



Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU – MODIFICATION DU
REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE POUR LA REGULARISATION
DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE DE L'OUEST**

Dossier de mise à disposition du public



Version mise à disposition



commune de
Saint-Paul



**Pièces constitutives du dossier
de modification simplifiée du P.L.U. de Saint-Paul :**

**Modification du règlement de la zone agricole pour la
régularisation de l'activité de la société Recyclage de l'Ouest**

Pièce n°1	NOTICE EXPLICATIVE
Pièce n°2	RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce n°3	REGLEMENT
Pièce n°4	DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25/03/2021
Pièce n°5	AVIS DE LA MRAe DU 09/02/2021



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE POUR LA REGULARISATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE DE L'OUEST

1 – Notice explicative



SOMMAIRE

1 – OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :	5
1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :	5
1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE :	5
2 – PRESENTATION DU SITE ET DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE DE L'OUEST :	8
2.1 – PRESENTATION GENERALE DU SITE	8
2.1.1 – UN ACCES AISE DEPUIS LA RN1	8
2.1.2 – UN ENVIRONNEMENT AGRICOLE	9
2.1.3 – LE SITE	9
2.2 – PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DE SON ACTIVITE	13
2.2.1 – PRESENTATION DE L'ENTREPRISE RCO	13
2.2.2 – UNE ACTIVITE D'INTERET COLLECTIF INDISPENSABLE A L'ECHELLE REGIONALE	13
3 – LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	15
3.1 – RAPPEL DES AUTORISATION ACCORDES	15
3.1.1 – LE S AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDEES	15
3.1.2 – L'AUTORISATION D'EXPLOITER	15
3.2 – LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SUPRA COMMUNALES	16
3.2.1 – LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	16
3.2.2 – LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	19
3.2.3 – LE SDAGE ET LE SAGE OUEST	21
3.2.4 – LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	22
3.2.5 – LE PARC NATIONAL DE LA REUNION	23
3.2.6 – LES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)	24
3.3 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME APPLIQUABLE	25
3.3.1 – LE PADD	25
3.3.2 – LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE	26
3.3.3 – LES AUTRES PIECES DU PLU	28
3.4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP) APPLICABLES	28
3.4.1 – LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES	28
3.4.2 – LES AUTRES SUP	28
4 – LA MODIFICATION PROPOSEE DU REGLEMENT DE LA ZONE A_{cu}	31
4.1 – PROPOSITION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE	31
4.2 – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	31

5 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE P.L.U.	33
5.1 – INCIDENCES SUR LE PADD	33
5.2 – INCIDENCES SUR LES OAP	33
5.3 – INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION	33
5.4 – INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	33
5.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU	33
5.6 – INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU	34
5.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU	34

1 - OBJET ET PORTEE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE :

Par arrêt en date du 13 février 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a annulé le jugement n°1501274 du 6 juillet 2017 du Tribunal Administratif de La Réunion et l'arrêté du 30 décembre 2014 par lequel le préfet de La Réunion a autorisé la société Recyclage de l'Ouest à exploiter une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de compostage de déchets végétaux, de boues de station d'épuration et d'effluents d'élevage au lieu-dit Le Grand Pourpier sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

Cet arrêt est fondé sur le moyen développé dans le mémoire en appel selon lequel l'installation, autorisée par le permis de construire du 16 juin 2014, est située en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement n'autorise pas les ICPE. Dans ces conditions, même si un permis de construire a été délivré, purgé de tout recours, l'installation classée n'était toutefois pas conforme avec le règlement du PLU à la date de l'autorisation.

Le PLU n'ayant pas été modifié depuis cette date, l'autorisation environnementale ne peut être régularisée en application de l'article L.181-18 du code de l'environnement. Il est cependant possible de relancer une procédure d'autorisation ICPE pour arriver à une régularisation dans un délai de 12 mois, sous réserve d'une évolution du règlement du PLU afin de permettre cette installation.

Il est donc proposé de modifier l'article 2.2 du règlement de la zone agricole du PLU relatif à la zone Acu afin de permettre d'autoriser cette activité, sans création, augmentation ou diminution de droits à construire, sans modification de zonage, sans réduction d'une protection et sans atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

1.2 – CADRAGE REGLEMENTAIRE :

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme. Le projet vise uniquement à régulariser une activité existante, sans porter atteinte au PADD, sans modification de zonage et sans réduction d'une protection susvisée et ne répond donc pas à la définition de "la révision", énoncée à l'article **L153- 31 du code de l'urbanisme**, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au vu de ce qui précède, le projet relève bien du champ d'application de l'**article L153-36 du code de l'urbanisme** relatif à la "modification ".

Cependant, il ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de **l'article L153-41** du code de l'urbanisme. En effet, il n'a pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Au vu de ce qui précède, le projet de modification, correspondant à la régularisation d'une activité existante sans création, augmentation ou diminution de droit à construire ni réduction d'une zone U ou AU, relève du champ d'application de **l'article L153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme** relatifs à la "modification simplifiée".

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

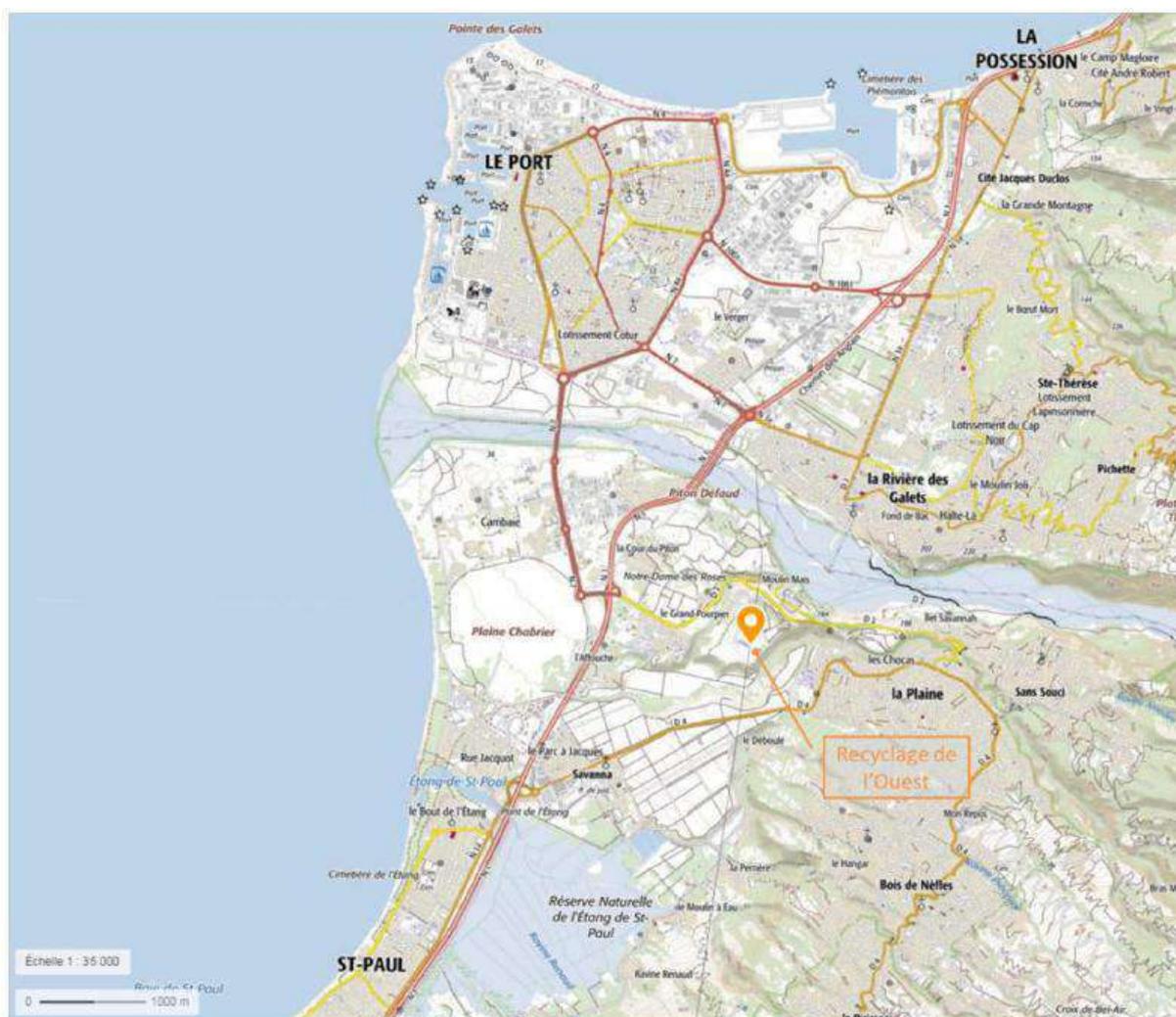
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

En application de l'article L153-48 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2 – PRESENTATION DU SITE ET DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE DE L'OUEST

2.1 – PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le site est localisé sur la commune de Saint-Paul, au nord du territoire, sur le secteur agricole dit « le Grand Pourpier », entre le Centre Hospitalier Ouest Réunion (CHOR) et le lycée agricole.



2.1.1 – UN ACCES AISE A PARTIR DE LA RN1

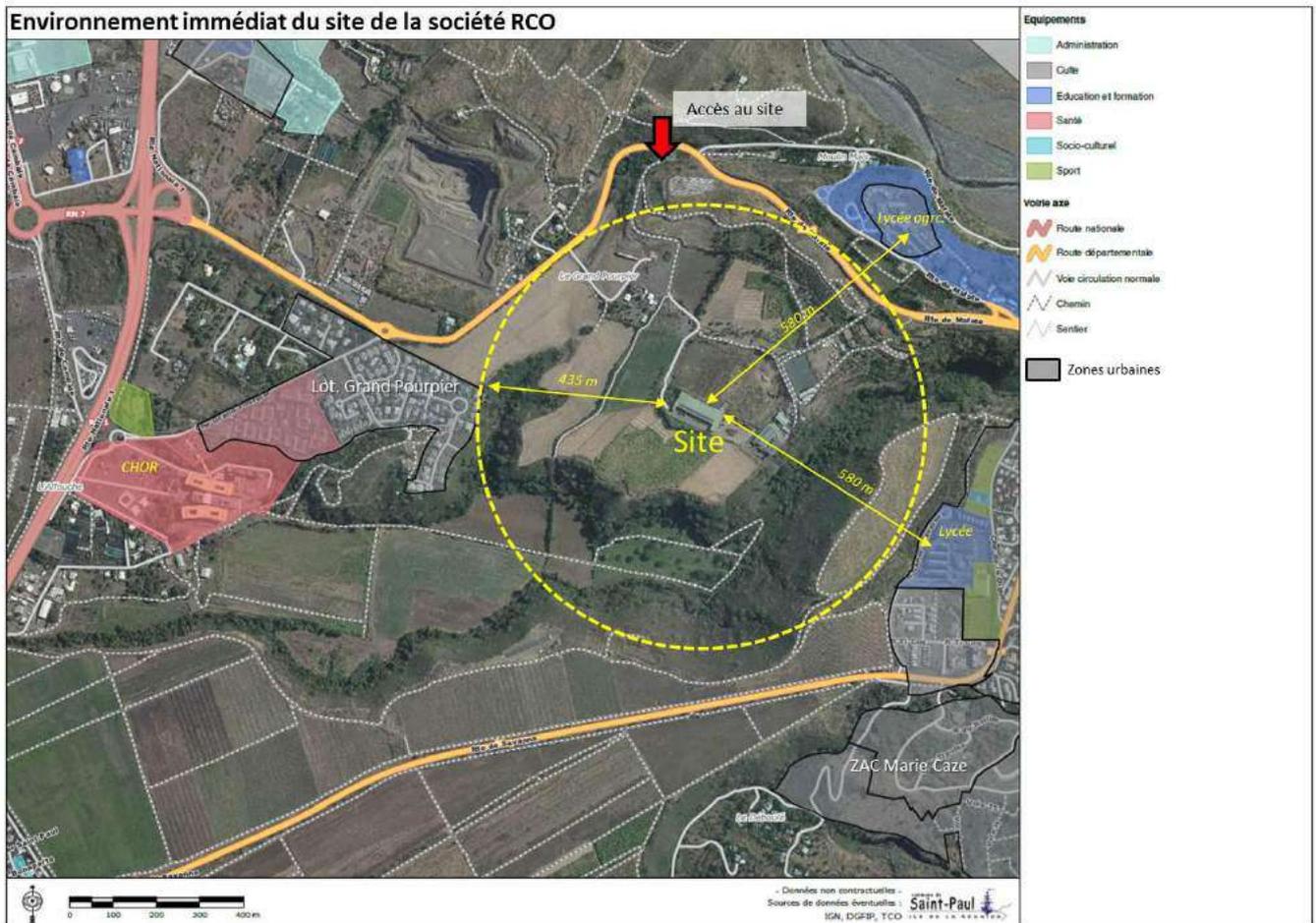
L'accès au site est aisé, à 6 min en voiture de la RN1. Il s'effectue par un chemin d'accès à partir de la Route Départementale n°2, qui relie la Route Nationale n°1 (échangeur de Cambaie) à la Route Départementale n°4 au niveau du nouveau pont sur la Ravine La Plaine (voir cartographie en 2.1.2).

2.1.2 – UN ENVIRONNEMENT AGRICOLE

Le site est implanté au cœur de la zone agricole du Grand Pourpier. L'environnement est intégralement agricole ou naturel dans un rayon de plus de 430 m autour des bâtiments de la société RCO.

Dans le voisinage immédiat on peut relever :

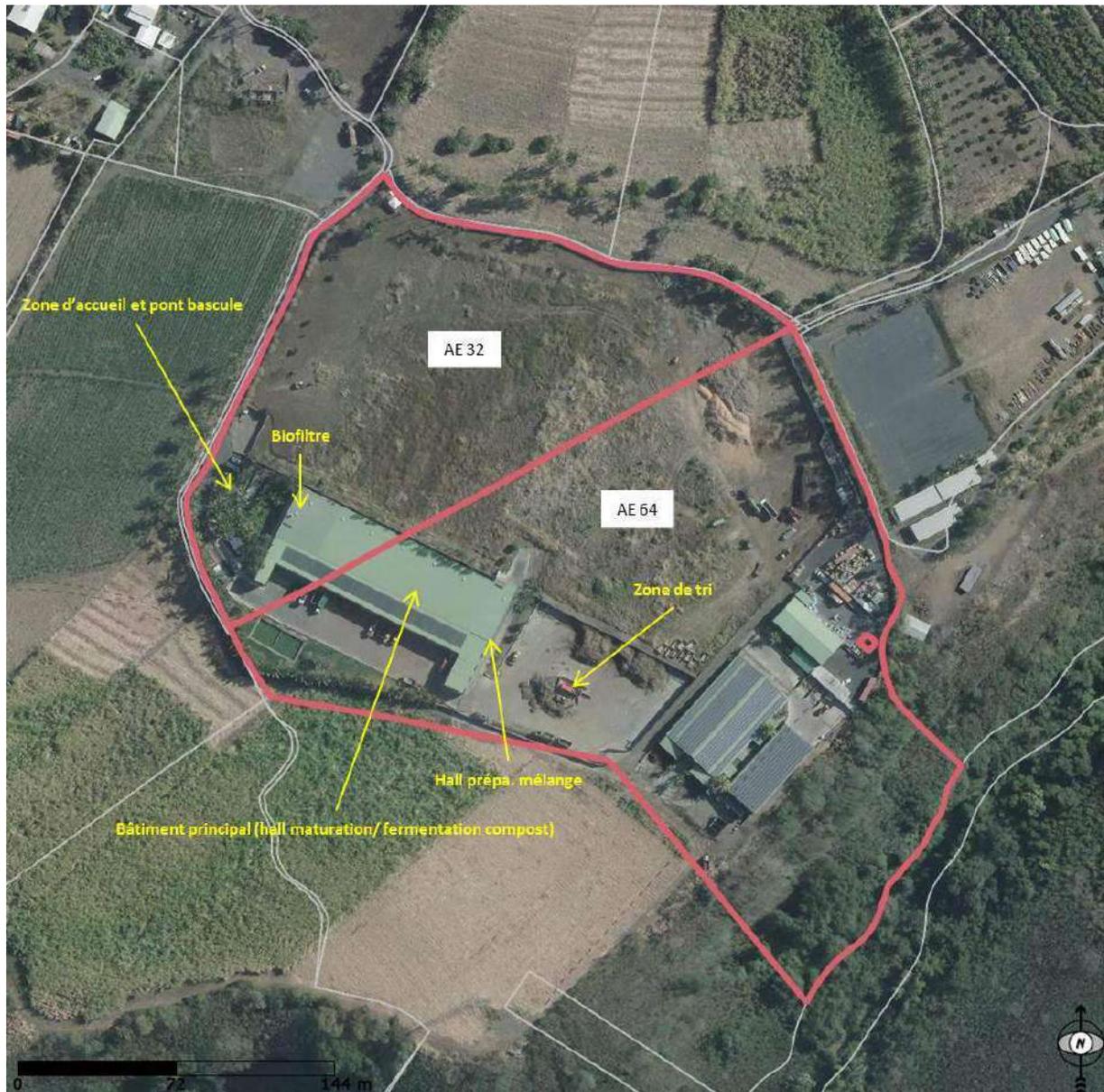
- Les secteurs urbains les plus proches situés à environ 435 m à l'ouest (lotissement du Grand Pourpier) et 630 m à l'est (quartier de La Plaine) ;
- De grands équipements publics : le CHOR (1 km à l'ouest), le lycée de la Plaine (580 m au sud-est), le lycée agricole (580 m au nord-est)



2.1.3 – LE SITE

La société RCO est implantée sur les parcelles AE 32 (22 275 m²) et AE 64 (47 064 m²) sise sur le territoire de la commune de Saint-Paul au lieu-dit le Grand Pourpier, appartenant à M. Damien SOUPRAYENMESTRY, Président de la société.

Le site est organisé comme suit :



Le site a bénéficié d'aménagements paysagers (site gazonné et planté, plantations d'arbres autour du site) et les couleurs de bâtiment ont été choisies dans le ton du milieu naturel et agricole environnant :



Entrée du site (crédit : RCO)



Zone d'accueil et pont bascule (crédit : RCO)



Bâtiment de fermentation (crédit : RCO)



Zone de tri et broyage bois (crédit : RCO)

2.2 – PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DE SON ACTIVITE

2.2.1 – PRESENTATION DE L'ENTREPRISE RCO

Créé sur la commune de Saint-Paul en 2009, Recyclage de l'ouest (RCO) est une station de compostage qui a pour but la pérennisation de la gestion locale des déchets organiques.

La société RCO emploie aujourd'hui 15 salariés en CDI.

Elle récupère les déchets suivants :

- Les déchets verts en provenance des collectivités ou d'entreprises d'élagage
- Les bois de palettes brut non mitées des usines ou entreprises productrices de l'île
- Les boues de station d'épuration
- Les effluents d'élevage

Les déchets réceptionnés sont traités, triés, broyés, criblés et valorisés afin d'obtenir :

- Un compost normé NFU 44-095 : composé de déchets végétaux, de bois, de boue de station d'épuration et de déchets alimentaires d'origine végétale
- Un compost normé NFU 44-051 : composé de déchets végétaux
- Une litière de bovins : composée de déchets végétaux

L'établissement Recyclage de l'Ouest peut valoriser un volume total de 27 000 tonnes de déchets et de sous-produits par an (soit 74 t/j) pour être compostés :

- Les déchets verts : 13 000 t/an
- Le bois de palette : inclus dans les déchets verts ;
- Les effluents d'élevage : 1 000 t/an ;
- Les boues de STEP : 13 000 t/an ;

L'établissement Recyclage de l'Ouest prévoit de déconditionner des biodéchets à hauteur de 500 t/an, soit 2 t/j.

Il peut produire environ 12 000 tonnes de compost par an.

2.2.2 – UNE ACTIVITE D'INTERET COLLECTIF INDISPENSABLE A L'ECHELLE REGIONALE

Les déchets traités proviennent de toute l'île de la Réunion. En ce qui concerne le traitement des boues de station d'épuration, il est important de noter qu'il n'existe pas aujourd'hui d'alternatives durables à la prise en charge effectuée par RCO, ce qui confère à l'entreprise le caractère d'un équipement collectif indispensable à la salubrité du territoire. Ce rôle central explique également la diversité des usagers faisant composter leurs déchets par l'installation à régulariser :

► **De coopératives agricoles locales** (URCOOPA et PROVAL SANDERS)

► **De collectivités territoriales :**

- SYDNE (Syndicat Mixte de Traitement des déchets du Nord et de l'Est regroupe 9 communes : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne, Saint-André, Salazie, Bras-Panon, Saint-Benoît, La Plaine des Palmistes, Sainte-Rose et 2 EPCI :

(Établissement Public de Coopération Intercommunale) CINOR et CIREST) : déchets verts,

- La régie de la Créole (Commune de Saint-Paul) : boues humides et déshydratées de STEP de la station d'épuration de Cambaie et de l'Hermitage).

► **D'exploitants pour le compte de collectivités**

- RUNEO - VEOLIA marché globale d'exploitation des STEP des collectivités : Boues de STEP humides (STEP commune du Port et la Possession, STEP Pierrefonds de la commune de Saint Pierre, commune de Saint Joseph, commune d'Entre-Deux) / Boues de STEP déshydratées (commune de Sainte Marie station du Grand Prado)
- CISE REUNION (Exploitant pour le compte de la collectivité, commune de Saint Leu) : boues de STEP humides et déshydratées
- CYCLEA (Société d'économie mixte Commune du Port) : Palettes et déchets verts

► **D'entreprises privées Réunionnaises (déchets verts, déchets de moissons, palettes...)**

► **D'exploitation agricole :**

Les effluents d'élevage (fumier de bovin) traités sur le site proviennent uniquement de l'élevage de bovins (50 vaches allaitantes) de M. Souprayenmestry situé à côté de la plateforme de compostage sur la même parcelle AE64 avoisinante.

► **La société RCO valorise ainsi des déchets recyclables comme des déchets ultimes. Elle transforme aujourd'hui la quasi-intégralité des boues d'épuration de l'île dont il n'existe à ce jour aucune autre filière de valorisation. En l'absence de son activité, ces déchets devraient être enfouis dans les deux Centres d'Enfouissement Technique de l'île déjà saturés.**

D'autre part, l'ICPE traite des déchets de coopérative agricole ainsi que des effluents d'élevage, et produit à partir de ceux-ci 12 000 tonnes de compost chaque année, destiné à 97 % aux agriculteurs.

L'activité de la société RCO est donc bien d'intérêt collectif à finalité agricole

3 – LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

3.1 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ACCORDEES

3.1.1 – LES AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDEES

Le projet porté par la société Recyclage de l'Ouest a fait l'objet de plusieurs permis de construire successifs depuis 2011 :

Sous le régime du Plan d'Occupation des Sols (POS) : Zone agricole (1NC)

Une première autorisation d'urbanisme pour la construction d'une plateforme de compostage et d'un local d'exploitation est accordée le 10 mai 2011 (PC11A0215), avec avis favorable des partenaires consultés, notamment La Créole et EDF.

Sous le régime du PLU : zone agricole coupure d'urbanisation (Acu)

Une nouvelle demande, déposée le 13 novembre 2013 pour la création d'une aire de compostage, a fait l'objet d'un rejet tacite (PC13A0690 – Dossier incomplet).

Un nouveau dossier déposé le 28 mai 2014 pour la réalisation d'une aire de compostage couverte d'emprise au sol de 4 236 m² fait l'objet d'un accord le 16 juin 2014 (PC14A0275). Il fait l'objet de deux demandes de permis modificatifs :

- Le premier pour la création d'un local RDC avec 2 pièces servant de bureaux et un sanitaire accordé le 10 juin 2015 (PC140275M1) ;
- Le deuxième pour la réalisation d'un hangar clos de stockage, la réalisation d'un local, la réalisation d'un appentis, (surface plancher créée : 2049 m²) accordé le 2 novembre 2017 suite à l'avis favorable de la CDEPNAF (PC140275M2) ;

► Le permis de construire initial permettant la construction des bâtiments accueillant l'activité de la société RCO a été accordé sous le régime du POS. L'ensemble des permis de construire accordés sont aujourd'hui purgés de tout recours.

3.1.2 – L'AUTORISATION D'EXPLOITER

La société RCO exploite une plate-forme de compostage depuis le mois de mars 2011 au lieu-dit le Grand Pourpier. Suite à l'arrêté préfectoral n°1152-2011 du 27 juillet 2011 la mettant en demeure de régulariser sa situation administrative, RCO a élaboré un dossier de demande d'exploiter.

Celui-ci a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale qui a porté sur :

- La qualité de l'étude d'impact ;
- La qualité de l'étude de danger ;
- La prise en compte de l'environnement dans le projet.

Dans son avis en date du 14 janvier 2013, l'Autorité environnementale a estimé que les études étaient de qualités, et que « *le dossier présente de manière proportionnée aux enjeux identifiés dans l'analyse de l'état initial, les impacts et mesures de prévention et de réduction associés* ».

► Par arrêté n°2014-5392/SG/DRCTCV du 30 décembre 2014, le Préfet de La Réunion a autorisé la société RCO à exploiter une installation de compostage de déchets végétaux, de boues de station d'épuration et d'effluent d'élevage, au lieu-dit le « Grand Pourpier » sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

L'association syndicale libre (ASL) du lotissement du grand pourpier a effectué un recours visant à l'annulation de cet arrêté. Cette demande a été rejetée par le Tribunal Administratif de La Réunion par jugement en date du 6 juillet 2017.

L'ASL du lotissement a fait appel de cette décision. La Cour Administrative d'Appel de Paris a donné suite à ce recours annulant l'autorisation d'exploiter par un arrêt en date du 13 février 2020.

Cette décision est fondée sur le moyen développé dans le mémoire en appel selon lequel l'activité autorisée par l'arrêté du 30 décembre 2014, est exercée en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement n'autorise pas les ICPE. Dans ces conditions, même si un permis de construire a été délivré, purgé de tout recours, l'installation classée n'était pas conforme avec le règlement du PLU à la date de l'autorisation.

► La modification simplifiée du PLU permettra de régulariser cette activité, autorisée au titre du code de l'environnement, et préalablement autorisée au titre du code de l'urbanisme par un permis de construire accordé avant l'approbation du PLU (sous le régime du POS) et du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), et purgé de tout recours.

3.2 – LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES SUPRA COMMUNALES

3.2.1 – LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a été approuvé par le conseil communautaire le 21 décembre 2016. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, il est considéré comme faisant « écran » à l'application du SAR de La Réunion en raison de son caractère « intégrateur ».

Le SCOT est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire du TCO à l'horizon 2026. Il comporte les pièces suivantes :

- **le rapport de présentation** qui présente un diagnostic de l'environnement et des besoins de développement.
- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus.
- **le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement... Elles ont valeur prescriptive et son ainsi

opposables aux documents d'urbanisme inférieurs dans la hiérarchie des normes ainsi qu'à certains projets.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT

Les grandes valeurs du projet traduites dans le PADD du SCOT sont les suivantes :

- la valeur environnementale : Préserver et valoriser le capital nature,
- la valeur sociale : Promouvoir un territoire équitable, celui tout à la fois, des proximités et des mobilités,
- la valeur économique : Intensifier le développement ; jouer de tous les avantages comparatifs.

Cela conduit à définir trois ambitions déclinées dans trois chapitres successifs :

- Ambition Environnementale : l'Ouest de La Réunion, un territoire grandeur nature ;
- Ambition Economique et sociale : l'Ouest de La Réunion, un territoire en essor ;
- Ambition Urbaine : l'Ouest de La Réunion, un territoire à bien vivre ;

Le 2eme objectifs du PADD poursuivi dans le cadre de l'ambition environnementale du SCOT est de ménager et valoriser les ressources naturelles, diminuer les pressions et pollutions : « *Abattre les pressions et pollutions* ». Dans ce cadre, « *le traitement des déchets fait l'objet d'une politique publique d'ensemble combinant les approches filières et l'intégration verticale de l'amont à l'aval: diminution du gisement puis, progrès quant au traitement et à la valorisation* ».

► L'activité existante de la société RCO régularisée par la procédure de modification simplifiée du PLU s'intègre parfaitement dans ce cadre, en permettant le traitement et la valorisation des déchets.

Le 8eme objectif du PADD poursuivi dans le cadre de l'ambition économique et sociale du SCOT est de contribuer à développer l'économie agricole, notamment au travers de l'action suivante : « *Les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que ceux qui peuvent le devenir dans des conditions d'exploitation satisfaisantes, sont globalement pérennisés dans leur usage ou vocation. De fait, les terres agricoles, actuellement non utilisées, sont également préservées afin de rendre possible leur remise dans le circuit productif dans une logique de mise en valeur des friches* ».

► L'activité existante de la société RCO régularisée par la procédure de modification simplifiée du PLU s'intègre parfaitement dans ce cadre, étant liée à l'agriculture et n'entraînant aucune diminution de surface agricole.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, relatif à l'armature urbaine

L'orientation O2 du DOO concerne les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, qui « *ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées.*

Toute distraction d'espace naturel et forestier, nécessairement limitée au regard de la présente orientation et de celles qui suivent, s'accompagne de l'application du principe de

compensation qui résulte d'un accord entre les parties concernées et prend en compte la qualité des écosystèmes et leurs rôles écologiques.

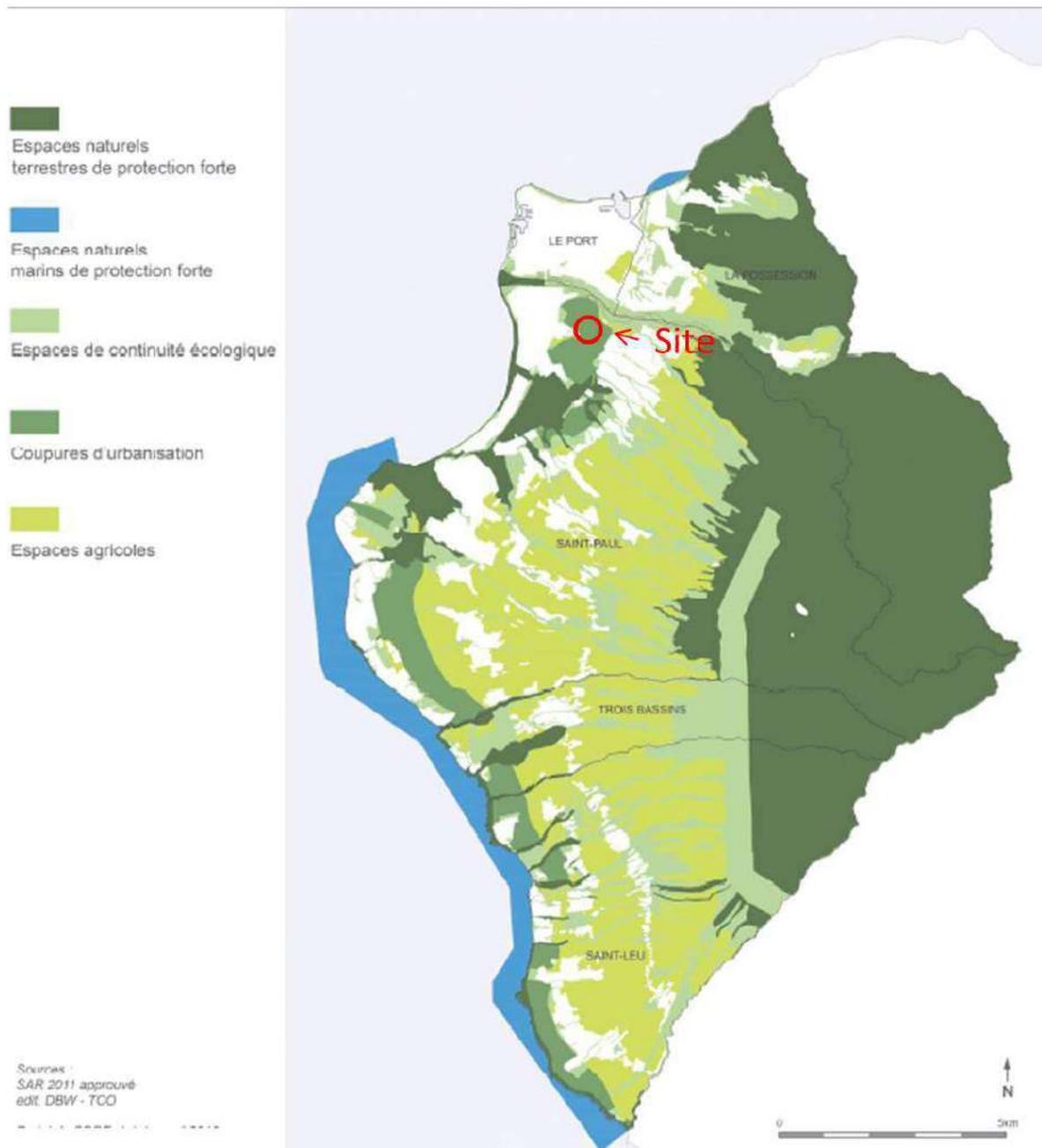
S'agissant des espaces naturels de protection forte, des espaces de continuité écologique et des coupures d'urbanisation, les prescriptions qui les caractérisent au SAR - P1, 2 et 3- sont reprises à son compte par le schéma de cohérence territoriale. »

Les installations de la société RCO sont situées en coupure d'urbanisation et sont donc, par renvois, soumises à la prescription P3 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) :

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DU SAR



IV Prescriptions et préconisations du SAR

1 Le respect des grands équilibres

> Les coupures d'urbanisation

Le code de l'Urbanisme prévoit, dans son article L.156-2 applicable au littoral des départements d'outre-mer que : « Dans tous les cas, des espaces naturels ouverts sur le littoral et préservant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables ».

Si l'article L.146-2 de ce code impose aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme de prévoir de tels espaces, il revient au document d'urbanisme qu'est le SAR d'identifier les coupures d'importance régionale qui sont partie intégrante du projet d'aménagement qu'il exprime.

Les fonctions que peuvent remplir ces coupures sont nombreuses :

- poser la limite des fronts urbains et structurer le littoral en y maintenant des espaces « aérés » ;
- préserver des espaces nécessaires aux activités agricoles, aux équilibres écologiques et à la constitution de la trame verte ;
- permettre l'implantation de lieux de loisirs touristiques et sportifs ;
- contribuer à l'exploitation des énergies renouvelables.

Les espaces qui ont été identifiés comme permettant d'assurer tout ou partie de ces fonctions représenteraient une superficie de 6 398 hectares et sont matérialisés en hachuré vert sur la « Carte de destination générale des sols ».

Si l'identification de ces coupures d'urbanisation dans le périmètre défini par le chapitre individualisé valant SMVM est plus fine dans les 25 cartes y figurant, il revient cependant aux documents d'urbanisme locaux de les délimiter précisément conformément aux indications données dans la « grille de lecture » figurant en introduction de ce chapitre.

74 Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (mars 2021) | IV.1.1

N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation

Les dispositions de l'article L.156-2 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces dans les zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.

Aucune construction nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation.

Peuvent cependant y être autorisés :

- la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ;
- les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère ;

La valorisation des coupures d'urbanisation peut être assurée par :

- l'aménagement de zones destinées à la fréquentation touristique, aux loisirs ou à des pratiques sportives ne nécessitant que des équipements légers, sous réserve que cet aménagement soit compatible avec l'intérêt écologique de la zone, qu'il n'entraîne ni une artificialisation

des milieux, ni une imperméabilisation des sols et qu'il soit situé dans des espaces qui ne font pas l'objet d'une exploitation agricole ou qu'il n'est pas envisagé d'affecter à un usage agricole, notamment à raison de leur inclusion dans des périmètres d'irrigation future ;

- l'exploitation des carrières, sous réserve que la remise en état du site restaure le caractère naturel ou agricole initial de la coupure.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur « transparence écologique » :

- la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ; compte tenu de la préconisation N° 28.
- les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

Préconisations pour les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont des espaces sous pression de l'urbanisation. Leur rôle d'espace de respiration n'en est que plus important.

Pour une meilleure préservation et une appropriation par la population, il importe que les coupures d'urbanisation soient mises en valeur.

À ce titre, il serait souhaitable dans le cas où ces espaces ne peuvent accueillir d'activité agricole qui est dans les faits, leur première vocation, qu'une mise en valeur « légère » au titre des loisirs ou du tourisme soit envisagée.

Dans ces espaces, si la vocation agricole préexistante est remise en cause, le SAR préconise la recherche d'une compensation spatiale.

► L'évolution du règlement du PLU proposée par le biais de la procédure de modification simplifiée est compatible avec l'O2 du SCOT et la P3 du SAR, car elle correspond à la régularisation d'une activité existante autorisée avant l'approbation du SAR, sans modification de droit à construire ni modification de zonage.

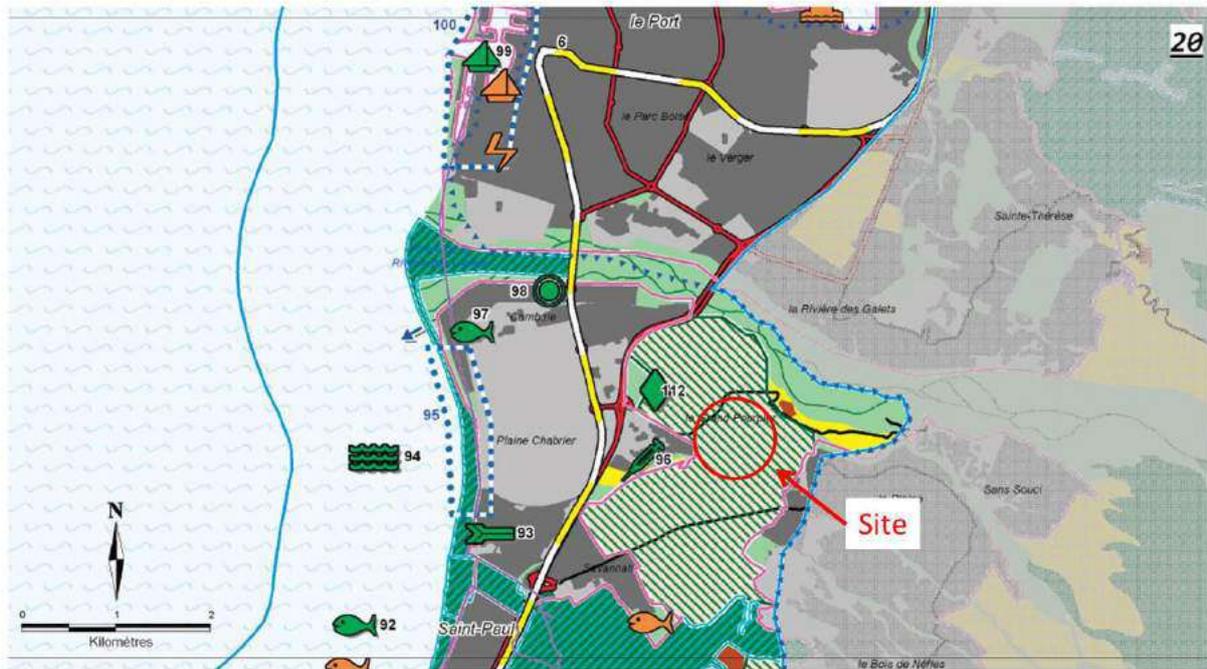
3.2.2 – LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) est un chapitre particulier du SAR qui traduit localement les dispositions de la loi « littoral ». Il a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Le site est situé dans la coupure d'urbanisation identifiée au SMVM par le n°32 :

N°	Nom	Existence dans le SAR 1995	Vocation actuelle/proposée
32	Plaine de Savannah, Grand-Pourpier, plaine Default	Non	- Paysagère

La vocation actuelle / proposée du site est donc paysagère. Les prescriptions du SMVM pour cet espace sont celles relatives aux coupures d'urbanisation du SAR évoquées supra (3.2.1 – O2 du SCOT).



Légende des planches du SMVM

<u>Equipements</u>	<u>Opération d'aménagement</u>	<u>Les espaces spécifiques</u>
<p>Existant : </p> <p>Projet : </p> <p> Abri de pêche</p> <p> Aéroport</p> <p> Bassin de baignade</p> <p> Aquaculture</p> <p> Cale de mise à l'eau</p> <p> Centrale thermique / hydroélectrique</p> <p> Débarcadère</p> <p> Énergie de la mer</p> <p> Concassage</p> <p> Stockage d'hydrocarbure</p> <p> Port de commerce</p> <p> Port de pêche et de plaisance</p> <p> Protection contre les crues</p> <p> Santé / Recherche</p> <p> STEP</p> <p> Traitement des déchets</p> <p> Rejet ou exutoire des STEP en mer</p>	<p> Activité</p> <p> Résidentiel</p> <p> Zone d'aménagement liée à la mer</p> <p><u>Voiries - Communications</u></p> <p> Route nationale</p> <p> Route départementale</p> <p> Principe de liaison</p> <p> Principe de réseau régional de transport guidé</p>	<p> Limite des espaces proches du rivage</p> <p> Limite du SMVM</p> <p> Hors SMVM</p> <p> Coupures d'urbanisation</p> <p> Espaces naturels remarquables du littoral à préserver</p> <p> Limite des 50 pas géométrique</p> <p><u>Destination générale des sols</u></p> <p>Espaces urbains de référence</p> <p> Zone préférentielle d'urbanisation</p> <p> Espaces urbains à densifier</p> <p> Espaces d'urbanisation prioritaire</p> <p> Territoires ruraux habités</p> <p>Espaces naturels et agricoles</p> <p> Espaces naturels terrestres de protection forte</p> <p> Espaces naturels marins de protection forte</p> <p> Espaces de continuité écologique</p> <p> Espaces agricoles</p>

► L'évolution du règlement du PLU proposée par le biais de la procédure de modification simplifiée est compatible avec le SMVM, car elle correspond à la régularisation d'une activité existante préalablement autorisée avant l'approbation du SMVM, sans modification de droit à construire ni modification de zonage.

3.2.3 – LE SDAGE ET LE SAGE OUEST

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion (SDAGE 2016-2021) constitue le document de planification décentralisé dans lequel sont précisées les orientations et les dispositions de gestion à mettre en œuvre, pour atteindre, en 2021, les objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau à atteindre dans le bassin Réunion. Etabli en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement, il a été approuvé le 8 décembre 2015.

A partir de l'ensemble des enjeux prioritaires et des objectifs environnementaux, sept orientations fondamentales qui structurent le SDAGE 2016-2021 ont ainsi été dégagées :

ORIENTATION DU SDAGE	COMPATIBILITE AVEC LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
1 - Préserver la ressource en eau dans l'objectif d'une satisfaction en continu de tous les usages et du respect de la vie aquatique en prenant en compte le changement climatique	Sans objet
2 - Assurer la fourniture en continu d'une eau de qualité potable pour les usagers domestiques et adapter la qualité aux autres usages	Sans objet
3 - Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques	Sans objet
4 - Lutter contre les pollutions	Orientation 4.11
5 - Favoriser un financement juste et équilibré de la politique de l'eau notamment au travers d'une meilleure application du principe pollueur payeur	Sans objet
6 - Développer la gouvernance, l'information, la communication et la sensibilisation pour une appropriation par tous des enjeux	Sans objet
7 - En liaison avec le Plan de gestion du risque d'inondation : gérer le risque inondation	Sans objet

L'Orientation 4.11 du SDAGE propose « *d'accompagner les maîtres d'ouvrage vers une gestion pérenne des matières résiduelles organiques* ». Elle se décline notamment dans la disposition 4.11.2 : « *Accompagner la création d'un organisme de suivi des filières relatives aux matières résiduelles urbaines / disposition réglementaire* » :

Les autorités compétentes favorisent la création d'un organisme de suivi des filières relatives aux matières résiduelles organiques qui animera le réseau local autour des objectifs suivants :

- trouver des solutions pérennes et multi filières pour les boues d'épuration urbaines et industrielles ;
- contribuer à pérenniser les filières de valorisation

► **L'activité existante de la société RCO régularisée par la procédure de modification simplifiée du PLU s'inscrit indirectement dans les objectifs du SDAGE, aucune autre structure de traitement n'existant à l'échelle de l'île à ce jour.**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré à une échelle plus locale que le SDAGE, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le SDAGE. Le SAGE révisé, établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2015.

Il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers, et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau. Le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE Ouest identifie les quatre enjeux suivants :

- Préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques, atouts socio-économiques du territoire et garants de l'équilibre fonctionnels des milieux,
- Améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation,
- Garantir une gestion durable de la ressource en eau,
- Clarifier et adapter la gouvernance aux caractéristiques du territoire et asseoir le rôle de la commission locale de l'eau CLE Ouest.

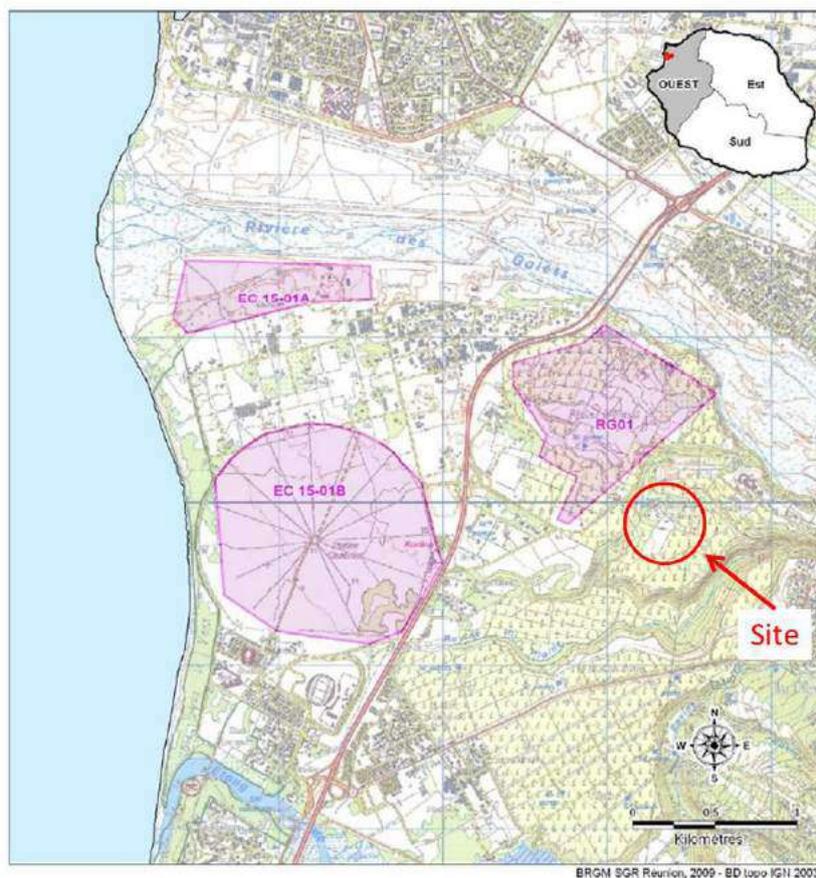
Il a donc pour premier enjeu de « *préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques, atouts socio-économiques du territoire et garants de l'équilibre fonctionnel du bassin versant* ». Cet enjeu se décline notamment par l'objectif général 1.2 : « Gérer les pollutions selon les priorités des secteurs » dont l'un des objectifs spécifiques 1.2.4 est de « **mettre en place des filières pérennes de valorisation des boues d'épuration** ».

Le SDAGE fait le constat que la grande majorité de ces déchets finit dans les deux Centres d'Enfouissement Technique (CET) de l'île en voie de saturation. Il note également que le plan départemental de Prévention et Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) de 2011 vise à orienter 100 % des boues de STEP vers une valorisation organique et/ou énergétique, en indiquant une « *valorisation initiée à travers le Centre de Co-compostage de Recyclage de l'Ouest* » (SDAGE Ouest, PAGD, p 73)

► L'activité existante de la société RCO régularisée par la procédure de modification simplifiée du PLU s'inscrit dans les objectifs du SAGE, aucune autre structure de traitement n'existant à l'échelle de l'île à ce jour.

3.2.4 – LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Réunion a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2010. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional, des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement. Il localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces-carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme.



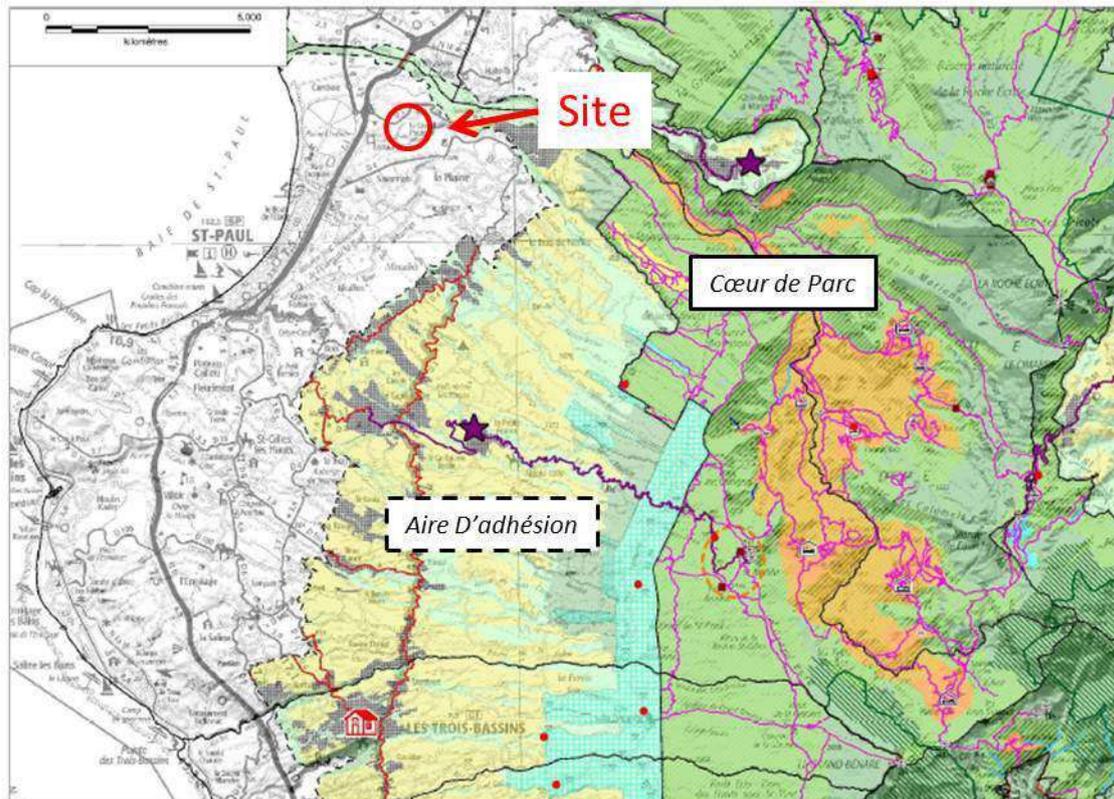
BRGM SGR Réunion, 2009 - BD topo IGH 2003.

► Le site d'implantation de la société RCO n'est pas concerné par un espace carrière inscrit au SDC de 2010

3.2.5 – LE PARC NATIONAL DE LA REUNION

Le Parc national de La Réunion a été créé par le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé d'une superficie totale de 105 509 hectares, aux limites fixées par le décret de création, et une aire d'adhésion évolutive qui est redéfinie tous les 10 ans, au moment de la révision de la charte du Parc. Cette aire est aujourd'hui d'une superficie de 87 695 hectares. Concernant l'aire d'adhésion, le décret de création du PNR fixe la limite maximale des territoires des communes ayant vocation à adhérer à la charte. A l'intérieur de celle-ci, chaque commune peut adhérer librement à ce document juridique qui définit un projet commun d'aménagement, de développement durable, de préservation et de valorisation du patrimoine naturel autour du Coeur.

Ces espaces peuvent également jouer le rôle de zone d'accueil permettant notamment d'alléger la fréquentation du Coeur du parc.

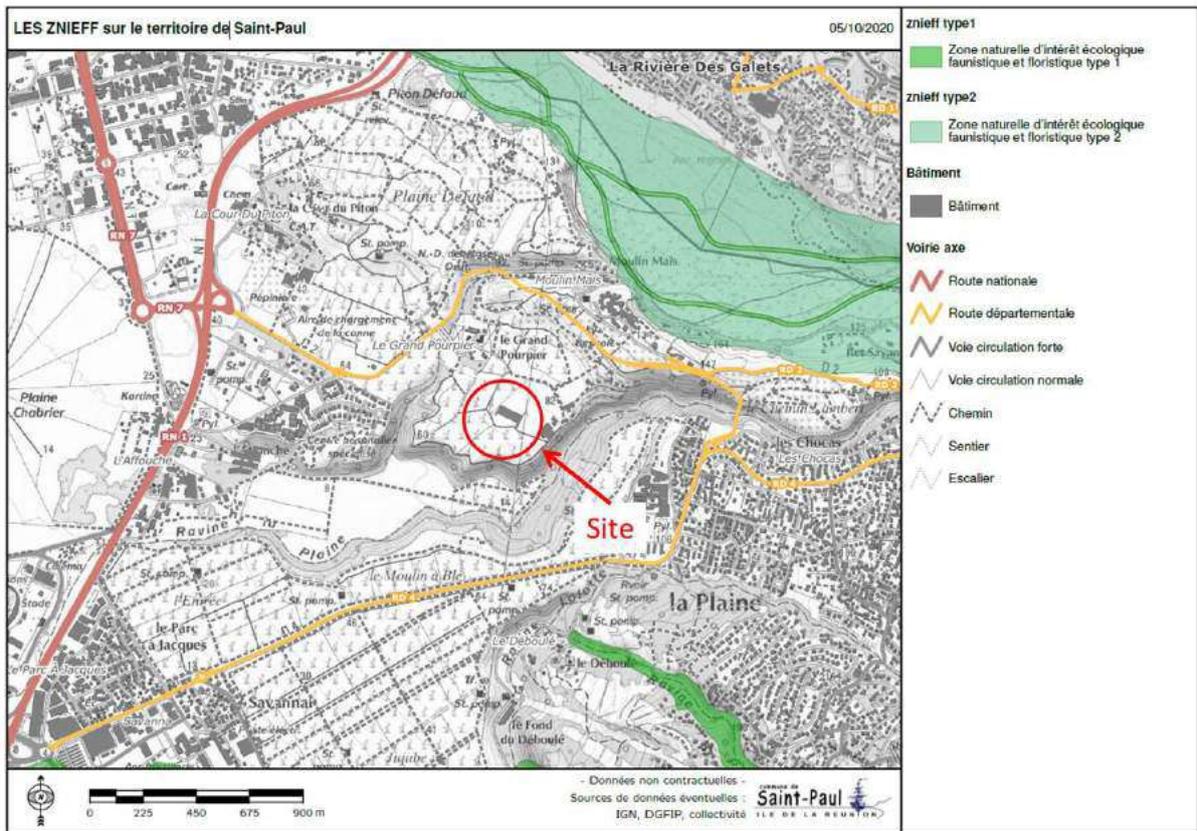


► Le site d'implantation de la société RCO est hors périmètre du PNR (aire d'adhésion ou Cœur de Parc)

3.2.6 – LES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance et d'identification des secteurs d'intérêt dans le maintien de la biodiversité. Il n'a pas de portée réglementaire mais doit permet d'identifier des secteurs présentant une richesse biologique spécifique devant être prise en considération par les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement. Cet inventaire différencie deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.



► Le site d'implantation de la société RCO est situé en dehors des périmètres des ZNIEFF

3.3 – LE PLAN LOCAL D'URBANISME APPLIQUABLE

Le PLU de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Il est un des premiers PLU compatible au SAR approuvée le 22 novembre 2011 par décret en conseil d'Etat. **Ces deux documents sont donc postérieurs à l'autorisation d'urbanisme initiale ayant permis la mise en place de l'activité de la société RCO.**

3.3.1 – LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Paul est construit autour de trois axes du développement durable et se traduit par l'identification de 14 principes d'aménagement dont la mise en œuvre est assurée notamment au travers des « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du plan de zonage et du règlement.

Le principe n°7 relatif à « *la dynamisation de l'économie agricole* » retient les objectifs suivants :

- *Préserver les espaces agricoles irrigués existants ou à venir ;*
- *Autoriser et encadrer la diversification des activités et des cultures agricoles dans le cadre d'une agriculture durable ;*

- *Soutenir le développement de l'agriculture biologique.*

Le principe n°11 relatif à « *la gestion globale de l'eau au cœur de l'aménagement* » retient notamment l'objectif suivant :

- *L'eau usée : maîtriser les rejets aux milieux aquatiques. La création du complexe de dépollution de Cambaie et l'amélioration de la station d'épuration de l'Ermitage les Bains sont deux investissements majeurs indispensables aujourd'hui à la poursuite du développement de la commune. Un effort considérable également sur les systèmes d'assainissement autonomes est indispensable.*

Le principe n°12 est quant à lui relatif à « *promotion des modes de gestion durable du territoire* ».

► L'évolution du règlement du PLU proposée par le biais de la procédure de modification simplifiée est compatible avec la vocation agricole de la zone, étant liée à l'agriculture et n'entraînant aucune diminution de surface agricole ni de constructibilité supplémentaire. Elle s'inscrit également dans les principes 11 et 12 du PADD du PLU. Il n'est donc pas nécessaire de modifier cette pièce du document d'urbanisme.

3.3.2 – LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Le site d'exploitation de la société RCO concerne par la présente procédure de modification du PLU de Saint-Paul est situé en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) :

« *Cette zone (Agricole – A) couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.(...)*

La zone Acu couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR. »

L'article 1.2 du règlement de la zone Acu interdit toute nouvelle construction en dehors de celle visée par l'article 2.2.

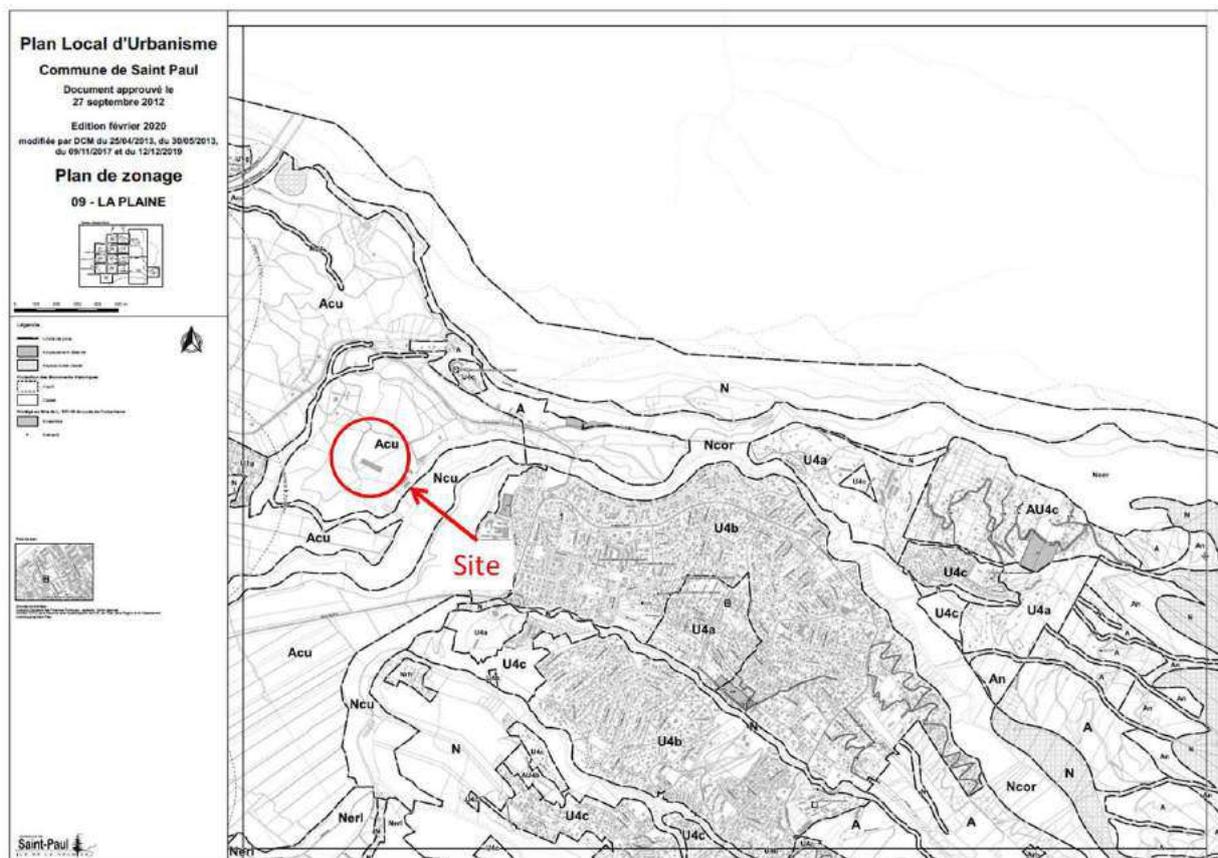
Le règlement du PLU de Saint-Paul dans sa version actuelle autorise donc en zone A dont Acu et sous réserve des évolutions législatives et réglementaire récentes :

- *Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.*
- *Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.*

- Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Et spécifiquement en zone Acu :

- Les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Defaud ;
- La réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ;
- Les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.



► L'analyse des dispositions du règlement du PLU de Saint-Paul démontre que l'installation d'activité d'intérêt collectif à finalité agricole n'est pas autorisée en zone Acu, quand bien même qu'elle serait localisée dans des constructions existantes régulièrement édifiées. C'est pourquoi il est nécessaire de modifier le règlement du PLU de Saint-Paul pour permettre la régularisation du site d'exploitation de la société RCO au regard du droit de l'urbanisme.

3.3.3 – LES AUTRES PIÈCES DU PLU

Le site d'exploitation de la société RCO n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ni par un Emplacement Réservé (ER). Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) applicables sont traitées dans le chapitre suivant.

3.4 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP) APPLICABLES

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

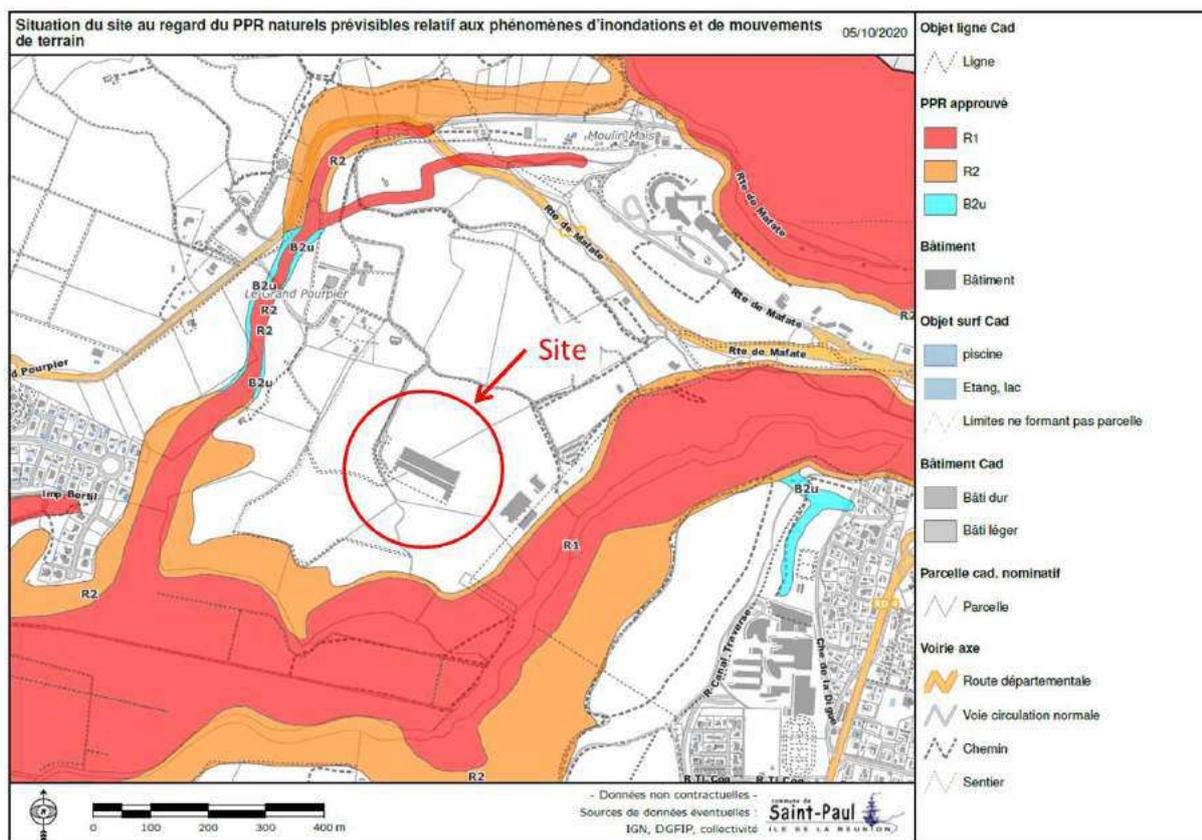
Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers

Les SUP s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU conformément aux articles L. 151-43 et L. 161-1 du Code de l'urbanisme.

Cette annexion peut conditionner leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

3.4.1 – LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul (hors secteur de Mafate) relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral n°2160/SG/DRCTCV du 26 octobre 2016. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres doivent respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du PLU.



► Le site n'est pas concerné par une zone R (Rouge - interdiction) ou B (Bleue - prescription) du PPR en vigueur.

3.4.2 – LES AUTRES SUP

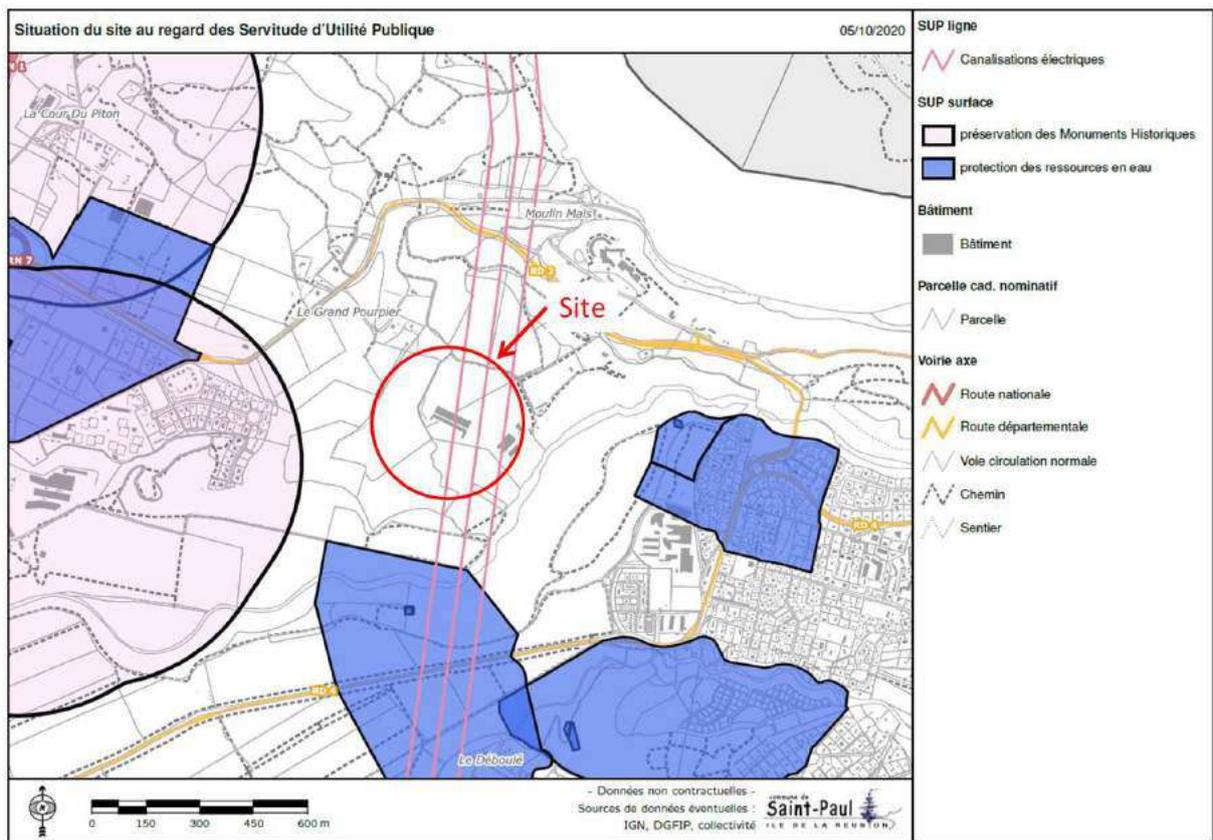
La cartographie suivante montre que le site n'est pas concerné par des SUP relatives à la protection des ressources en eau (périmètre de captage) ou la préservation de Monuments Historique (« périmètre des 500 m »).

En revanche, le site est concerné par une SUP relative au passage d'une canalisation électrique :

SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES (I4)

Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable
Ligne aérienne 63 kV Le Gol/Saline	Instituée par la loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée et complétée	EDF
Ligne aérienne 63 kV Port/Saint-Paul	Instituée par la loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée et complétée	

Sources : annexes du PLU de Saint-Paul



Elle entraîne des limitations d'utilisation du sol :

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

► Les autorisations d'urbanisme accordées à la société RCO ont fait l'objet d'une consultation de l'exploitant du réseau (EDF) et sont purgées de tout recours.

4 – LA MODIFICATION PROPOSEE DU REGLEMENT DE LA ZONE Acu

4.1 – PROPOSITION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

Afin de permettre la régularisation de l'activité de la société RCO au regard du droit de l'urbanisme, et notamment du PLU et des autres documents cadre évoqués supra, il est proposé d'ajouter un quatrième alinéa à l'article 2.2 – en zone Acu - du règlement de la zone A du PLU ainsi rédigé :

Sont admis sous conditions en zone Acu :

« 4. Les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers. »

Justification :

- L'activité de la société RCO est bien une activité d'intérêt collectif à finalité agricole (voir 2.3) ;
- La construction est existante et régulièrement édifiée (voir 3.1) : l'autorisation d'urbanisme initiale accordée en 2011 (avant l'approbation du SAR) et les autres autorisations accordées après l'approbation du PLU en 2012 sont désormais purgées de tout recours ;
- L'activité a fait l'objet de mesure permettant de réduire les impacts environnementaux et paysagers, tel que souligné par l'autorisation d'exploiter et l'avis de l'autorité environnementale de 2013 (voir 3.1 et 4.2).

► La modification proposée ne concerne que la régularisation de l'activité au sein de bâtiment existant régulièrement édifiée sans nouvelles possibilités de construction. Elle est ainsi compatible avec la vocation de la zone agricole comme avec celle de la coupure d'urbanisation.

4.2 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification apporté au règlement du PLU a un impact quasi nul sur l'environnement, régularisant une activité préalablement autorisée sans droit à construire supplémentaire, ayant fait l'objet d'une soumission à l'Autorité environnementale (Ae) et d'une autorisation préfectorale d'exploiter (voir 3.1.2).

Pour rappel, l'Ae avait indiqué en 2013 dans les mesures ERC (Eviter Réduire Compenser) les impacts du projet :

- Milieu Humain : enjeu majeur de nuisance olfactive. L'Ae préconisait la mise en place d'une unité de désodorisation (prévue en 2013, réalisée depuis) et une étude « odeurs » une fois celle-ci opérationnelle (réalisée aussi) ;
- Milieu naturel : absence d'enjeu ;

- Milieu physique : Mesures de gestion des eaux proposée conforme à la législation en vigueur ;
- Paysage : Pas de commentaires sur les mesures d'intégration paysagère retenu consistant à la mise en valeur du site plus qu'un « camouflage » : Aménagements paysagers et couleur de bâtiment dans le ton du milieu naturel et agricole environnant.

Les nuisances induites par l'exploitation sont donc essentiellement olfactives. La société RCO a pris des mesures ont permis de limiter ces nuisances :

- Les apports de déchets et les évacuations se font via camion benne équipés de bâches spécifiques.
- Le bâtiment de fermentation a été couvert en 2012. En décembre 2013, RCO a investi dans une unité de désodorisation qui traite l'intégralité de l'air des bâtiments fermés (zone de réception des boues, zone de fermentation et zone de maturation).
- Mise en place d'un biofiltre en 2018 qui a permis de supprimer la cheminée et les rejets, permettant un abattement d'odeur de 88 % selon RCO.
- Une étude de modélisation et de dispersion des odeurs a été menée par un bureau d'étude privé (EXOCETS travaux) en mars 2020, et conclu que les seuils olfactifs (5 UOE/m³ – Unité d'Odeur Européenne) ne sont pas dépassés au niveau des tiers.

Un raisonnement à l'inverse pourrait conduire à l'analyse suivante des impacts sur l'environnement en cas de non régularisation de l'activité de la société RCO sur son emplacement actuel :

- Scénario 1 : l'activité doit se déplacer sur un autre site. Il est impossible de mener une analyse de l'impact sur l'environnement d'un site non connu, néanmoins cette hypothèse conduirait probablement à l'artificialisation d'une surface au moins équivalente à celle utilisée par le site actuel. De plus, le démantèlement de l'installation de RCO serait couteux et présenterait un impact environnemental certain (rotation de camions, production de déchets issus du démantèlement...) ;
- Scénario 2 : L'exploitant n'a pas les possibilités matérielles ou financière de déménager son activité sur un autre site. Cette hypothèse entraînerait le développement d'une friche industrielle au cœur d'une zone agricole avec un impact paysager important. Les boues et effluents de STEP ne seraient plus traités devraient donc, dans l'attente de la mise en place d'une solution alternative pérenne inconnue à ce jour, rejoindre les centres d'enfouissement techniques de l'île qui sont au bord de la saturation comme le souligne le SAGE Ouest. Elle aurait également un impact sur le milieu humain, en raison de la perte d'emploi des 15 salariés du site.

► La société RCO a déjà pris les mesures nécessaires permettant de réduire les impacts environnementaux et paysagers de son activité. Les solutions alternatives présenteraient un impact plus important en première analyse. Le maintien de l'ICPE sur le site actuel apparaît donc comme la solution la plus vertueuse au regard de l'environnement.

5 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE P.L.U.

5.1 – INCIDENCES SUR LE PADD

Sans objet, pas de modification

5.2 – INCIDENCES SUR LES OAP

Sans objet, pas de modification

5.3 – INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

La partie 7 du rapport de présentation du PLU sera complétée par un exposé des motifs des changements apportés au PLU conformément à l'article R 151-5 du code de l'urbanisme.

5.4 – INCIDENCES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU

Sans objet, pas de modification

5.5 - INCIDENCES SUR LE REGLEMENT DU PLU

L'article 2.2 du règlement de la zone Agricole (A) du PLU de Saint-Paul est modifié pour permettre la régularisation de l'activité de la société RCO.

Avant modification :

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- 2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION

(...)

- EN ZONE Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Defaud.

2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.

3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Après modification :

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- 2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION

(...)

- EN ZONE Acu

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Defaud.

2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.

3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

4. Les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

5.6 – INCIDENCES SUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU

Sans objet, pas de modification

5.7 – INCIDENCES SUR LES ANNEXES DU PLU

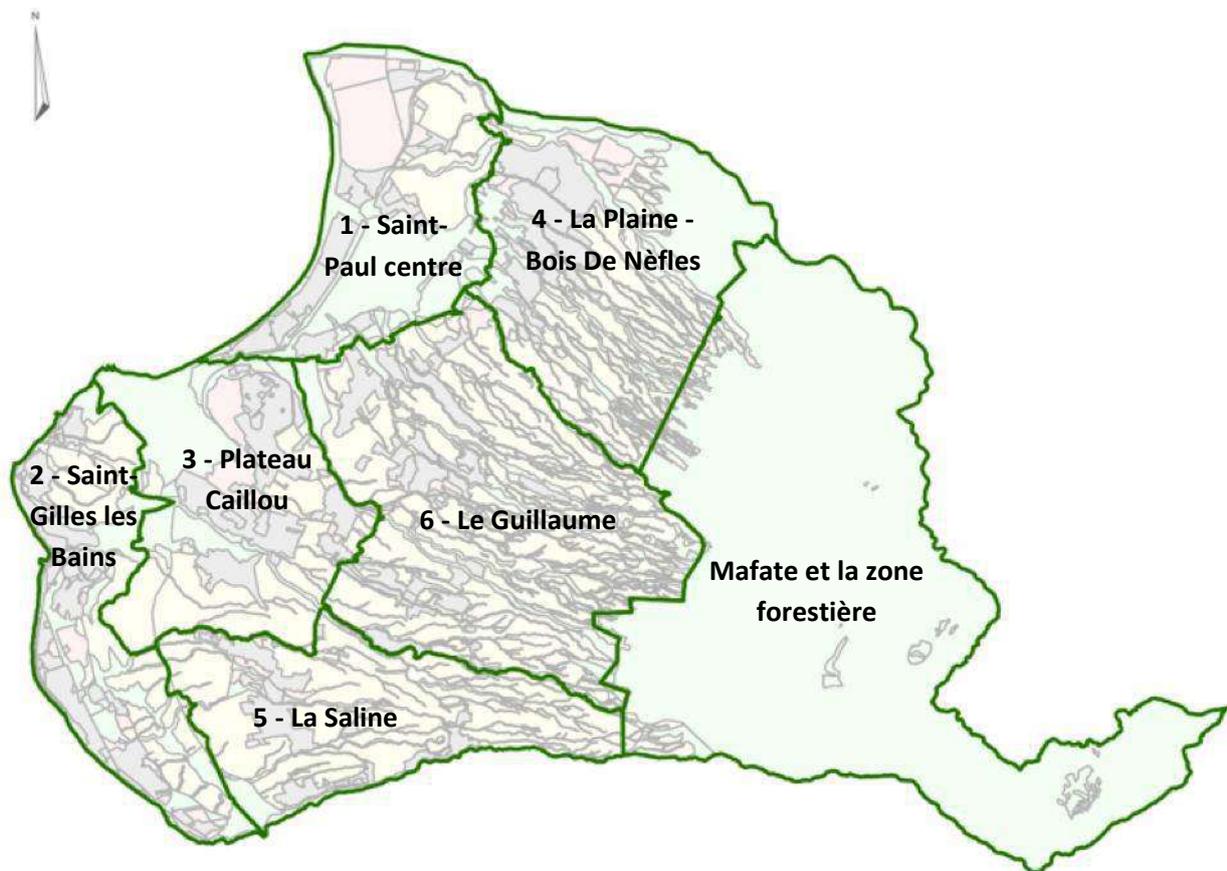
Sans objet, pas de modification



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE
AGRICOLE POUR LA REGULARISATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE
DE L'OUEST

2 – Règlement



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AVANT MODIFICATION

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone **Arh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone **Acu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **An** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- En zone ACU

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- Sur les autres zones

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
5. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation

L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole

Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².

6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

- **En zone Arh**

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- **En zone Acu**

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

- **En zone An**

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- **3.1 – Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- **3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

- **3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Article 4- conditions de Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

- **4.2 - Eaux usées**

En l'absence ou l'insuffisance du réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf problème technique.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

- **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m. minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **6.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, des rampes d'accès PMR et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de **4 m** minimum.

- **7.2 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

• 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édifices techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

• 10.2 - Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation et d'agri-tourisme:

- la hauteur maximale hé est fixée à **4 m**
- la hauteur maximale hf est fixée à **7 m**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les autres constructions à vocation agricole (hangar, silo...), il n'est pas fixé de règles.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir :

- des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole,
- une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné de nature à garantir l'insertion de la construction sur le site.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

• 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Pour les bâtiments techniques agricoles, le traitement architectural des façades devra tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction et ne comporter que des ouvertures réduites, au lieu et place des fenêtres, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants.

Concernant les élevages, les matériaux apparents, employés pour les parois extérieures, devront être mis en œuvre pour réguler le confort thermique des animaux.

• 11.2 - Toitures

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments culturels, les constructions à usage agricole devront avoir une architecture de toit à versants à deux pentes maximum, et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas prises en compte dans le calcul de cette surface.

• 11.3 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

- En zone Arh

Lors de toute opération de construction, doivent-être réalisées deux places de stationnement par logement. Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 6 m.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres doit être aménagée de façon à garantir son insertion dans l'environnement proche, notamment en ne causant pas de troubles ni de gênes (enselement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

- en zone Arh

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE APRES MODIFICATION

ZONE A

Caractère des zones donné à titre indicatif

Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A compte par ailleurs 3 zones:

- *la zone **Arh** correspondant à des espaces de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.*
- *la zone **Acu** couvrant les espaces de coupures d'urbanisation identifiés au SAR.*
- *la zone **An** couvrant les espaces agricoles des hauts de la Commune dans lequel la biodiversité et le paysage naturel de la zone doivent être sauvegardés.*

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Rappels

1. En application des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural, des distances d'éloignement entre bâtiments à usage d'habitation et bâtiments à usage agricole doivent être respectées. Ces distances sont fixées par le RSD et par la réglementation relative aux ICPE.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

- En zone ACU

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, toute nouvelle construction.

- Sur les autres zones

A l'exception de ceux visés à l'article 2.2, le changement de destination des bâtiments à usage agricole en bâtiments à usage autre qu'agricole non nécessaire à l'exploitation.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise au régime de déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2007.

- 2.2 - Sont admis sous condition

1. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
3. **A l'exception de la zone Acu**, les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE utiles à l'activité de production agricole, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
4. Les travaux d'amélioration et de reconstruction au même emplacement dans le volume existant, et l'extension dans la limite de 30 m² de surface de plancher des logements clos et couverts régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation du PLU.
5. **A l'exception des zones Acu et An**, les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agri-touristique sont autorisées sur le site d'une exploitation agricole existante et doivent viser à titre principal à faire connaître et à valoriser les produits issus de cette exploitation

L'activité agri-touristique est une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, exercée par un agriculteur et destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Ces constructions doivent être aménagées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par exploitation agricole

Les constructions vouées à l'accueil à la journée – sans hébergement – pour permettre la découverte de l'exploitation et les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation devront avoir une superficie adaptée à leur finalité, et ne pourront excéder une surface de 25 m².

6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
7. Les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites, tels que abris pour le matériel, local technique, ... et ceux permettant de réduire les risques naturels dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

- **En zone Arh**

1. les constructions nouvelles à usage d'habitation ou liées au tourisme (hébergement ou restauration), sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
2. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 100 m² de surface de plancher.
3. Les constructions à usage touristique ne doivent pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

- **En zone Acu**

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. **Les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.**

- **En zone An**

L'implantation des constructions et la réalisation des installations ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité du site et s'intégrer au mieux dans le paysage naturel environnant.

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public

- **3.1 – Rappel**

Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- **3.2 – Condition d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

- **3.3 – Conditions de desserte par les voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Article 4- conditions de Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- **4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

En l'absence de desserte par le réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir ou retenue collinaire est admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires imposées par le décret 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989 relatifs aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine, ainsi que celles liées au code de l'environnement pour ce qui concerne l'autorisation de prélèvement (décret n°93-742 du 29 mars 1993).

- **4.2 - Eaux usées**

En l'absence ou l'insuffisance du réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

- **4.3 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses

méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existant (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.

- **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf problème technique.

Article 5- Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **6.1 - Champ d'application et définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou d'usage public, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

- **6.2 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m. minimum de la voie ou de l'emprise publique.

- **6.3 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Le recul mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, des rampes d'accès PMR et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite séparative est de **4 m** minimum.

- **7.2 - Exception**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments est mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux (cf. glossaire) ni les parties enterrées de la construction.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments soit au moins égale à 3 m.

Article 9- Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

• 10.1 - Définition

La hauteur est calculée au droit de la façade et inclura la hauteur des déblais et remblais par rapport au terrain naturel (voir annexes).

La hauteur maximale des constructions est réglementée :

- par la hauteur maximale **hf** de la construction mesurée verticalement jusqu'au faîtage, ouvrages ou édicules techniques inclus.
- par la hauteur maximale **hé** de la construction mesurée verticalement jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel, et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit respecter les prescriptions prévues par le PPR.

• 10.2 - Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation et d'agri-tourisme:

- la hauteur maximale hé est fixée à **4 m**
- la hauteur maximale hf est fixée à **7 m**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les autres constructions à vocation agricole (hangar, silo...), il n'est pas fixé de règles.

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de la construction, son orientation, le choix des matériaux et des couleurs devront être définis en prenant en compte les éléments environnant dont notamment le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, etc. Il est donc nécessaire de prévoir :

- des traitements architecturaux communs, traditionnels et caractéristiques du l'habitat résidentiel créole,
- une intégration au tissu urbain et aux espaces naturels.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasses, de clôtures doivent faire l'objet d'un traitement soigné de nature à garantir l'insertion de la construction sur le site.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Sont interdits :

- les assemblages hétéroclites de matériaux sans rapport avec une logique constructive ou architecturale,
- les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausses briques, fausses pierres, faux bois, tôles profil tuile, etc.),
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, fers à béton, tôles brut, etc.).

• 11.1 - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. La conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.) est interdite.

Pour les bâtiments techniques agricoles, le traitement architectural des façades devra tenir compte de la destination et des impératifs de fonctionnement de la construction et ne comporter que des ouvertures réduites, au lieu et place des fenêtres, permettant une aération et un éclairage intérieur suffisants.

Concernant les élevages, les matériaux apparents, employés pour les parois extérieures, devront être mis en œuvre pour réguler le confort thermique des animaux.

• 11.2 - Toitures

Sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments culturels, les constructions à usage agricole devront avoir une architecture de toit à versants à deux pentes maximum, et celle-ci couvrira au moins 60% du volume bâti. Dans le cas d'une extension du bâti existant, les toitures existantes pourront être prises en compte. Les toitures secondaires (auvent, retroussis, appentis, etc.) ne seront pas prises en compte dans le calcul de cette surface.

• 11.3 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Tout talus ou tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente de 2,50 m.

Si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %, la hauteur maximale du mur de soutènement peut être portée à 3 m.

Lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus ; la hauteur totale apparente mur + clôture ne dépassera pas 3 m (3,50 m si la pente du terrain est supérieure ou égale à 20 %).

Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y sont autorisés dès lors qu'ils sont discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).

Article 12- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.).

- En zone Arh

Lors de toute opération de construction, doivent-être réalisées deux places de stationnement par logement. Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et une profondeur de 6 m.

Article 13- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres doit être aménagée de façon à garantir son insertion dans l'environnement proche, notamment en ne causant pas de troubles ni de gênes (enseulement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

- en zone Arh

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de **60 %** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

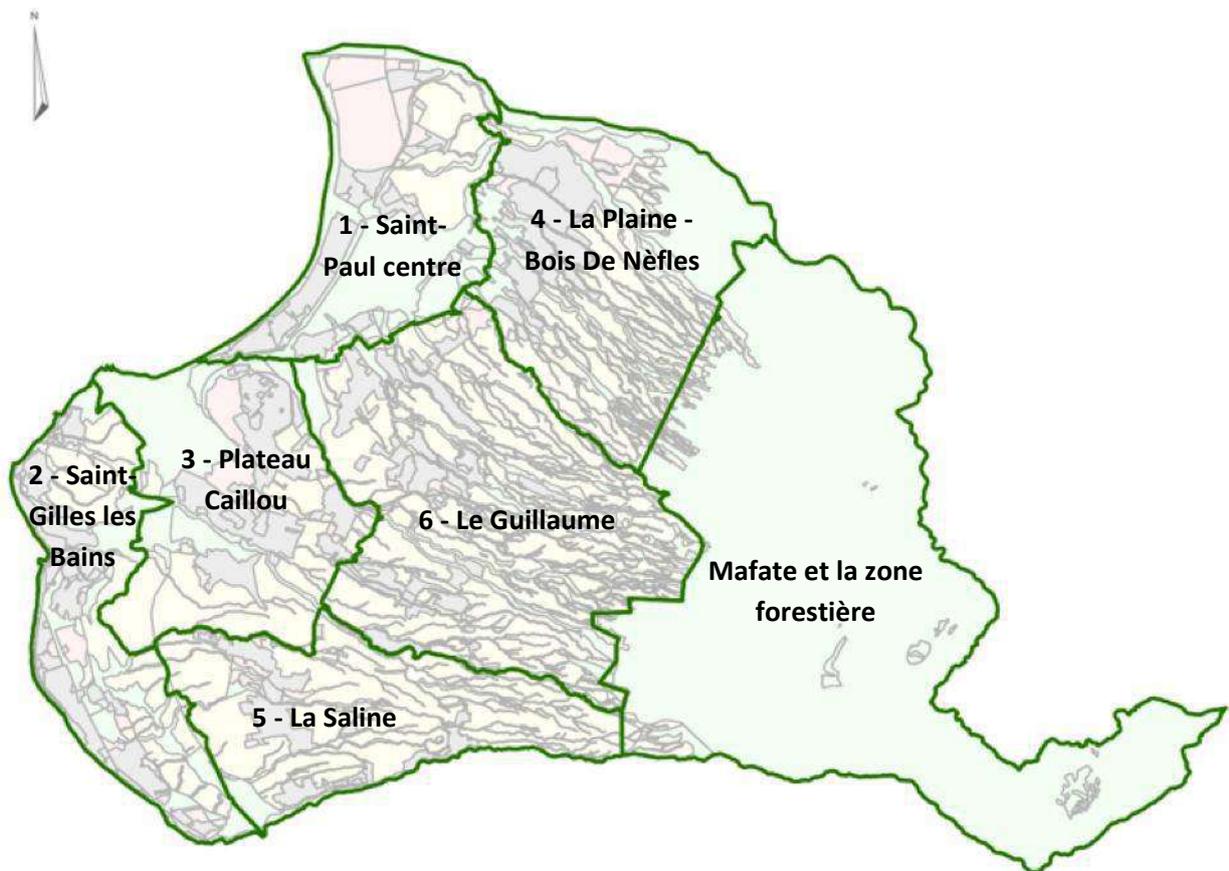
Il n'est pas fixé de règle.



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE
AGRICOLE POUR LA REGULARISATION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE RECYCLAGE
DE L'OUEST

3 – Rapport de présentation



I – AJOUT D'UN EXPOSE DES MOTIFS DANS LA SEPTIEME PARTIE DU RAPPORT DE PRESENTATION

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 CU dans la 7ème partie « Exposé des motifs des changements apportés au PLU » :

APRES MODIFICATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU

1 - Présentation

La société Recyclage de l'Ouest (RCO), située au lieu-dit le Grand Pourpier, valorise des déchets recyclables comme des déchets ultimes. Elle transforme aujourd'hui la quasi-intégralité des boues d'épuration de l'île dont il n'existe à ce jour aucune autre filière de valorisation. En l'absence de son activité, ces déchets devraient être enfouis dans les deux Centres d'Enfouissement Technique de l'île déjà saturés.

Cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) traite également des déchets de coopérative agricole ainsi que des effluents d'élevage, et produit à partir de ceux-ci 12 000 tonnes de compost chaque année, destiné à 97 % aux agriculteurs.

Par arrêt en date du 13 février 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a annulé le jugement n°1501274 du 6 juillet 2017 du Tribunal Administratif de La Réunion et l'arrêté du 30 décembre 2014 par lequel le préfet de La Réunion a autorisé la société Recyclage de l'Ouest à exploiter une ICPE de compostage de déchets végétaux, de boues de station d'épuration et d'effluents d'élevage au lieu-dit Le Grand Pourpier sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

Cet arrêt est fondé sur le moyen développé dans le mémoire en appel selon lequel l'installation, autorisée par le permis de construire du 16 juin 2014, est située en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement n'autorise pas les ICPE. Dans ces conditions, même si un permis de construire a été délivré, purgé de tout recours, l'installation classée n'était toutefois pas conforme avec le règlement du PLU à la date de l'autorisation.

Le PLU n'ayant pas été modifié depuis cette date, l'autorisation environnementale n'a pu être régularisée en application de l'article L.181-18 du code de l'environnement. Une évolution du règlement du PLU pour autoriser cette installation permet de relancer une procédure d'autorisation ICPE pour arriver à une régularisation.

Il a donc été proposé de modifier l'article 2.2 du règlement de la zone agricole du PLU relatif à la zone Acu afin de permettre d'autoriser cette activité d'intérêt collectif à finalité agricole, sans création, augmentation ou diminution de droits à construire, sans modification de zonage, sans réduction d'une protection et sans atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

2 - Les incidences de la modification simplifiée sur le PLU

L'article 2.2 du règlement de la zone Agricole (A) du PLU de Saint-Paul est modifié pour permettre la régularisation de l'activité de la société RCO. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Avant modification :

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- **2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION**

(...)

- **EN ZONE Acu**

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Après modification :

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- **2.2 - SONT ADMIS SOUS CONDITION**

(...)

- **EN ZONE Acu**

1. les travaux d'extraction de matériaux sous réserve que le projet d'extraction intègre la protection et la mise en valeur des paysages et en particulier celui du Piton Défaud.
2. la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit.
3. les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.
4. Les activités d'intérêt collectif à finalité agricole sous réserve qu'elles soient localisées dans des constructions préexistantes régulièrement édifiées sans possibilité de construction supplémentaire ni d'extension d'aucune sorte, et qu'elles aient fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2021

Affaire CM210325008:

Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du règlement de la zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de régulariser l'activité de la société Recyclage de l'Ouest

La Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **19/03/2021**
et affichée le : **19/03/2021**
sous le numéro : **0102**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **49**

La Maire de Saint-Paul,

Huguette BELLO



L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-cinq mars à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Madame Huguette BELLO, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

Mme BELLO Huguette - M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. FLORIANTRISTAN - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANTRISTAN Marie-Anick - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme GAZE Martine - Mme COUSIN Mélissa - M. GUYON Sébastien - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - M. CRIGHTON Yann - Mme LEBRETON Laétitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - M. IBAR Sébastien - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- M. GAILLARD Perceval à Mme DELAVANNE Denise
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe à M. CRIGHTON Yann
- M. FLORESTAN Antoine Luc à M. VIRAMA COUTAYE Dominique
- Mme LEBON Karine à Mme CHAROLAIS Céline
- M. MELCHIOR Cyrille à M. IBAR Sébastien
- Mme VICTORINE Eglantine à M. NATIVEL Jean François

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....
AFFAIRE N° 8 /

Extraits du procès-verbal des délibérations
du conseil municipal du 25 mars 2021

Affaire CM210325008 / Fixation des conditions de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du règlement de la zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de régulariser l'activité de la société *Recyclage de l'Ouest*.

La Maire rappelle que la société Recyclage de l'Ouest (RCO), située au lieu-dit le Grand Pourpier, valorise des déchets recyclables comme des déchets ultimes. Elle transforme aujourd'hui la quasi-intégralité des boues d'épuration de l'île dont il n'existe, à ce jour, aucune autre filière de valorisation. En l'absence de son activité, ces déchets devraient être enfouis dans les deux Centres d'Enfouissement Technique de l'île déjà saturés.

Cette Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) traite également des déchets de coopérative agricole ainsi que des effluents d'élevage, et produit à partir de ceux-ci 12 000 tonnes de compost chaque année, destiné à 97 % aux agriculteurs.

La Maire rappelle également que par arrêt en date du 13 février 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a annulé le jugement n°1501274 du 6 juillet 2017 du Tribunal Administratif de La Réunion et l'arrêté du 30 décembre 2014 par lequel le Préfet de La Réunion a autorisé la société Recyclage de l'Ouest, à exploiter une ICPE de compostage de déchets végétaux, de boues de station d'épuration et d'effluents d'élevage au lieu-dit :Le Grand Pourpier sur le territoire de la Commune de Saint-Paul.

Cet arrêt est fondé sur le moyen développé dans le mémoire en appel selon lequel l'installation, autorisée par le permis de construire du 16 juin 2014, est située en zone Agricole coupure d'urbanisation (Acu) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012, dont le règlement n'autorise pas les ICPE. Dans ces conditions, même si un permis de construire a été délivré, purgé de tout recours, l'installation classée n'était toutefois pas conforme avec le règlement du PLU à la date de l'autorisation.

Le PLU n'ayant pas été modifié depuis cette date, l'autorisation environnementale ne peut être régularisée en application de l'article L.181-18 du code de l'environnement. Il est cependant possible de relancer une procédure d'autorisation ICPE pour arriver à une régularisation dans un délai de 12 mois, sous réserve d'une évolution du règlement du PLU afin de permettre cette installation.

Il est donc proposé, à la demande de l'État, de modifier l'article 2.2 du règlement de la zone agricole du PLU relatif à la zone Acu, afin de permettre de régulariser cette activité d'intérêt collectif à finalité agricole, sans création, augmentation ou diminution de droits à construire, sans modification de zonage, sans réduction d'une protection et sans atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'entrant pas dans le cadre des dispositions des articles L. 153-41 et L. 151-28 du même code, la modification du PLU peut, à l'initiative du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

Par décision en date du 09 février 2021, la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion indique que le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Aussi, il est proposé de définir les modalités de mise à disposition suivantes :

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 19 avril au 19 mai 2021** :

- Au service Planification et Observatoire (PLO), 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Sur le site internet de la Ville, <http://www.mairie-saintpaul.re/>, espace « particulier » / rubrique PLU.

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h ;
- Par courrier adressé à Madame La Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichée en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;
- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service PLO, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parry, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, la Maire présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Le dossier de modification simplifiée est consultable en séance ainsi que dans les locaux de la DPTU au 12, rue Labourdonnais à Saint Paul.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 16 mars 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (3 votes contres : MM. Karl BELLON, Jean François NATIVEL et Mme Eglantine VICTORINE), décide :

Article 1 : de valider la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Article 2 : de fixer les modalités de mise à disposition au public telles que définies par la présente délibération ;

Article 3 : d'autoriser la Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 25 mars 2021

La Maire de Saint-Paul

Huguette BELLON





Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale de La Réunion
après examen au cas par cas pour la modification simplifiée
du PLU de SAINT-PAUL
visant à régulariser l'activité de la
société Recyclage de l'Ouest (RCO) dans la zone Acu**

n°MRAe 2021DKREU2

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, R.104-8 et R.104-28 ;

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

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

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

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

Vu la décision du 28 octobre 2020 de la MRAe de la Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro 2021DKREU2, présentée le 26 novembre 2020 par la mairie de Saint-Paul relative à la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Paul pour la régularisation de l'activité de la société Recyclage de l'Ouest ;

Vu le courrier de la commune de Saint-Paul en date du 30 décembre 2020 précisant que les modifications apportées au règlement de la zone Acu ne concernent que l'activité de la société Recyclage de l'Ouest (RCO) située dans le secteur du Grand Pourpier ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Océan Indien (ARS OI) en date du 15 janvier 2021.

CONSIDÉRANT que :

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 24 janvier 2012 ;
- le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Paul :
 - a pour objectif la prise en compte de l'activité existante depuis plusieurs années de la société de Recyclage de l'Ouest au Grand Pourpier située en coupure d'urbanisation (classée Acu au PLU),
 - porte sur la rédaction du règlement Acu en autorisant les activités d'intérêt collectif à finalité agricole à la double condition d'être dans des constructions régulièrement édifiées sans possibilité d'extension nouvelle et d'avoir fait l'objet de mesures permettant de réduire leurs impacts environnementaux et paysagers ;
- le projet de modification vise à régulariser une construction :
 - édifiée après obtention d'un permis de construire pour une activité de compostage délivré le 10 mai 2011 en conformité avec le règlement du POS en vigueur,
 - dont l'activité n'a pu être autorisée compte-tenu de son incompatibilité avec le règlement du PLU mis en compatibilité avec le SAR le 27 septembre 2012 ;
- la rédaction du règlement telle que présentée est compatible avec la vocation agricole de la zone qui doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres dans la mesure où elle ne concerne que la seule régularisation de l'activité d'intérêt collectif de recyclage du Grand Pourpier (compostage des déchets verts, effluents de l'élevage et boues de STEP) dont l'impact environnemental sera apprécié dans le cadre de la demande d'autorisation réglementaire au titre des ICPE ;
- le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Paul n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- l'installation de la société Recyclage de l'Ouest (RCO) ayant fait l'objet de nombreuses plaintes du voisinage liées aux nuisances olfactives, des mesures pour limiter les odeurs ainsi qu'un suivi régulier de ces émissions devront s'inscrire dans le cadre de la procédure réglementaire d'autorisation ICPE qui reste à mener.

Conclut :

qu'au regard des éléments fournis par la commune de Saint-Paul, la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul ne vise qu'à encadrer l'occupation de l'espace par la société Recyclage de l'Ouest (RCO) située dans le secteur du Grand Pourpier, dont l'activité déjà existante limite de ce fait, l'intérêt d'une éventuelle démarche d'évaluation environnementale ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Paul, **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2

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

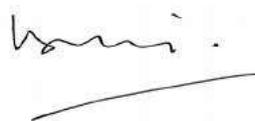
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale, et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Saint-Denis, le 9 février 2021

Le président de la MRAe,



Bernard Buisson

<u>Voies et délais de recours</u>

1) décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :

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

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

Vous pouvez déposer **un recours administratif** avant le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

DEAL de la Réunion

2, rue Juliette Dodu

97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.

Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif à l'adresse suivante :

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