

**Avis conforme de la Mission régionale d'autorité  
environnementale de La Réunion rendu en application du  
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme  
pour la modification du PLU de la commune de Cilaos**

n°MRAe 2022ACREU3

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion, qui en a délibéré collégalement, le 24 novembre 2022, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;

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

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 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 réception initiale de la demande d'avis conforme en date du 14 octobre 2022

relative à la modification du PLU de la commune de Cilaos, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme.

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cilaos a été approuvé par délibération du conseil municipal du 6 février 2008 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Le PLU de la commune de Cilaos a fait l'objet d'une mise à jour par délibération du conseil municipal du 5 mars 2018, pour tenir compte d'un jugement en contentieux qui avait annulé partiellement le PLU, au regard notamment de déclassement de zones urbaine et agricole ainsi que de suppression d'emplacements réservés ;
- la procédure de modification du PLU de la commune de Cilaos, arrêtée par le Maire de la commune de Cilaos en date du 5 juillet 2022, a pour objectif de favoriser le projet de réhabilitation de l'hôtel des Thermes en faisant évoluer les dispositions réglementaires de la zone Ub;
- la zone urbaine Ub est aujourd'hui définie au PLU comme une zone lâche et discontinue de la commune, en continuité du centre-ville, composée essentiellement d'habitats individuels, ce que contredit la demande présentée (auto-évaluation) qui définit la zone comme étant destinée à la densification du tissu urbain ;

■ **Considérant que pour la réhabilitation de l'hôtel des Thermes :**

- le projet prévoit de rehausser la structure existante d'un niveau, soit une hauteur de 20 mètres (contre 16,4 mètres actuellement), alors que le règlement de la zone Ub limite la hauteur des constructions à 11 mètres au faîtage ;
- le bâtiment, actuellement désaffecté, est inscrit dans le PLU comme « élément patrimonial protégé » ;
- la parcelle cadastrale AI 0279 d'implantation, d'une superficie de 9 122 m<sup>2</sup>, objet de la création d'une nouvelle zone Ub1 dans le PLU, se situe dans le périmètre de protection de l'église Notre-Dame-des-Neiges inscrite aux monuments historiques, ce qui nécessite la consultation de l'architecte des bâtiments de France, à prendre en compte dans le PLU ;
- la parcelle se situe dans la zone tampon du Parc National, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Cirques, pitons et remparts de La Réunion », précisément à proximité d'un espace de solidarités écologiques et paysagères (zone à vocation d'adhésion), ce qui mérite une concertation du Parc National, à prendre en compte dans le PLU ;
- la parcelle, contrairement aux précisions faites dans le formulaire renseigné par le pétitionnaire, n'est pas entièrement minéralisée, ce qui ne serait d'ailleurs pas conforme avec le règlement de la zone Ub qui impose sur les unités foncières au minimum 40 % d'espaces libres et plantés ;
- la parcelle jouxte une ZNIEFF de type I dite « Cilaos 3 », située à l'est de la parcelle, constituant une relique de forêt semi-sèche, avec en présence le Bois Blanc Rouge (*Zanthoxylum heterophyllum*), espèce végétale protégée subendémique et inscrite en danger critique d'extinction sur la liste rouge de l'Union Internationale pour la Protection de la Nature (UICN) ;

- la parcelle, fait partie des sites de la commune concernés par un échouage très important des Pétrels de Barau (*Pterodroma barau*) survolant la commune depuis les sites de nidification (autour du Piton des Neiges et du Grand Bénare), oiseaux protégés endémiques, inscrits en voie de disparition sur la liste rouge UICN, et particulièrement sensibles aux perturbations générées par les éclairages artificiels nocturnes, ce qui mérite la consultation de la Société d'Étude Ornithologique de La Réunion (SEOR) afin d'en tenir compte dans le PLU ;
- la parcelle est concernée par des mesures d'interdiction et de prescription du plan de prévention des risques naturels de la commune de Cilaos approuvé le 9 juin 2011, ce qui nécessite des précisions sur le programme et l'emprise du projet et de réhabilitation de l'hôtel des Thermes ;
- l'auto-évaluation ne prévoit pas d'incidence majeure sur la gestion des eaux pluviales, tout en précisant que la réhabilitation de l'hôtel devra intégrer des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ;
- l'auto-évaluation ne prévoit pas d'incidence majeure sur l'assainissement des eaux usées, bien que le réseau collectif soit non conforme, avec notamment la réhabilitation de la station d'épuration inscrite comme disposition dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027) ;
- l'auto-évaluation précise qu'il y aura une incidence sur la consommation en eau potable, sans toutefois préciser l'estimation des besoins supplémentaires et sans analyser les capacités des réseaux existants ;
- la parcelle se trouve au droit du périmètre de protection rapproché des captages d'eau nommés « Prudent » destinés à la consommation humaine, ce qui nécessite des dispositions constructives spécifiques pour assurer la qualité et le traitement adéquat des eaux pluviales ainsi que pour le traitement des eaux usées, conformément à l'arrêté préfectoral n°2017-696-SG-DRECV du 6 avril 2017 concernant l'instauration des périmètres de protection ;
- l'arrêté précité instaure des mesures de protection réglementaires, et interdit notamment la modification du zonage inscrit dans le PLU excepté pour un classement en zone plus protectrice de l'environnement.

#### **Considérant que :**

- le rapport de présentation du PLU en vigueur contient un chapitre sur les incidences du plan sur l'environnement, notamment en raison du développement touristique, avec comme mesure la mise en valeur de sites en friches et la protection des bâtiments d'intérêt patrimonial et la préservation de l'image urbaine du centre historique ;
- le bilan de cette mesure, depuis l'approbation du PLU, n'est pas présenté dans le cadre du présent projet de modification.

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification du PLU de la commune de Cilaos 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 et il est nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Cilaos rendra une décision en ce sens.

Pour les secteurs concernés par la modification du PLU, l'évaluation environnementale pourrait porter une attention sur :

- la compatibilité avec le SDAGE de La Réunion approuvé le 29 mars 2022, notamment pour la préservation de la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales, la réduction et la maîtrise des pollutions liées à l'assainissement ;
- la conformité avec l'arrêté préfectoral 2017-696/DRECV du 6 avril 2017 relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir des captages Prudent 1 et Prudent 2 ;
- la capacité des réseaux de distribution d'eau potable pour assurer une desserte en qualité et en quantité suffisante ;
- la prise en compte du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé le 9 juin 2011 et son porter à connaissance du 19 avril 2021 ;
- la protection de la ZNIEFF de type 1 dite « Cilaos 3 » dont une espèce protégée de flore y est présente, le Bois Blanc Rouge (*Zanthoxylum heterophyllum*) ;
- la préservation des Pétrels de Barau (*Pterodroma barau*) par la proposition de mesure et de dispositions constructives ( architecture, éclairage nocturne...) à intégrer dans le PLU pour éviter leur échouage ;
- la mise en valeur du paysage (valeur patrimoniale des bâtiments existants, rapport avec les monuments historiques, porte d'entrée du Parc National à valoriser, vues sur le bien UNESCO à préserver...) avec, notamment, la perception du grand paysage à partir du centre-ville.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Saint-Denis, le 24 novembre 2022

Le président de la MRAe,

A blue ink signature of Didier Kruger, consisting of a stylized 'D' followed by a cursive flourish.

Didier Kruger