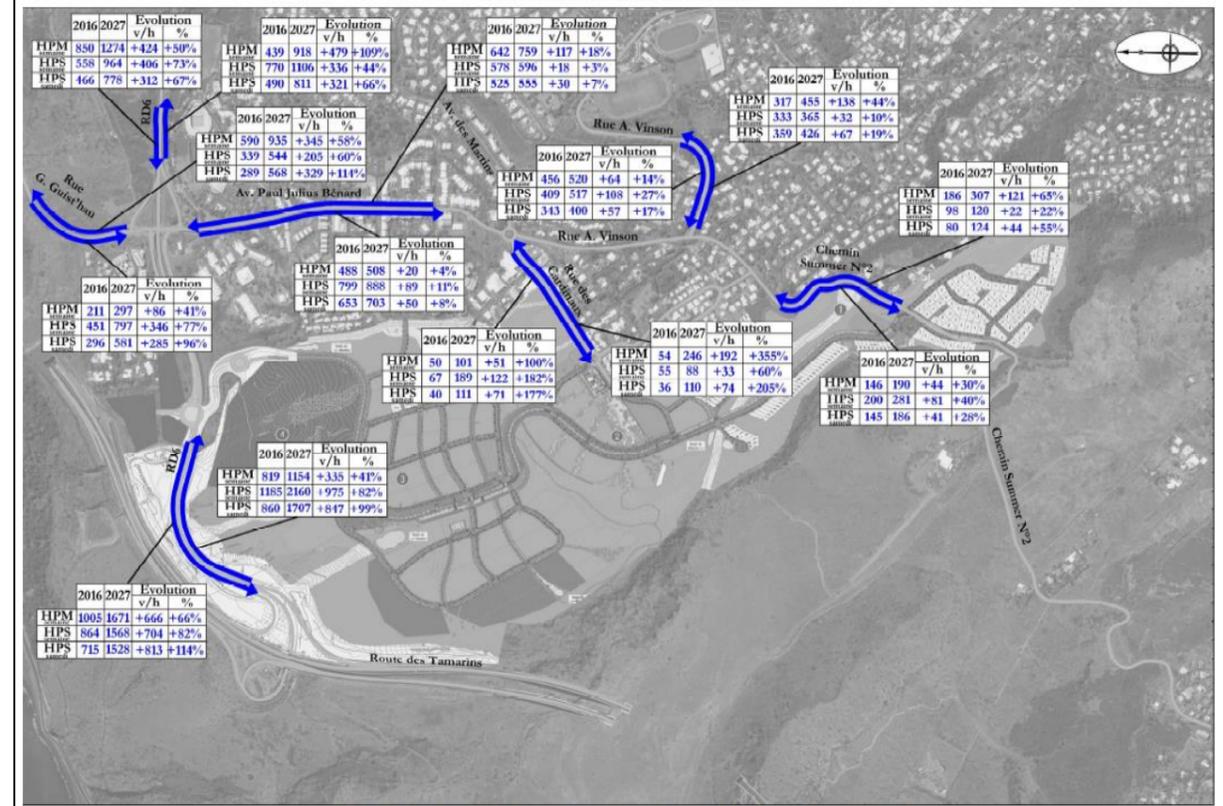


Projet de modification du PLU sur la zone AU3st de la ZAC Savane des Tamarins – Réponses aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) en application de l’article L.153-40 du code de l’urbanisme

PPA	Date de l'avis	Observations émises	Réponses apportées
CCI de la Réunion	15/06/2021	<p>Ce projet (ex. ZAC Renaissance III) a connu des évolutions au cours de ces dernières années, avec notamment un important renforcement du volet commercial. En effet, il apparaît que la ZAC Savane des Tamarins est un projet de grande envergure intégrant des équipements commerciaux au fort dimensionnement, notamment un « pôle destination » comprenant 24 000 m² de surfaces commerciales.</p> <p>Cela va aussi créer une concurrence supplémentaire pour le centre-ville de Saint-Paul étant positionné en immédiate proximité avec le projet.</p> <p>Nous attirons donc votre attention sur la menace d'accroître le déséquilibre commercial du territoire en défaveur des commerces et de l'attractivité du centre-ville de Saint-Paul, qui connaît déjà des difficultés dues à la crise sanitaire et économique (gilets jaunes) et au développement de zones commerciales telles que Savannah à Saint-Paul et Cap Sacré Cœur au Port.</p> <p>Dans l'intérêt général, il nous semble plus approprié d'orienter le développement économique de la ZAC Savane des Tamarins plutôt vers du commerce de proximité avec des points de vente de tailles réduites.</p> <p>A ce titre, nous souhaiterions des compléments d'informations en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le principe de complémentarité économique et de liaison entre la zone concernée avec le centre-ville et les quartiers limitrophes urbanisés des ZAC Renaissance I et II ; 	<p>Les développements commerciaux sur la ZAC Savane des Tamarins correspondent à la volonté de rééquilibrage de l'armature du territoire au profit d'une Place urbaine de niveau 2 identifiée comme prioritaire pour la densification urbaine. Cette volonté a été entérinée par le SAR régional et le SCOT du TCO.</p> <p>=> Confirmation de l'échelle de rayonnement de la Place urbaine dans laquelle la ZAC s'inscrit- soit un rayonnement au sein d'une zone de chalandise de 178 000 habitants pour justifier un développement de 24 000 m² pour le pôle de destination.</p> <p>Par ailleurs, afin de limiter la concurrence vis-à-vis du centre-ville de Saint-Paul, le programme ne proposera pas plus de 3 restaurants sur une surface maximum de 1.000 m² SDP (surface totale pour l'ensemble des restaurants). De plus, la taille minimale des cellules commerciales, en dehors des activités de restauration, sera de 500 m² SDP et ce afin de différencier l'offre commerciale de celle du centre-ville en accueillant les enseignes qui nécessitent des espaces de vente plus importants contrairement aux points de vente de taille réduite qui correspondent plus à une demande de commerce de proximité .</p> <p>A noter par ailleurs que des appels à projet pourraient être lancés sur certains ilots de la ZAC de manière à mieux cibler et mieux cadrer les activités qui pourraient s'y installer.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments d'évaluation qui ont permis d'opérer un pré-calibrage du projet en termes d'activités du « pôle destination », de surfaces dédiées, notamment pour ce qui est de la galerie commerciale ; 	<p>Afin de maîtriser le programme du pôle de destination des études de potentiel économique et commercial ont été menées afin de définir un programme qui ne soit pas en concurrence avec les commerces de proximité et avec d'autres projets commerciaux au sein du TCO. En effet, Pour appréhender la programmation du pôle de destination, l'analyse des enseignes implantées à la Réunion mais peu ou pas représentées sur le territoire du TCO permet de donner un premier cadre.</p> <p>Cette analyse est conditionnée par le fait que le pôle de destination de la ZAC constituerait le « choix n°1 » d'implantation pour les enseignes identifiées comme peu représentées sur le TCO.</p> <p>Cela part donc du postulat qu'il n'y aura pas de projet de développement commercial concurrent au sein du TCO, dans le temps de commercialisation du programme du pôle de destination de la ZAC. Le programme devra proposer une offre d'enseignes et concepts commerciaux actuellement pas ou peu représentés sur sa zone de chalandise. Les transferts d'enseignes depuis les autres pôles commerciaux du TCO ne sont pas envisageables à ce stade. Il est privilégié l'implantation d'enseignes commerciales actuellement absentes du TCO, susceptible de contribuer de façon significative à l'attractivité du territoire, sans remettre en question les équilibres commerciaux établis sur la zone de chalandise.</p> <p>Des activités de loisirs, susceptibles de conforter l'attractivité du programme seront également à inclure au sein du pôle.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Des précisions sur le volet économique que doivent intégrer les projets à vocation mixte (résidentiel et économique) ; 	<p>A noter également que La ZAC Savane des Tamarins prévoit aussi une offre commerciale de proximité. Au sein d'un cœur urbain qui fait la jonction avec les ZAC Renaissance, cette offre garantira la vie et la dynamique locale du site.</p> <p>Les objectifs de la programmation du cœur urbain sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de proposer dès la livraison de la phase 1 de la ZAC Savane des Tamarins un ensemble de commerces et services économiquement viables, en capacité d'animer le cœur urbain et de desservir les premiers habitants et actifs de la ZAC. - de mixer les activités commerciales et de bureaux pour rapprocher les professions tertiaires du cœur de quartier et ses commerces. <p>L'enjeu sera de condenser les activités commerciales de proximité sur 3 à 4 immeubles côte à côte et/ou face à face, afin de faciliter leur identification et éviter la dispersion de l'offre. Les activités de services et tertiaires pourront s'implanter de façon plus diffuse.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Des précisions sur le volet touristique prévu au secteur AU3h (1,73 ha). 	<p>En zone U3h, le projet de modification limite les possibilités d'urbanisation aux seules activités touristiques et de loisir.</p> <p>Ainsi, la zone pourra accueillir une structure hôtelière ou des activités de loisirs diverses nécessitant de la surface de plancher de manière plus importante qu'en Zone Naturelle touristique (Nto).</p>
	<p>De plus, ce projet positionné en bordure immédiate de la Route des Tamarins va en outre bénéficier d'une connexion directe par un échangeur prévu qui va faciliter l'accessibilité routière jusqu'à la zone au détriment du centre-ville de Saint-Paul. L'implantation d'un tel projet aux abords de cet axe routier risque d'engendrer des problèmes d'accessibilité et de fluidité du trafic en entrée Sud de l'agglomération, tel que nous le connaissons actuellement en entrée Nord avec la zone de Savannah Saint-Paul.</p> <p>Pour compléter le projet, il aurait été également nécessaire d'identifier les déplacements et flux de consommation sur le territoire (rythme, volume, destination, motivation, etc.), éléments pour lesquels la CCI Réunion pourrait, si vous le souhaitez, vous accompagner.</p>	<p>Une étude de trafic avait été réalisée en 2014 dans le cadre du dossier de création modificatif et en 2016 une étude complémentaire de trafic a été menée dans le cadre du dossier de réalisation. Plusieurs remises à jours ont été effectuées dans le cadre de l'établissement du dossier de réalisation, via des études statiques et dynamiques, notamment pour calibrer le gabarit du futur échangeur d'accès au projet et ainsi assurer une fluidité du trafic futur.</p> <p>Ces réflexions ont été menées en concertation avec les services de la Région et du Département gestionnaires de la route des Tamarins et de la RD.</p> <p>Des simulations ont été effectuées sur la base de trafics mesurés en 2016, d'une évolution fil d'eau de 30% pour le RD6 et des flux produits par le projet. Il en résulte aux heures de pointe un trafic entre 1528 et 1671 u.v.p/H allant vers la Route des tamarins (soit +666 à +813 entre 2016 et 2027) et entre 1154 et 2160 u.v.p/h (soit +335 à +975 entre 2016 à 2027) en provenant de la Route des Tamarins.</p>



SAINT PAUL – LA REUNION – Lieu-dit Plateau Caillou – Projet ZAC RENAISSANCE III
Etude de trafic

Apparaissent également sur les simulations (cf. carte ci-avant), les trafics aux différentes intersections au sein de la ZAC mais aussi les jonctions avec les routes existantes de Plateau Caillou.

Un diagnostic de fonctionnement de la zone à l'horizon 2027 a été réalisé et des préconisations ont été émises (reconfiguration de l'échangeur RD6/Bénard, création d'un giratoire avec by-pass sur la RD6 pour l'accès à la ZAC, recalibrage de la RD6). L'étude de trafic a ainsi permis notamment de calibrer le gabarit du futur échangeur de desserte de la ZAC.

La route des Tamarins va devoir supporter un trafic nouveau important de 200 à 800 véhicules / heure par sens selon les heures de pointes à répartir sur l'axe Nord et Sud de la route.

Sources : Etude trafic réalisée par ACCS en novembre 2016, pages 31 à 33, 35, 48.

Le trafic attendu pourrait toutefois s'avérer moindre avec le développement des transports en commun et notamment avec le projet de transport par câble entre le secteur de Plateau Caillou et le centre-ville de Saint-Paul qui a été présenté par le TCO dans le cadre d'un appel à projets. Le projet intègre une voie de transports en commun en site propre dont le tracé s'intègre à la future liaison en transports inscrite dans le SCOT du TCO, de LA POSSESSION à SAINT GILLES LES HAUTS. Par ailleurs de nombreux cheminements piétons et cyclistes sont prévus pour favoriser les déplacements non polluants à l'intérieur du quartier et permettre les liaisons avec les cheminements Savane.

Enfin en privilégiant la présence au sein du quartier de l'ensemble des fonctions urbaines nécessaires à la vie de tous les jours, le parti d'aménagement du quartier tend à limiter les besoins en déplacements pour ses futurs habitants. La mixité sociale et fonctionnelle au sein de la ZAC favorisera les déplacements internes à la ZAC.

Par ailleurs, la CCI Réunion déplore que la suppression de l'OAP 3.1 n'ait pas fait l'objet de la création d'une nouvelle OAP spécifique à ce secteur. Nous considérons que d'une façon générale le projet de modification qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3st est trop imprécise et qu'il devrait ainsi être réécrit avec des principes d'aménagements plus fins.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.1 a été supprimée car ses dispositions n'étaient plus adaptées au programme actualisé de la ZAC. Les nouvelles orientations seront traduites par le règlement modifié du PLU et du Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable aux futures constructions.

Le tableau ci-dessous compare le plan masse actualisé de la ZAC avec l'OAP supprimée :

Zone OAP	Programme envisagé (Plan masse ZAC) - Remarques
Zone d'activités mixte : commerces artisanats activités tertiaires	La zone commerciale (pôle destination) est située sur une large emprise au plus proche de l'accès depuis la route des Tamarins. C'est la modification principale en termes de programmation. Les activités tertiaire et d'artisanat sont quant à elles toujours localisées en limite Ouest.
Zone à dominante résidentielle avec équipement et activités	Inchangé
Zone à dominante résidentielle	inchangé
Zone à dominante équipement public	Répartition des équipements sur l'ensemble de la ZAC
Trame verte	Trame verte : compatible dans ces grandes lignes sauf en ce qui concerne le pôle de destination. Des constructions sont également projetées à l'ouest du chemin Summer.
Porte d'entrée de la ZAC	Inchangé
Principe de liaison	Compatible
Chemin Summer à requalifier	Compatible

Les principes d'aménagement de la ZAC ont été définis à l'article 3.4.3 de la notice. La ZAC sera organisée autour de trois pôles majeurs : un pôle habitat, un pôle activités et un pôle commercial.

Le projet de modification introduit un zonage qui traduit de manière précise le projet d'aménagement de la ZAC :

- Zone AU3a correspondante au cœur urbain de l'opération et à la zone commerciale, avec des formes urbaines de type R+4 et exceptionnellement R+5 ;
- Zone AU3b correspondante aux quartiers périphériques au cœur, avec des formes urbaines de type bâti continu pouvant atteindre R+3 ;
- Zone AU3c correspondante à une zone plus résidentielle de tissu mixte (maisons individuelles à petits collectifs pouvant atteindre R+2) ;
- Zone AU3e sur les secteurs à vocation économique et artisanale ;
- Zone AU3h sur le secteur à vocation touristique et de loisirs avec un tissu urbain végétalisé pouvant atteindre R+2.

Le parti pris d'aménagement général repose également sur l'insertion du quartier au sein du paysage de savane composant le site et le maintien de corridors écologiques et paysagers, permettant d'apporter une biodiversité au sein du quartier, d'apporter une qualité de vie certaine à la ZAC, et d'appuyer les trames douces du quartier dans la continuité des sentiers pédestres parcourant le site, que le projet souhaite

conserver et densifier.

Cette trame verte forme un réseau écologique (barrières rocheuses, ravines, talwegs d'écoulement) dont le maintien permet à la fois de répondre aux objectifs de restauration et de continuité de biodiversité, et de garantir le maintien d'une certaine authenticité du site, qui existe par une alternance en lanières d'éperons rocheux, de couloirs d'écoulements et ravines et de lanières de savanes. Ce système vert participe en outre à une gestion des eaux privilégiant l'écoulement naturel et la rétention.



Trame verte structurant au stade réalisation

La ZAC Savane des Tamarins est conçue de manière à respecter les corridors écologiques qui fondent les relations du quartier à la savane attenante. Un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors végétaux et d'éperons seront donc classés en Zone N dans le cadre de la modification du PLU liée à la ZAC.

La figure ci-dessous donne la répartition géographique des espaces naturels (savane, ravines et éperons) au stade réalisation.



Le corridor biologique de la ravine Fleurimont est préservé de toute urbanisation (hors raccordement AEP) et les éperons rocheux servent de colonne vertébrale à l'organisation de la trame verte. Le découpage des zones suit scrupuleusement les contours du plan de masse projeté. Les zones N correspondent à la trame verte inconstructible tandis que les zones AU correspondent, suivant les indices, aux différentes programmations et typologies urbaines.

La trame des espaces verts inclut l'intégralité des zones situées en aléa fort au PPR. La démarche environnementale se matérialise par la constitution d'une trame verte calquée sur le réseau de ravines

			<p>façonnées par la pente et le ruissellement, qui sont autant d'écoulements naturels à préserver et à protéger de toute construction.</p> <p>La trame verte et bleue est traduite de manière règlementaire dans le projet de modification de PLU au travers de deux zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone N (Naturelle) correspondent ainsi à la trame verte inconstructible comprenant un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de corridors écologiques et d'éperons. - Zone Nto (Naturelle touristique) permettant des aménagements légers et intégrés. <p>Avec la modification de zonage proposée, ce sont plus de 30ha (dont environ 8ha en zone Nto) qui sont classés en zone naturelle soit 1/3 des terrains de la ZAC. Ce classement permet ainsi de préserver les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue.</p> <p>Enfin, les modalités de mise en œuvre d'une ZAC impliquent la réalisation de carnets d'ilots qui viendront préciser à une échelle encore plus fine les principes d'aménagement.</p>								
Chambre d'Agriculture de la Réunion	28/05/2021	<p>Néanmoins, nos services recensent dans la zone délimitée du projet de ZAC un élevage de 33 bovins. Il paraît important de maintenir cette activité agricole afin de préserver la production agricole et de préserver l'emploi de l'agriculteur.</p> <p>Étant donné le caractère prioritaire et déterminé de ce projet, la Chambre d'Agriculture demande à ce que l'agriculteur concerné par ce projet soit compensé par une surface agricole au même potentiel agronomique ; ou soit indemnisé par une compensation financière.</p>	<p>L'emplacement indiqué par la chambre d'Agriculture dans son avis correspond à la parcelle CW 180, mais dans le cadre de la procédure d'expropriation, le propriétaire n'a pas déclaré d'occupation sur ce foncier. Il y a bien eu antérieurement une occupation autorisée sur cette parcelle par « Les amis de l'Océan Indien », pour une ferme équestre. Cependant, cette ferme équestre a été relocalisée sur la CW 154, dans le cadre d'un contrat de prêt à usage ayant pour objet la mise à disposition à titre gratuit d'une portion de 7400 m.</p> <p><i>Réf. : délibération du conseil municipal les 10 juin 2015 et 06 avril 2017 sur la mise à disposition de la CW154p.</i></p> <p>En outre, la zone concernée par le projet n'était pas classée en zone agricole mais en zone à urbaniser. Le principe de la compensation pour perte de zone agricole n'est donc pas applicable.</p>								
DEAL	27/05/2021	<p>La compatibilité au SCoT identifiant ce secteur en espace d'urbanisation prioritaire pour accueillir le futur développement urbain du bassin de vie, avec une densité minimale de 50 logements à l'hectare. Ce sujet a été évoqué durant les échanges entre mes services et les vôtres mais l'analyse prouvant le respect de ce seuil de 50 logements par hectare n'est pas explicitée dans le projet qui a été transmis. À la lecture des éléments du dossier, on peut additionner les superficies des zones AU et U prévues sur cette zone AU3st pour arriver à un résultat de 59,16 Ha. Le dossier indique que la zone prévoit d'accueillir 2019 logements ainsi que 1028 équivalent logements aboutissant à un total de 3047. En croisant ces données on obtient une densité de 51,5 logements par hectare. La densité prescrite par le SCoT en application du SAR serait donc respectée mais la démonstration aurait mérité d'être développée dans le dossier au vu des échanges préalables sur ce sujet ;</p>	<p>Le mode de calcul de la densité moyenne a consisté à prendre pour base la surface constructible de la ZAC, en déduisant de l'aire totale les zones naturelles inconstructibles (ravines, talwegs, etc.) et l'emprise de la voie primaire et d'intégrer dans le calcul les surfaces d'activités, de tertiaire et de commerces rapportées en "équivalent-logement" par application du ratio imposé par le guide méthodologique du SAR (1 équivalent logement pour 80 m² de surface plancher). Ainsi, les surfaces prises en compte dans le calcul sont les suivantes :</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Surface totale de la ZAC</td> <td style="text-align: right;">90,45 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface Au3st impactée par la modification</td> <td style="text-align: right;">89,57 ha</td> </tr> <tr> <td>Surfaces non constructibles (zones N + Nto)</td> <td style="text-align: right;">- 30,43 ha</td> </tr> <tr> <td>Surfaces urbanisables</td> <td style="text-align: right;">= 60,02 ha</td> </tr> </table> <p><i>Les surfaces calculées dans l'avis de la DEAL sont légèrement différentes car elles prennent en compte uniquement la surface urbanisable anciennement AU3st, alors que la ZAC comprend également des zones urbanisables non modifiées par le PLU.</i></p> <p>De plus, les prescriptions d'inconstructibilité (loi Barnier, trame verte hors zone N, ...) impacteront la zone urbanisable avec pour conséquence une augmentation de la densité à l'hectare.</p> <p>Le projet prévoit 3047 équivalents logements répartis entre 2019 logements réels et 1028 équivalents-logements qui, par application du ratio de 1 équivalent logement pour 80 m² de surface plancher, correspondent à plus de 82 000 m² de surfaces (suivant les destinations suivantes : surfaces commerciales, surfaces de proximité, équipements publics de superstructure, bureaux, activités tertiaires, artisanat et petite production).</p>	Surface totale de la ZAC	90,45 ha	Surface Au3st impactée par la modification	89,57 ha	Surfaces non constructibles (zones N + Nto)	- 30,43 ha	Surfaces urbanisables	= 60,02 ha
Surface totale de la ZAC	90,45 ha										
Surface Au3st impactée par la modification	89,57 ha										
Surfaces non constructibles (zones N + Nto)	- 30,43 ha										
Surfaces urbanisables	= 60,02 ha										

Dès lors, suivant le calcul de la densité moyenne de la ZAC :

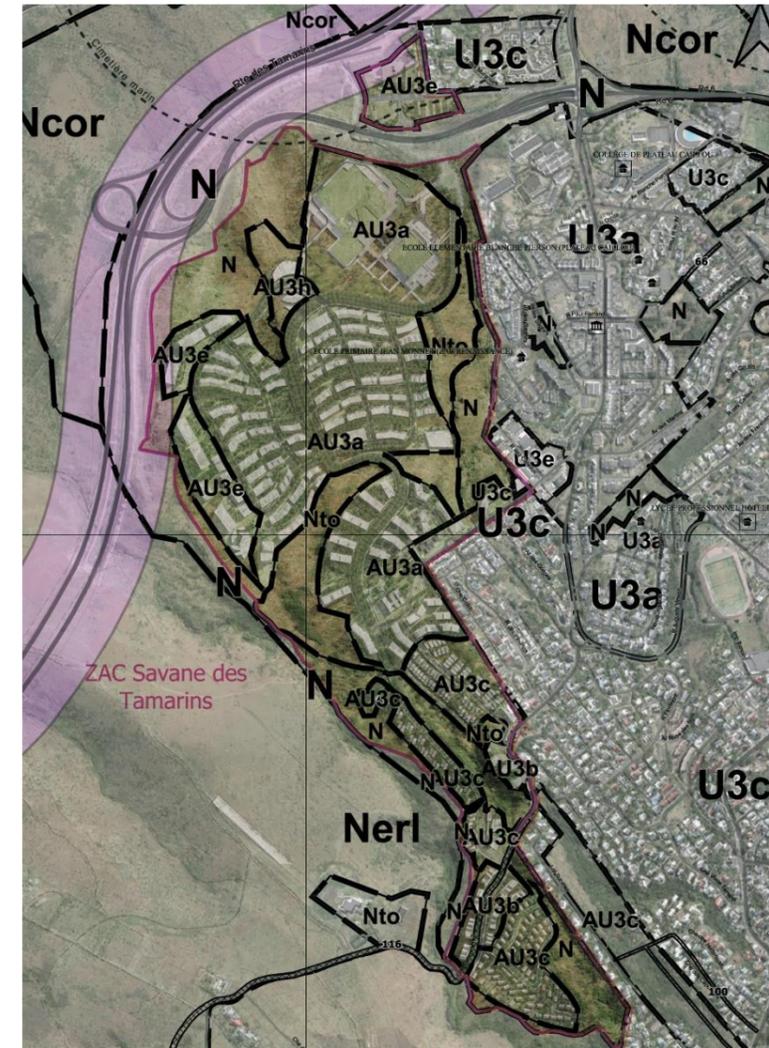
$$\frac{\text{Nombre d'équivalents logements}}{\text{Surface urbanisable (en Ha)}} = \frac{3047}{60,02} = 50,8 \text{ logements/ha, soit } > 50 \text{ log/ha}$$

La densité prescrite par le SCOT en application du SAR de minimum 50 logements à l'hectare est donc bien respectée.

La pièce n°1 – Notice explicative sera complétée en conséquence (Page 32 et 33)

- la compatibilité avec la loi Barnier prescrivant une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre d'une autoroute ou voie express (ici la route des Tamarins). Les documents graphiques inclus dans le dossier semblent aller dans le sens du respect de cette bande d'inconstructibilité mais aucune démonstration n'est faite et aucun élément technique ou cartographique précis ne permet de s'en assurer. Le dossier ne présentant pas d'étude dérogatoire, il laisse à penser que cette bande d'inconstructibilité sera strictement respectée en tant que servitude au niveau des autorisations d'urbanisme délivrées ultérieurement.

Ci-après la carte superposant le projet à la bande d'inconstructibilité de la loi Barnier.



Deux îlots de la ZAC sont concernés. Cependant l'étude capacitaire a pris en compte les espaces liés à cette inconstructibilité. Il n'est donc pas prévu de procéder à une demande de dérogation Loi Barnier.

Toutefois, la bande des 100 m ne pourra être intégrée en tant que servitude.

⇒ La pièce n°1 – Notice explicative sera complétée en conséquence (Page 46 et 47)

		<p>De plus, je tiens à porter à votre attention la présence de l'hélistation « Héliagon » à proximité du secteur concerné par la modification. Cette installation représente une source potentielle de nuisances sonores et le projet de modification induit une urbanisation qui se rapproche de celle-ci.</p>	<p>Une enquête publique portant sur la régularisation de l'hélistation préfectorale en hélistation ministérielle s'est tenue en août 2018. La SEDRE avait alors relevé l'incompatibilité du projet avec la ZAC Savane des Tamarins ainsi qu'avec les documents de planification. La Ville, par délibération en date du 6 septembre 2018 a d'ailleurs également émis un avis défavorable à ce projet de régularisation. Il est indiqué dans cette délibération qu'il "est proposé de mener une réflexion sur un site plus adapté à une telle activité et déconnecté des tissus urbains" d'ici à l'échéance du bail de l'hélistation en 2037. L'OAP 1.4 du PLU formalise une possibilité de délocalisation dans la zone de Cambaie.</p> <p>Dans l'attente d'une délocalisation de l'hélistation, une réflexion est menée avec Héliagon pour la réduction des nuisances sonores. L'acquisition de nouveaux appareils plus modernes et moins bruyants constitue un premier pas en ce sens.</p> <p><i>Réf : Délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2018 ; Rapport du commissaire enquêteur sur le projet de régularisation de l'hélistation, septembre 2018 ; réponse de la SEDRE du 23 août 2018 à la commissaire enquêtrice.</i></p>
--	--	---	---