valorisation du potentiel résidentiel existant par les dispositions du schéma d'aménagement régional (SAR) et des documents de planification locaux (PLH, SCOT, PLU) ;
 - comprend des équipements publics de superstructure (22 248 m²), un pôle commercial (25 000 m²), des commerces et services de proximité (7 200 m²), une zone d'activités (27 697 m²) et des espaces naturels qui couvrent une superficie de 29,5 hectares ;

■ Concernant la compatibilité du projet avec les autres documents de planification de portée supérieure :

✓ Considérant que le projet de PLU modifié :

- est compatible avec le SCOT du TCO et répond aux objectifs du PADD, notamment en termes d'appareillage commercial, conditions d'accessibilité tous modes, et logements ;

- est compatible avec le PLH 2 en vigueur du TCO et s'inscrit dans les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle du PLH 3 du TCO en cours d'élaboration ;

✓ **Observant qu'il n'est pas démontré que le projet de modification du PLU est compatible :**

- avec le plan de déplacement urbain (PDU) du TCO ;
- avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;

■ **Considérant que le projet de ZAC Savane des Tamarins a fait l'objet :**

- d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 15 août 2014 relatif à la phase création du projet ;
- d'une étude d'impact complémentaire et d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 21 février 2018 relatif à la phase réalisation du projet ;

■ **Concernant les risques et les nuisances**

✓ **Considérant que** le projet tient compte du plan de prévention des risques relatifs aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrains approuvé par arrêté préfectoral n° 2016-2160 en date du 26 octobre 2016 ;

✓ **Considérant que** le projet tient compte de 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 ;

■ **Concernant les milieux naturels et la biodiversité**

✓ **Considérant que le secteur objet de la modification du PLU :**

- est situé à la lisière de la savane du Cap La Houssaye identifié en espace remarquable du littoral ;
- est situé en secteur d'intervention prioritaire de la trame verte et bleue du PLU de Saint-Paul ;
- a fait l'objet d'un inventaire écologique approfondi afin de caractériser les sous-secteurs et habitats à enjeux qui ont permis l'identification d'une trame verte et bleue formant le réseau écologique du secteur ;

✓ **Observant que :**

- le projet prévoit la modification du zonage du secteur afin de tenir compte du réseau écologique identifié et des zones à forts enjeux ;
- ce projet de zonage se subdivise en deux sous-secteurs : naturel N et naturel touristique Nto ;
- le nouveau zonage Nto intersecte des secteurs à forts enjeux ;

- le règlement de la zone Nto autorise certaines « *constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique du sport des loisirs et du tourisme ainsi que les équipements de proximité qui sont liés et nécessaires à leur fonctionnement* » ;

■ Concernant l’approvisionnement en eau potable

✓ Considérant que :

- le secteur ne dispose pas des ressources suffisantes en eau potable (actuellement limitées à 600 logements) pour répondre aux besoins du projet (2019 logements) ;
- une station de potabilisation sera construite dans le périmètre de la ZAC ;

✓ Observant que :

- le dossier ne précise pas comment le projet de modification du PLU permet de répondre aux besoins quantitatifs d’alimentation en eau potable du secteur ;

- **Considérant que** le projet de modification du PLU ne présente pas d’analyse relative au raccordement du secteur aux autres quartiers de la commune et notamment au réseau de transports en commun ;

Conclut :

qu’au regard des éléments fournis dans le rapport, la modification du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul **est susceptible** d’entraîner des incidences notables sur l’environnement et la santé humaine ;

Décide :

Article 1^{er}

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

L’évaluation environnementale pourrait porter une attention particulière à/au :

– l’analyse de la compatibilité du projet de modification avec le PDU du TCO et avec le SDAGE de La Réunion ;

- la justification des zonages internes au secteur de la ZAC des Tamarins, et notamment de la zone naturelle indiquée Nto, au regard notamment des enjeux naturalistes connus ;
- la démonstration de compatibilité du projet avec la capacité du système de production et de distribution d'eau potable ;
- le raccordement au TCSP du secteur objet du projet de modification.

Article 3


La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultations auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 4

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 25 novembre 2019

Le président de la MRAe,



Bernard Buisson

<u>Voies et délais de recours</u>

1) 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

2) 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 compétent.