



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N° 09 /29062023

OBJET : OPERATION SAINT-LEU OCEAN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU (ART L 300-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	25
Procurations	09
Votants	34
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi vingt-neuf juin, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

Etaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, M. FELICITE Roland, Mme VEMINARDI Mylène, Mme ZITTE Nicolette, M. EUZET Jean-Paul, Mme BARBIN Suzelle, M. VIRAMA Stéphane, Mme SINAPAYEL Marie Josée, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Etaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration à* M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), *procuration à* M. GUINET Pierre (1^{er} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), *procuration à* M. RENE David (Conseiller), Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), *procuration à* Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), *procuration à* M. DOMEN Bruno (Maire), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration à* Mme ZITTE Nicolette (Conseillère), M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, *procuration à* M. ZETTOR Josian (Conseiller), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration à* M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration à* M. LEAR Elie (Conseiller).

Absents : Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et quinze minutes.

DELIBERATION N° 09/29062023**OPERATION SAINT-LEU OCEAN - PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU (ART L 300-6
DU CODE DE L'URBANISME)***Direction Aménagement et Développement / Aménagement***Le Maire expose :****1. CONTEXTE**

La commune de SAINT-LEU a engagé à la fin de la décennie 2000 une réflexion relative à l'aménagement d'un vaste secteur au sud du centre-ville, sur les terrains compris entre le Four à Chaux et la route des Tamarins. L'ouverture à l'urbanisation de l'essentiel du secteur a été prévue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007, l'ouverture de certaines portions étant différée et soumise à une évolution du règlement du document d'urbanisme. Le développement urbain envisagé dans ce secteur est pris en compte dans les documents de rang supérieur au PLU, qu'il s'agisse du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion, approuvé en 2011 et en cours de révision, ou du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO), adopté en 2016, également en cours de révision.

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet ont été acquises par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de La Réunion, en date du 27 juin 2014 (15 ha de terrain maîtrisé). La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a d'abord été envisagée pour mener à bien l'opération nécessaire au développement de ce secteur. L'étude d'impact du dossier de création de ZAC a ainsi fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en 2011, puis une autorisation préfectorale (arrêté n°12-258/SG/DRCTCV) a été recueillie au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement en 2012.

La Commune, par délibération n° 08/16062016 du 7 juin 2016 a finalement abandonné la perspective de la réalisation d'une ZAC. Le 12 Aout 2016, le conseil avait validé par délibération n°06/22082016 un montage alternatif, supposant l'adoption d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), la cession de deux lots dans le cadre d'appels à projets (Macro-Lots n°1 et n°2) et la conclusion d'une concession d'aménagement avec la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Développement et d'Equipement de La Réunion (SEMADE).

2. LE PROJET SAINT-LEU OCEAN**L'ex ZAC Saint-Leu Océan**

Le projet prévoyait la création de 470 logements (dont 60% de logements sociaux), la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) du quartier Sentier Canal et la réalisation d'une maison de quartier, de locaux commerciaux et de services, d'une crèche, d'un groupe scolaire comprenant maternelle et élémentaire autour d'un plateau vert.

La mise à jour du programme Saint-Leu Océan

Le nouveau programme d'aménagement de Saint-Leu Océan, validé en 2016, est donc une réponse à la volonté de la Ville de proposer sur son territoire une offre diversifiée de logements, d'équipements publics, de commerces et services, le tout connecté aux quartiers alentours.

- Une offre de logements adaptée et diversifiée répondant aux besoins de la population : petits collectifs, maisons individuelles, locations privées, sociales et intermédiaires qui traduisent une véritable mixité sociale rendue possible grâce à la maîtrise de 95% du foncier par la Commune (via l'EPFR) ;
- Une résidence senior et de services dans une perspective d'actions intergénérationnelles ;
- Une offre commerciale de proximité répondant aux besoins du nouveau quartier, sans concurrence avec le centre-ville, limitant les déplacements et favorisant les échanges ;
- Des équipements publics de proximité (école, crèche et terrain sportif) ouverts sur le quartier ;
- Une nouvelle hiérarchisation de voie en favorisant la mobilité douce ;

- La valorisation du milieu naturel : gestion alternative des eaux pluviales, maîtrise des consommations d'eau à l'échelle du quartier, de l'ilot et de l'habitation architecture bioclimatique ;
- La préservation et la reconstitution d'une zone naturelle en replantant les espèces classées en ZNIEFF 1 (Bois de Lait et de Bois de Chenilles...) au travers du mail des cascades et des trames vertes prévues au sein de l'opération ;
- L'intégration d'une démarche environnementale écologique publique et privée et forte pour diminuer l'empreinte carbone ;
- L'accompagnement des futurs habitants du quartier à une démarche environnementale exemplaire (circuit court, jardins partagés, gestion des déchets...).



3. PROBLEMATIQUES

Les dispositions du PLU de la commune de Saint-Leu ne permettent cependant pas la réalisation de cette opération. De plus, les échanges avec les services de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) intervenus depuis 2021, ont conduit à mener des études environnementales au regard du nouveau programme et du nouveau périmètre.

Une révision du document d'urbanisme est nécessaire pour le développement de la zone AUS, le déplacement de la zone NL et de manière générale pour répondre à l'objectif de densité souhaité tout en préservant l'environnement et la biodiversité des espèces recensées dans les différentes études réalisées.



4. PROCEDURES REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET GLOBAL

Afin de poursuivre la concrétisation du projet Saint-Leu Océan, la Collectivité souhaite lancer la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du projet Saint-Leu Océan au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

De plus, au regard des enjeux environnementaux, il est impératif de réaliser en concomitance de la procédure de révision, une étude environnementale au sens des articles R.104-13 et R.100-14 du code de l'urbanisme, permettant d'assurer la faisabilité du projet « Saint-Leu Océan ». Ce périmètre d'étude environnementale est élargi à la suite à la demande des services de l'Etat. Il reprend la zone du projet et s'étend au Macro-lot n°2 Opération le Toucan, le quartier de Sentier Canal, ainsi que les parcelles AV 1717, CU 652, CU 38, CU 659 et CU 647.



5. PRESENTATION DES MOTIFS DE REVISION

⇒ Un zonage et un règlement du PLU non adaptés :

Le périmètre de Saint-Leu Océan est concerné par des zones NI, AUa et AUb au PLU en vigueur. Le périmètre du giratoire est classé en zone AUa et UB. Le périmètre du mail des Cascades au sein du lot 1 est classé en zone AUa. Le secteur AUa est voué à la constitution d'un tissu urbain dense. Le secteur AUb couvre des espaces naturels réservés à l'urbanisation future.

⇒ La compatibilité du SCOT au titre du réservoir de biodiversité avéré :

Le projet se situe en partie sur le périmètre du réservoir de biodiversité : le TCO indique que ce périmètre étant sur une zone à urbaniser au sens du PLU. Ce zonage est à appréhender comme un principe de conservation de la biodiversité (corridor écologique) et non comme une surface non constructible. Il s'agira d'examiner la compatibilité et non la conformité du projet vis-à-vis du SCOT.

⇒ Les zonages d'inventaires environnementaux à intégrer :

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Les Réseaux Ecologique de la Réunion (RER)
- Les habitats en présences

6. OBJECTIFS POURSUIVIS

La mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du Projet Saint-Leu Océan, vise comme objectifs :

⇒ D'intégrer les dernières évolutions réglementaires :

- Les dispositions des documents supra-communaux : SAR, SCOT, PLH, ...
- Adapter les documents constituant le PLU au développement de la Commune et l'évolution de ses besoins

⇒ D'accompagner et maîtriser le développement urbain de la Commune :

- Définir un projet d'aménagement pour les prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal
- Maîtriser le développement en identifiant le foncier résiduel pour mettre en place les outils réglementaires nécessaires à une bonne gestion de ce foncier. Il s'agit d'organiser la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière en extension. Cette densification devra tenir compte des caractéristiques locales et patrimoniales.

⇒ De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population

- Réaliser de nouveaux logements bioclimatiques et intégrés en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et de services : offre de services par la réalisation d'une résidence senior et de services dans une perspective d'actions intergénérationnelles
- Des équipements publics de proximité (école, crèche et terrain sportif) ouvert sur le quartier
- Développer les circulations douces et faciliter les continuités écologiques
 - En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte et développer de nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant.
 - Adapter le réseau viaire à l'urbanisation de la Commune

⇒ De préserver le cadre de vie et l'environnement :

- La valorisation du milieu naturel : gestion alternative des eaux pluviales, maîtrise des consommations d'eau à l'échelle du quartier, de l'ilot et de l'habitation, architecture bioclimatique,
- La préservation et la reconstitution d'une zone naturelle en replantant les espèces classées en ZNIEFF 1 (Bois de Lait et de Bois de Chenilles...) au travers du mail des cascades et des trames vertes prévues au sein de l'opération,
- L'intégration d'une démarche environnementale écologique publique et privée et forte pour diminuer l'empreinte carbone,
- L'accompagnement des futurs habitants du quartier à une démarche environnementale exemplaire (circuit court, jardins partagés, gestion des déchets...),

- Réaliser ou requalifier des espaces publics permettant l'amélioration du cadre de vie.

7. LES MODALITES DE CONCERTATION :

Conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, la Ville propose une concertation tout le long de la procédure avec les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées

- ⇒ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**
 - Organisation de réunions publiques
 - Affichage sur le site de panneaux d'informations
 - Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
 - Communiqués de presse
- ⇒ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**
 - Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
 - Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)
 - L'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invitées à la réunion d'examen conjoint du dossier.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **PRESCRIRE** la procédure de déclaration du projet Saint-leu Océan valant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L 300.6 du code l'urbanisme
- **VALIDER** les objectifs poursuivis, détaillés précédemment :
 - ✓ D'intégrer les dernières évolutions réglementaires
 - ✓ D'accompagner et maîtriser le développement urbain de la Commune :
 - ✓ De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population
 - ✓ De préserver le cadre de vie et l'environnement
- **VALIDER** les modalités de concertation conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :
 - ⇒ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**
 - Organisation de réunions publiques
 - Affichage sur le site de panneaux d'informations
 - Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
 - Communiqués de presse
 - ⇒ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**

- Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
- Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)

- **NOTIFIER** la présente délibération aux personnes associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invitées à la réunion d'examen conjoint du dossier.
- **PROCEDER** à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.
- **AUTORISER** le Maire ou l'élu(e) délégué(e), à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **DECIDE DE PRESCRIRE** la procédure de déclaration du projet Saint-leu Océan valant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L 300.6 du code l'urbanisme
- **VALIDE** les objectifs poursuivis, détaillés précédemment :
 - ✓ D'intégrer les dernières évolutions réglementaires
 - ✓ D'accompagner et maîtriser le développement urbain de la Commune :
 - ✓ De proposer une offre de logements diversifiés (y compris logements aidés) et répondant aux besoins de la population
 - ✓ De préserver le cadre de vie et l'environnement
- **VALIDE** les modalités de concertation conformément aux art. L 103-2 à L 103-7 du code de l'urbanisme, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :
 - ⇒ **Moyens permettant d'assurer l'information du public**
 - Organisation de réunions publiques
 - Affichage sur le site de panneaux d'informations
 - Information du public au travers de la lettre municipale au cours de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet, sur le site internet et la page Facebook de la Commune
 - Communiqués de presse
 - ⇒ **Moyens permettant au public de présenter ses observations :**
 - Un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition jusqu'à l'approbation des nouvelles dispositions du PLU, en mairie de Saint-Leu, (Direction de l'Aménagement et du Développement-service aménagement-) 58 rue du Général Lambert, 97 436 SAINT-LEU
 - Des observations pourront être adressées par voie postale à l'adresse suivante : 58 rue du Général Lambert, 97436 SAINT-LEU, sous réserve que soit indiqué sur l'enveloppe la mention (Commune de SAINT-LEU-Procédure de déclaration du projet Saint-Leu Océan valant mise en compatibilité du PLU)

- **DIT QUE LA PRESENTE DECISION SERA NOTIFIEE** aux personnes associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les PPA seront invités à la réunion d'examen conjoint du dossier.
- **DIT QU'IL SERA PROCEDE** à l'affichage de la présente délibération en mairie de Saint-Leu, 58 rue du Général Lambert, pendant un mois, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.
- **AUTORISE** le Maire ou l'élu(e) délégué(e), à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le 05 JUIL. 2023

Le Président de séance,



A blue ink signature of Bruno DOMEN, which is a stylized, cursive script.

Bruno DOMEN

