## DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION COMMUNE DE SAINT PAUL ENQUETE PUBLIQUE

**Du 2 Avril 2013** 

Au

3 mai 2013

ARRETE de La Mairie de SAINT PAUL- N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modifications du PLU de Saint Paul sur le secteur de La Plaine, pour une durée de Un mois du 2 Avril 2013 au 3 mai 2013.

# Rapport et conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur

#### RAPPORT D'ENQUÊTE

#### **SOMMAIRE**

I. GENERALITES3
0. Préambule – Acteur du projet4
1. Objet de l'enquête5
2. Emplacement du Projet5
3. Cadre juridique6
4. Composition du dossier d'enquête6
5. Nature et Caractéristiques du Projet 7
5-1.La situation générale7
5-2-Le périmètre de la ZAC8
5-3-Le schéma d'aménagement9
5-4-Le programme prévisionnel9
5-5 L'impact environnemental11
5.7-Risque de pollution12
6-Le phasage12-13-14
7- Les incidences de la modification sur le PLU13

7.1- Les incidences sur le rapport de présentation15	
7.2-Les incidences sur le zonage du PLU15	
a- Le P.L.U. applicable15	
b- Le P.L.U. modifié16	
7.3-Les incidences sur le règlement des zones U4A, U4B et U4C16	
7.3-1.Modification du tableau des surfaces	
7.3-2. Evolution des surfaces	
I. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE18	
1. Organisation (Désignation du Commissaire enquêteur- Modalités de l'er	nquête) 1819.
2. Déroulement (Publicité, information du public, permanence du C.E,	1920
Incidents relevés au cours de l'enquête, clôture et transmission du dossi	er et des
Registres d'enquête	21
II. ANALYSE DES OBSERVATIONS	21
Observations recueillies	21à 31
2. Analyse des observations	21 à 31
DEUXIEME PARTIE	
CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E33	
1- Observations et Remarques du C.E33	
2-Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur34	
ROISIEME PARTIE	
1. LES ANNEXES	

#### A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur, Monsieur MARONDE Marcien a été désigné par décision de Monsieur le Magistrat, Délégué en matière d'enquêtes publiques, du Tribunal Administratif de Saint-Denis – La Réunion, Dossier N° E13000010/97 en date du 28/02/2013.

Monsieur SOMMER Roger a été désigné en qualité de suppléant.

Par l'arrêté de La Mairie de SAINT PAUL- N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modifications du PLU de Saint Paul pour permettre la réalisation opérationnelle de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) dite Marie CAZE sur le secteur de La Plaine, du 2 Avril 2013 au 3 mai 2013.

#### 1. Généralités :

#### 0. Préambule:

Le PLU (plan local d'urbanisme) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il est élaboré en concertation avec la population et adopté par le conseil municipal après enquête publique.

Le plan local d'urbanisme de la commune de saint Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

Le conseil municipal de Saint Paul a approuvé la modification du PLU sur le secteur de la ZAC Marie CAZE par délibération en date du 30 septembre 2010.

L'objet de cette modification est de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)<< Marie CAZE>> sur le bassin de vie n°4 de La Plaine/Bois de Nèfles.

La présente modification a pour projet d'intégrer le projet de La ZAC Marie CAZE dans le PLU.

#### - Acteur du projet :

#### LE MAÎTRE D'OUVRAGE:

LA COMMUNE DE SAINT-PAUL

Division de la Prospective Territoriale et de l'Urbanisme

Service Planification et Observatoire

**BP 44- 97861 SAINT PAUL CEDEX** 

#### 1. OBJET DE L'ENQUÊTE :

Cette enquête publique, a pour objet la Modification du Plan Local de l'Urbanisme de la Commune de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012.

En effet les terrains d'assiette de la ZAC ont été classés en zone d'urbanisation future **AU4st** au PLU, qui précise que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone **AU4st** est conditionnée à une modification du PLU.

Aujourd'hui il est donc obligatoire de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation cette zone **AU4st** en transformant ces terrains en **Zone U4a**, **U4b** et **U4c** afin de les rendre opérationnels et de fixer les règles applicables dans le périmètre de la ZAC.

En application de l'article L130-13 du code de l'urbanisme, un document d'urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition que la modification envisagée :

- -Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.
- -Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone Naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,
- -Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Au vu des évolutions envisagées cette procédure de Modification est règlementairement appropriée.

#### 2. Emplacement du Projet.

La commune de Saint Paul souhaite poursuivre l'aménagement de son territoire au travers la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Marie Caze, qui se situe au nord est de la commune, entre le quartier de Savanna et au pied du quartier « La Plaine », entre les ravines Lolotte et Précipice, le site est traversé par la Route Départementale n°4 qui le relie situé à une distance d'environ de 3km et dispose donc d'une bonne accessibilité, à proximité du Lycée Saint-Paul IV.

#### 3. Cadre juridique.

Ce dossier d'enquête se réfère et répond aux différents textes législatifs ci-après ;

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 123-11, R 123-12, R 123-13.
- Décret modifié n° 85-453 du 23 Avril 1985, pris pour application de la Loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques transposée dans le code de l'environnement (chapitre I- II -III).
- Décision du 2 8/02 /2013 du Magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Saint-Denis. (*Annexe n° 1*)
- Arrêté N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013 de la Maire de la Commune de Saint-Paul. *(Annexe n° 2)*

Extrait du procès verbal des délibérations du conseil du 30 septembre 2010-affaire n° 27-Bilan de concertation et de création de La ZAC Marie CAZE. (Annexe n° 3)

#### 4. Composition du dossier d'enquête.

Un dossier de modification du PLU, comprenant :

1-Notice explicative, (l'objet de la modification).

#### 2-Présentation du projet de la ZAC Marie CAZE

- -La situation
- -Le périmètre de la ZAC.
- -Le schéma d'aménagement.
- -Le programme prévisionnel.
- -Le phasage.

#### 3-Les incidences de la modification sur le PLU approuvé.

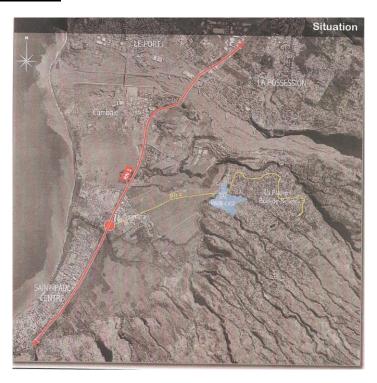
- Les incidences sur le rapport de présentation.
- -Les incidences sur le zonage du PLU.
- -Les incidences sur le règlement des zones U4A, U4B et U4C.

L' arrêté N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013 de la Maire de la Commune de Saint-Paul

Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modifications du PLU de Saint Paul sur le secteur de La Plaine, pour une durée de Un mois du 2 Avril 2013 au 3 mai 2013.

#### 5. Nature et Caractéristiques du Projet

#### 5-1.La situation générale:



La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Marie Caze, qui se situe au nord est de la commune entre le quartier de Savanna et au pied du quartier « La Plaine », entre les ravines Lolotte et Précipice, le site est traversé par la Route Départementale n°4 qui le relie situé à une distance d'environ de 3km et dispose donc d'une bonne accessibilité.

A proximité du Lycée Saint-Paul IV

#### 5-2-Le périmètre de la ZAC.



Le projet de la ZAC couvre un périmètre de 29.8 hectares, constitué de deux secteurs :

#### Un secteur principal d'environ de 26 hectares délimité par :

- -la ravine Lolotte au Nord et à l'ouest,
- -la ravine Précipice au Sud,
- -Le quartier de La Plaine Saint Paul à l'est, lotissement résidentiel de l'Orangerie,
- des terres naturelles et agricoles au-delà de la ravine Lolotte à l'Ouest.

## Un secteur secondaire d'environ de 4 hectares situé en face du secteur principal et délimité par :

- -La RD 4 au Sud et à l'Est,
- -Le lycée Saint Paul IV au Nord,
- -des terres agricoles à l'Ouest.

L'urbanisation et l'aménagement du site portera sur environ 22 hectares, le reste correspondant à des espaces naturels protégés.

#### 5-3-Le schéma d'aménagement :

L'aménagement du quartier Marie Caze, se fera dans une démarche volontariste d'aménagement durable, dans une perspective locale alliant développement économique, qualité de vie, qualité environnementale, sobriété énergétique et intégration sociale.

Ces enjeux majeurs peuvent être regroupés selon les thématiques suivantes :

- -structurer le développement urbain
- -organiser les déplacements
- -favoriser la biodiversité
- -répondre aux exigences de la densité, créer la mixité, organiser la proximité,
- -mettre en œuvre un éco aménagement,
- -préconiser une architecture durable »,
- -faire émerger une éco -citoyenneté,
- -prévoir le suivi, l'évaluation et la gestion du projet.

#### Principe d'aménagement

Le schéma d'aménagement prévoit des cheminements piétons au centre du parkway et en bordures des deux ravines encadrant le périmètre de la ZAC Marie Caze.

Une liaison piétonne avec le chemin piétonnier bordant la Ravine Précipice est également à intégrer.

#### 5-4 Le programme prévisionnel.

Le site coupé en deux par la RD 4, correspond à un double programme urbain avec un site principal du côté Sud de la RD4, de 25,86 ha, et un site secondaire du côté Nord de la RD 4, de 3,89 ha. Sur le site principal de la ZAC (25,86 ha) sont prévus des équipements publics, des espaces publics et des services, qui desserviront l'ensemble du quartier : groupe scolaire, crèche, commerces/services, parcs urbains, espaces de jeux, cheminements piétons sur coulées vertes, à travers le site et autour du site.

Le restaurant scolaire prévu sera approvisionnée par une unité de production de repas. Sur l'espace de 3,89 ha qui constituera une entrée de ville, aussi bien pour la ZAC que pour l'ensemble du secteur de la Plaine Saint-Paul, seront prévus des services et commerces, des stationnements, des espaces verts...

Le programme comprend un nombre d'environ 824 logements. Il se répartira en plusieurs typologies d'habitat.

L'aménageur de la ZAC Marie CAZE qui réalisera les travaux d'infrastructure, voiries et réseaux devra respecter le schéma d'aménagement et probablement terrasser certains îlots pour être en cohérence avec le nivellement des voiries. Ces travaux de terrassement vont modifier le terrain naturel initial de ces îlots, c'est ce terrain qui sera livré par l'aménageur qui fera référence pour les calculs des différentes hauteurs des futures constructions qui s'implanteront sur ces îlots.

Les enjeux de la future ZAC concernent donc un territoire allant au-delà des limites strictes de son périmètre.

La réalisation de la ZAC Marie CAZE, sera totalement financée par l'aménageur et ne nécessitera aucun financement, de la collectivité.

#### Les logements :

- -65 % de logements collectifs(R+2,R+3)
- -11% de logements semi-collectifs(R+1,R+2)
- -24% de logements individuels sur des parcelles de tailles variables (RDC,R+1)

La répartition des logements aidés est estimée à 50 %.

La réalisation des logements correspond à un souhait et une vive demande de la population du quartier de La plaine en particulier et à la population de Saint Paul en général. Elle répondra à cette demande.

#### Les commerces, services activités :

Il est prévu la réalisation d'environ de 9800 m2 de surface de plancher dédiées aux commerces, services et activités tertiaires.

Ces surfaces se répartissent sur deux secteurs de la ZAC :

- -Les commerces et services de proximité sur le secteur SUD, à proximité du groupe scolaire.
- -Les activités plus importantes, moyenne de surface alimentaire, programme de bureau, services à la personne dans le secteur NORD le long de la RD4.

La réalisation de 9800 M2 de commerces, services et activités contribuera au désenclavement du secteur, et participera au développement économique.

#### Les équipements publics et privés :

Le programme d'équipement envisagé actuellement est de :

- -La construction d'un groupe scolaire.
- -La construction d'un espace d'animation pour le quartier.
- -Une aire de jeux enfants.
- -Une aire d'équipements sportifs de proximité.
- -Des espaces publics de proximité (coulée verte, parc urbain etc ...).
- -Des espaces publics de proximité (coulée verte, parc urbain etc ...).

La réalisation des équipements publics et privés favorisera le lien social et participera au développement économique du secteur.

Du point de vue de la stratégie d'aménagement, les commerces situés en partie nord, à proximité directe de la RD4 (porte d'entrée du quartier), permettent un « désenclavement » de ce secteur sous équipé en commerces et services. Les équipements situés en secteur principal ont une vocation de grande proximité, et n'ont pas pour objectif d'attirer des flux comparables.

#### 5-5 L'impact environnemental

L'impact environnemental global de l'aménagement de la ZAC Marie Caze à Saint-Paul peut donc être considéré comme faible et ne remettant pas en cause la faisabilité d'un projet aujourd'hui devenu nécessaire, notamment vis-à-vis du manque de logements sur cette commune. Les impacts environnementaux identifiés sont largement traités et pris en compte, notamment vis-à-vis de l'enjeu faunistique de la ravine Précipice, de l'intérêt certain des vieux tamarins qui seront, pour leur majorité, préservés, de l'intégration paysagère du projet et des risques et contraintes liés à la proximité des deux ravines, Lolotte et Précipice. Par ailleurs, ce projet, de par sa localisation, la trame viaire proposée et les 824 logements allant de l'individuel au collectif, présente un impact positif tant au niveau socio-économique qu'au niveau des déplacements.

#### Intérêt floristique:

Ce secteur entièrement secondarisé ne présente a priori pas de réel intérêt floristique. La sensibilité peut être considérée comme faible à légèrement relevée du fait de sa fonctionnalité écologique de « nature ordinaire », pouvant révéler la présence d'une faune associée originale.

Les tamarins présents sur la zone d'étude ont fait l'objet d'un diagnostic approfondi. Les individus les plus caractéristiques ont ainsi été relevés en vue de leur prise en compte et de leur maintien au cœur du projet d'aménagement.

#### 5. 7-Risque de pollution :

Les écoulements actuels seront conservés. L'augmentation des débits dus à l'imperméabilisation de la surface d'aménagement seront compensés par la mise en œuvre de cinq bassins de rétention.

Au sein de la future ZAC, le risque de déversement accidentel pendant la circulation des véhicules est négligeable du fait :

- -de la faible vitesse des véhicules
- -la vocation résidentielle de l'opération.

Aucune opération de chargement/déchargement de produits chimiques de quelque nature que ce soit n'est à envisager. De plus, la circulation des véhicules transportant des matières dangereuses sera interdite

#### 6-Le phasage

Le projet d'aménagement prévoit un phasage de mise en œuvre permettant de démarrer l'opération en respectant le périmètre affiné de protection des captages en première phase, puis le déplacement des captages AEP hors du périmètre d'aménagement global, pour la réalisation de la seconde phase de l'opération, ce qui supprimera les risques de pollution.

En conformité avec l'avis de l'hydrogéologue agréé, le concessionnaire de la ZAC s'engage à prendre en compte toutes les dispositions spécifiques au déplacement des captages AEP, notamment en termes d'organisation, de garanties et de sécurisation. Le plan de phasage de l'opération d'aménagement en est l'illustration.

Conformément à la réglementation, des études ont été menées en parallèle de la procédure de ZAC, notamment sur le projet d'aménagement, sur le diagnostic environnemental et sur les différents réseaux et ressources en eau.

Un dossier d'autorisation au titre du code de l'environnement et du code de la santé publique, et en cohérence avec la procédure de déplacement des captages, a été réalisé.

Le projet d'aménagement de la ZAC Marie CAZE intègre un programme de phasage des travaux en deux tranches afin d'adapter l'aménagement à la présence de forages AEP, qui seront à terme déplacés. Ceci répond aux préconisations formulées par l'hydrogéologue agrée, mandaté pour réaliser une expertise du projet.

Cette opération sera découpée en deux tranches, une première tranche à la fois sur le secteur secondaire et le haut du secteur principal et une deuxième tranche sur la partie basse du secteur principal.

La première phase d'aménagement est certes prévue dans le PPR des AEP, mais sous réserve d'intégration des préconisations de l'hydrogéologue agréé, notamment, et entre autre, avec la mise en place « d'une zone de préservation autour du forage ; rayon de 160m illustré par la carte ci-dessous» qui ne devra pas être construite, ce qui interdit toute imperméabilisation des sols dans cette zone.

Il est prévu à court terme de déplacer ces forages, donc de supprimer le périmètre de protection institué, et d'urbaniser le secteur concerné après la mise en service des nouveaux forages.

La deuxième phase (sud ouest du site) débutera dès lors que les captages seront déplacés hors périmètre opérationnel de la zone d'aménagement et que l'autorisation sera délivrée : dans ce contexte, le projet n'impactera ni la qualité de la ressource en eau, ni la quantité.

Le projet d'aménagement prévoit donc des mesures d'adaptation pour garantir la gestion optimale de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales, en phase travaux comme en phase d'exploitation.

Ces mesures sont décrites dans le présent document en réponse aux préconisations formulées par l'hydrogéologue agréé. De plus une marge de 50% est encore disponible au niveau de la ressource en eau provenant du forage FRH15.

A noter également que la chaine de refoulement vers R18 fonctionnement en continue. La construction d'un second réservoir R17Bis en cours d'étude de niveau AVP au droit de la ZAC.

On peut d'ores et déjà estimer les besoins en eau potable de l'opération, sur une base de 824 logements. Pour chaque logement, on considère 4 eq.hab, soit à terme, 3 296 eq.hab/h. Les besoins journalier de la ZAC sont estimés à 824 m3.

La deuxième tranche de la ZAC Marie CAZE est donc conditionnée par la mise en service de ces nouveaux forages.





PHASAGE DE LA TRANCHE 1.

PHASAGE DE LA TRANCHE 2.

Notons que le projet répond à l'orientation B du SDAGE car il permet de Garantir la distribution de l'eau potable de qualité à la population de façon continue, notamment par un aménagement prévu en deux phases pour permettre le déplacement des captages AEP : dans ce contexte, les forages seront protégés et l'approvisionnement en eau (qualitatif comme quantitatif) maintenu à la normale

Ne seront rejetées dans la ravine Précipice que les eaux pluviales du bassin versant amont, avec mise en place d'une installation de traitement dimensionnée pour permettre le traitement des eaux de ruissellement d'une pluie de période de retour inférieure à 1 an.

#### L'imperméabilisation de la surface d'aménagement :

L'augmentation des débits dus à l'imperméabilisation de la surface d'aménagement seront compensés par la mise en œuvre de sept bassins de rétention.

Le phasage de l'opération d'aménagement ainsi que le déplacement des forages AEP sont des mesures prises par la maitrise d'ouvrage en réponse aux préconisations de l'hydrogéologue et qui permettront de respecter les grandes orientations du SAGE.

#### 7- Les incidences de la modification sur le PLU.

#### 7.1- Les incidences sur le rapport de présentation :

Le rapport de présentation du PLU sera complété par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme.

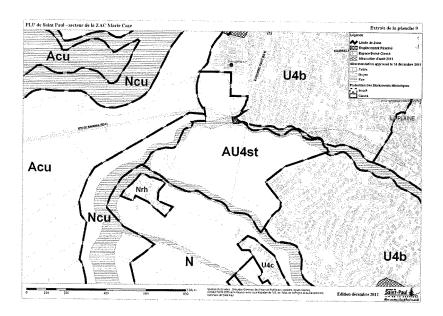
#### 7.2-Les incidences sur le zonage du PLU:

La zone AUst4 de 29.8 ha initialement prévue évolue en 4 ZONES dont :

#### -3 Zones urbaines U4:

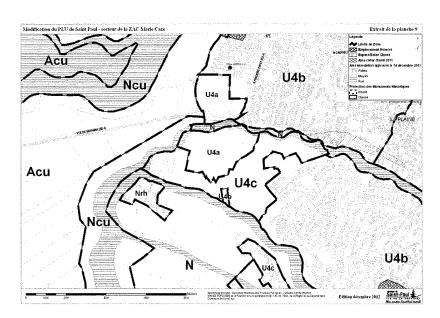
- -Une zone U4a de 11.5 ha.
- -une zone U4b de 2.1 ha.
- -Une zone U4c de 13.9 ha.
- 1 zone naturelle N de 2.2 ha

#### a- LE P.L.U. APPLICABLE



#### b- LE P.L.U. MODIFIE:

#### LE P.L.U. MODIFIE:



#### 7.3-Les incidences sur le règlement des zones U4A, U4B et U4C.

Le règlement des zones U4a, U4b et U4c est adapté ponctuellement aux articles,2,3,6,10,11,et12 afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC Marie CAZE. Ces adaptations sont spécifiques elles ne concernent que la ZAC Marie CAZE.

Cette modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation cette zone **AU4st** en transformant ces terrains en **Zone U4a**, **U4b et U4c** afin de les rendre opérationnels et de fixer les règles applicables dans le périmètre de la ZAC.

Entraine une évolution du document d'urbanisme.

#### 7-3.1- Modification du tableau des surfaces :

Suite à cette modification le tableau des surfaces évolue de la manière suivante :

#### Avant la modification :

1 10 44 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1 - Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	611	181	901	833
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	525	119	1 185	1 245
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	623	55	2 834	807
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 127	875	7 950	12 130

#### Aprés la modification :

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
1 - Saint Paul centre	437	360	410	1 083
2 - Saint-Gilles les Bains	592	101	742	629
3 - Plateau Caillou	611	181	901	833
4 - La Plaine - Bois de Nèfles	553	89	1185	1 248
5 - La Saline	338	59	1 655	334
6 - Guillaume	623	55	2 834	807
7 - Mafate et zone forestière			223	7 198
Total en ha	3 155	846	7 950	12 132

#### 7-3.2-Evolution de surface:

#### Zone U

-La Plaine-Bois de Nèfles: + 28 ha

-Total: + 28 ha

#### **Zone AU**

-La Plaine-Bois de Nèfles : - 30 ha

-Total : - 30 ha

#### Zone N

-La Plaine-Bois de Nèfles : - 3 ha

-Total : - 3 ha

#### II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .

#### 1. Organisation.

#### Désignation du Commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, Monsieur MARONDE Marcien a été désigné par décision de Monsieur le Magistrat, Délégué en matière d'enquêtes publiques, du Tribunal Administratif de Saint-Denis – La Réunion, Dossier N° E13000010/97 en date du 28/02/2013.

Monsieur SOMMER Roger a été désigné en qualité de suppléant.

Par l'arrêté de La Mairie de SAINT PAUL- N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modifications du PLU de Saint Paul. Sur le secteur de La Plaine, pour une durée de un mois du 2 Avril 2013 au 3 mai 2013.

#### Modalités de l'enquête.

Après entente préalable avec, Le Tribunal Administratif,

Le 6 mars 2013, nous rencontrons en compagnie de notre suppléant Mr SOMMER Roger. Le responsable du projet de la mairie de saint Paul.( Division de la Prospective Territoriale et de l'Urbanisme Service Planification et Observatoire) Mr CONTE Dimitri, qui nous remet le dossier d'enquête, nous en avons pris connaissance et nous organisons avec lui le calendrier des permanences qui seront effectuées à la Mairie Annexe de La Plaine/Bois de Nèfles .SAINT PAUL.

Le 20 mars 2013, à 14h00, en compagnie de notre suppléant Mr SOMMER Roger du responsable de projet Mr CONTE Dimitri, de Mme BONGEOT (de CBO. Territoria) de M.DUTEILH, (cabinet d'urbanisme.) Mr. SOILIHI (service aménagement), nous effectuons une visite du terrain.

Le 21 mars 2013, nous effectuons la vérification de l'affichage à la mairie de Saint PAUL, et dans les **12 mairies annexes**; de Tan Rouge-Grande Fontaine-Saint Gilles les Bains- Saint Gilles les Hauts- La Saline- La Plaine-Le Guillaume- Le Bernica - Bellemene- Plateau Caillou-La Saline Les bains.

Le 27 mars 2013, nous rencontrons Mr. CONTE Dimitri, à la Mairie de Saint PAUL, afin de procéder à l'ouverture et la préparation du registre d'enquête.

Le 23 avril 2013, Mr. CONTE Dimitri nous transmet l'avis de la Chambre d'Agriculture, (Annexe n° 4).

Du Conseil Général (Annexe n° 5)

Du Conseil Régional *(Annexe n°6)*, concernant la modification du PLU, sur la ZAC Marie Caze.

Du T.C.O. 5 (Annexe n° 7).

Ces avis qui seront joints au dossier d'enquête publique.

#### 2. Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours dont 27 jours ouvrés consécutifs du 02/04/2013 au 03/05/2013. Conformément à la réglementation en vigueur, un dossier et un registre d'enquête étaient mis à la disposition du public à la Mairie annexe de la Plaine Saint PAUL, aux jours et heures d'ouverture des bureaux afin, que chacun puisse prendre connaissance et consigner leurs observations éventuelles sur le registre d'enquête ouvert par le Commissaire enquêteur, conformément à l'article 4 de l'Arrêté Municipal. N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013.

#### Publicité, information du public.

La publication officielle (publication dans les journaux locaux, l'affichage sur les panneaux officiels de l'Hôtel de ville de Saint-Paul et des Mairies annexes de :

Tan Rouge-Grande Fontaine-Saint Gilles les Bains- Saint Gilles les Hauts- La Saline- La Plaine-Le Guillaume- Le Bernica - Bellemene- Plateau Caillou-La Saline Les bains.

L'avis d'enquête Publique a été mis en ligne sur le site de La Mairie de Saint PAUL.

( Copie en annexe n°8)

Sur le site deux panneaux d'affichage ont été implantés, l'un sur le terrain concerné à proximité du Lycée Saint Paul IV (photo ci-dessous).



#### L'autre à l'entrée du chemin Déboulé. (photo ci-dessous)



#### La publication dans les journaux locaux.

L'avis d'enquête a été publiée dans les journaux Le Quotidien et le Journal de l'ile de la Réunion :

Le vendredi 15 mars 2013 et le vendredi 5 Avril 2013 (Annexe n° 9 -10)

La publication officielle a été conforme à l'article 8 de l'Arrêté Municipal. N° AM.13030019.

En date du 12 mars 2013.

#### Contact du Commissaire Enquêteur :

Au cours de cette enquête nous, avons informé les personnes qui s'étaient présentées à notre permanence la possibilité de nous contacter par MEL.(marcien.maronde@izi.re.)

#### Permanence du Commissaire Enquêteur.

Je me suis tenu à la disposition du public suivant le calendrier ci-après ;

Le mardi 2 avril 2013 ...... de 9h00 à 12h00

Le Mercredi 10 avril 2013.....de 13h00 à 16h00

Le jeudi 18 avril 2013 ......de 9h00 à 12h00

Le Lundi 22 avril 2013......de 13h00 à 16h00

Le vendredi 26 avril 2013 ...de 9h00 à 12h00

Le vendredi 3 mai 2013 ... de 12h00 à 15h00

Dossier TA N° E13000010/97 En date du 28/02/2013-Commissaire Enquêteur MARONDE Marcien

#### Incidents relevés au cours de l'enquête,

Aucun incident n'a été noté au cours de l'enquête, les relations et les sollicitations diverses auprès des différents services de la ville de Saint-Paul et de la Mairie annexe de la Plaine de Saint Paul, ont été excellentes.

#### clôture et transmission du dossier et du Registre d'enquête.

Le registre d'enquête ouvert par nous le Commissaire enquêteur, il a été côtés, paraphés et clos par nous , conformément à l'article 4 et 6 de l'Arrêté Municipal. N° AM.13030019 en date du 12 mars 2013, de la Maire de la Commune de Saint-Paul.

Après la clôture de l'enquête, le 03 /05 /2013.

J'ai transmis par mail le 05/05/2013 à Mr CONTE Dimitri un procès verbal de communication des résultats de l'enquête. (dimitri.conte@mairie-saintpaul.fr) à la Mairie de Saint-Paul. (Division de la Prospective Territoriale et de l'Urbanisme Service Planification et Observatoire).

Le dossier, le registre d'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été remis, le **21 /05 /2013**, à la Mairie de Saint-Paul. (Division de la Prospective Territoriale et de l'Urbanisme Service Planification et une copie du rapport au Tribunal Administratif de Saint-Denis.

#### III. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

#### 3. Observations recueillies sur le registre :

Nous avons reçu 35 personnes au cours des permanences. Seulement 28 personnes ont portées leurs observations sur le registre d'enquête qui était à leur disposition à la Mairie annexe de La Plaine-Saint Paul.

#### 4-1-Observation de Mme. THOMAS Sylvie. .( page 2 du registre)

Ce projet est très intéressant pour la population de La Plaine saint Paul, vu sa fait des années qu'on attend des constructions de logement sociaux qui permet le désenclavement du secteur et le développement économique du quartier-fait le 10 avril 2013.

#### 4.2- Observation de Mme .MAGDELEINE : .( page 2 du registre)

Le projet de Marie Caze est quelque chose de bien pour la population de La Plaine surtout bon nombre de personne qui attend un logement. Au niveau économique avec les crèches, écoles, commerces. fait le 10 avril 2013.

#### 4.3- Observation de Mr. Wolff : .( page 2 du registre)

Enfin des logements sur La Plaine Bravo pour ce magnifique projet. Le 10 avril 2013.

#### 4.4- Observation de Melle PAYET : .( page 2 du registre)

Vivement l'aboutissement de ce projet pour les jeunes nous pourrons peut être arrêté la cohabitation avec les parents et être indépendant .Merci de penser à nous. Le 10 avril 2013.

#### 4.5- Observation de Mme MOREL : .( page 2 du registre)

Est-ce que l'évacuation de toutes les voitures affectées à ces nouveaux logements est bien pensé ? Vont-elles toutes converger vers savannah ? Un quartier trop encombré déjà. Beaucoup trop d'embouteillage.

- **4.6- Observation d'une personne non identifiée, qui l'a signée.( page 3 du registre)**J'espère que ce projet sortira enfin de terre (3 ans d'attente) La demande en logements sociaux est trop est trop importante pour se laisser entrainer dans des querelles mineures. Projet bien construit, logements sociaux ; crèches, collège, espaces verts ;Les voies de dégagement prévues me semble par contre peu importantes, par rapport au nombre de logements. A quant la première phase de travaux.( signature )
- **4.7- Observation d'une personne non identifiée, qui l'a signée.( page 3 du registre)** Beau projet, vivement sa réalisation ( signature).

#### 4.8- Observation de Mr. VALENTIN André. .( page 3 du registre)

Très beau projet que cette réalisation se fasse le plus vite possible pour ceux qui ont besoin d'être loger. (le 18/04/13- signé André).

#### 4.9- Observation de Mr. Michel RASSE. .( page 3 du registre)

L'implantation des logements collectifs N+2 ne pourront/ils pas être positionnés au centre du projet (le 22/04/13).

#### 4.10- Observation de Mr. GOULLER Daniel. .( page 3 du registre)

- 1) Les logements collectifs ne peuvent-ils pas être construit plus bas pour ne pas masquer la vue des logements existants.
- 2) En attendant la rocade, ne peut-on envisager de rendre praticable et raccorder l'allée des Palmiers de Savanna à la 4 voies pour diminuer l'engorgement de jumbo ?

#### 4.11- Observation de Mr. JOUAN F. . (page 4 du registre)

1)-Bien que la création de logements soit une nécessité, il m'apparait surprenant que le démarrage d'une telle ZAC ne soit pas conditionné à la création de routes supplémentaires dans le secteur Savanna -La Plaine. En effet les 850 logements prévus plus les 1200 sur la zone de Sans Soucis vont engendrer 2 à 3000 véhicules supplémentaires qui vont venir surcharger le CD 4 déjà bien encombré sur ce secteur et mettre à mal l'accès des services de sécurité en cas d'incendie, d'accident de la route ...etc. L'ouvrage de la ravine la plaine et la sortie par le grand Pourpier se font attendre

ainsi qu'une évacuation rapide en direction de Saint Denis devant l'église de Savanna par l'allée des Palmiers.

- 2)-Demande de remettre la petite zone touchant le bas de la rue des Pommiers en Zone U4c sachant que le projet d'immeuble a été annulé au profit de parcelles à construire (voir page 12 du Plu modifié).
- 3)-Concernant les principes de raccordement avec le tissu urbain existant il a été noté p.34 du PLU 'orientation d'aménagement que le bas de la rue des Pommiers pouvait communiquer avec la ZAC. Sur le master plan de NOV 2012, cette concrétisation de communication n'apparait plus, pourquoi ?Une route le long de la ravine Précipice serait aisée à réaliser ainsi qu'une sortie vers la quartier des chocas, voir pièces jointes. (annexe N°11)

#### 4.12- Observation de Mr. BELLUER G. .( page 4 du registre)

3 rue des Cédrats-97411 BDN-TEL :0692870927.

- 1- Il faut loger la population= c'est obligation certes mais cet emplacement couplé à celui en valorisation de sans Souci, va provoquer des embouteillages impossible à gérer en matière de sécurité de dangerosité de difficultés à aller au travail etc....Il existe bien d'autre emplacements pour faire cette réalisation.
- 2- En ce qui concerne le raccordement au lotissement au dessus= L'orangerie et si cela devant se réaliser, il ne faut pas ouvrir une connexion, aucun passage entre l'orangerie situé au dessus et marie Caze en bas.
- 3- Il faut respecter la volonté des propriétaires de l'orangerie = Lotissement privé qui sait très bien que les ouvertures vont entrainer inexorablement augmentation de la circulation, bruit, vitesse, accidents, dangerosité pour tous et les enfants ainsi qu'une augmentation des incivilités et des vols dans les propriétés (voler en haut et se sauver en bas = c'est la réalité de la vie Des ouvertures si elles devaient se faire pourraient se faire entre le chemin des Pommiers et Marie Caze en contournant de l'autre côté de la ravine = Merci de prendre en considération ces remarques Respectueusement.

#### 4.13- Observation de Mr BOUROT JC.( page 5 du registre) 7 rue Citrons Galets-97411 BDN-TEL: 0692 77 60 19.

Je ne remets pas en cause l'utilité du projet mais j'attire l'attention sur les accès à ce lotissement :

- 1). L'ouverture de la Zac Marie CAZE ne peut ne peut se faire par le lotissement l'orangerie car les voies d'accès sont trop étroites et un très grand nombre de véhicules pose un véritable problème de sécurité publique.
- 2). Depuis quand une entreprise privée (CBO) s'octroi des droits de' passage dans un lotissement privatif n'y a-t-il pas ingérence ou manipulation de la mairie par cette société. Il ya des moyens de créer des voiries d'accès par le bas via le chemin Déboulé ou une autre bretelle sur la voie d'accès à la Plaine.
- 3).Le lotissement l'Orangeraie a crée des voies pour 60 colotis pas des voies de circulation. Toutes les voies sont en sans issues et surement pas pour un va et vient de

véhicules, car il y a une absence de marquage au sol. En conclusion, pas d'ouverture entre la ZAC et le lotissement l'Orangerie.

## 4.14- Observation de Mr BOUSSER Jérome (le 26/04/2013).(page 6 du registre) (qui a joint un plan au registre à la page 7)(annexe N°13)

Plusieurs plans sont sortis pour travaux mais aujourd'hui, quel est celui qui sera réellement réalisé ???

Est-ce celui qui est montré sera suivi à 100% ???

Des logements ont été enlevés, rajoutés, qui nous prouve que ce plan est définitif ? Est-il contractuel ??

- 1). Le lotissement l'orangerie est là depuis fort longtemps, on ne refuse pas le projet Marie Caze, mais on souhaite ne pas perdre la nature de notre lotissement privé ??? -les voies sont privée pourquoi vouloir se raccorder à notre lotissement. Veuillez trouver ci-joint un plan de principe pour raccorder la Zac sur les voiries "communale" existantes" au Nord sur la rue des Zattes et au Sud sur la rue des Pommiers, ces rues sont communale aucun souci de raccord!!
- 2).Notre lotissement est paisible, pourquoi vouloir mettre sur notre limite des bâtiments, comme sur mon plan, on peut déplacer ces futures constructions sur les bords de la ravine Lolotte, ce qui ne gênera "personne" et surtout pas les résidents qui sont propriétaires depuis 30 ans.

Merci de prendre note de ces remarques.

Encore une fois nous ne sommes pas contre la ZAC . Mais merci de penser à nous qui sommes là depuis longtemps.

#### 4.15- Observation de Mr Alain ET Lorie GOUDOT. .( page 7 du registre)

Le projet de la ZAC Marie Caze pose des problèmes aux résidents de la Propriété privée L'Orangerie.

- 1).Nous ne souhaitons qu'aucune villa ou bâtiment R2 en limite de lotissement ne soit construite. Cela génèrerait une obstruction à la vue des résidents qui habitent en limite basse de la copropriété l'orangerie.
- 2). Nous voulons que les raccordements de voiries se fassent par la voie publique à l'extérieur du lotissement.
- 3). Pourquoi y-a il deux voies de raccordement à l'Orangerie en attente ?Le copropriétaires ne veulent pas une augmentation de trafic qui causerait des prbs de largeur de voieries, aujourd'hui très étroites.
- 4). Dans l'hypothèse d'un raccordement de voiries, qui supporterait le cout de l'entretien des routes ?est ce que les conditions de sécurité seraient optimales ?(passage des camions des pompiers, ambilances...)
- 5). Si raccordement à l'orangerie il y avait et que nous-copropriétaires ) décidions de fermer par un portail ou blocs de pierres l'accès à notre propriété privée, la CBO

mettrait notre communauté en danger car quelque soit le type d'obstacle choisi( portail ou gros blocs...), cela risquerait d'être mal perçu par le voisinage immédiat.

<u>Conclusions</u>: Nous souhaitons que cette zac , soit raccordée aux zones en amont, mais pas le milieu du lotissement.(Plan annexé N°12)

## 4.16- Observation de Mr Jean Yves AZELIE-(6 Rue des pamplemousses-97411 BDN-tel : 0692074645) -.( page 9 du registre)

Dans ce projet, ma vue sur mer risqua d être bouchée= serait-il possible de faire un décaissement assez important pour privilégier les parcelles de la rue des pamplemousses.

## 4.17- Observation de Mr et Mme BOUSSER Marielle-(Impasse des Citrons Galets Lot. L'Orangerie) .( page 9 du registre)

Nous ne souhaitons pas de raccords avec la ZAC Marie Caze car le pd. de circulation serait très important et le niveau de sécurité serait également très problématique.

## 4.18- Observation de Melle. GAULLER ( 2 Impasse des Pamplemousse). .( page 9 du registre)

Traitement des eaux usées : dans le projet actuel les 4 propriétés en contrebas de la route sont mitoyennes à celles de la ZAC. Lors de la réalisation du Tout à l'égout, ces propriétés devraient s'équiper de pompes de relevage. Ne peut- on d'ores et déjà prévoir un tronçon de raccordement en limite supérieure de la ZAC pour permettre le raccordement des propriétaires en contre bas de la route ? (Pièces remises, photos de la terrasse –plan coupe.)

#### 4.19- Observation de Mr et Mme HAMOUD. .( page 9 du registre)

Nous concevons tout à fait la nécessité de constructions de nouveaux logements à ST Paul, mais sans pour autant nuire aux habitants des quartiers environnants existant depuis plus de 20 ans.

- -En effet les raccordements avec le lotissement de l'Orangerie sont source d'insécurité :
- -Problèmes de circulation d'un surnombre de véhicules dans un lotissement privé dont les voies ont été prévues pour 70 lots. Rues étroites en épingle à cheveux.-Accès des secours problématiques.

-Mise en danger d'autrui : les piétons, les enfants...

D'autres solutions existent : Raccordement sur les voies publiques existantes et non sur les voies privées de l'Orangerie.

Les attentes des uns et des autres doivent être prise en considération pour une bonne entente et une parfaite harmonie : pas de raccordement entre la ZAC Marie Caze et le lotissement de l'Orangerie.

#### 4.20- Observation d'une personne non identifiée, qui l'a signée. (page 10 du registre)

Je comprends très bien que l'on crée des logements sociaux. Mais quand je vois déjà les embouteillages qu'il ya tous les jours et qu'actuellement le réseau routier est déjà saturé, alors qu'il y aurait des solutions ( qu'attend —on pour ouvrir sur la 4 voies au bout de l'allée des Palmiers à Savannah.. !!) Je me demande comment vont faire les services d'urgence ( pompiers, ambulances, samu ..) pour répondre à ces besoins occasionnels, certes mais vitaux !. Quant au lotissement de la ZAC Marie Caze, j'espère que l'on respectera les habitants du lotissement l'Orangeraie qui se sont installés là pour le calme et la vue et qu'on reverra le projet car les immeubles peuvent très bien se mettre ailleurs qu'en limite de ce lotissement au vue de l'étendre de la ZAC. Je suis contre le passage entre la ZAC Marie Caze et l'Orangerie.!

## 4.21- Observation d'une personne non identifiée, qui l'a signée. syndicat du lotissement l'Orangerie (page 11à13 du registre)

Il est important de loger les familles mais il faut également leurs permettre d'aller au travail dans des bonnes conditions de circulation .Les programmes de 2000 logements sur la zone de La Plaine et Sans Souci vont générer une augmentation importante de la circulation. Le CD4 est déjà embouteillé tous les matins des jours ouvrables. De nombreux automobiliste empruntent le chemin Sans souci pour rejoindre Cambaie.les habitants des hauts de Saint Paul sont de plus en plus nombreux et utilise cette seule route qui n'a pas été soulagée par la route des Tamarins.

- 1).Où en est le projet du pont sur la ravine de La Plaine et le raccordement sur l'échangeur de Cambaie ? Quand sont prévus les travaux ?Mr le commissaire inspecteur précise que cette décision n'est pas du ressort de la Mairie mais du Conseil Général. Dans ce cas quels sont les actions de la Mairie pour convaincre le Conseil Général ?y a-t-il des enquêtes et des dénombrements de véhicules aux heures de pointe ? L'utilisation de la route de sans Souci est très importante et génère de gros risque d'accidents.
- 2).le projet de raccordement depuis Savannah devant l'église est-il engagé ? Cela permettrait de désengorger la circulation pour tous les Saint Paulois des hauts qui se rendent au travail vers le Nord.

Il est prévu de déplacer des points de forage

- 3). Combien vont coûter ces travaux? Qui va payer? Quand sont-ils programmés?
- 4).Il n'y a pas d'étude d'impact dans le dossier. Si elle existe, où est elle accessible ? On dit que le promoteur souhaite conserver des tamarins centenaires par exemple. Cela figure-il quelque part sur le plan ?
- 5). Cette nouvelle zone urbaine ne va-t-elle pas polluer l'eau de la nappe phréatique ? Les 30 hectares de terrains seront beaucoup imperméabilisés où va se jetter cette eau pluviale concentrée ?

Le promoteur s'engage à ne pas boucher la vue des habitants de la fin de la rue des Pommiers en ne construisant de bâtiments collectifs en contrebas.

- 6).Comment cet engagement est-il formalisé aujourd'hui ?Des coupes des bâtiments figuraient dans le dossier de consultation mais ne sont plus présents aujourd'hui 30 avril ?
- 7).La zone peut donc rester en U4c maintenant?
- 8). Même question pour les logements collectifs envisagés en contre bas de la rue des Pamplemousse. Des documents apparaissent et disparaissent. Comment l'engagement du promoteur de ne pas apporter de nuisances aux riverains (en terme de vue par exemple) est-il formalisé ?
- 9). Ces bâtiment seront-ils dotés de toitures en terrasse pour abaisser au maximum le niveau du toit ?

Des routes sont dessinées en continuité de la Rue Citron Galet et de la rue des Agrumes du lotissement l'Orangerie.

- 10) Cela signifie t-il qu'on imposera un jour d'ouvrir ces passages aux véhicules ?
- 11). Y aura-t-il des accès piétons entre le projet de la Zac Marie et le lotissement ou d'autres quartiers voisins ?
- 12).La rue des Pommiers est voie publique. un accès à la ZAC en projet est –il possible dans ce secteur comme présente sur la page 7 de ce registre ? Cela permettrait de réaliser le tout à l'égout de ce quartier en évacuant les eaux usées par le bas

- 13). Sinon les habitants de la rue des pommiers devront-ils un jour financer des pompes pour remonter les eaux usées vers le haut ?
- 14). Est-il possible que le promoteur réalise un pont pour permettre de rejoindre le haut de la ZAC en projet au quartier de l'autre côté de la ravine Lolotte ?au niveau de la rue des Zattes. Cela permettrai d'accéder aux installation sportives, écoles sans passer par le CD4 qui n'est pas aménagé pour les piétons. Pas plus que les rues reliant la rue des Zattes au CD4.
- 15).L'enquêteur défend le projet en disant que l'opération ne coutera rien à la mairie de saint Paul, peut-on avoir des informations à ce sujet ?
- 16).L'enquêteur annonce que le tout à l'égout du lotissement l'orangerie ne sera jamais fait tant que le réseau routier du lotissement restera privé, peut-on avoir des précisions ?
- 17). Est-il prévu dans la ZAC en projet un réseau d'eau usé qui permettrait de récupérer les eaux usées en provenance des lotissements Gréviléas, Orangerie, rue des Pommiers..etc. ?
- 18) A partir de combiens logements réalisés seront construits les équipements publics et la Zone commerciale ?Peut-on avoir un planning à ce sujet ?
- 19).Le POS est modifié pour permettre la construction de la ZAC Marie Caze. Dans ce cas les informations sur les constructions et leurs hauteurs et architectures définitives ne pourraient-elles pas figurer au dossier ?

Merci d'envoyer vos réponses au syndicat du lotissement l'Orangerie qui transmettra aux intéressés, c'est-à-dire tous les colotis. Cordialement (30/04/2013)

#### 4.22- Observation de Mr B LEBRUN. .( page13 du registre)

Pas d'opposition de principe au projet des nouveaux lotissements Marie Caze.par contre je m'oppose absolument au raccordement de celui au lotissement l'orangerie car : la circulation deviendra impossible en particulier pour les véhicules de secours et la pollution engendrée.

Le lotissement est un lotissement privé, de quel droit CBO s'arroge un droit de passage sur un terrain qui ne lui appartient pas ?

Finie la tranquillité pour laquelle nous avons construit dans la lotissement.

Comment les pbs d'embouteillage seront –ils résolus sur l'axe Savanna –Bois de Nèfles avec l'afflux des véhicules de M Caze.

## 4.23- Observation de Mr et Mme BEGUE-FEMENIA.28 Rue des Agrumes- Lot. L'Orangerie. (page 14 du registre)

Les ouvertures (jonctions) entre l'orangerie Marie Caze vont entrainer une circulation importante de transit à travers les 3 lotissements. La voie existante étroite, sinueuse n'est pas compatible avec opération (problèmes de sécurité de nuisances diverses)

L'implantation d'un nombre aussi important de logements nécessite des aménagements importants des accès routiers de toute la zone ( route de la Plaine CD44). Les embouteillages sont déjà fréquents et importants, il y va de la qualité de vie à Saint Paul mais aussi de la sécurité de ses habitants. ( le 3/05/2013).

#### 4.24 Observation de Mme LERAT. .( page14 du registre) .( le 3/05/2013).

Il est très bien de construire de nouveaux logements mais en dépit du bon sens :

- 1)-Quel est l'intérêt d'un point de vue commercial de construire des immeubles avec terrasses orientées Le Port/Lycée St Paul IV ? une orientation le Cap La Houssaye ne serait- elle pas préférable ?
- 2)-Une connexion de route par le lotissement de l'orangerie n'est pas envisageable car c'est une propriété privée. Pensez plutôt à la faire par des voies publiques.
- 3)- Serait-il possible de prévoir des toits plats aux immeubles afin de préserver la vue des habitants du lotissement ?ou alors construire plus bas.

#### 3.25 Observation de Mr.FABER . ( page 15 du registre) .( le 3/05/2013).

Avis favorable pour la construction de logements sous réserve :

- -Parcelles qui jouxtent le lotissement de l'orangerie soient uniquement réservé&es à des logements individuels (et non du collectif comme projet présenté)
- -Aucun accès entre Orangerie et ZAC= voie privées étroites et sinueuses=pendant les

travaux et après les travaux.

-Phasage des travaux soient en accord avec l'évacuation du trafic routier= embouteillage..

#### 4.26 Observation de Mr. Jean Pierre BEGUE . ( page15 du registre) . ( le 3/05/2013).

- 1°-Quid de l'absorption , par le réseau routier actuel du flot de circulation supplémentaire généré par les projets d'aménagement : Marie Caze et Sans Soucis ?
- 2)-Le projet ZAC Marie Caze laisse entrevoir le raccordement des voies de la ZAC à celles du lotissement l'Orangerie qui sont privées ! Le raccordement avec les voies publiques existantes n'est-il pas réalisable plus aisément ?
- 3)-N'est pas possible d'éviter la construction d'immeubles collectifs (R+2) juste en limite et devant les habitations du lotissement voisin (ilot+C1-2). Une implantation dans un autre secteur du projet ne nuirait sans doute pas aux obligations compréhensibles du constructeur de logements.

#### 4.27 Observation de Mr. L'HOSPITALIER . ( page 16 du registre) .

Nous ne remettons pas l'utilité de ce projet en cause, cependant :

- 1)- Ns ne voulons pas de logements collectifs sur la partie haute du projet, afin d'avoir une continuité et une cohérence avec le lotissement existant et conserver la vue dégagée actuelle.
- 2)- Pas de liaison routière entre le lotissement l'orangerie et Marie Caze, pour éviter les problèmes de circulation intensive de dangerosité par rapport aux enfants du lotissement.les voie du lotissement ne sont par ailleurs pas adaptées à un flux intensif. (gabarit, trottoirs à supprimer etc..)
- 3)-+ de nuisance sonores, pollution...

#### 4.28 Observation de Mr. Et Mme NATIVEL-. (page 16 du registre).

Du fait d'un manque de logement d'une politique de développement nous voici devant un projet de construction »ZAC Marie Caze » qui va fleurir en contrebas de notre

lotissement l'Orangerie, un peu trop prés à notre avis de nos maisons. Nous comprenons que des demandes de plus en plus se font pour des logements sociaux "comme on dit, mais a-t-on étudié les alentours avant de décider cette implantation. Le gros problème reste et restera la sécurité de la circulation quand déjà nous avons le matin au minimum 1H pour aller au travail ST Paul/Le Port avec les embouteillages de sans Soucis/BDN- Egalement la tranquillité est à revoir, à espérer. Donc merci bien d'étudier l'emplacement des bâtiments en haut qui sont peut être un peu trop prés.

#### 4. Observations reçues par courrier électronique (mail):

Nous avons reçus des courriers électronique (mail) de la part de :

Mr Daniel LE TOULLEC.

Qui demande des renseignements à Mme. BONGEOT, responsable de projet à la CBO, qui m'a transmis, les différentes demandes ainsi que les réponses apportées.

(Pièces en Annexe n13)

#### 5. Analyse des observations.

Nous avons recueillis 28 observations sur le registre et une observation par Mail :

L'essentiel des remarques se porte sur l'inquiétude des riverains en particulier ceux du lotissement de l'orangeraie, qui craignent que la réalisation de la ZAC Marie Caze, avec la construction des immeubles obstrue leur visibilité ( vue sur la mer et l'horizon), il ne veulent pas de jonction de leur lotissement avec la ZAC Marie Caze, à causes des nuisances éventuelles liées à la circulation des véhicules supplémentaires..etc.

L'inquiétude générale se porte aussi sur le flux de circulation que va devoir absorber le CD 4, qui est saturé actuellement aux heures de pointes, et quelles seront les solutions pour fluidifier la circulation après la mise en service de La ZAC MARIE CAZE.

Une grande partie de personnes est favorable à la réalisation de cette ZAC, car elle répondra à la demande croissante de logement est cette réalisation sera bénéfique et participera au désenclavement du secteur.

#### **DEUXIEME PARTIE**

#### CONCLUSIONS MOTIVEES DU C.E.

#### 1- Observations et Remarques du C.E.

- Ainsi qu'il est mentionné dans le présent rapport, l'enquête publique relative à la modification du PLU de la Commune de Saint Paul Zac Marie CAZE, sur le secteur de la Plaine, pour ouvrir à l'urbanisation cette zone **AU4st** en transformant ces terrains en **Zone U4a, U4b et U4c** afin de les rendre opérationnels et de fixer les règles applicables dans le périmètre de la ZAC.

A été conduite par moi en qualité de commissaire enquêteur en application, de la Décision du 28-02-2013, du Magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Saint-Denis et de l'Arrêté n° AM 13030019 de Madame La député Maire de la Commune de Saint-Paul.

J'ai noté l'intérêt de la population pour cette enquête publique.

Durant le déroulement de l'enquête du 02-04-2013 au 3-05-2013, à la Mairie annexe de la Plaine. Saint Paul aucun incident n'a été relevé.

La composition et la teneur du dossier instruisant cette modification du P.L.U sont conformes à la législation en vigueur.

L'organisation matérielle et les relations avec les différents services des Mairies ont été excellentes.

La surface totale de la ZAC représente 29.75 ha, pour environ 7 hectares d'espaces naturels.

Les espaces naturels seront préservés le long des deux ravines et une **Zone N ebc**, sera positionnée sur un autre secteur de la Commune Préservation des arbres les plus remarquables.

#### 2- Avis et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

L'aménagement du quartier Marie Caze, se fera dans une démarche volontariste d'aménagement durable, dans une perspective locale alliant développement économique, qualité de vie, qualité environnementale, sobriété énergétique et intégration sociale.

Le programme de construction de la ZAC respectant au maximum le paysage avec une gradation de la hauteur avec collectif en bas, maison de ville au milieu et logements individuels situés sur la partie où la perception est la plus importante. Priorité aux habitants de la Plaine pour l'attribution de logements devant permettre de répondre aux besoins du secteur en particulier et de saint Paul en général.

La réalisation de la ZAC Marie CAZE, sera totalement financée par l'aménageur et ne nécessitera aucun financement, de la collectivité

La réalisation des 824 logements correspond à un souhait et une vive demande de la population du quartier de La plaine en particulier et à la population de Saint Paul en général. Elle répondra à cette demande.

La répartition des logements aidés est estimée à 50 %.

La réalisation de 9800 M2 de commerces, services et activités contribuera au désenclavement du secteur, et participera au développement économique

La réalisation des équipements publics et privés favorisera le lien social et participera au développement économique du secteur.

Un dossier d'autorisation au titre du code de l'environnement et du code de la santé publique, et en cohérence avec la procédure de déplacement des captages, a été réalisé.

Les conditions de déplacement des forages répond aux préconisations formulées par *l'hydrogéologue* agrée, mandaté pour réaliser une expertise du projet.

De la nécessité pour la Commune de SAINT PAUL à réaliser cette Modification du Plan Local d'Urbanisme, ZAC MARIE CAZE. Sur le secteur de La Plaine, afin, d'atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable concernant cette partie de son territoire.

- En conclusion de cette enquête qui s'est déroulée dans de très bonnes conditions, la participation du public, a été importante, le projet qui est porteur d'espoir en matière de logements et de développement économique du secteur a été bien accueilli.
- Du fait que cette Modification du Plan Local d'Urbanisme, ZAC MARIE CAZE. Sur le secteur de La Plaine a été élaboré dans le respect des règles juridiques en vigueur.

En conclusion de cette enquête, après examen des observations apportées sur le registre et après avoir apprécié tous les éléments en notre possession, nous donnons un avis favorable, à la demande de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT PAUL, ZAC MARIE CAZE. Sur le secteur de La Plaine.

Fait à La Possession le 18 mai 2013.

Le commissaire Enquêteur.

**MARONDE** Marcien

#### TROISIEME PARTIE

#### LES ANNEXES

- N°1 Décision du Tribunal Administratif N° E13000010/97 En date du 28/02/2013.
- N°2 L'arrêté N° AM 13030019 en date du 12 mars 2013, de la Député Maire de la Commune de SAINT PAUL.
- N°3- Extrait du PV des délibérations du conseil Municipal du 30/09/2010.
- N°4- Avis de la Chambre d'agriculture de la REUNION.
- N°5- Avis de La Présidente du Conseil Général.
- N°6- Avis du Conseil Régional.
- N°7- Avis du TCO.
- N°8- L'avis d'enquête publié sur le site Web de la Mairie de Saint Paul.
- N°9- Copie de parution des journaux le quotidien et le JIR du 15/03/2013.
- N°10- Copie de parution des journaux le quotidien et le JIR du 05/04/2013.
- N°11- Plan produit par Mr JUAN-(page N°4 du registre.).
- N°12- Copie du Mail de Mr. LETOULLEC Daniel.
- N°13- Plan produit par Mr BOUSSER Jérome (le 26/04/2013). (qui a joint un plan au registre à la page 6-7).

Fait à La Possession le 18 mai 2013.

Le commissaire Enquêteur.

MARONDE Marcien.