



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 la commune de Saint-Paul  
sur le secteur Cambaie-Oméga**

n°MRAe 2022DKREU1

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.104-3, R.104-12 et R.104-28 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-24 ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la transition écologique ;

Vu la décision du 22 mars 2021 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 2022DKREU1, présentée le 9 décembre 2021 par la mairie de Saint-Paul relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Paul sur le secteur Cambaie-Oméga ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 29 décembre 2021 ;

**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'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;

**Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU de Saint-Paul qui prévoit :**

- la modification des dispositions applicables dans le secteur Cambaie-Oméga, actuellement classée en zone à urbaniser à long terme AUst par une évolution pour une surface de 55,59 hectares :
  - en zone à urbaniser à court terme ou en zone urbaine pour 39,7 hectares (32,12 hectares en AU1zco, 3,51 hectares en U1b et 3,97 hectares en U1l)
  - en zone naturelle pour 15,89 hectares (15,55 hectares en zone à vocation de loisirs et 0,43 hectares en zone naturelle stricte)
- l'évolution de certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques : création d'une zone U1zco spécifique au secteur de Cambaie-Oméga dans le règlement relatif aux zones U1 indicées ; en tant que centralité principale, la zone est destinée à accueillir des logements, des commerces, des activités avec comme forme urbaine attendue un tissu urbain dense et des espaces verts « généreux » ; dans ce secteur le règlement est adapté pour favoriser une certaine liberté d'implantation et « imposer des objectifs plus ambitieux en termes de développement durable » ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur concerné par l'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga ;
- la modification et la création d'emplacements réservés (ER) :
  - mise à jour du tracé de l'ER 35 pour correspondre au tracé du projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)
  - création de trois emplacements réservés au bénéfice du TCO pour un équipement aqualudique, l'aménagement du Boulevard Littoral, et le franchissement de la RN n°1.

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine :**

- La procédure de modification a pour objectif de permettre la mise en œuvre du projet de ZAC Cambaie-Oméga qui s'inscrit dans la démarche « Ecocité » que le PLU de la commune de Saint-Paul et son évaluation environnementale approuvé en 2012 n'ont pas intégré ;
- Le dossier de modification vise à ouvrir à l'urbanisation à court terme d'une zone d'environ 40 hectares et doit démontrer sa compatibilité avec les documents supérieurs approuvés postérieurement au PLU, en particulier avec le SCoT du TCO approuvé le 21 décembre 2016 ;

**Observant ainsi que** l'impact du changement de zonage à l'échelle globale du PLU notamment en termes de consommation d'espace sur l'équilibre général du document n'est pas démontrée, notamment par rapport aux objectifs du SCoT ;

- Des dispositions spécifiques dans le secteur créé U1zco et des modifications dans la zone U1l et U1e sont identifiées pour prendre en compte les enjeux de développement durable portés par la démarche globale d'Ecocité, à savoir :

- le pourcentage d'espaces libres de 50 % dont 35 % d'espaces libres perméables ;
- des obligations de plantations minimales d'espèces différentes (30 espèces différentes pour 1000 m<sup>2</sup>) d'une certaine importance (au moins 2 arbres à hautes tiges d'une hauteur minimale de 1,5 mètres et d'un arbuste) pour les espaces traités en jardin ;
- le rappel de l'interdiction d'utiliser des espèces exotiques envahissantes dans les espaces aménagés ;
- la réalisation obligatoire des places de stationnement pour les véhicules électriques dans les zones U1l et U1e (au delà de, 10 places stationnement obligatoires, 20 % seront prééquipées pour des véhicules électriques) ;
- la circulation des eaux de pluies à ciel ouvert avec une perméabilité minimale de 35 % ;
- les dispositions techniques en toiture permettant l'implantation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque
- l'obligation de réalisation d'une étude aérodynamique et thermique pour toutes les constructions dans la zone U1zco et d'une certaine importance (au delà de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher) dans la zone U1l;
- l'exemption des règles de hauteur pour les installations liées au fonctionnement des énergies renouvelables ;

**Observant que** l'évaluation des impacts de ces évolutions pressenties comme favorables au développement durable n'est pas présentée dans le dossier et qu'il paraît nécessaire d'évaluer et de justifier l'efficacité de ces dispositions.

- Le dossier fait référence à l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga qui a établi un état initial de l'environnement : le site est concerné par la présence avérée d'une espèce végétale protégée *Zornia gibbeuse*, d'espèces animales protégées (zoizos blancs, papanges) et d'une colonie de Petit Molosse installée dans un bâtiment désaffecté des installations de l'ancienne antenne Oméga. Il est stipulé que le site est également concerné par le survol d'oiseaux marins (notamment Pétrél de Barau). Le dossier mentionne une étude en cours pour identifier les « contraintes et solutions d'aménagement envisageables et ainsi que les mesures ERC » liées à la présence du Petit Molosse ; mais précisément, il n'est pas démontré comment l'état initial de l'environnement a été pris en considération dans les propositions de nouveau zonage, dans le règlement ou dans l'élaboration de l'OAP.

**Observant que** l'état initial de l'environnement est incomplet et aurait a minima dû porter sur une échelle élargie au périmètre de la ZAC, ce qui ne permet pas d'évaluer les incidences du projet de modification du PLU sur les espaces de fonctionnalité écologique, ni de proposer des prescriptions adaptées dans le règlement du PLU ;

**Observant que** les choix d'aménagement opérés ne sont pas justifiés au regard des différentes variantes éventuelles ;

**Observant que** le dossier présenté n'évoque pas des mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLU au niveau réglementaire ou d'adaptation de l'OAP ;

- Le règlement autorise dans la zone créée U1zco des constructions jusqu'à 34 mètres de hauteur dans un secteur jusqu'à lors dépourvu de toute construction ; le dossier mentionne que l'atlas des paysages n'a pas identifié le secteur comme à enjeu, sans toutefois établir une analyse

détaillée des incidences sur le paysage, et sans présenter les mesures prises visant à une meilleure intégration des constructions. Le projet par ailleurs est concerné par le périmètre de protection du domaine de la Poncetière-Grand Pourpier (Monument historique inscrit par arrêté du 9/ janvier 2008).

**Observant que** l'évolution du PLU aura un impact paysager important, et sa perception dans le paysage proche et lointain n'est actuellement pas appréhendée ;

- Le projet, qui implique la construction de 1700 nouveaux logements, et de 35 000 m<sup>2</sup> d'activités et de tertiaire urbain, des structures hôtelières, des équipements de proximité dont une école, 8000 m<sup>2</sup> de commerces et des activités de loisirs (dont un équipement aquatique), doit pour sa faisabilité, prévoir les modalités de mise en œuvre d'un approvisionnement en eau potable en qualité et en quantité suffisante. Le dossier mentionne que le secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée du forage Oméga dont l'exploitation est arrêtée depuis 2018 pour cause de contamination et mentionne que le gestionnaire « La Créole » estime que « les besoins sont compatibles avec la ressource actuelle » sans autre justification ;

**Observant que** l'articulation du projet d'alimentation en eau potable avec le phasage des opérations d'aménagement n'est pas présentée ;

**Observant par ailleurs que** le règlement rend obligatoire le raccordement des bâtiments aux réseaux d'eaux recyclées pour l'irrigation des espaces verts, sans aucune évaluation des conséquences environnementales de ce type de pratique qui ne sont pas autorisées à ce jour ;

- Compte tenu de l'ampleur des constructions et des populations nouvelles attendues sur le secteur, l'incidence du projet sur les déplacements devrait être évaluée, or seule la rectification de la modification du tracé de l'emplacement réservé pour le RRTG est présentée ;

**Observant que** le projet est dépendant de la mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement liées au transport (axe mixte et RRTG), et l'ensemble des projets connexes connus (ex : la Zone d'activité Henri Cornu), l'articulation du projet avec ces grands projets devrait faire l'objet d'une présentation de la concordance dans le temps, d'une évaluation des incidences cumulées notamment en termes de déplacement ; l'appréciation des effets et incidences cumulés par une lecture transversale et globale du projet de territoire est indispensable compte tenu de l'ampleur des projets dans le secteur concerné ;

- Le projet proposé est également concerné par la servitude d'inconstructibilité liée aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite « loi Barnier ») en raison de sa proximité avec les axes de forte circulation routière (RN1 et prolongation de la RN7) ; le pétitionnaire ne démontre pas la compatibilité de l'OAP avec cette servitude ;

**Observant que** le projet permet l'implantation de constructions à proximité d'axes à forte circulation routière, sources importantes de bruits et de polluants qu'il convient d'évaluer, et que des mesures adaptées de protection ou de réduction de ces impacts devraient figurer dans la modification proposée ;

- L'ouverture à l'urbanisation est soumise à des contraintes hydrauliques fortes en termes de risques d'inondation issues principalement des crues des ravines de Piton Defaud et de la Plaine. Le périmètre de modification est concerné par les interdictions et des prescriptions au PPRn de Saint-Paul approuvé le 26 octobre 2016 ;

**Observant que** la compatibilité du projet avec les risques d'inondation dans sa temporalité nécessite d'être démontrée ;

- Les objectifs de valorisation des énergies renouvelables et de performance énergétique durable sont mis en avant dans le projet présenté sans être quantifiés. Le dossier ne présente pas de manière précise les incidences du projet en termes de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre ;

**Observant que** l'analyse des choix d'aménagement au regard de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre devra être développée. Ces éléments permettront d'étayer la justification des choix d'aménagement retenus ;

**Observant par ailleurs que** la justification de la création de la zone Nto ne fait l'objet d'aucun développement. La vocation naturelle de cette zone mériterait d'être mieux explicitée autrement que par la seule mention que « le règlement de la zone Nto permet la réalisation des aménagements envisagés sur le parc » ;

**Observant que** ni la localisation, ni les besoins en surfaces (qui ne sont pas précisées), ni l'impact des emplacements réservés projetés, ne font l'objet de justifications ;

**Observant enfin que** les mesures d'évitement, de réduction et de compensation dites « ERC » du PLU en vigueur et les indicateurs de suivi retenus n'ont pas été analysés dans le dossier transmis, alors qu'il pourrait être nécessaire de mettre à jour l'ensemble des thèmes environnementaux concernés compte tenu de l'ampleur du projet ;

**Concluant qu'**au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision, le projet de modification du PLU de Saint-Paul est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

### Décide :

#### Article 1<sup>er</sup>

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

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision.

Compte tenu de l'ampleur du projet et de ses incidences, une analyse complète des impacts du projet sur les besoins en consommation d'espaces, les ressources en eau, le paysage, les milieux naturels et la biodiversité, les risques et les nuisances, la gestion des eaux pluviales, les enjeux du changement climatique du projet à l'échelle du PLU est nécessaire. L'évaluation environnementale du PLU ne pourra être la simple reprise de l'étude d'impact du dossier de la ZAC Cambaie Oméga.

L'évaluation s'attachera également à la présentation des alternatives au projet de modification proposée, à la justification du zonage réglementaire proposé, de la localisation des emplacements réservés et des incidences environnementales de l'OAP, de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) qui sera mise en œuvre et l'actualisation des indicateurs de suivi du PLU.

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) présenté peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

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 8 février 2022

Le président de la MRAe,



Didier Kruger

Voies et délais de recours
----------------------------

**1) décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant ou autorisant le projet.

**2) décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

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

**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 à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex