

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint - Paul  
sur le secteur du Centhor  
20 juin au 20 juillet 2016



## RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Serge RAMBAUD

# SOMMAIRE

## 1 – GENERALITES

1.1	Objet de l'enquête.....	p.3
1.2	Cadre juridique.....	p.4
1.3	Composition du dossier.....	p.4
1.4	Contexte du projet de modification.....	p.6
1.5	Présentation du projet.....	p.7

## 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	p.13
2.2	Organisation de l'enquête.....	p.13
2.3	Publicité de l'enquête.....	p. 13
2.4	Réunions et visites de terrain.....	p. 14
2.5	Clôture de l'enquête.....	p.15

## 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE

3.1	Relevé et analyse des observations .....	p.16
3.2	P.V de synthèse et réponses du maître d'ouvrage .....	p. 19
3.3	Avis des personnes publiques associées .....	p. 20

## 4 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....p. 22

## 5 – ANNEXES.....p. 31

# 1 – GENERALITES

## 1.1 - Objet de l'enquête.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PAUL a été approuvé le 27 septembre 2012.

La modification proposée qui fait l'objet de la présente enquête publique vise à **ouvrir à l'urbanisation un terrain classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st)**.

Le règlement applicable à cette zone AU3st précise en préambule :

*« Cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions.*

*En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. **Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.** »*

Le terrain concerné par le projet est propriété de la commune de SAINT-PAUL. Il est cadastré CT 1070, sa superficie est d'environ 4,5 hectares.

Situé à proximité du centre de SAINT-GILLES LES HAUTS, en aval du rond-point du CENTHOR, il est délimité par la RD 10 et le chemin BANCOULIER (photo p.1).

Il est situé dans le périmètre de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.3 du PLU (OAP3.3)**.

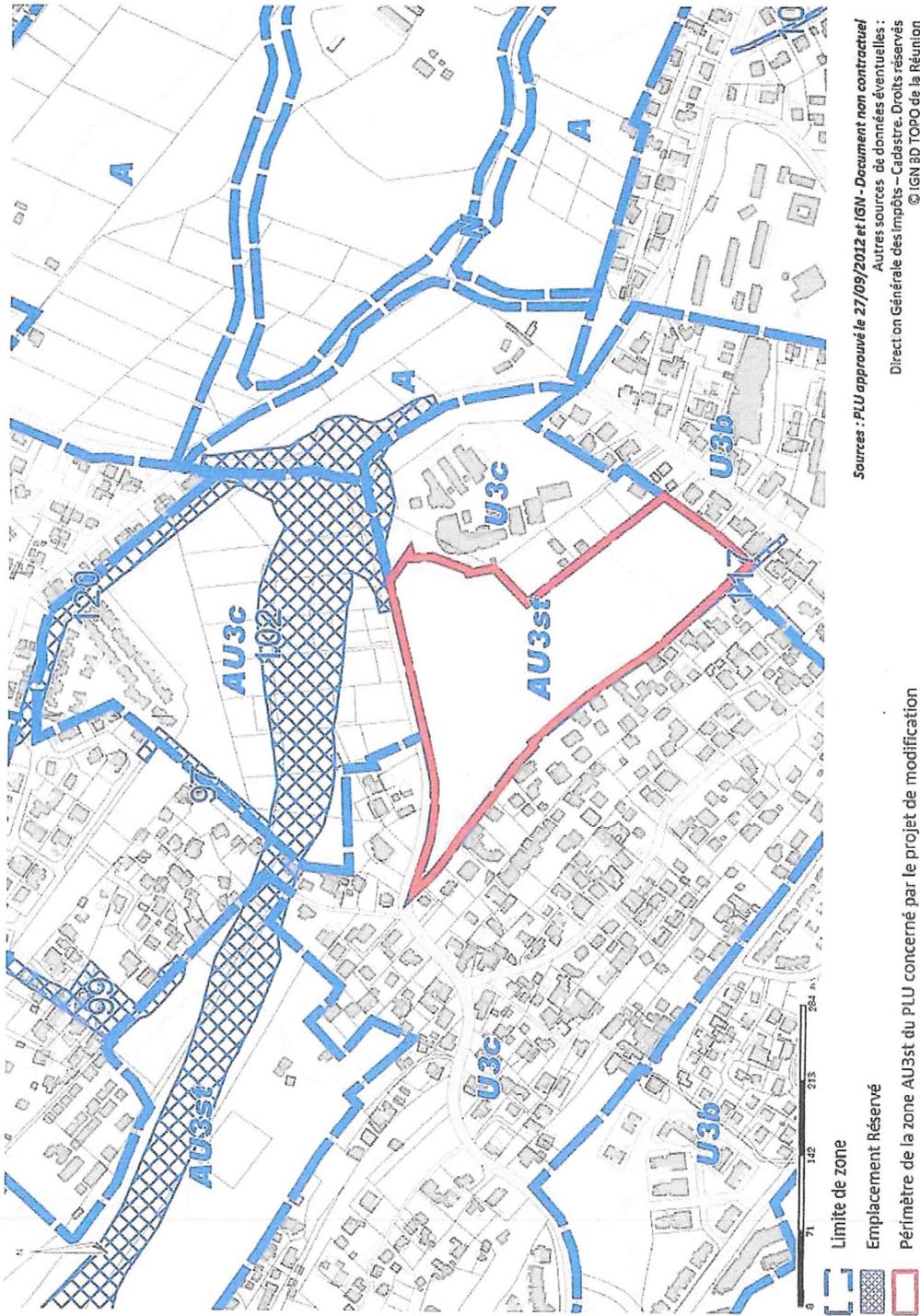
**Son classement en zone U3c est un préalable obligatoire** à la structuration du secteur conformément aux objectifs et au programme de l'OAP3.3.

Faisant suite aux Orientations d'Aménagement créées par la loi SRU du 13/12/2000 les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été instaurées par la loi ENE du 12/07/2010 dite Loi Grenelle 2.

Les OAP sont une des pièces constitutives du PLU, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire. Elles fixent des grands principes d'aménagement sur des espaces considérés comme stratégiques pour atteindre les

objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Plan Local d'Habitat (PLH) pour ce qui concerne les logements.

Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul  
Zone AU3st du CENTHOR



Sources : PLU approuvé le 27/09/2012 et IGN - Document non contractuel  
Autres sources de données éventuelles :  
Direction Générale des Impôts - Cadastre. Droits réservés  
© IGN BD TOPO de la Réunion

extrait du PLU de SAINT-PAUL

## 1.2 - Cadre juridique.

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU de SAINT-PAUL sur le secteur du CENHOR est encadrée par :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-36 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement, notamment les articles R 123-1 et suivants.

En application de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme... le PLU est modifié lorsque ... « *la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ». C'est le cas ici puisque le projet de modification concerne l'OAP 3.3.

En application des articles L153-37 et 38 la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit être justifiée par une délibération du Conseil Municipal au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. La procédure de modification a été initiée par une délibération du Conseil Municipal de SAINT-PAUL en date du 7 avril 2016. (*Annexe 2*)

Par décision du 24 mai 2016 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS a désigné M. Serge RAMBAUD en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et M. Jean-Pierre SCHIETTECATTE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

L'enquête publique a été prescrite par l'Arrêté du Maire de SAINT-PAUL n°16060444 en date du 1<sup>er</sup> juin 2016. (*Annexe 1*)

### **1.3 - Composition du dossier**

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comporte 5 pièces.

**Pièce 1. Notice explicative** (22 pages) comportant :

- L'objet et la portée de la modification.
- Le contexte du projet de modification.
- La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st du CENHOR.
- Le projet de la SEDRE pour répondre aux objectifs du projet de modification du PLU.
- Les incidences de la modification sur le PLU.

**Pièce 2. Orientation d'Aménagement et de Programmation** (5 pages)

- Avant modification :  
Situation, caractéristiques des terrains du CENHOR, Objectifs d'aménagement, programme prévisionnel, schéma d'aménagement.
- Après modification :  
Situation, caractéristiques, Objectifs de l'Aménagement, Programmation thématique.

**Pièce 3. Rapport de présentation** (8 pages)

**Pièce 4. Zonage** avant et après la modification.

**Pièce 5. Le Règlement** (23 pages) des Zones AU3st, AU3, U3a, U3b, U3c.

Toutes ces pièces accompagnées de schémas, extraits de planche graphique du PLU sont d'une lecture facile et peuvent être consultées sur le site internet de la commune.

Pour favoriser l'accès du public au dossier toutes les pièces du PLU ainsi que l'arrêté municipal et l'avis d'enquête sont également accessibles en ligne sur le site de la commune de SAINT-PAUL.

## 1.4 – Contexte du projet de modification.

### • Situation au SCOT Ouest.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Ouest approuvé par le Territoire de la Côte Ouest (TCO) le 8 avril 2013 a identifié le binôme PLATEAU CAILLOU / SAINT GILLES LES HAUTS comme pôle secondaire de l'armature urbaine du SCOT avec une densité de 50 logements à l'hectare pour les projets urbains à venir.

La zone AU3st du CENTHOR située au cœur de ce pôle est identifiée comme **Espace Urbain à Densifier** sur la carte de destination générale du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) reprise par le SCOT.

### • Situation au PLU.

Le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-PAUL a été approuvé le 27 septembre 2012. La parcelle CT 1070 concernée par le projet de modification a été classée en zone à urbaniser stricte (AU3st).

La procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du CENTHOR a été lancée par une délibération du conseil municipal de SAINT-PAUL en date du 7 avril 2016, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

La zone AU3st du CENTHOR est située dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.3 du PLU.

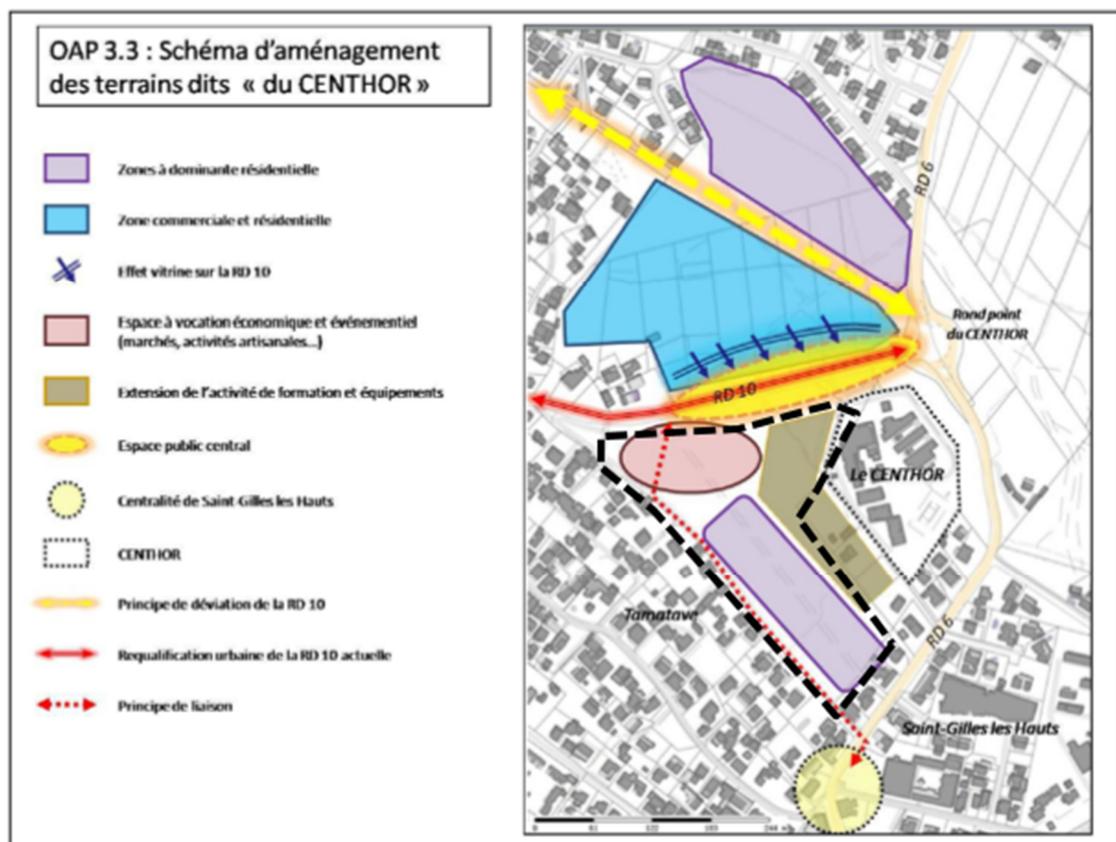
Les OAP complètent les orientations générales du PADD en inscrivant dans le PLU les actions ou opérations publiques d'aménagement ou de développement en projet. Elles concernent des espaces jugés stratégiques pour atteindre les objectifs du PADD du PLU.

Dans le cas de l'OAP 3.3 il s'agit d'aménager un programme qui soit en cohérence avec le PADD du PLU lequel pose comme principes :

- Le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées ;
- Un logement pour tous.

Les objectifs d'aménagement retenus pour l'OAP 3.3 sont :

- Créer un nouvel espace de vie mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services.
- Relier les quartiers de PLATEAU CAILLOU et SAINT GILLES LES HAUTS.
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du CENTHOR.



## 1.5 - Présentation du projet.

### 1.5.1 – Justification.

La parcelle CT 1070 située au lieu-dit « le CENTHOR » est encadrée par la route départementale 10 (dite route de l'Eperon), la route départementale 6 (dite route Joseph Hubert) et le chemin Bancoulier.

Ce terrain de 4,5 hectares qui appartient au bassin de vie n°3 de PLATEAU CAILLOU n'est pas identifié comme une centralité du bassin de vie mais sa position stratégique au cœur du pôle secondaire de PLATEAU CAILLOU rend son urbanisation nécessaire puisqu'il se trouve dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.3 du PLU.

Classé en zone AU3st alors que tous les terrains environnants classés en zone AU3c sont en cours d'urbanisation ce terrain communal constitue une sorte de « dent creuse » au sein de l'OAP. Son aménagement sera donc l'occasion de structurer la zone du CENTHOR qui est appelée à devenir le barycentre du bassin de vie de PLATEAU CAILLOU, véritable centre névralgique en terme de communication Nord/Sud et Hauts/Bas, et l'articulation du développement urbain entre les quartiers de PLATEAU CAILLOU (qui accueillera 2 500 logements supplémentaires, de l'activité commerciale et des équipements structurants avec le projet ZAC Renaissance III), l'Eperon (dont le programme de ZAC est en voie d'achèvement) et SAINT GILLES LES HAUTS (quartiers en restructuration).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU3st trouve ici sa justification, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU qui pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées.

Le projet de modification du zonage de la parcelle CT 1070 répond aussi à un autre principe du PADD en matière de logement et aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. Le bassin de vie de PLATEAU CAILLOU devra accueillir 3000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) avec une proportion d'au moins 50 % de logements aidés.

## 1.5.2. – Programme d'aménagement.

La ville a mandaté la Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE) pour élaborer un programme d'aménagement compatible avec l'OAP 3.3 privilégiant une densification des agglomérations et une structuration de bourg.

Il est prévu :

- La création d'un espace polyvalent événementiel le long de la RD 10 pouvant accueillir des manifestations ou des marchés dans un cadre végétalisé avec un parking de 75 places.
- L'extension du Centre de formation aux métiers de l'hôtellerie (CENTHOR) sur une emprise de 8 000 m<sup>2</sup>.
- La construction de 212 logements semi-collectifs et individuels, avec une part de logements aidés, pour une densité de 49 logements à l'hectare.
- L'organisation de liaisons douces avec le centre SAINT GILLES LES HAUTS pour répondre aux objectifs du PDU.
- L'aménagement d'une zone paysagère tampon le long des RD 10 et RD 6 et du rond-point du CENTHOR.

Ce projet privilégie la diversité urbaine en mêlant les fonctions résidentielle, commerciale et de services. Il devrait s'insérer de façon harmonieuse dans le tissu existant tout en contribuant à la structuration de l'ensemble de la zone concernée par l'OAP 3.3.

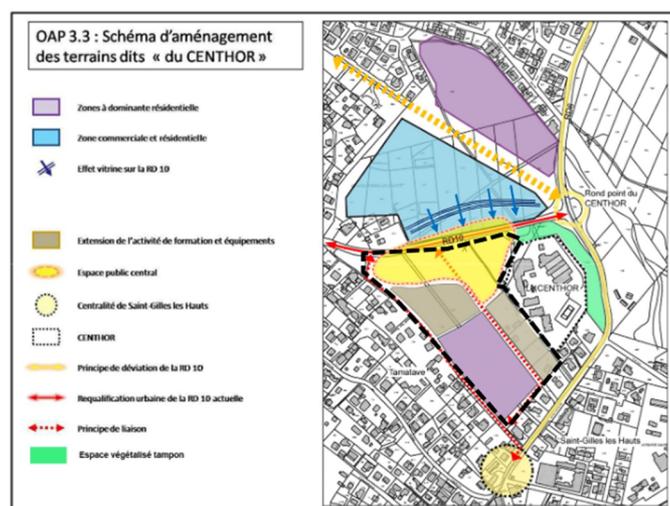


Schéma d'aménagement proposé dans le dossier d'enquête

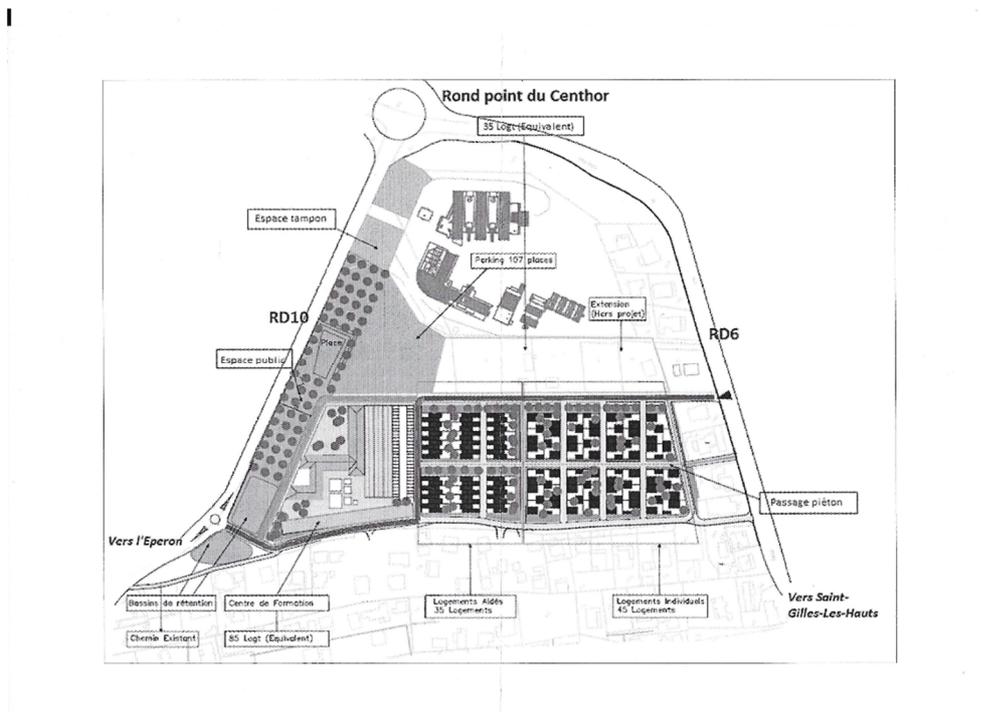
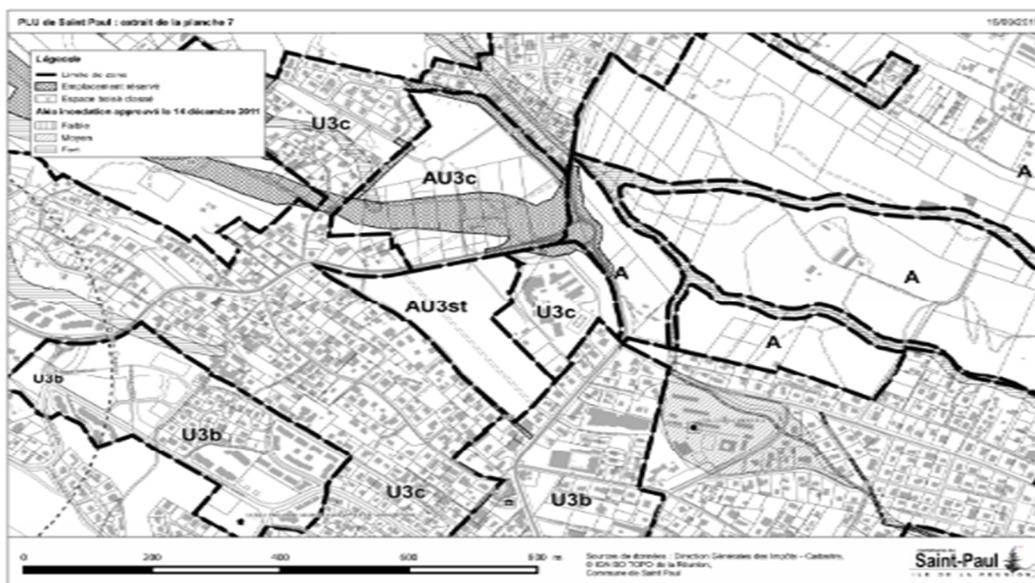


Schéma d'aménagement modifié en cours d'enquête

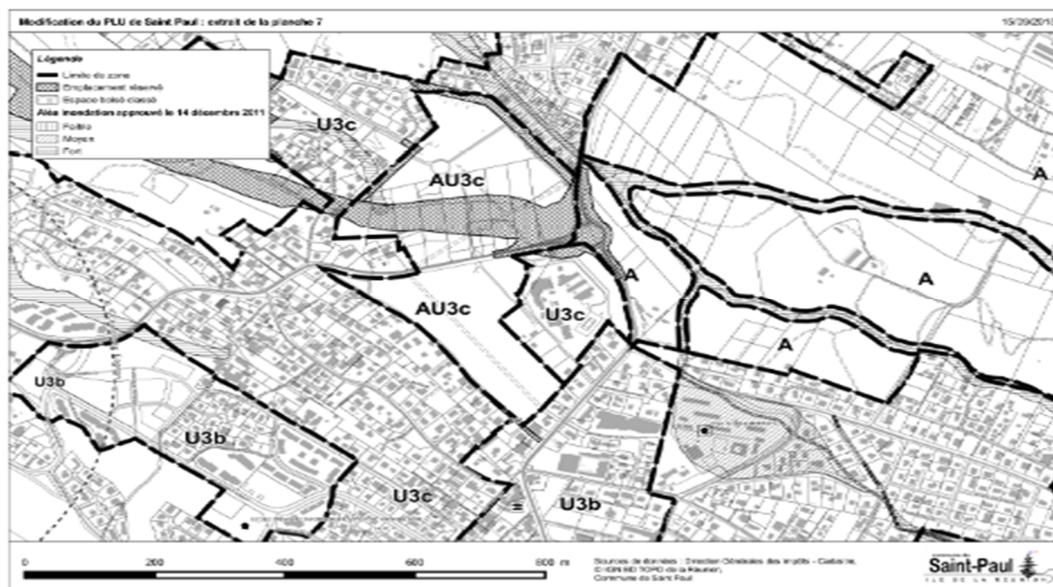
### 1.5.3 – Incidences du projet sur la modification du PLU.

- Incidences sur le PADD :  
Pas de modification.
- Incidences sur les OAP :  
L'OAP 3.3 « aménagement des terrains dits du CENTHOR » est modifiée pour permettre la réalisation du programme d'aménagement de la SEDRE.
- 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 151-5 du Code de l'Urbanisme.
- Incidences sur le zonage du PLU :  
La planche graphique n°7 du PLU est modifiée : la zone AU3st du CENTHOR d'une surface de 46 434 m<sup>2</sup> est modifiée en zone AU3c pour la même surface de 46 434 m<sup>2</sup> ce qui porte la surface de la zone AU3c du CENTHOR à 128 592 m<sup>2</sup>.  
*Cf. page 13*
- Incidences sur le règlement du PLU :  
Pas de modification. Le règlement de la zone AU3c renvoyant au règlement de la zone U3c s'appliquera à la zone AU3st du CENTHOR ainsi modifiée.
- Incidences sur la liste des emplacements réservés du PLU :  
Pas de modification.
- Incidences sur les annexes du PLU : Néant

## Zonage avant modification



## Zonage après modification



## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur**

A la demande du Maire de la commune de SAINT-PAUL, par décision N° E16000018/97 du 24/05/2016 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS de LA REUNION m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification du PLU de SAINT-PAUL sur la zone d'urbanisation future (AU3st) sur le secteur du CENTHOR afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

Par la même décision Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus et a participé à la phase préparatoire de l'enquête.

### **2.2 Organisation de l'enquête**

J'ai rapidement pris rendez-vous avec la Mairie de SAINT-PAUL et j'ai été reçu le 25/05/2016 à la Direction Prospective Territoriale et Urbanisme par MM. Frédéric BERNICHON et Dimitri CONTE qui m'ont remis le dossier d'enquête et m'ont fait une présentation générale du projet.

Ensemble nous avons fixé le calendrier de l'enquête, le nombre et les dates des permanences qui se tiendront au siège de la Direction Prospective Territoriale et Urbanisme.

Nous avons décidé aussi des mesures de publicité de l'enquête : avis dans la presse locale (2 journaux), affichage de l'avis d'enquête en mairie centrale et mairies annexes, affichage sur le site du projet selon les normes réglementaires

### **2.3 Publicité de l'enquête**

L'information du public sur l'ouverture de l'enquête publique a été effectuée conformément aux règles du Code de l'Urbanisme.

Un avis d'enquête a été publié 18 jours avant le début de l'enquête dans les Annonces légales des 2 journaux locaux : « le Journal de l'Île » et « le Quotidien » le 02/06 /2016.

Cet avis a ensuite été rappelé dans les mêmes journaux pendant les 8 premiers jours de l'enquête, le 24/06/2016.

*Voir Annexes 3 et 4*

L'avis d'enquête a été, dans les délais prescrits, affiché en mairie et dans les mairies annexes jusqu'à la fin de l'enquête.

*Voir Annexe 5*

Un avis format A2 sur fond jaune a été affiché de façon visible depuis la route départementale 10 sur le site du CENTHOR.

*Voir Annexe 6*

L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté municipal et les pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, (onglet Cadre de Vie).

L'information du public a de ce fait été convenablement assurée.

## **2.4 Réunions et visites de terrain**

Pour approfondir notre connaissance dossier et mesurer au mieux les enjeux du projet j'ai sollicité une réunion suivie d'une visite sur le terrain. Participaient à cette réunion MM. Frédéric BURNICHON, Dimitri CONTE pour la mairie de SAINT-PAUL, Madame Angélique PADRE, chargée d'opérations pour la SEDRE, M. SCHIETTECATTE commissaire enquêteur suppléant. Le projet nous a été présenté de manière détaillée et la visite sur le terrain nous a permis de pré-visualiser le futur aménagement.

## **2.5 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal N° AM 16060444 du 01/06/2016 dans de bonnes conditions matérielles, sans incidents, du 20 juin 2016 au 20 juillet 2016 soit pendant 31 jours consécutifs.

J'ai tenu 5 permanences selon le calendrier que nous avons fixé avec la mairie soit :

- lundi 20 juin de 9 h à 12 h.
- mercredi 29 juin de 9 h à 12 h.
- jeudi 7 juillet de 9 h à 12 h.
- mardi 12 juillet de 13 h à 16 h.
- mercredi 20 juillet de 13 h à 16h.

## 2.6 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête soit le 20 juillet à 16 h j'ai clôturé le registre d'enquête.

Lors d'une réunion le 27/07/2016 j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations accompagné des questions que je souhaitais poser à la commune et à la SEDRE.

Un mémoire en réponse m'a été adressé en retour le 5 août 2016.

Ces documents sont annexés au rapport d'enquête. *Annexes 8 et 9.*

Le 11/08/2016 j'ai remis mon rapport d'enquête à Monsieur le Maire de SAINT-PAUL et j'ai déposé 2 copies au Tribunal Administratif de la Réunion.

### 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE

#### 3.1 Relevé et analyse des observations.

Au cours de l'enquête j'ai reçu 5 personnes et recueilli 1 observation orale et 2 observations écrites.

L'observation orale émane de M. ANTILOPE qui s'est présenté à la permanence du 20/06/2016 et qui m'a expliqué qu'il était propriétaire en indivision de la parcelle CT 11 située dans la partie Nord du terrain entre le CENHOR et la parcelle CT 1070. Il voudrait, avec l'accord des autres héritiers, obtenir un permis de construire sur ce terrain où se trouve déjà une construction illégale.



Au bout de la flèche le terrain de M. ANTILOPE

Les autres personnes, ont déposé au registre les observations suivantes que je retranscris textuellement.

M. Mme BLANC demeurant chemin Bancoulier ont écrit le 29/06/2016 :

« Résidents dans le chemin Bancoulier, nous nous interrogeons sur les incidences que de telles constructions pourraient avoir sur notre cadre de vie :

- Hauteur des habitations en vis-à-vis ?
- Vue directe ou non sur nos intérieurs (protection de notre vie privée...)
- Accès et devenir du chemin Bancoulier lui-même etc.

De plus, des structures ou espaces de jeux sont-ils prévus pour accueillir les enfants et les jeunes de ces futures habitations ?

En effet, il nous semble qu'une telle concentration de logements requière des lieux d'activités divers afin d'éviter une recrudescence de la délinquance dans le quartier.

Merci de prendre en considération nos remarques et inquiétudes.

M. et Mme CUZIN, 56 chemin Bancoulier, ont écrit le même jour :

« Nous comprenons bien sûr le motif louable de résorber le déficit de logements, mais nous aimerions que les porteurs de ce projet soient vigilants sur certains points :

- Préserver la sécurité : l'accès du chemin Bancoulier sur la D6 présente actuellement une dangerosité qui risque d'être accrue par une densité de la circulation.
- Préserver l'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts (St Gilles les Hauts voit actuellement disparaître tous ses espaces verts non construits).
- Préserver le cadre de vie des riverains actuels et citoyens de St Paul ( il s'agit de ne pas engendrer des troubles du voisinage au titre de la dégradation du paysage et de l'environnement urbain : vis-à-vis, proximité...) points qui n'ont pas vraiment été respectés lors de la dernière

réalisation des logements collectifs Alaminias du CENTHOR.

- Nous espérons que vous aurez pris en considération nos remarques lors du futur dépôt de permis de construire. »

Les personnes qui se sont exprimées ne s'opposent pas au projet de modification du PLU. Toutefois, elles manifestent comme c'est souvent le cas en pareille situation une inquiétude en tant que riverains du futur projet. Ceci les amène à interroger la commune et son prestataire sur des points comme :

- la hauteur des constructions prévues,
- leur densification,
- l'augmentation de la délinquance,
- les troubles de voisinage,
- les risques d'insécurité,
- la sécurisation des accès à la route départementale,
- la disparition des espaces verts.

### **3.2 Procès-verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage**

Comme prévu par la réglementation j'ai remis le 27 juillet les observations du public au maître d'ouvrage qui m'a fait parvenir le 5 août 2016 son mémoire en réponse. *Voir annexes 8 et 9.*

### 3.3 Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme le Maire de SAINT-PAUL a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées. Les avis suivants ont été recueillis pendant l'enquête.

- **La Chambre d'Agriculture de la Réunion**, dans un courrier du 20/06/2016 annexé au registre d'enquête le 29/06/2016 a émis un avis favorable sur le projet de modification.
- **La Présidente du Conseil départemental**, dans un courrier du 06/07/2016, demande « que les choix d'aménagement urbain soient mis en cohérence avec les réseaux de voirie ». Elle fait remarquer que « le tracé de la future déviation Eperon, au niveau du giratoire existant dit du CENTHOR, ne correspond pas au tracé porté par le Département puisque le futur giratoire sera déplacé légèrement et que la future déviation de la RD10 ne sera pas accessible depuis la zone AU3st (« unique bretelle de sortie unidirectionnelle depuis la déviation»).».  
Pour finir elle demande que ses observations soient intégrées au projet.
- **Le Président de la Région Réunion**, dans un courrier du 13/07/2016, constate que le projet d'aménagement du secteur du CENTHOR « respecte bien la densité minimale des projets d'urbanisation prescrite par le SAR, à savoir 50% ha (logements, équipements et services. »  
Il prend acte de ce projet de modification qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.
- **Le Président du TCO**, dans un courrier daté du 19/07/2016, enregistré au courrier arrivé en mairie de SAINT-PAUL le 21/07/2016 donc hors délais.  
Ce courrier comporte cependant des éléments d'appréciation sur le programme d'aménagement des terrains du CENTHOR qui méritent d'être examinés.  
Partant du constat que le bassin de vie de PLATEAU CAILLOU fait l'objet d'une forte dynamique de construction de logements « marquée surtout par une production sociale ou très sociale qui

dépasse les objectifs du PLH de 150% sur le LLTS et de 140% sur le LLS » le TCO redoute qu'en poursuivant dans cette voie se crée un déséquilibre social au sein d'un bassin de vie déjà concerné par la présence de quartiers prioritaires « politique de la ville ». En conséquence le Président de l'EPCI souhaite que la programmation résidentielle sur les terrains du CENTHOR soit orientée vers des opérations de logements intermédiaires en accession à la propriété ou en location. Et il rappelle que 10 opérations de logements sociaux sont en cours ou programmées autour de ce secteur.

## 4 – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du Président du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS DE LA REUNION et sur demande du Maire de SAINT-PAUL j'ai conduit l'enquête publique préalable à la modification du PLU de SAINT-PAUL en vue d'ouvrir à l'urbanisation un terrain classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st).

### 4.1 Rappel de l'objet de l'enquête.

Le PLU de SAINT-PAUL a été approuvé le 27/09/2012. La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation le terrain communal cadastré CT 1070 classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st). La modification qui permettra le classement de ce terrain en zone AU3c nécessite l'ouverture d'une enquête publique en application des articles L 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

Propriété de la commune, ce terrain de 4,5 ha est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP 3.3) qui a pour objectifs, en cohérence avec le PADD et le PLH de :

- Structurer le secteur du CENTHOR identifié au SAR comme « Espace Urbain à Densifier ».
- Répondre au besoin en logements sur le bassin de vie de PLATEAU CAILLOU.

Pour réaliser cette opération la ville de SAINT-PAUL a mandaté la SEDRE pour élaborer un projet d'aménagement privilégiant une densification des agglomérations et une structuration de bourg.

Le programme prévoit :

- La création d'une offre résidentielle, au contact des quartiers d'habitations existants, comprenant 212 logements semi-collectifs et individuels avec une part de logements aidés soit une densité de 49 logements à l'hectare.

- La création sur une emprise de 8 000 m<sup>2</sup> d'une offre en matière de formation qui viendra compléter les formations déjà proposées par le CENTHOR.
- La création d'un espace polyvalent événementiel pouvant accueillir des manifestations ou des marchés forains dans un cadre vert. Cet espace le long de la RD 10 renforcera la vocation commerciale et économique déjà affirmée dans le secteur. Un parking de 75 places est associé à cet espace polyvalent.
- L'organisation de liaisons douces avec le centre de SAINT-GILLES LES HAUTS répondant aux objectifs du PDU.

#### **4.2 Déroulement de l'enquête.**

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juin 2016 au 20 juillet 2016 pendant 31 jours consécutifs.

Les pièces du dossier étaient à la disposition du public en mairie de SAINT-PAUL au service Planification et Observatoire ainsi qu'un registre pour recevoir les observations du public.

La publicité de l'enquête a été effectuée dans le respect de la réglementation et des délais prescrits: avis dans la presse locale, affichage en mairie et sur le terrain concerné par le projet, mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la commune.

Je me suis tenu à la disposition du public lors de 5 permanences :

Lundi 20 juin de 9 h à 12 h.

Mercredi 29 juin de 9 h à 12 h.

Jeudi 7 juillet de 9 h à 12 h.

Mardi 12 juillet de 13 h à 16 h.

Mercredi 20 juillet de 13 h à 16 h.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, sans incidents.

Le public ne s'est guère manifesté, pour preuve je n'ai reçu que 5 personnes dont 2 couples riverains du projet qui ont laissé chacun une observation écrite et un propriétaire foncier qui n'a produit qu'une observation orale que j'ai retranscrite aussi fidèlement que possible.

En cours d'enquête j'ai reçu les avis des personnes publiques associées suivantes : Chambre d'agriculture de la Réunion, Département de la Réunion, Région Réunion et TCO. Ces avis tous favorables sont analysés dans le rapport et annexés au registre d'enquête.

#### **4.3 Avis du commissaire enquêteur sur les observations recueillies.**

Premier constat : **la faible mobilisation du public** pour cette enquête.

Les personnes qui se sont exprimées ne s'opposent pas au projet de modification du PLU. Toutefois, elles manifestent comme c'est souvent le cas en pareille situation une **inquiétude en tant que riverains** du futur projet. Leur cadre de vie va forcément se trouver modifié par le futur aménagement et l'inquiétude de ces riverains est tout à fait légitime. Ceci les amène à interroger la commune et son prestataire sur des points comme :

- la **hauteur des constructions prévues**, car ils craignent une perte d'intimité si les futurs bâtiments offrent une vue plongeante sur leur habitation (référence à des ensembles de logements collectifs récemment livrés dans le secteur). Le règlement de la zone U3c devrait les rassurer puisqu'il limite les hauteurs à R+2. Tout comme le fait que les logements seront construits dans la partie basse et qu'ils ne surplomberont pas les habitations du chemin BANCOULIER.

- la **densification** les inquiète aussi par les risques attendus d'augmentation de la **délinquance** et de **troubles du voisinage**. A ce sujet, la SEDRE, reprenant les remarques du TCO confirme que le programme de logement ne comprendra pas de LLTS mais des logements intermédiaires, en semi-collectifs, et des maisons individuelles.

- les **risques d'insécurité** sont également pointés notamment en ce qui concerne la sécurisation des accès à la route départementale 10. Là aussi, le programme d'aménagement évolue dans le sens souhaité par les habitants du quartier

puisque un giratoire sera mis en place à la jonction du chemin BANCOULIER et de la RD 10.

- la disparition des **espaces verts** est également mal ressentie (allusion à l'urbanisation en cours dans la zone). La SEDRE et la commune estiment pour leur part que le programme d'aménagement fait une large place aux espaces verts et que l'ensemble du futur bâti sera suffisamment aéré.

Néanmoins ces personnes comprennent la **nécessité de répondre au besoin de logements**. Il est souhaitable que leurs messages à destination de la commune et son prestataire soient entendus.

**Réponse de la commune concernant l'observation orale de M. ANTILOPE :**

*Ni la SEDRE ni la commune n'envisagent de maîtriser ce foncier qui est destiné selon l'actuelle OAP à l'extension de l'activité de formation. Il ne peut donc être destiné à la construction de logements.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Au stade actuel le programme d'extension du CENTHOR n'est pas déterminé, le terrain de M. ANTILOPE reste donc en l'état. Il conviendra quand le projet sera arrêté de respecter les droits des propriétaires concernés.

**Réponse de la commune concernant les espaces verts :** *Le plan et le programme des espaces végétalisés seront précisés lors des études de maîtrise d'œuvre. Il est d'ores et déjà prévu un espace public végétalisé en front de RD 10 et un espace tampon planté tout autour du centre de formation du CENTHOR existant.*

**Avis du commissaire enquêteur :** l'insertion paysagère du projet d'aménagement devrait, grâce à l'étagement des unités fonctionnelles pour tenir compte de la topographie du terrain, favoriser son intégration dans l'environnement existant.

**Réponse de la commune concernant les voiries et leur sécurisation :**

- *Le chemin Bancoulier fera l'objet d'une restructuration, et deviendra à double sens, tout en conservant son tracé actuel. Un aménagement urbain spécifique permettra de garantir un usage adapté en zone résidentielle. L'accès existant à la RD6 sera maintenu mais mieux aménagé afin d'en garantir la sécurité.*
- *Une voie de ceinture de l'opération, axe principale de circulation également à double sens, sera créée. Elle permettra de desservir le futur parking public, en se raccordant de part et d'autre au chemin Bancoulier facilitant ainsi l'accès au futur giratoire de la RD10.*

- *Des voies internes à l'opération permettront de desservir l'ensemble des logements.*

*Les accès à la RD 6, identifiés sur le plan ci-dessus seront en sens unique afin de limiter les entrées et sorties sur la RD6. D'autre part, une circulation douce et piétonne est prévue afin de favoriser la connexion avec le centre de Saint-Gilles-Les-Hauts. Toutefois le plan de circulation ainsi que le profil type des voiries seront précisés lors des études de maîtrise d'œuvre.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Ces réponses précises vont dans le sens des demandes formulées par le public et moi-même. La restructuration du chemin BANCOULIER est une bonne chose tout comme la sécurisation de sa jonction avec la RD 6.

**Réponse de la commune concernant le stationnement :**

*Le CENHOR conserve ses stationnements existants. Dans un souci d'économie du foncier et de rationalisation des usages, le futur parking public sera mutualisé entre les centres de formation et l'espace public notamment lors de l'organisation d'événements de type marché forain ou d'animations culturelles.*

**Avis du commissaire enquêteur :** OK pour la mutualisation entre les différents usagers des équipements prévus sur le site.

**4.4 Avis du commissaire enquêteur sur les avis des personnes publiques associées.**

Sur les 3 avis reçus en cours d'enquête ceux de la **Chambre d'agriculture**, et de la **Région Réunion** favorables au projet n'appellent pas de commentaires de ma part.

En revanche, l'**avis du Département** de la Réunion bien que favorable soulève des questions au sujet du Rond-point du CENHOR qui serait déplacé et à propos de la future déviation de la RD 10. La problématique des accès à cette déviation mérite d'être précisée.

**Réponse de la commune :** *Le déplacement du giratoire n'impactera pas le projet d'aménagement porté par la SEDRE. Il n'y aura aucun accès direct avec la future déviation de la RD 10.*

*L'accès principal sur l'actuelle RD 10 se fera en partie basse, à proximité du temple existant, où sera créé un giratoire.*

**L'avis du TCO** exprimé le 19 juillet (pendant l'enquête) mais parvenu le 21 juillet (hors délais) soulève des questions intéressantes au niveau de la production de logements sociaux qui dépasserait, dans la zone Eperon, Plateau Caillou, les objectifs du PLH : + 150% en LLTS et + 140% en LLS. « Ce qui risque d'entraîner un déséquilibre social au sein d'un bassin de vie déjà concerné par la présence de quartiers prioritaires politique de la ville ». Une opinion que je partage et que renforce l'autre argument : « 10 opérations de logements sociaux sont en cours ou programmées autour de ce secteur ».

Pour le TCO il serait « nécessaire » dans ce contexte d'orienter la programmation résidentielle du CENTHOR vers des logements intermédiaires en accession ou location. Et pour finir, je trouve que l'idée d'ajouter au programme de nouveaux services de proximité (banques, assurances...) et commerces mérite d'être étudiée car elle cadre parfaitement avec les objectifs de mixité des diverses fonctions urbaines.

Pas de réponse de la commune aux observations du TCO dont la pertinence ne fait, pour moi, aucun doute.

#### **4.5 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU.**

Les terrains du CENTHOR, à proximité du centre de SAINT-GILLES LES HAUTS, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU de la commune de SAINT-PAUL. (OAP3.3)

Cette OPA vise à structurer l'urbanisation du secteur en créant un nouvel espace de vie mêlant diverses fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, et de services). Il s'agit aussi de réaliser l'extension du *Centre de formation aux métiers de l'hôtellerie* qui est une sorte de point d'ancrage du programme d'aménagement et dont le sigle a été utilisé pour désigner le quartier.

Le terrain qui jouxte le CENTHOR (parcelle cadastrée CT 1070, 4,5 ha, propriété de la commune) n'est pas exploité et se présente comme un vaste terrain vague non entretenu dont le potentiel urbanisable ne peut pas être négligé au regard des

besoins de la région. Cette sorte de « dent creuse » au sein d'une zone en cours d'urbanisation doit donc, logiquement, être elle aussi ouverte à l'urbanisation puisque située dans le périmètre de l'OAP 3.3.

Pour permettre la modification du PLU imposée par le code de l'urbanisme afin que ce terrain classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) passe en zone AU3 et devienne constructible, l'enquête publique que j'ai conduite s'est déroulée du 20 juin 2016 au 20 juillet 2016 dans de bonnes conditions et sans incidents.

J'ai tenu 5 permanences en mairie de SAINT-PAUL au cours desquelles j'ai reçu 5 personnes et recueilli 2 observations écrites et 1 observation orale.

Parmi les personnes publiques associées à qui la commune avait notifié le projet de modification trois ont rendu un avis pendant l'enquête (Chambre d'agriculture, Conseil départemental, Région) et une le lendemain de la clôture (TCO). Ces observations et avis, tous favorable, sont analysés dans le rapport d'enquête.

Il ressort des observations du public un accord de principe sur le projet dont les gens comprennent l'utilité mais en tant que riverains ils s'inquiètent, c'est légitime, des possibles nuisances qui pourraient affecter leur cadre de vie. De ce point de vue, les réponses de la commune et de son prestataire, la SEDRE, devraient les rassurer. Je note d'ailleurs l'esprit de compréhension de la ville et de la SEDRE vis-à-vis des observations et questions que le public et moi-même avons soulevées.

Il en va de même des avis des P.P.A. tous favorables au projet avec pour certains (Département et TCO) des remarques et suggestions dont le maître d'ouvrage devrait tenir compte car il n'est pas question d'urbaniser à tout va sans respecter un équilibre social dans le choix des types et des formes d'habitat ni sans prendre en considération les programmes de construction de logements en cours ou en projet dans le secteur. C'est mon avis personnel qui me semble en phase avec les recommandations du TCO et le souhait des riverains.

On peut regretter que le public ne se soit pas davantage manifesté. La publicité de l'enquête a pourtant été effectuée conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement avec, en plus, la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la mairie. Mais cela n'a pas suffi ! Le dossier était pourtant clair et précis et d'un accès facile. Malgré tout j'ai le sentiment que les riverains qui se sont exprimés traduisent pour l'essentiel les préoccupations des habitants du quartier.

Après avoir analysé le dossier, visité les lieux, pris en considération les observations du public, les réponses du maître d'ouvrage, les avis des personnes publiques associées ;

Après avoir vérifié :

- Que l'enquête avait été organisée et s'était déroulée dans le respect des textes réglementaires ;
- Que la procédure de modification du PLU est réglementairement appropriée puisque le projet d'aménagement ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Que le projet concourt à la réalisation de l'objectif de production de 3 000 logements sur le bassin de vie n°3 (PLATEAU CAILLOU / SAINT-GILLES LES HAUTS) ;
- Qu'il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière ;
- Qu'il ouvre à l'urbanisation une zone prévue pour être un jour urbanisée (de par son classement en zone AUst) et que cette urbanisation est conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.3.

Ayant vérifié :

- Que le projet est conforme au SCOT Ouest approuvé le 8 avril 2013, document de planification qui identifie le binôme PLATEAU CAILLOU/SAINT-GILLES LES HAUTS comme pôle secondaire de l'armature urbaine avec une densité de 50 logements à l'hectare pour les projets urbains à venir ;
- Que le terrain CT 1070 est identifié sur la carte de destination générale des sols du SAR reprise par le SCOT comme faisant partie d'un Espace Urbain à Densifier ;
- Que l'aménagement de ce terrain contribuera à structurer la zone du CENHOR où plusieurs projets d'urbanisation sont en cours ;

Considérant :

- Que le projet d'urbanisation de la parcelle CT 1070 prévoit l'aménagement d'un programme de logements et d'équipements (espace polyvalent, espace de formation, parking, sécurisation des accès sur la RD 10 par un giratoire, liaisons douces ...) et qu'il répond aux objectifs du PLH et du PDU ;
- Que - autre argument qui plaide en faveur du projet - le scénario retenu choisit une densification qui privilégie la diversité urbaine. Ceci est une nécessité sur une île où l'espace est contraint.

Considérant l'attention portée à l'insertion paysagère du projet dans son environnement le futur aménagement étagé dans la pente naturelle du terrain devrait prendre place harmonieusement à quelques pas du centre de SAINT/GILLES LES HAUTS.

Pour toutes ces raisons, tenant compte des observations du public, des recommandations du Conseil départemental et du TCO et des réponses du maître d'ouvrage j'ai la conviction que ce projet est à la fois utile et nécessaire et que la modification du PLU s'impose pour permettre sa réalisation.

**En conséquence, j'émet un Avis favorable sur le projet de modification du PLU sur le secteur du CENTHOR**

La Possession le 10 août 2016

Serge RAMBAUD

## **5 - ANNEXES**

1. Arrêté municipal
2. Avis dans la presse 2 juin 2016
3. Avis dans la presse 24 juin 2016
4. Affichage en mairie
5. Affichage sur le site
6. Certificat d'affichage
7. Procès-verbal de synthèse
8. Mémoire en réponse de la commune
9. Avis des personnes publiques associées :
  - 9.1 Avis de la Chambre d'agriculture
  - 9.2 Avis du Conseil départemental
  - 9.3 Avis de la Région Réunion
  - 9.4 Avis du TCO

## 10. Photocopie du registre d'enquête



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N°AM 16 06 04 44  
Prescrivant l'enquête publique relative au projet  
de modification du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) de Saint-Paul sur le secteur du Centhor.

Le MAIRE de la COMMUNE de SAINT-PAUL,

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;
- VU le Code de l'Environnement et notamment les articles R. 123-1 et suivants ;
- VU l'arrêté n° AM 15050330 du 11 mai 2015 portant délégation de signature à M. Jean Louis NATIVEL, Directeur Général des services ;
- VU la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul ;
- VU la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2016 autorisant le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du Centhor ;
- VU les pièces du dossier soumises à l'enquête ;
- VU la décision du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 24 mai 2016 désignant Monsieur Serge RAMBAUD en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARRETE :

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Saint-Paul sur le secteur du Centhor pour une durée de un (1) mois soit **du 20 juin au 20 juillet 2016**.

**ARTICLE 2 :** L'enquête publique porte sur la modification du PLU avec pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le terrain communal cadastré CT 1070 classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) au PLU avec comme objectifs de :

- structurer le secteur du Centhor qui est situé dans une position stratégique au cœur du bassin de vie n°3 de Plateau Caillou, mais aussi au niveau de la Commune (carrefour Haut/Bas et Nord/Sud à quelques minutes de la Route des Tamarins) ;
- répondre au besoin en logements sur le bassin de vie de Plateau Caillou en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat ;

Aujourd'hui il est donc obligatoire de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation cette zone en classant ce terrain en zone AU3c afin de la rendre opérationnelle.

**ARTICLE 3 :** Monsieur Serge RAMBAUD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif.

**ARTICLE 4 :** Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Paul, à la Direction Prospective Territoriale et Urbanisme -service Planification et Observatoire, située au 12, rue Labourdonnais, pendant un (1) mois soit du 20 juin au 20 juillet 2016, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du PLU de Saint-Paul sur le secteur du Centhor et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit sous pli portant la mention « **ne pas ouvrir** » avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

**Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Saint-Paul  
Direction Prospective Territoriale et Urbanisme  
Service Planification et Observatoire  
CS 51015  
97864 SAINT-PAUL cedex**

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint-Paul, service Planification et Observatoire, le :

- le lundi 20 juin 2016..... de 09h00 à 12h00
- le mercredi 29 juin 2016..... de 09h00 à 12h00
- le jeudi 7 juillet 2016..... de 09h00 à 12h00
- le mardi 12 juillet 2016..... de 13h00 à 16h00
- le mercredi 20 juillet 2016..... de 13h00 à 16h00

**ARTICLE 6 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 4, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 (trente) jours pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Paul le dossier avec son rapport dans lequel figurent les conclusions motivées.

**ARTICLE 7 :** Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par la mairie à Monsieur Le Préfet de la Région et du Département de la Réunion et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif. Le rapport sera tenu à la disposition du public, à la Mairie de Saint-Paul – Direction Prospective Territoriale et Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un (1) an à l'issue de l'enquête publique.

**ARTICLE 8 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 (quinze) jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 (huit) premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département. Celui-ci sera affiché en Mairie centrale et au service Planification et Observatoire. Une copie des avis publiés sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

**ARTICLE 9 :** Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Paul et affiché en mairie.

SAINT-PAUL, le **1** JUN 2016  
Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur général des services,



Jean-Louis NATIVEL

**Affaire CM160407018 / Modification du PLU - Zone AU3st du "Centhor"**

Le Maire rappelle à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012 et conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque un projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

A ce titre, il précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU pose comme premier principe le développement du territoire autour de 6 bassins de vie et le maillage par des centralités organisées, et comme deuxième principe un logement pour tous.

Plateau Caillou, organisé autour de son centre et des centralités intermédiaires de Saint-Gilles les Hauts et de l'Eperon intégrant les quartiers de Fleurimont, Villèle et Bernica, sont ainsi identifiés comme bassin de vie à structurer. Il devra accueillir 3 000 logements supplémentaires à l'échéance du PLU (10 ans) tous produits confondus dans une proportion d'au moins 50 % de logement aidés.

Le secteur du Centhor n'est pas identifié comme une centralité du bassin de vie. Néanmoins, de par sa position stratégique, il fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 3.3 au PLU. Les secteurs déclinés dans les OAP devront accueillir des formes urbaines et des densités significatives. Les opérations d'aménagement d'ensemble qui sont le plus souvent situées en greffes urbaines périphériques aux centralités principales et intermédiaires des bassins de vie, comme c'est le cas du Centhor, pourront également afficher des densités fortes compte tenu de l'approche globale engagée.

Aujourd'hui, l'urbanisation du secteur a démarré sur les zones AU3c par différents programmes de logement et un projet commercial. La parcelle communale CT 1070 classée en zone AU3st est la dernière « dent creuse » de l'OAP. Son aménagement est donc conditionné par une modification du PLU en application des articles L 153-36 et L 153-37 du code de l'urbanisme.

La motivation de cette modification est donc double :

- Structurer le secteur du Centhor qui est situé dans une position stratégique au cœur du bassin de vie n°3 de Plateau Caillou, mais aussi au niveau de la Commune (carrefour Haut/Bas et Nord/Sud à quelques minutes de la Route des Tamarins) ;
- Répondre au besoin en logements sur le bassin de vie de Plateau Caillou en accord avec les objectifs du PLH ;

La Ville a donc demandé à la Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE) de réfléchir à un projet en privilégiant une densification des agglomérations et une structuration de bourg. Ce développement s'appuiera d'une part, sur une armature urbaine existante qu'il convient de conforter face à un « saupoudrage urbain » et d'autre part, sur des bourgs ruraux qui sont appelés à accueillir le développement urbain à mi-pente. Cette densification devra se faire en privilégiant une diversité urbaine.

Objectifs de l'Aménagement :

- Créer un nouvel espace de vie associant les fonctions résidentielles, les commerces et les services ;
- Relier les quartiers de Plateau Caillou et de Saint-Gilles les Hauts ;
- Conforter et développer la vocation de formation du secteur autour du Centhor.

Programmation thématique :

- Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation ;
- Création de commerces et de services de proximité ;
- Développer une offre résidentielle de logements répondant aux objectifs du PLH ;
- Création d'un espace public permettant de mailler les différents programmes ;
- Création d'une liaison douce vers le centre de Saint-Gilles les Hauts.

Les commissions « Education – Sport – Culture & Animation », « Insertion – Formation & Economie solidaire », « Aménagement – Environnement & Développement économique » et « Finances - Affaires générales » réunies conjointement le 23 mars 2016 ont émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (2 voix contre : Mme CHANE HONG Régine – M. SERAPHIN Emmanuel) :

**Article 1 :** autorise le lancement d'une procédure de modification du PLU sur la zone AU3st du Centhor ;

**Article 2 :** autorise le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

.....  
Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal

Saint Paul, le 7 avril 2016.

Le Maire,  
  
Joseph SILEMELLE



SAINT-PAUL ILE DE LA RÉUNION

PÔLE AMÉNAGEMENT ET ÉCONOMIE

Direction Prospective Territoriale et Urbanisme Service Planification et Observatoire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une procédure à une enquête publique sur projet de modification du PLU de Saint-Paul...

VHG

Société de conseil et d'expertise Comptable

Temporel Saint Pierre

Tel : 02 82 27 27 28

Email: Contact@vhg.fr - www.vhg.fr

LES MARS

Société par actions simplifiée au capital de 1 200 euros

104, CHEMIN BRAS LONG, 97414 ENTRE-DEUX

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à ENTRE-DEUX du 26 avril 2016...

Les présents avis, ainsi qu'un registre d'opérations à la suite desquels...

Le commissaire enquêteur Marie de Saint-Paul

Direction Prospective Territoriale et Urbanisme

Services Planification et Observatoire CS 51015 97404 SAINT-PAUL

Le mardi 20 juin 2016 de 09h00 à 12h00

le mercredi 29 juin 2016 de 09h00 à 12h00

le jeudi 7 juillet 2016 de 09h00 à 12h00

le vendredi 15 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 20 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 21 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 22 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 23 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 24 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 25 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 26 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 27 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 28 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 29 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 30 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 31 juillet 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 1er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 2er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 3er août 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 4er août 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 5er août 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 6er août 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 7er août 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 8er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 9er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 10er août 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 11er août 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 12er août 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 13er août 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 14er août 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 15er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 16er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 17er août 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 18er août 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 19er août 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 20er août 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 21er août 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 22er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 23er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 24er août 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 25er août 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 26er août 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 27er août 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 28er août 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 29er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 30er août 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 31er août 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 1er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 2er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 3er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 4er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 5er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 6er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 7er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 8er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 9er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 10er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 11er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 12er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 13er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 14er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 15er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 16er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 17er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 18er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 19er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 20er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 21er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 22er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 23er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 24er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 25er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 26er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 27er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 28er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 29er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 30er septembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 1er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 2er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 3er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 4er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 5er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 6er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 7er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 8er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 9er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 10er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 11er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 12er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 13er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 14er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 15er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 16er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 17er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 18er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 19er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 20er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 21er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 22er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 23er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 24er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 25er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 26er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 27er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 28er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 29er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 30er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 31er octobre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 1er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 2er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 3er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 4er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 5er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 6er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 7er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 8er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 9er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 10er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 11er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 12er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 13er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 14er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 15er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 16er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 17er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 18er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 19er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 20er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 21er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 22er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 23er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 24er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 25er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 26er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 27er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 28er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 29er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 30er novembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 1er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 2er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 3er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 4er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 5er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 6er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 7er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 8er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 9er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 10er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 11er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 12er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 13er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 14er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 15er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 16er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 17er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 18er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 19er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 20er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 21er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 22er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 23er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 24er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 25er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le lundi 26er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mardi 27er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le mercredi 28er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le jeudi 29er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le vendredi 30er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le samedi 31er décembre 2016 de 13h00 à 16h00

le dimanche 1er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le lundi 2er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le mardi 3er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le mercredi 4er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le jeudi 5er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le vendredi 6er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le samedi 7er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le dimanche 8er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le lundi 9er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le mardi 10er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le mercredi 11er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le jeudi 12er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le vendredi 13er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le samedi 14er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le dimanche 15er janvier 2017 de 13h00 à 16h00

le lundi 16er janvier 2017 de

27 LES PETITES ANNONCES

SOMMAIRE marchés publics APPELS D'OFFRES CENTRE HOSPITALIER DE MAYOTTE...

HM Centre Hospitalier de Mayotte APPELS D'OFFRES PUBLICS A L'ACQUISITION DE (SAPRIE REECC)...

VENTES AUX ENCHERES Maître DANIELLE CUVILLIER HUSSEYER JUSTICE...

ANNONCES LEGALES AINS DE CLERMONT DE LIQUIDATION ES BENOIT...

Le rendez-vous de l'Auto-Moto Tous les mardis Quotidien

Notaires ETUDE DE MATTRES Michel BELLANGER, Simeon LOCATE, Magali VIRAPOLLE...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

Appel à candidature pour la désignation de centre de formation professionnelle...

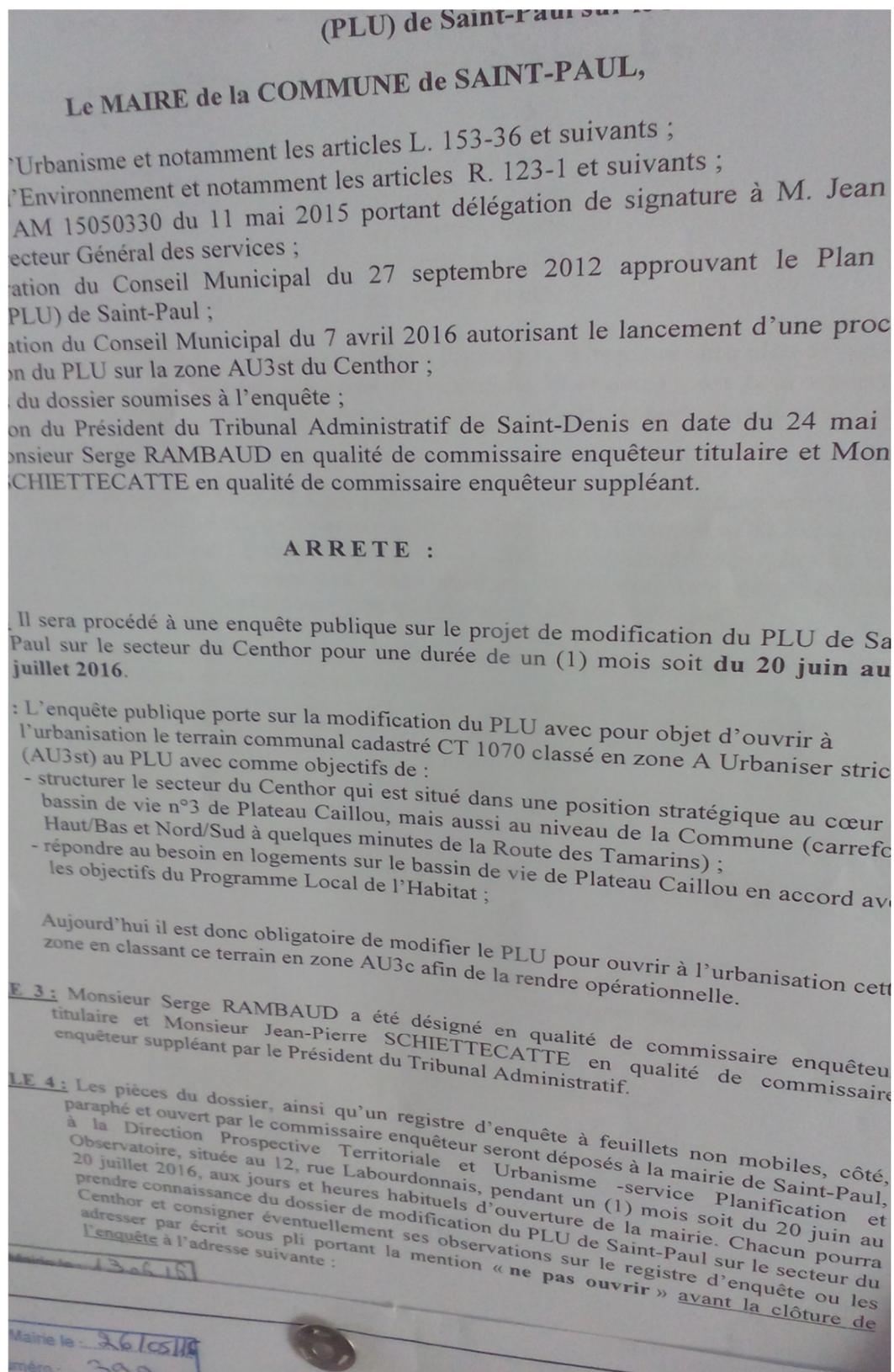
www.quotidien.re





## Annexe 5

### Affichage en mairie et mairies annexes



## Affichage sur le site



### POLE AMENAGEMENT ET ECONOMIE

----

### Direction Prospective Territoriale et Urbanisme

----

### Service Planification et Observatoire

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Saint-Paul sur le secteur du Centhor pour une durée de un mois soit **du 20 juin au 20 juillet 2016**. L'enquête publique porte sur l'ouverture à l'urbanisation du terrain communal cadastré CT 1070 classé en zone A Urbaniser stricte (AU3st) au PLU avec comme objectifs de structurer le secteur du Centhor qui est situé dans une position stratégique au cœur du bassin de vie n°3 de Plateau Caillou et de répondre au besoin en logements sur ce bassin de vie en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Monsieur Serge RAMBAUD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Paul, **service Planification et Observatoire, situé au 12, rue Labourdonnais**, pendant un mois soit du 20 juin au 20 juillet 2016, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du PLU de Saint-Paul sur le secteur du centre-ville et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit sous pli portant la mention « **ne pas ouvrir** » avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Saint-Paul  
Direction Prospective Territoriale et Urbanisme  
Service Planification et Observatoire  
CS 51015  
97864 SAINT-PAUL cedex

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Saint-Paul, service Planification et Observatoire, le :

- le lundi 20 juin 2016..... de 09h00 à 12h00
- le mercredi 29 juin 2016.....de 09h00 à 12h00
- le jeudi 7 juillet 2016..... de 09h00 à 12h00
- le mardi 12 juillet 2016.....de 13h00 à 16h00
- le mercredi 20 juillet 2016.....de 13h00 à 16h00



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION

Direction Prospective Territoriale et Urbanisme  
Dossier suivi par Dimitri CONTE

Nos réf : DPTU.ADS 16114274/DC/FD

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Joseph SINIMALE, Maire de la Commune de Saint Paul, certifie que l'arrêté n° AM 16060444 du 1<sup>er</sup> juin 2016, prescrivant l'enquête publique relative à la modification du Plan d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul sur le secteur du Centhor a été affiché à la mairie le 13 juin 2016 et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique, soit le 20 juillet 2016 sous le numéro 496.

8 AOUT 2016

Fait à Saint Paul, le

P/Le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services

Jean Louis NATIVEL



## Annexe 8

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative au projet de modification du PLU de SAINT-PAUL**  
**sur le secteur du CENTHOR.**

Arrêté n°AM 16 06 04 44  
Commissaire enquêteur : Serge RAMBAUD

20 juin 2016 – 20 juillet 2016

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

Transmis par mail le 21 juillet 2016

1 exemplaire remis ce jour, 27 juillet 2016

M. Dimitri CONTE



M. Serge RAMBAUD



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative au projet de modification du PLU de SAINT-PAUL sur le secteur du CENHOR.**  
**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Conformément à la réglementation je vous communique ci-après la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 20 juin 2016 au 20 juillet 2016 sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL.

J'ai tenu 5 permanences selon le calendrier suivant :

**Mairie de SAINT-PAUL, Service Planification et Observatoire**

Lundi 20 juin 2016	de 9 h à 12 h
Mercredi 29 juin 2016	de 9 h à 12 h
Jeudi 7 juillet 2016	de 9 h à 12 h
Mardi 12 juillet 2016	de 13 h à 16 h
Mercredi 20 juillet 2016	de 13 h à 16 h

Aucun incident n'est à signaler.

Au cours de ces permanences j'ai reçu 4 personnes.

Le 20/06/2016 : M. ANTILOPE Jean René, observations orales.

Le 20/06/2016 : M. Mme CUZIN, observations orales.

Le 29/06/2016 : M. BLANC, dépose une observation écrite page 2 du registre.

Le 07/07/2016 : M. CUZIN dépose une observation écrite page 3 du registre.

Ces personnes ne s'opposent pas à l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle CT 1070 mais elles manifestent des inquiétudes en tant que riverains du futur projet d'aménagement.

Leurs interrogations portent notamment sur :

- La hauteur des constructions prévues
- Les voies d'accès
- Le chemin Bancoulier
- L'impact du projet sur leur cadre de vie et leur tranquillité.

Concernant le cas de M. ANTILOPE, propriétaire indivis d'un terrain proche du CENTHOR, qui a un projet de construction avec, dit-il, l'accord des autres héritiers. Ce terrain étant dans le périmètre de l'OAP 3.3 une demande de permis de construire lui aurait été refusée.

Questions :

- Une modification du périmètre de l'OAP est-elle possible ?
- La commune ou la SEDRE envisagent-elles d'acquérir la bande de terrain où est situé le terrain de M. ANTILOPE ? Si oui, à l'amiable ou par voie d'expropriation ?
- Qu'est-il prévu sur cette bande de terrain : extension du centre de formation ? logements ? autre... ?

Pour ma part je souhaiterais avoir des précisions sur le programme d'aménagement notamment :  
La place des espaces verts.

Le stationnement pour les usagers du CENTHOR.

Les accès sur la RD 10 et la RD 6 et leur sécurisation.

Enfin, quelle réponse comptez-vous apporter aux observations du Conseil départemental au sujet du rond-point du CENTHOR et de la déviation de la RD 10 ? (problème de l'accès à la future déviation).

Vous trouverez en pièces jointes la copie des observations écrites (p.2 et 3 du registre) ainsi que les avis de la Chambre d'agriculture, du Département et de la Région.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me communiquer vos observations dans les 15 jours qui suivent la remise de ce procès-verbal.

D'avance merci.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 21 juillet 2016 à SAINT-PAUL  
Serge RAMBAUD  
Commissaire enquêteur

**P.J.**

Copie du registre d'enquête (p.2 et 3).

Copie des avis des PPA.



Saint-Paul, le 05 AOUT 2016

Le Maire

à

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Serge RAMBAUD  
178, chemin des Alizés – R. D. 41  
Ravine à Malheur  
97419 LA POSSESSION

Dossier suivi par Dimitri CONTE  
Pôle Aménagement et Economie  
Direction Prospective Territoriale et Urbanisme  
Service Planification et Observatoire  
Tél : 02 62 34 48 45  
Fax : 02 62 45 81 04  
E-mail : dimitri.conte@mairie-saintpaul.fr  
N/REF : DPTU/PLO/n°16114651/DC  
V/REF : courrier arrivé n°16021031 du 27/07/2016

**OBJET : Enquête publique sur la modification du PLU sur le secteur du CENTHOR,  
Réponses aux observations  
P. J. : Schéma d'aménagement  
COPIE : DAOPL (M. Farid SOIHIL) – SEDRE (M. Dominique DESMARET)**

Monsieur le Commissaire,

Nous avons bien pris connaissance de votre Procès-Verbal de synthèse en date du 21 juillet 2016 dans lequel vous nous demandez des précisions sur le cas de M. ANTILOPE et sur le programme d'aménagement concernant l'affaire citée en objet.

Vous trouverez ci-dessous les réponses aux différentes questions que nous pouvons apporter à ce stade de la procédure :

**1 - Concernant le cas de M. ANTILOPE :**

a) Une modification du périmètre de l'OAP est-elle possible ?

Une modification du périmètre de l'OAP est théoriquement possible si la ville n'a plus la volonté de réserver ces terrains pour l'extension de l'activité de formation du CENTHOR. Pour le moment, cette orientation telle qu'exprimée au travers de l'OAP est confirmée.

b) La commune ou la SEDRE envisage-t-elle d'acquérir la bande de terrain où est situé le terrain de M. ANTILOPE ? Si oui, à l'amiable ou par voie d'expropriation ?

Ni la SEDRE, ni la commune n'envisage de maîtriser ce foncier.

c) Qu'est-il prévu sur cette bande de terrain : extension du centre de formation ? logements ? autre... ?

L'OAP actuelle destine le terrain à l'« extension de l'activité de formation et équipement ». Elle ne peut donc être destinée à la construction de logements. Le programme sera déterminé en fonction d'une activité de formation dont les besoins ne sont pour le moment pas définis.

**2 - Concernant les précisions sur le programme d'aménagement et notamment :**

a) La place des espaces verts :

En raison d'une pente moyenne de 5% en partie basse et de 8% en partie haute, un plan de masse étagé en unités fonctionnelles a été privilégié. Il permet :

- Une meilleure greffe du nouveau quartier résidentiel avec l'existant, dans la partie amont, en respectant la topographie du terrain naturel,
- Une insertion du bâtiment de formation grâce à l'espace public paysager positionné en front de RD10.

De plus, un espace tampon planté est prévu tout autour du centre de formation du Centhor existant. Le plan et le programme des espaces végétalisés seront également précisés lors des études de maîtrise d'œuvre.

b) Le stationnement pour les usagers du CENTHOR :

Le CENTHOR conserve ses stationnements existants. Dans un souci d'économie du foncier et de rationalisation des usages, le futur parking public sera mutualisé entre les centres de formation et l'espace public notamment lors de l'organisation d'événements de type marché forain ou d'animations culturelles.

c) Les accès sur la RD 10 et la RD 6 et leur sécurisation :

S'agissant du plan de voiries du projet, et conformément au schéma en P.J. :

- Le chemin Bancoulier fera l'objet d'une restructuration, et deviendra à double sens, tout en conservant son tracé actuel. Un aménagement urbain spécifique permettra de garantir un usage adapté en zone résidentielle. L'accès existant à la RD6 sera maintenu mais mieux aménagé afin d'assurer la sécurité.
- Une voie de ceinture de l'opération, axe principale de circulation également à double sens, sera créée. Elle permettra de desservir le futur parking public, en se raccordant de part et d'autre au chemin Bancoulier facilitant ainsi l'accès au futur giratoire de la RD10.
- Des voies internes à l'opération permettront de desservir l'ensemble des logements.

Les accès à la RD 6, identifiés sur le plan ci-dessus seront en sens unique afin de limiter les entrées et sorties sur la RD6. D'autre part, une circulation douce et piétonne est prévue afin de favoriser la connexion avec le centre de Saint-Gilles-Les-Hauts. Toutefois le plan de circulation ainsi que le profil type des voiries seront précisés lors des études de maîtrise d'œuvre.

**3 - Quelle réponse comptez-vous apporter aux observations du Conseil départemental au sujet du rond-point du CENTHOR et de la déviation de la RD 10 ? (problème de l'accès à la future déviation)**

L'accès principal de l'opération se fera directement à partir d'un giratoire créé sur la RD10 et positionné en partie basse de l'opération à proximité du temple existant. Par conséquent, le projet d'aménagement porté par la SEDRE n'aura aucun accès direct sur la future déviation de la RD 10 du Département. De plus, le déplacement du giratoire du Centhor n'impactera pas ledit projet.

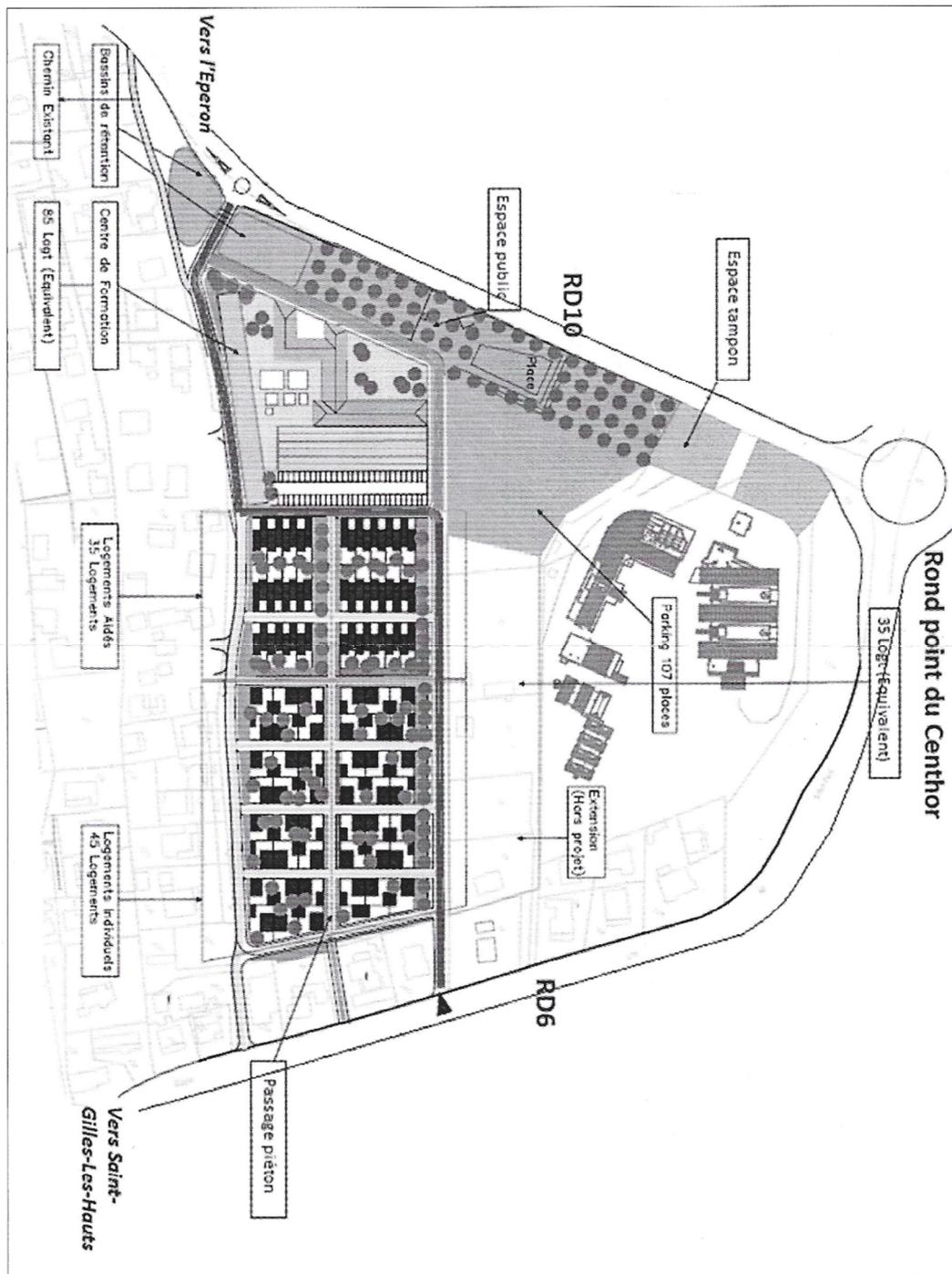
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de notre considération distinguée.

P/Le Maire et par délégation  
L'Adjoint à l'Aménagement

*Sauvier Olivier*

Olivier SAUNIER





## Annexe 10

  
**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
RÉUNION

ARRIVÉ COURRIER  
27 JUN 2016  
160018365  
Mairie de St Paul  
15 06 01104

PLO

Saint-Denis, le 20 juin 2016

**MAIRIE DE SAINT-PAUL**  
Monsieur le Maire  
**Joseph SINIMALE**  
CS 51015  
97864 SAINT-PAUL Cedex

**A l'attention de Monsieur Dimitri CONTE**

**Vos Réf :** DPTU/PLO/N°16110906/DC/SH  
**Nos Réf :** JBG/JS/IC/GJ/ep/.27..DROME 2016

**Objet :** Modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul – Secteur du Centhor

Dossier suivi par : Grégory JEANNE  
Mail : [gregory.jeanne@reunion.chambagri.fr](mailto:gregory.jeanne@reunion.chambagri.fr)  
Tél : 0262 96 20 50

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture par courrier daté du 02 juin 2016 sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint Paul, secteur du Centhor et je vous en remercie.

Le projet de modification du PLU, cité en référence, ne suscite pas de remarques particulières de notre part.

En conséquence, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président**

  
**Jean-Bernard GONTHIER**

COURRIER ARRIVÉ LE  
LE 29 JUIN 2016  
DIVISION DE LA PROSPECTIVE  
TERRITORIALE ET DE L'URBANISME

CHAMBRE D'AGRICULTURE • 24, RUE DE LA SOURCE • BP 10134 • 97463 ST-DENIS CEDEX • TÉL. 0262 94 25 94 • FAX : 0262 21 06 17

Dossier n°E1600018/97 – Arrêté municipal n° 16060444 du 01/06/2016 –  
Rapport, conclusions et avis du commissaire-enquêteur – juillet 2016 -



Mairie de St Paul

08 JUIL. 2016  
160-19-581  
ARRIVEE COURRIER

Saint-Denis, le 5 juillet 2016.

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
DEVELOPPEMENT&INFRASTRUCTURES  
Mission Aménagement Développement

N/Réf. : BCP/CR-2016-06-07-9559  
Affaire suivie par : *Madeleine Kulagowski*  
Tél : 0262 94 41 05

La Présidente du Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire de la  
Commune de Saint-Paul  
Hôtel de Ville  
CS 51015  
97864 Saint-Paul Cedex

A l'attention de M. BERNICHON  
Direction Prospective Territoriale et  
Urbanisme

V/Réf. : DPTU/PLO/ N°16110882/DC/SH  
Objet : Modification du PLU sur le secteur du Centhor  
P/J : courriers du 09 octobre 2014 et du 25 novembre 2015

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis par courrier en date du 02 juin 2016, votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme -Secteur du Centhor - engagée par votre commune dans le cadre de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme pour avis.

Le dossier transmis impacte certains intérêts du Département et appelle donc les remarques suivantes:

1. Compte tenu de l'impact prévisible du projet sur les espaces périphériques, il est nécessaire de mettre en cohérence les choix d'aménagement urbain avec les réseaux de voirie.

En effet, dans la note explicative (« plans de l'étude urbaine chemin Summer », page 12) le tracé de la future déviation Eperon, au niveau du giratoire existant dit du Centhor, ne correspond pas au tracé porté par le Département.

Le futur giratoire ne sera plus au même endroit, il est déplacé légèrement vers les ilots A+B.

De plus, la voie reliant la zone des ilots ACDE et la zone AU3st concernée par la modification du PLU, ne pourra croiser ou arriver sur la future déviation (uniquement bretelle de sortie unidirectionnelle depuis la déviation).

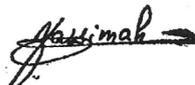
DEPARTEMENT DE LA REUNION  
DIRECTION GENERALE ADJOINTE DEVELOPPEMENT&INFRASTRUCTURES - MISSION AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT  
36 rue Fénélon 97400 Saint-Denis - Tél. : 0262 94 41 05 - Fax : 0262 94 41 04 - email :madeleine.kulagowski@og974.fr

Par ailleurs, je me permets de vous rappeler les remarques de mes services (voir courriers du 09 octobre 2014 et du 25 novembre 2015 –copies jointes) relatives au projet de déviation de la RD10 à l'Eperon.

2. En outre, il conviendrait que le maître d'ouvrage, **coordonne ses études et interventions avec mes services**, afin de d'étudier, en amont des dépôts de permis de construire ou de lotir, les conditions d'accès de la RD10 dans ce secteur.

Je vous saurai donc gré de prendre en compte les observations et souhaits émis sur cette thématique et me faire connaître en retour l'état de leur intégration dans votre projet d'aménagement.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

  
Nassimah DINDAR

Sainte-Clotilde, le 13 JUL. 2016



Monsieur le Maire  
MAIRIE DE SAINT PAUL

Mairie de St Paul

C S 1015  
PLACE SARDA GARRIGA  
BP 44  
97 864 SAINT-PAUL CEDEX

13 JUL. 2016  
160 200 92  
ARRIVE COURRIER

A l'attention de M. Bernichon

D2016016549

Votre identifiant Région : 5055  
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Isabelle MOREL  
Mél : isabelle.morel@cr-reunion.fr

N/REF : N° D2016016549

V/REF : votre courrier en date du 2 juin 2016

OBJET : **Modification du PLU**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis par courrier ci-dessus référencé, votre projet de modification du plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant le secteur du Centhor.

Dans ce cadre, le changement envisagé qui consiste à modifier le zonage AU3st existant, en zone AU3c autorisant les constructions à usage d'activités et d'habitations, permettra de structurer le secteur du Centhor situé dans le bassin de vie de Plateau Caillou.

Au regard du Schéma d'Aménagement Régional, cette modification concerne un espace urbain à densifier identifié par la prescription n°5 du schéma. Dans ce cadre, sur la base des documents transmis, la densité prévisionnelle du programme d'aménagement du secteur du Centhor respecte bien la densité minimale des projets d'urbanisation prescrite par le SAR, à savoir 50 % ha (logements, équipements et services).

Je prends acte de ce projet de modification qui n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

Toutefois, il est à souligner que la saisine de la collectivité relative à la modification du PLU est intervenue dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours. Il est attendu que cette saisine en tant que Personnes Publiques Associées, se fasse avant le démarrage de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général Adjoint des Services

Philippe GUEZELOT

LA RÉUNION!  
positive!

Le Port, le 19 JUL. 2016

Mairie de St Paul

21 JUL. 2016

ARRIVÉ COURRIER

Direction de l'Aménagement,  
De la Planification et de la Prospective  
Contact : Mme Claudie Daly  
Directrice  
Tél. : 0262 32 31 91  
Nos réf. : 1600 /SV-CD-CA

Monsieur le Maire  
Mairie de Saint-Paul  
Place du Général de Gaulle  
CS 51015  
97864 SAINT-PAUL CEDEX  
A l'attention de Monsieur Dimitri CONTE

Objet : **Modification du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) –secteur du Centhor  
(art L. 153-40 du Code de l'Urbanisme)**

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié le dossier de modification du PLU de la Commune au Président de l'EPCI.

Cette modification du règlement d'urbanisme est motivée par la réponse en besoins en logements sur le bassin de vie de Plateau Caillou en accord avec les objectifs du PLH et du SCoT Ouest en vigueur. Le dossier a été présenté en Commission Aménagement Economie et Tourisme du TCO.

Considérant les justifications évoquées sur la base du SCoT et PLH, les élus de la Commission réunis en séance du 8 juillet 2016 souhaitent que dans le cadre de la modification du PLU, la Commune puisse intégrer les éléments suivants :

- o Le bassin de vie de Plateau Caillou est un pôle urbain qui a fait l'objet d'une dynamique de construction de logements assez forte, notamment sur le quartier de l'Eperon et de Plateau Caillou Centre.
- o Cette dynamique de construction de logements, est surtout marquée par une production sociale ou très sociale, caractérisée par un dépassement des objectifs du PLH de 150 % sur le LLTS et de 140 % sur le LLS ; ce qui peut présenter un début de déséquilibre social de l'habitat au sein d'un bassin de vie déjà concerné par la présence de quartiers prioritaires « politique de la ville ».
- o Il serait nécessaire que la diversité des produits de logements, intermédiaires (accession ou location) soit recherchée pour la programmation résidentielle du Centhor. Pour rappel, 10 opérations de logements sociaux sont en cours ou programmées autour de ce secteur (voir carte en annexe).

.../...



B.P. 50048 - 97822 - Le Port Cedex  
Tél. : 02 62 32 12 12 - Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tcp.pf - www.tcp.pf  
Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

- Il serait également opportun que le programme de développement du Centhor, outre la construction de nouveaux logements par la SEDRE, apporte aux habitants les fonctions urbaines complètes d'une ville de proximité aujourd'hui encore déficitaire en nouveaux services privés (banques, assurances,...) et de commerces.

Nos services se tiennent à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Le Président

Joseph Simalé



01 42 00 17 42 - 01 42 00 17 42 - Le Parc Cotex  
Tel : 02 52 37 12 42 - Fax : 02 52 37 12 42 - email: info@cotex.com - www.cotex.com  
Horaires d'ouverture : de lundi au vendredi de 9h à 18h le vendredi de 9h à 16h

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Paul sur le secteur du Centre

Arrêté d'ouverture de l'enquête :  
arrêté n° 16060444 en date du 1er Juin 2016 de  
 M. le Maire de : la Commune de Saint-Paul  
 M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :  
M. Serge RAMBAUD qualité titulaire  
Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
Membres suppléants : M Jean Pierre SCHIETTECATE qualité suppléant  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_  
M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 20 juin 2016 au 20 juillet 2016  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Saint-Paul - Service Planification & Observatoire  
Autres lieux de consultation du dossier : 12 Rue Rabaudonnais

Registre d'enquête :  
comportant 25 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :  
Mairie de Saint-Paul - DPTU Service Planification & Observatoire CS 51 015

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur : 97864 SAINT-PAUL CEDEX  
seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de Saint-Paul Service Planification & Observatoire - 12 Rue Rabaudonnais St. PAUL  
aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :  
les lundi 20 juin 2016 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les mercredi 29 juin 2016 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les jeudi 7 juillet 2016 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les mardi 12 juillet 2016 de 13h00 à 16h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
les mercredi 29 juillet 2016 de 13h00 à 16h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Permanence CE

Les 20 juin 2016 de 9 heures 00 à 12 heures 00

Observations de M<sup>(s)</sup>

Visite de M. ANTILOPE Jean- René, propriétaire indiens d'î terrain (CT II) voisin de la parcelle CT 1070 concernée par le projet. Reviendra déposer ses observations lors d'une prochaine permanence.

Visite de M. et Mme Cuzin, demeurant 56 Chemin Bancoulieus - St Gilles, Hauts qui viendront déposer leurs observations.

DEUXIÈME JOURNÉE

Permanence du C.E

Le mercredi 29 juin de 9<sup>h</sup>00 à 12<sup>h</sup>00

Dépendants dans le chemin Bancoulieus, nous nous interrogeons sur les incidences que de telles constructions pourraient avoir sur notre cadre de vie:

- Hauteur des habitations en vis-à-vis ?  
- Vue directe ou non sur nos intérieurs (protection de notre vie privée...)

- Accès et dénivelé du chemin Bancoulieus lui-même etc

De plus, des structures ou espaces de jeux sont-ils prévus pour accueillir les enfants et les jeunes de ces futures habitations ?

En effet, il nous semble qu'une telle construction de logements, requière des lieux d'activités divers, afin d'éviter une recrudescence de la délinquance dans le quartier.

Merci de prendre en considération vos remarques et inquiétudes

Maxime BLANC

<sup>11</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

28

Le mercredi 29 juin 2016

Nous comprenons bien sûr le motif louable de résorber le déficit de logements, mais nous aimerions également que les porteurs de ce projet soient vigilants sur certains points :

- Préserver la sécurité : l'accès du chemin Bancoulier sur la D6 présente actuellement une dangerosité qui risque d'être accrue par une densité de la circulation.
- Préserver l'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts (St Gilles les hauts voit actuellement disparaître tous ses espaces verts non construits)
- Préserver le cadre de vie des riverains actuels et citoyens de St Paul (il s'agit de ne pas engendrer des troubles du voisinage au titre de la dégradation du paysage et de l'environnement urbain : vis-à-vis, proximité, ...) – points qui n'ont pas vraiment été respectés lors de la dernière réalisation des logements collectifs Alaminias du Centhor.

Nous espérons que vous aurez pris en considération nos remarques lors du futur dépôt de permis de construire.

Par M<sup>me</sup> LUZIN  
Résidents du 56 Chemin Bancoulier

  
Luzin

Troisième journée

Permanence du C.F.

le Jeudi 7 Juillet 2016 de 9<sup>h</sup>00 à 12<sup>h</sup>00

Quatrième journée

Permanence du C.F.

le mardi 12 Juillet 2016 de 13<sup>h</sup>00 à 16<sup>h</sup>00

Cinquième journée (clôture)

Permanence du C.F.

le mercredi 20 juillet de 13<sup>h</sup> à 16<sup>h</sup>00

25

Le Mercredi 20 Juillet 2016 à 16 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Serge RANBAUD, Commissaire Enquêteur déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs, du 20 Juin 2016 au 20 Juillet 2016 de 9 heures 00 à 16 heures 00 et de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Les observations ont été consignées au registre

par 2 personnes (pages n° 2 à 3).

En outre, j'ai reçu 3 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

**1** lettre en date du 20 juin 2016 de M J.B GONTHIER, Président de la Chambre d' Agriculture de la Réunion.

**2** lettre en date du 6 juillet 2016 de M<sup>me</sup> Nannmah DINDAZ, Présidente du Conseil Départemental de la Réunion

**3** lettre en date du 13 juillet 2016 de M le Président de la Région Réunion

**4** lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

**5** lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

**6** lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

signature

