

VILLE DE SAINT-PAUL
DEPARTEMENT DE LA REUNION



MODIFICATION DU PLU DE SAINT-
PAUL

BASSIN DE VIE CENTRE-VILLE / SECTEUR DE
CAMBAIE-OMEGA

- Dossier de concertation préalable -

Table des matières

<u>LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION</u>	<u>5</u>
1. <u>LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	<u>6</u>
2. <u>LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU</u>	<u>8</u>
3. <u>LA CONCERTATION PREALABLE</u>	<u>10</u>
<u>LE PROJET URBAIN CAMBAIE-OMEGA, FAIT GENERATEUR DE LA MOFICATION DU PLU</u>	<u>12</u>
1. <u>HISTORIQUE DU PROJET URBAIN</u>	<u>13</u>
2. <u>ECOCITE : ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS</u>	<u>21</u>
2.1. LA DEMARCHE ECOCITE PORTEE PAR L'ÉTAT	21
2.2. L'ÉCOCITE INSULAIRE ET TROPICALE DE LA REUNION	22
2.2.1. Le projet Cambaie-Oméga au sein de la démarche Ecocité	22
2.2.2. Le projet Cambaie-Oméga au sein du périmètre stratégique de la plaine de Cambaie ²⁵	
3. <u>JUSTIFICATIONS DU PROJET</u>	<u>27</u>
3.1. UNE VASTE OPPORTUNITE FONCIERE A SAISIR	27
3.2. DES CONNEXIONS A ETABLIR.	30
3.2.1. Un territoire à tisser	30
3.2.2. L'opportunité du prolongement de l'axe mixte et du développement des transports en commun	31
3.3. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI S'ESSOUFFLE MAIS DES BESOINS A SATISFAIRE	34
3.3.1. Une carence de logements sociaux et en particulier de petits logements	34
3.3.2. Une offre à diversifier et des besoins en accession à prix maîtrisé	35
3.3.3. Des besoins en logements spécifiques	35
3.4. ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES	36
3.4.1. Un site stratégique pour le développement maîtrisé de l'activité	36
3.4.2. Des besoins à satisfaire en tertiaire et en locaux d'activité	37
3.5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	37
3.5.1. Un pôle de loisirs à conforter	37

3.5.2. Une offre hôtelière à étoffer	37
3.6. BATIR UNE VILLE DURABLE	38
3.6.1. Faire la ville des courtes distances	38
3.6.2. Préserver les espaces naturels et agricoles des mi-pentes et des hauts	39
3.6.3. Développer la trame verte et l'agriculture urbaine	40
3.6.4. Economiser les ressources	41
3.7. RATIONNALISER LES INSTALLATIONS ET LOGEMENTS DE L'ÉTAT	41
<u>4. LE PROJET URBAIN</u>	<u>43</u>
4.1. UNE GRANDE AMBITION ENVIRONNEMENTALE : UN FUTUR ECOQUARTIER	43
4.2. DESSERTE, ARMATURE VIAIRE ET STATIONNEMENT	50
4.3. ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION URBAINE DES SECTEURS	59
<u>L'INSERTION DE LA MODIFICATION DANS L'ENVIRONNEMENT ET LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR</u>	<u>66</u>
<u>5. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT</u>	<u>67</u>
5.1. UN TERRITOIRE AU SEIN DE GRANDS PAYSAGES ...	68
5.2. ... AVEC DES CONTRAINTES A SURMONTER	69
5.3. UNE FRICHE LARGEMENT ANTHROPISEE	69
5.4. ETAT INITIAL DU SITE	73
5.4.1. Milieu humain	73
5.4.2. Milieu physique	75
5.4.3. Milieu naturel et diagnostic écologique	79
<u>6. SITUATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR</u>	<u>82</u>
6.1. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL – SAR	82
6.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL – SCOT	83
6.3. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT – PLH 2019-2025	88
6.4. LE PDU 2017 – 2027	89
6.5. LE PLAN DE PROTECTION DES RISQUES NATURELS – PPRN	89
6.6. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL- PLU	91
<u>LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	<u>94</u>

<u>7. L'OBJECTIF GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	95
<u>8. LE CONTENU DES MODIFICATIONS ENVISAGEES</u>	96
8.1. OUVRIR A L'URBANISATION UN PERIMETRE D'ENVIRON 39 HA SUR LE SECTEUR DE CAMBAIE-OMEGA (BASSIN DE VIE SAINT-PAUL CENTRE)	96
8.2. RECLASSER ENVIRON 17,7 HA DE ZONE A URBANISER EN ZONE NATURELLE	97
8.3. EDICTER UN REGLEMENT SPECIFIQUE SUR LA ZAC CAMBAIE-OMEGA PERMETTANT DE TRADUIRE REGLEMENTAIREMENT LES OBJECTIFS DE L'ECOQUARTIER	97
8.4. INTEGRER UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR CAMBAIE-OMEGA	98
8.5. RECALIBRER L'EMPLACEMENT RESERVE DEDIE AU RESEAU REGIONALE DE TRANSPORT GUIDE (RRTG) AU BENEFICE DE LA REGION	98
8.6. RESERVER DES ESPACES DEDIES A DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS SUR LE SECTEUR.	98
<u>9. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE RESULTANT DE LA MODIFICATION ENVISAGEE</u>	99
<u>10. TRADUCTION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENVISAGEE SUR LA ZAC CAMBAIE-OMEGA</u>	100
10.1. LA TRAME URBAINE	101
10.2. LES INTENTIONS PROGRAMMATIQUES	102

LE CADRE 5

REGLEMENTAIRE DE LA

MODIFICATION

I. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

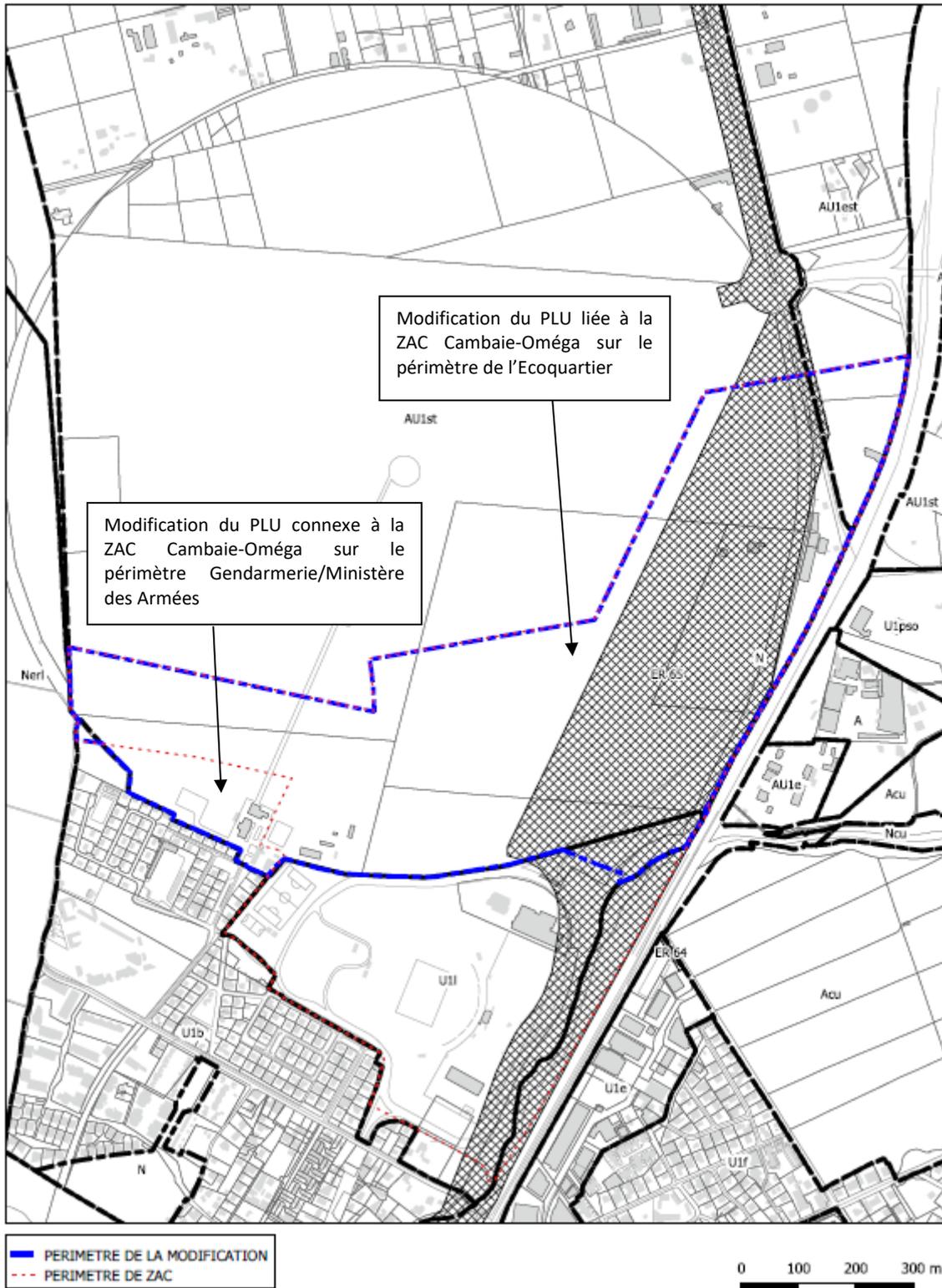
La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité. Ce secteur a fait l'objet depuis 2013 d'importantes acquisitions foncières par le TCO dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'utilité publique pour réserve foncière.

Le 22 novembre 2021, **la Communauté d'agglomération a créé la ZAC Cambaie-Oméga** sur un périmètre d'environ 76 ha ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier mixte permettant de répondre aux besoins en logements mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour les habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

Parallèlement le Ministère des Armées et la Gendarmerie de l'Étang souhaitent engager un projet de construction de logements domaniaux pour loger leurs agents et réaliser des équipements liés à leurs activités sur le tènement foncier résiduel de la parcelle AB 503 incluse pour partie dans la ZAC Cambaie-Oméga. Cette parcelle doit aussi permettre la reconstitution du chenil existant du groupe d'intervention cynophile de la gendarmerie impacté par le programme de la ZAC.

Ces deux projets s'inscrivent dans le plan-guide de l'Ecocité insulaire et tropicale de la Réunion. Ils sont situés dans le bassin de vie Saint-Paul Centre.

Principalement classé en zone à urbaniser stricte (AU1st et AU1est), ce secteur de projets nécessite une adaptation du PLU pour permettre leur réalisation.



7

Périmètre du projet de modification du PLU Cambaie-Oméga

2.LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

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 de modification sur le secteur de Cambaie-Oméga ne répond 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 ;
- 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.

Le projet correspond dès lors à une "modification" en application de **l'article L153-36 du code de l'urbanisme** : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En application de **l'article L153-37 du code de l'urbanisme**, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

En application de **l'article L153-38**, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

En application de **l'article L153-39**, lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de

cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

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 L153-41 du code de l'urbanisme**, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de **l'article L153-43 du code de l'urbanisme**, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

En application de **l'article L153-44 du code de l'urbanisme**, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

3.LA CONCERTATION PREALABLE

Dans sa décision du 8 février 2022 (N° 2022DKREUI), considérant que le projet de modification du PLU de Saint-Paul sur le secteur Cambaie-Oméga est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) a décidé que cette procédure doit être soumise à évaluation environnementale.

En application de **l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme**, les modifications du PLU soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs et modalités de cette concertation ont été définies par **délibération du Conseil Municipal de Saint-Paul le 25 mai 2022**.

La concertation préalable vise à partager avec le public les enjeux et objectifs de la modification ainsi que leur traduction en matière d'orientations d'aménagement, de zonage et de règlement projetées. Elle permet de recueillir les avis et remarques du public sur le projet et d'adapter et enrichir celui-ci.

10

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

1/ Un dossier de concertation présentant le projet de modification du PLU sera mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (<https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

2/ Une réunion publique de concertation sera organisée pour présenter le projet de modification du PLU et recueillir les avis du public à une date et un lieu qui seront annoncées au moins une semaine avant la réunion sur le site internet de la Ville et du TCO;

3/ Une insertion dans la presse locale ;

4/ Les avis et observations sur le projet de modification pourront être transmis :

- Dans le registre papier mis à disposition à la Direction Aménagement, Logement et Urbanisme (DALU) / service Planification et Observatoire (PLO),

12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général de Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : plo@mairie-saintpaul.fr, avec pour objet « Concertation – Modification du PLU de Saint-Paul Cambaie-Oméga ».

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes sont mises en place avant le début de la concertation et pendant toute sa durée :

1/ La délibération et un avis mentionnant les dates et modalités de concertation sont affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;

2/ Un avis mentionnant les dates et modalités de concertation est également affiché :

- Aux services ADS et PLO, 12 rue Labourdonnais ;
- Aux services Foncier et aménagement opérationnel, 1 rue Evariste de Parny ;
- Au pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste de Parny ;

3/ Les dates et modalités de concertation sont rappelées sur le site Internet de la Ville et du TCO.

La concertation est ouverte du 15 juin au 15 juillet 2022.

En application de **l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme**, à l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

**LE PROJET URBAIN
CAMBAIE-OMEGA, FAIT
GENERATEUR DE LA
MODIFICATION DU PLU**

12

I. HISTORIQUE DU PROJET URBAIN

Le terrain d'assiette de la ZAC Cambaie-Oméga est situé pour une large part sur la friche constituée autour de l'ancienne antenne Omega, émetteur radio du système de radio navigation éponyme, qui se dressait entre 1974 et 1999 sur la plaine alluvionnaire de la rivière des Galets.

Sa démolition programmée a conduit les différentes collectivités à réfléchir au devenir de cette réserve foncière idéalement située sur le littoral Ouest de l'île.



Panorama de la plaine de Savanna et de l'étang de Saint-Paul Jean Legros, 1955-1960 et Antenne Omega

13

- 2001 – Création de la Zone d'aménagement différé de Cambaie-Oméga



En vue de freiner la spéculation foncière sur la friche de l'ancienne antenne Omega, espace stratégique de l'île, une Zone d'aménagement différée (ZAD) est créée.

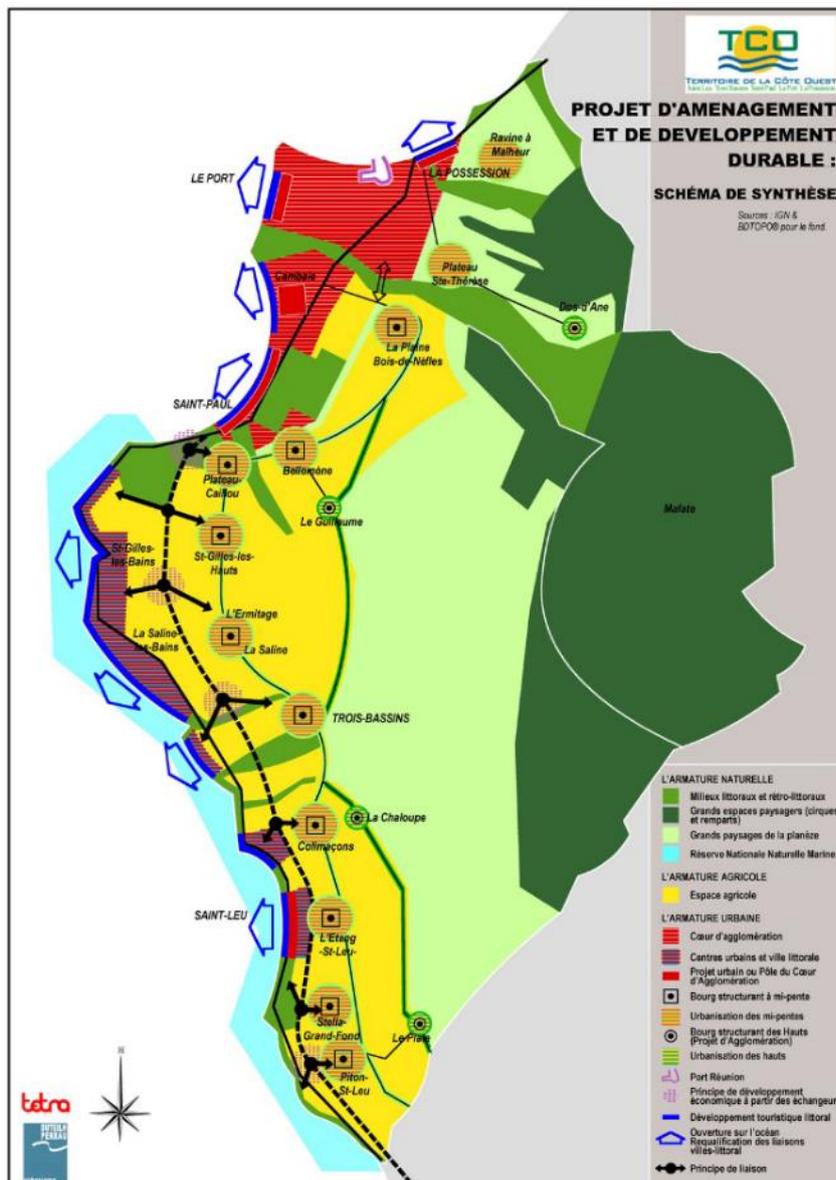
Périmètre de la ZAD

- 2003 – Le Cœur d'agglomération, maillon central du projet de territoire de

l'Ouest

Le Territoire de la côte ouest (TCO) valide son projet d'agglomération qui recense quatre pôles majeurs dans l'Ouest : le littoral touristique, Les Hauts, les mi-pentes et le Cœur d'agglomération. Ce cœur d'agglomération met en exergue cinq territoires : le Centre-ville de La Possession, l'arrière Port Est, la ville du Port, le centre historique de Saint-Paul, et les secteurs de Savanna et Cambaie-Oméga.

- o 2005 – Le concept de cœur d'agglomération apparaît dans les études préalables à l'élaboration du SCOT



14

SCOT du Territoire de la côte ouest – PADD version définitive novembre 2005

Le concept de cœur d'agglomération émerge dans les travaux d'élaboration du SCoT dès 2005. Il illustre la volonté commune de **conférer au territoire une unité urbaine et un véritable fonctionnement d'agglomération** impliquant les polarités existantes de La Possession, du Port, de Saint Paul centre et d'**une polarité nouvelle à concevoir et construire sur Cambaie**.

Le cœur d'agglomération regroupe les basses pentes de **La Possession** (centre-ville, Moulin Joli, Sainte-Thérèse), la ville du **Port, Saint-Paul** historique, Savanna et la plaine de Cambaie.

Le Cœur d'agglomération a vocation à renforcer les liens entre ces polarités, notamment par l'intensification urbaine et le développement des transports en commun, et affirme cette volonté unanime de reconquête et de valorisation du littoral.

Le cœur d'agglomération est décrit comme une réponse adaptée à l'appellation de zone stratégique retenue dans le SAR de 1995 de par son double caractère : multipolaire et multifonctionnel.

15

○ 2007 – le SDADD

Le projet de Cœur d'agglomération est repris dans le Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Durable de la Région qui en fait un de ses objectifs.

○ 2008 – L'appel à projet Ville durable

Le Cœur d'agglomération candidate à l'appel à projet gouvernemental «Plan ville durable». Ce plan d'actions Ville durable s'inscrit dans la continuité des engagements des Grenelles de l'environnement. Il a pour ambition de construire des solutions locales afin de répondre à trois problématiques :

- Comment engager la transition de la ville vers un aménagement urbain durable ?
- Comment accompagner les territoires pour que cette dynamique soit partagée par tous ?
- Quels modèles de la ville durable en France ? Comment élaborer une vision partagée et la développer dans les territoires et à l'international ?

- **2009 – La labellisation Ecocité**

Le projet est retenu par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEDDAT) pour la démarche Ecocité. Le Cœur d'agglomération du TCO fait ainsi partie des territoires labellisés « Ecocité » par le Ministère. L'Ecocité insulaire et tropicale de la Réunion devient ainsi le seul territoire ultramarin et insulaire à être distingué.

- **2011 – Un espace d'urbanisation prioritaire défini au SAR**

Le nouveau SAR identifie le Cœur d'agglomération comme un pôle principal de rang 1, en lien avec le TCSP et le futur réseau régional de transport guidé (RRTG). Le SAR précise par ailleurs que le site de Cambaie-Oméga qui se situe au sein de l'Ecocité est un espace à vocation urbaine et plus précisément, un espace d'urbanisation prioritaire classé en zone d'intensification urbaine.

- **2012 – Un projet d'intérêt communautaire, un secteur à urbaniser identifié au PLU de 2012**

Par délibération, le Conseil communautaire déclare d'intérêt communautaire toute(s) nouvelles(s) zone(s) d'aménagement (s) concerté (s) située(s) dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de Cambaie-Oméga, et de la plaine de loisirs de Saint-Paul.

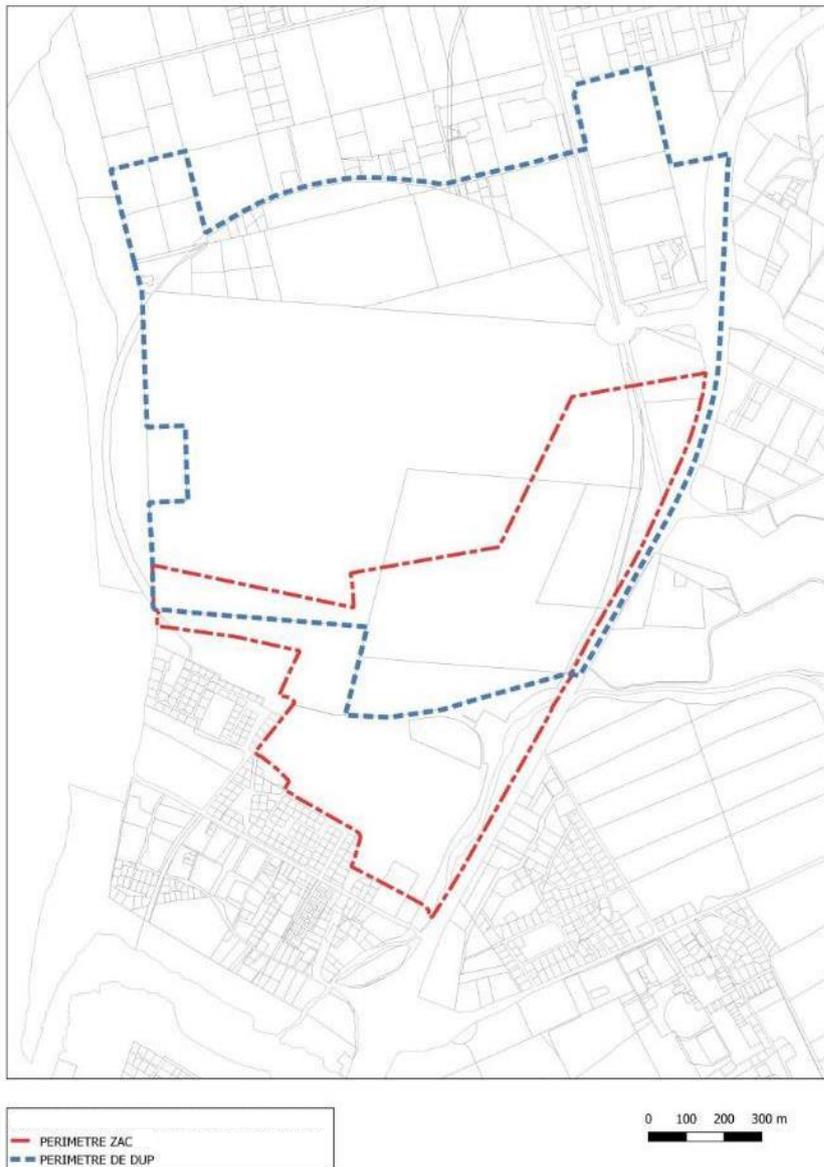
Le Territoire de la Côte Ouest lance un concours international de maîtrise d'œuvre urbaine « Ecocité insulaire et tropicale » sur le périmètre Cœur d'Agglomération.

Parallèlement, le PLU de Saint-Paul est approuvé le 27 septembre 2012 par la Commune de Saint-Paul. Le secteur de Cambaie est identifié dans le bassin de vie Saint-Paul Centre comme un « pôle majeur moteur du développement communale ». Il est classé en zone à urbaniser stricte (AU1st/AU1est) pour l'essentiel, dans l'attente de la définition d'un projet urbain.

- **2013 – Le choix du Moe et la DUP réserve foncière**

Le TCO choisit de retenir la candidature du groupement de maîtrise d'œuvre mené par les Ateliers Lion pour définir le plan-guide de l'Ecocité et lance parallèlement une

procédure de Déclaration d'utilité publique pour la constitution de réserves foncières en vue de la création d'un projet urbain sur le secteur de Cambaie-Oméga.



Périmètre de la DUP réserve foncière et de la ZAC Cambaie-Oméga

Le Préfet autorise par arrêtés les activités de carrière sur Cambaie-Oméga compatibles avec l'urbanisation future du site.

○ 2015 – La validation du Plan-Guide de l'Ecocité et la maîtrise foncière

Validation d'un plan-guide qui fixe les enjeux et orientations de développement du futur Cœur d'agglomération de l'Ouest. La Plaine de Cambaie qui comprend le

secteur de Cambaie-Oméga mais aussi la zone d'activité de fait de Cornu, la Plaine des loisirs et le quartier Jacquot, est l'un des secteurs stratégiques de l'Ecocité.

Signature d'une convention cadre avec l'Etablissement public foncier de la Réunion (EPFR) pour assurer le portage foncier des terrains acquis par le TCO sur Cambaie-Oméga

- **2016 – L'approbation du SCOT du TCO**

Le TCO approuve son SCOT Grenelle dans lequel le cœur d'agglomération concentre **55% à 60% des objectifs de production de logements** du territoire pour les 10 années à venir et constitue le pôle principal de l'armature urbaine. Le secteur de Cambaie-Oméga est classé en « **espace urbain de référence** ».

- **2018 – Les études pré-opérationnelles et la constitution du GIP Ecocité La Réunion**

Etudes préalables pour engager les premières opérations de la Plaine de Cambaie : réalisation d'une étude préliminaire en co-maîtrise d'ouvrage TCO, Région, Ville de Saint-Paul, Département pour la définition d'un programme d'infrastructures primaires lié au prolongement de l'axe mixte (RN7) ; définition par le TCO du schéma d'aménagement et du schéma directeur des réseaux et espaces publics du projet Cambaie-Oméga.

Création du Groupement d'intérêt Public (GIP) Ecocité La Réunion. Le GIP est un coordinateur technique et politique dont la mission est de mettre en cohérence, dans l'espace et dans le temps, la réalisation de projets qui, relevant des champs de compétence propre de chaque collectivité, participent à la stratégie d'émergence de l'Ecocité. Il est composé du TCO, de la Région, de l'Etat, du Département et des trois communes concernées par le Cœur d'agglomération (Saint-Paul, La Possession, Le Port).

- **2019 – La contractualisation du projet**

Préparation du Projet partenarial d'aménagement (PPA) entre les parties prenantes du projet Ecocité. Le PPA est un outil contractuel permettant de définir les opérations prioritaires sur les 10 prochaines années et d'en définir les modalités de mise en œuvre (pilotage, financement, programme, planning...). La réalisation de la ZAC

Cambaie-Oméga, première opération publique d'aménagement de la Plaine de Cambaie est inscrite au contrat.

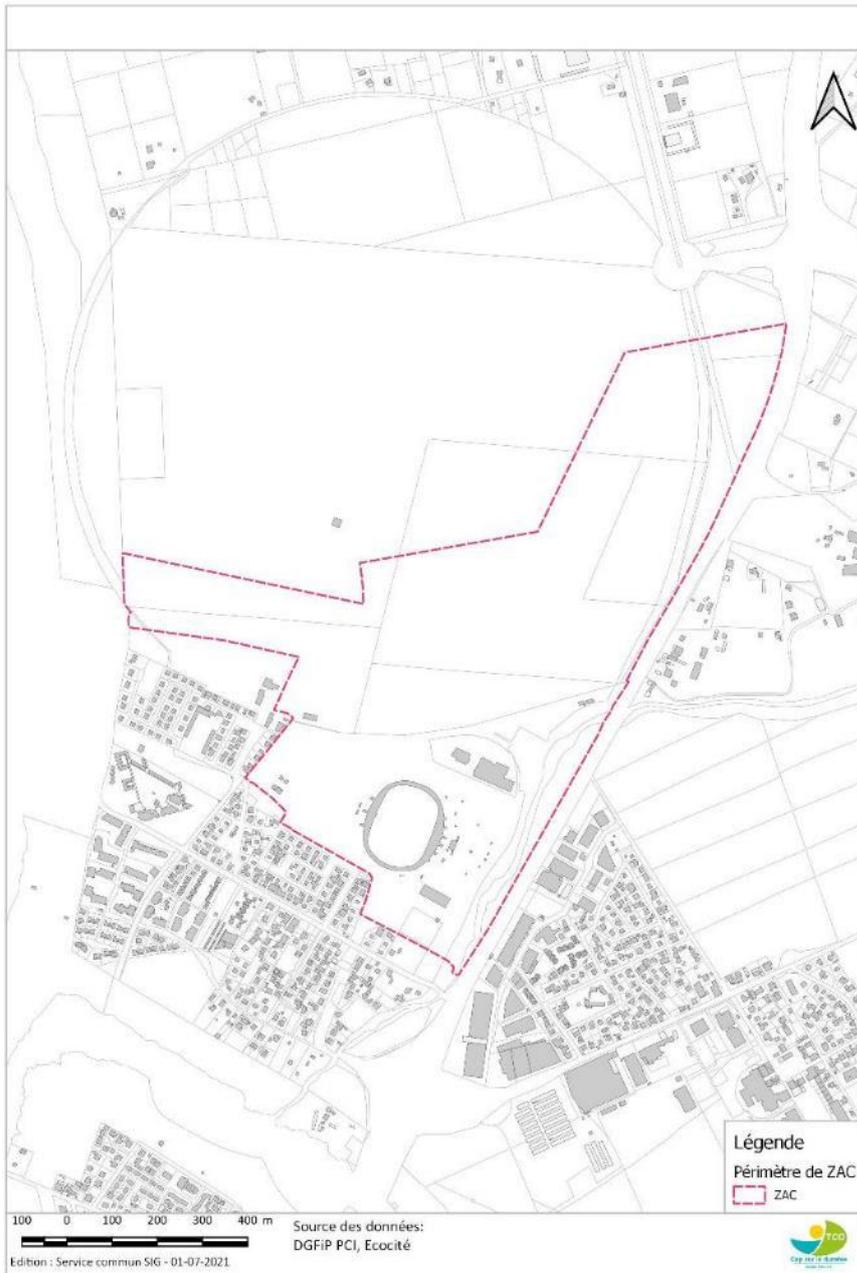
○ **2020/2021 – La création de la ZAC Cambaie-Oméga**

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le TCO a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie-Oméga le 2 novembre 2020 par délibération du Conseil Communautaire. La concertation s'est déroulée du 9 novembre au 18 décembre 2020 afin de partager avec les habitants les enjeux et les objectifs du projet ; de recenser les usages et attentes du public sur le périmètre d'étude ; de présenter les orientations d'aménagement et de programmation envisagées ; de recueillir les avis et remarques du public sur le projet ; d'adapter et enrichir le projet.

Le bilan de cette concertation a été tiré le 22 mars 2021 par le Conseil communautaire.

En application du point 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet de ZAC a également fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Considérant les justifications du projet et les différents avis émis, le Conseil communautaire a décidé de **créer la ZAC Cambaie-Oméga le 22 novembre 2021** ouvrant la voie à sa mise en œuvre opérationnelle.



Périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga

2. ECOCITE : ENJEUX ET OBJECTIFS POURSUIVIS

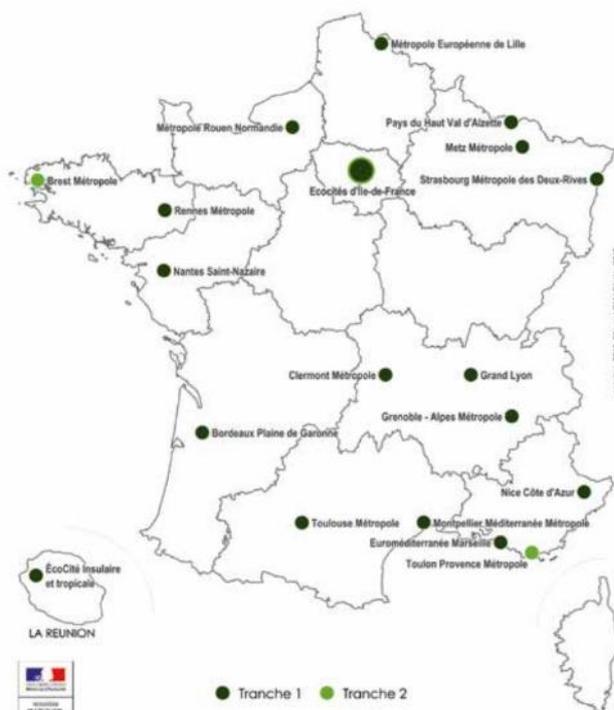
2.1. LA DEMARCHE ECOCITE PORTEE PAR L'ÉTAT

Les grands territoires urbains, métropoles et grandes agglomérations, membres du réseau ÉcoCités partagent une ambition commune : **Être plus accueillants et attractifs** en répondant aux **défis du développement durable et de la cohésion des territoires**. Par ce biais l'État souhaite encourager l'innovation urbaine.

Les ÉcoCités mettent en œuvre des projets urbains innovants au service d'une stratégie de développement territoriale ambitieuse pour inventer la ville de demain. Engagées dans la transition écologique, leur mobilisation collective favorise les démarches et projets tout en bénéficiant à l'ensemble des territoires.

Portant sur les enjeux de la qualité de l'air, la gestion de l'énergie et de l'eau, des déchets, de la mobilité ou encore de la cohésion sociale, **les ÉcoCités, font émerger une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville**. Une exemplarité qui valorise, à l'échelle nationale et internationale, le savoir-faire des territoires français, contribue à leur attractivité et fait du réseau Ecocité un laboratoire de la ville durable.

21



13 au départ lors de la labélisation du projet porté par le TCO, c'est aujourd'hui 31 territoires qui bénéficient de l'accompagnement de l'État et du soutien financier du programme d'investissements d'avenir « Ville de demain » géré par la Banque des Territoires.

Localisation des EcoCités au niveau national

L'accompagnement de l'Etat se fait au travers de l'animation de la démarche et du réseau par la Direction Générale du Logement, de l'aménagement et de la Nature (DGALN) et dans le cadre du soutien financier du PIA « Ville de demain ».

Le programme d'investissements d'avenir « Ville de demain » a été lancé en 2010 dans le but de soutenir financièrement les Ecocités. Un budget de l'ordre de 700 M€, géré par la Banque des Territoires a ainsi été consacré aux projets les plus innovants et ambitieux.

2.2. L'ECOCITE INSULAIRE ET TROPICALE DE LA REUNION



La plaine alluviale de la rivière des Galets, territoire de l'Ecocité

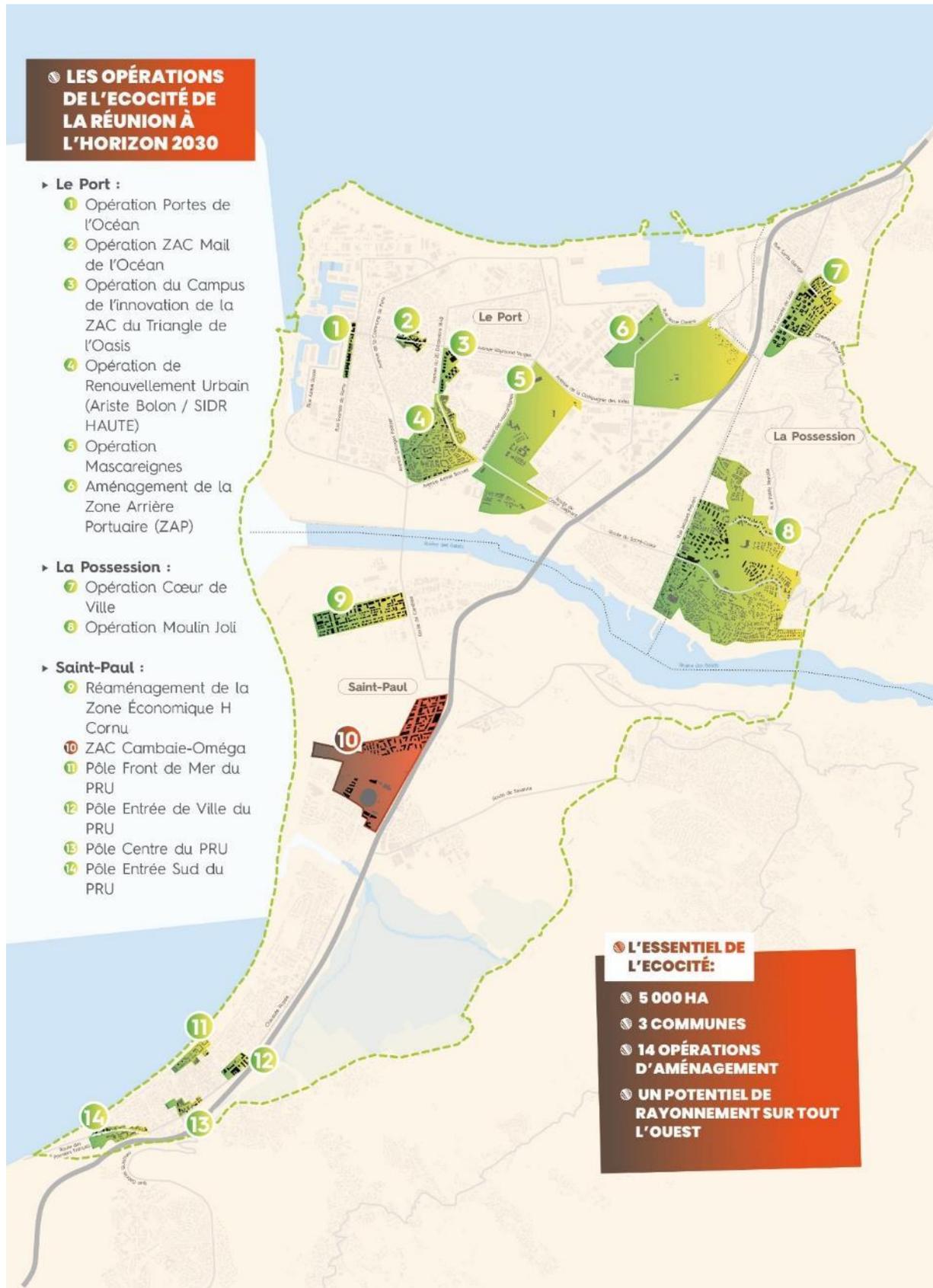
2.2.1. Le projet Cambaie-Oméga au sein de la démarche Ecocité

L'Écocité du Territoire de la Côte Ouest (TCO), unique ÉcoCités d'Outre-Mer, est une démarche de développement urbain qui concerne le cœur d'agglomération du TCO constitué par les bas de la commune de La Possession, Le Port, le centre-ville de Saint-Paul, Cambaie et Savanna. **Le TCO ambitionne d'accueillir 55 à 60% des besoins en logements du territoire Ouest sur le cœur d'agglomération, permettant ainsi de lutter efficacement contre le mitage des mi-pentes et ses conséquences**

environnementales, de permettre l'accueil des entreprises en lien notamment avec l'activité portuaire et d'accompagner une politique de renforcement des transports en commun.

La labellisation ÉcoCité du Cœur d'agglomération du TCO s'est traduite par l'élaboration d'un plan-guide approuvé en 2015 et mis à jour en 2020. Celui-ci fixe les orientations d'aménagement et de développement sur un périmètre de 5 000 ha qui s'étend de la route du littoral au cap la Houssaye et du front de mer aux mi-pentes, sur les trois communes de Saint-Paul, Le Port et La Possession.

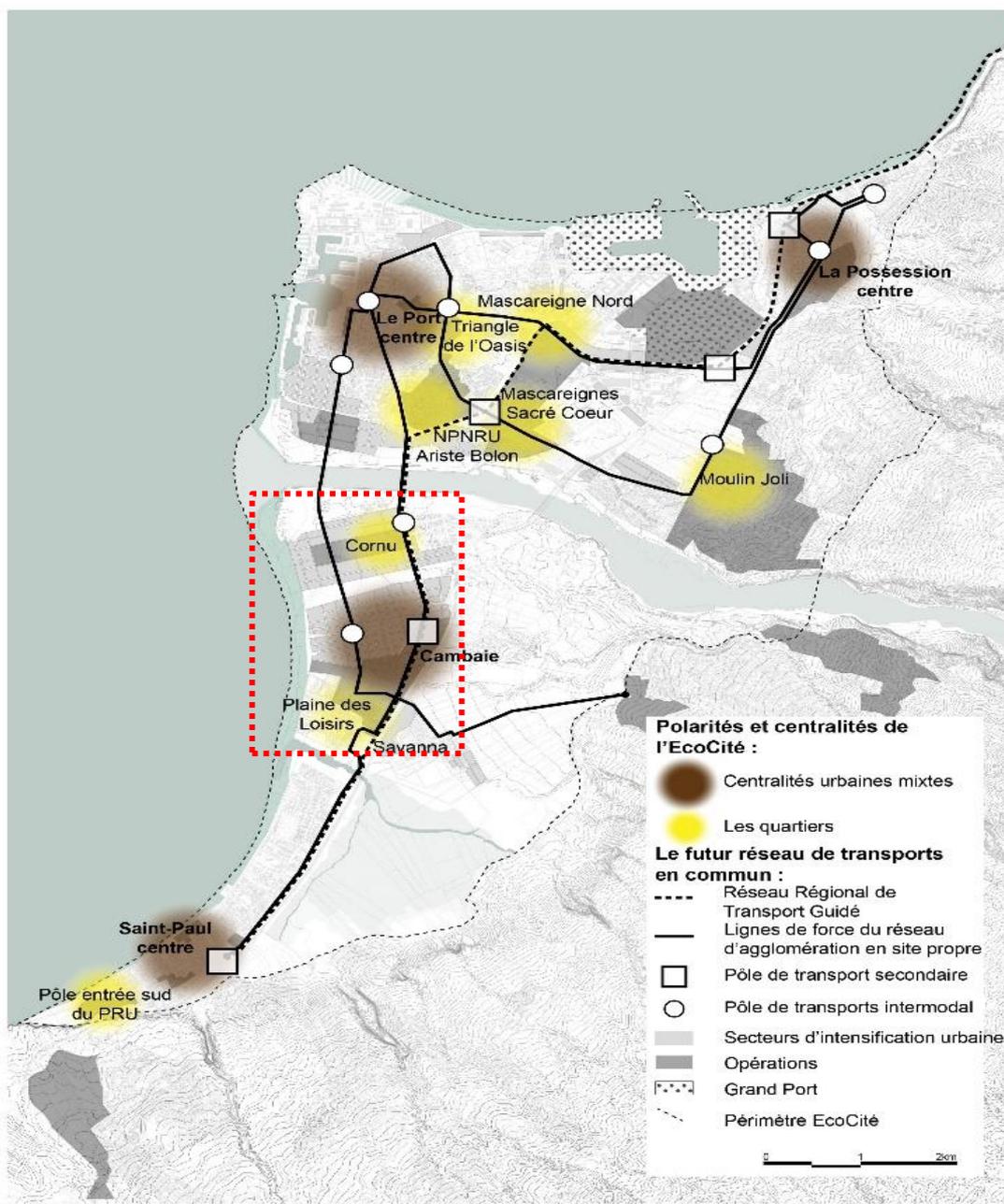
La démarche Ecocité de la Réunion a donné lieu à la signature d'un Projet partenarial d'aménagement (PPA) fin 2020 entre le TCO, les communes de Saint-Paul, La Possession, Le Port, la Région, l'Etat et le Département. Le PPA fixe les orientations et les priorités d'intervention des partenaires sur la période 2020-2030 sur le cœur d'agglomération. La ZAC Cambaie-Oméga est identifiée parmi les 14 opérations d'aménagement prioritaires pour le développement de l'Ecocité.



Les opérations identifiées au PPA de l'Ecocité pour la période 2020-2030

2.2.2. Le projet Cambaie-Oméga au sein du périmètre stratégique de la plaine de Cambaie

La plaine de Cambaie qui s'étend sur environ 500 ha entre la rivière des Galets et le quartier Jacquot, et entre la RNI et le littoral, constitue un espace stratégique majeur de l'EcoCité justifié par sa situation privilégiée vis-à-vis des axes de transport, sa proximité avec le Grand Port, le CHOR et les équipements commerciaux, son potentiel et sa maîtrise foncière publique ainsi que son insertion dans le tissu urbain constitué du Cœur d'agglomération.



Polarité et centralités de l'Ecocité

La ZAC Cambaie-Omega est un projet qui s'inscrit pleinement dans cette vision stratégique à long terme de la Plaine de Cambaie porté dans le cadre de l'Ecocité.

3. JUSTIFICATIONS DU PROJET

3.1. UNE VASTE OPPORTUNITE FONCIERE A SAISIR



Vue aérienne sur Cambaie et le rond de l'antenne Omega (2012)

La ZAC Cambaie-Oméga est une opération d'aménagement qui s'inscrit dans la continuité de la politique de réserve foncière engagée par le TCO depuis 2013 sur le site. En effet, le TCO est bénéficiaire depuis 2013 d'une DUP pour la constitution de réserves foncières en vue de sa politique d'aménagement sur le secteur Cambaie-Oméga. La maîtrise foncière est à ce jour acquise sur l'emprise des 175 ha de la DUP soit par voie d'expropriation, soit par voie amiable. Ce périmètre fait l'objet d'une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR).

La ZAC Cambaie-Oméga intègre environ 38 ha de foncier maîtrisés ou en cours de maîtrise dans le cadre de la procédure de réserve foncière, soit à peu près la moitié de son périmètre.

La seconde moitié du périmètre est constitué par du foncier Etat (ministère des Armée et ministère de l'Intérieur) et Ville de Saint-Paul (terrains d'assiette des équipements sportifs et ludiques).

Les terrains situés à l'Ouest et au Nord du périmètre de la ZAC, situés en zone AUst du PLU, constituent une réserve d'urbanisation potentielle à plus longs termes. Ils sont à ce jour en cours d'exploitation de carrière, en friche ou partiellement occupés par des activités et quelques habitations.

La mise en œuvre de la ZAC Cambaie-Oméga poursuit donc à la fois un objectif de requalification du tissu existant et de constitution d'un nouveau quartier de Saint-Paul, en cœur d'agglomération. L'objectif du projet est également d'anticiper les potentielles phases successives de développement de la zone à urbaniser et maîtrisée de Cambaie. Toutefois le quartier nouvellement constitué intègrera l'ensemble des aménagements et des aménités lui permettant de fonctionner indépendamment des éventuels développements urbains futurs.

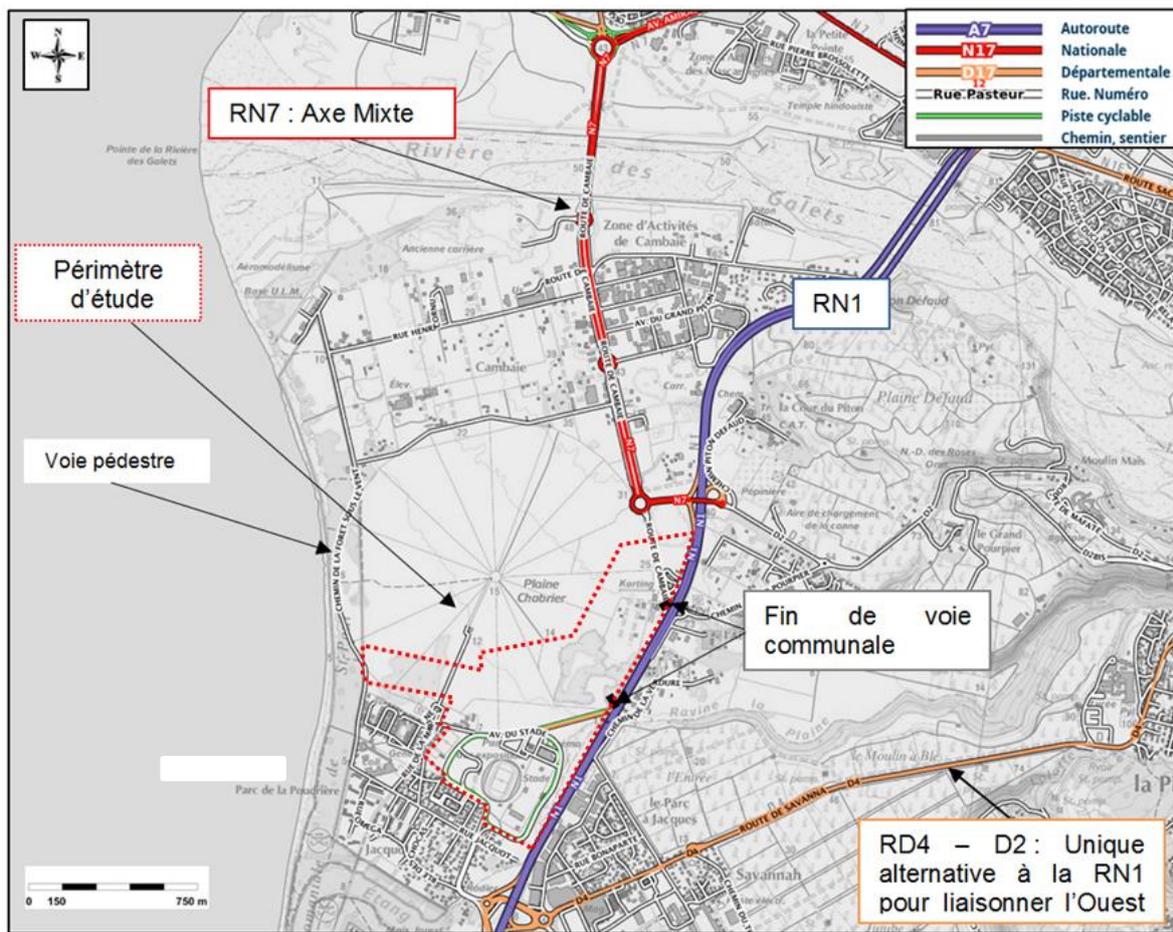


Périmètres de la ZAC Cambaie -Oméga et de la DUP « Réserve foncière ».

3.2. DES CONNEXIONS A ETABLIR.

3.2.1. Un territoire à tisser

La rivière des Galets et la RNI ont contribué au fractionnement du territoire, il est important aujourd'hui de profiter de l'aménagement de cet important potentiel foncier pour créer des liens nouveaux et ainsi assurer des connexions aisées et confortables entre les trois centres villes mais aussi avec le piémont et les Hauts qui accueillent une part importante de la population de l'Ouest.



30

Situation actuelle

Aujourd'hui ce secteur est partiellement desservi :

- Au Nord, l'axe mixte s'interrompt pour rejoindre la RNI les quelques installations existantes dans son prolongement (jardinerie, entreprises automobiles, ...) sont desservies par la route de Cambaie, voie en impasse ;

- Au Sud, le quartier Jacquot est également desservi par une voie en impasse, l'avenue du Stade. Le stade Paul Julius Bénard bénéficie aujourd'hui d'une bretelle d'accès depuis le Nord à partir de la RNI ;
- La proximité avec la RNI et l'adressage de la ZAC au Sud de l'échangeur de Cambaie en fait un site particulièrement intéressant pour le développement d'activités économiques.

Le développement de Cambaie s'inscrit donc dans un objectif plus large de reconnecter les différentes polarités du cœur d'agglomération, de relier des quartiers isolés, peu perméables les uns aux autres : Cornu, Cambaie, Jacquot, Savanna, Grand Pourpier.

Préalablement au développement de la ZAC, l'axe mixte sera également prolongé par la Région Réunion, assurant une connexion efficace tous modes entre le Port et le centre-ville de Saint-Paul via Cambaie.

A terme, deux franchissements de la RNI sont envisagés afin de retisser les liens entre les quartiers. Il s'agit du franchissement au droit du Centre Hospitalier Ouest reliant Cambaie au Grand Pourpier et du franchissement entre l'avenue du stade et Savanna au niveau de l'allée des Palmiers.

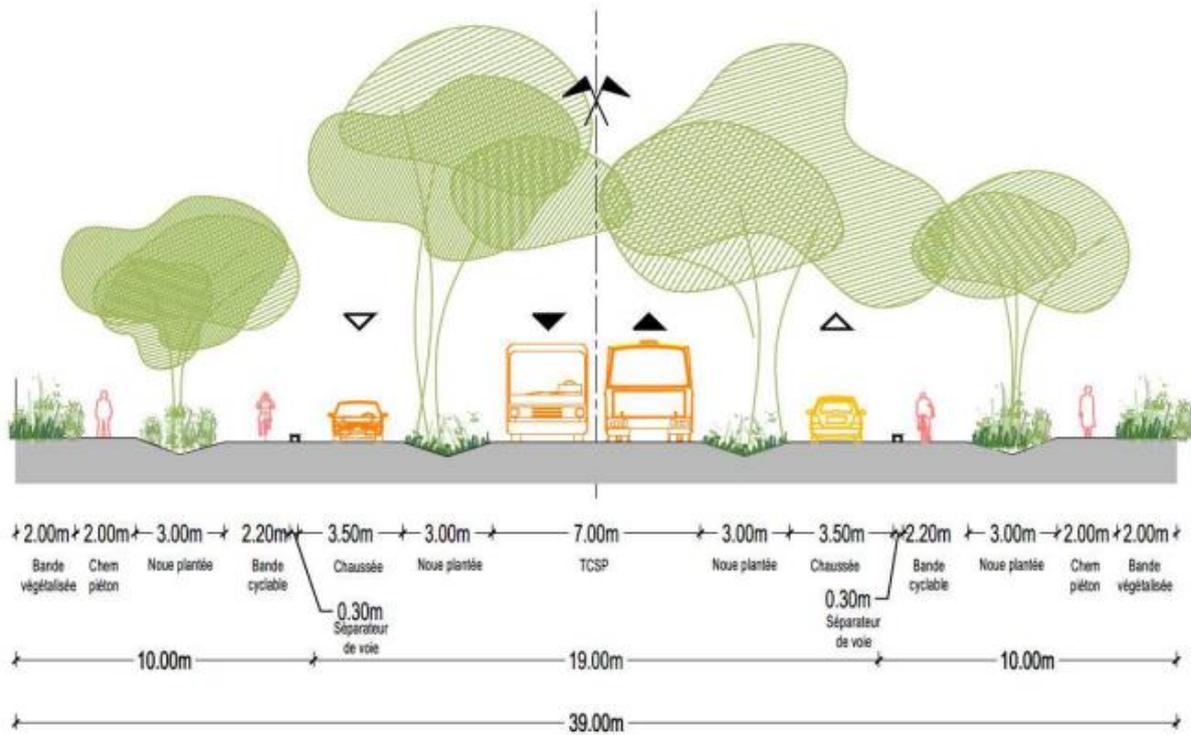
3.2.2. L'opportunité du prolongement de l'axe mixte et du développement des transports en commun

Le projet de prolongement de l'axe mixte depuis l'échangeur de Cambaie jusqu'à l'échangeur de Savanna porté par la Région Réunion va considérablement changer la donne en termes d'accessibilité et de désenclavement de Cambaie ainsi du quartier Jacquot à Saint-Paul. Ce chaînon manquant du réseau viaire de l'Ouest permettra de poursuivre la liaison urbaine entre Le Port et Saint-Paul mais aussi de développer la desserte en transport en commun du territoire, grâce à des voies dédiées. La réalisation de ce boulevard urbain, dont la livraison est attendue pour 2023, est une opportunité pour le développement d'un écoquartier bien desservi dès l'arrivée de ses premiers habitants. Le prolongement de l'axe mixte décidé par la Région a largement contribué au choix du positionnement et à la délimitation du périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga.

La réalisation de cette infrastructure s'inscrit dans un projet de renforcement de l'offre de transport en commun du cœur d'agglomération par la Région et le TCO en permettant une continuité des sites propres destinés à terme à des modes ferrés (tramway) qui seront préfigurées par un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) en

cœur d'agglomération porté par le TCO et la préfiguration du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) en mode routier pour la Région.

Il s'agit également d'un axe fort du réseau cyclable de l'île : la voie vélo régionale, assurant une continuité cyclable interurbaine.



3.3. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI S'ESSOUFFLE MAIS DES BESOINS A SATISFAIRE

3.3.1. Une carence de logements sociaux et en particulier de petits logements

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social du TCO comprend environ 16 000 logements sociaux, soit 21% des résidences principales de l'agglomération et n'atteint pas donc pas le seuil de 25% fixé par la loi.

La répartition des logements sociaux est très inégale sur le territoire de la côte ouest. Alors que la ville du Port concentre près de la moitié de l'offre locative sociale de l'EPCI (43%), les autres communes sont en déficit au regard de la loi à l'exception de La Possession.

Toujours au 1er janvier 2017, la part du parc locatif dans le parc des résidences principales représentait :

- 58% au Port ;
- 25% à La Possession ;
- 13% à Saint Paul ;
- 11% à Saint Leu ;
- 5 % à Trois Bassins.

Au 1er janvier 2019, selon les données transmises par la Préfecture, le taux de logements locatifs sociaux (SRU) s'établissait à 16,03 % (soit 6 278 logements) du parc de résidences principales à Saint-Paul, témoignant d'une dynamique de rattrapage à l'œuvre mais à poursuivre.

L'attente pour l'obtention d'un logement locatif social est en moyenne de 16 mois sur le TCO alors qu'elle est de 11.5 mois pour La Réunion.

L'offre de logements sociaux ne répond pas en 2016 à la demande avec une pression de 4,7 demandes par attribution à l'échelle du TCO (contre 4,1 à l'échelle nationale et 3,8 sur La Réunion).

La ZAC Cambaie-Oméga offre une réelle opportunité de rattrapage et de rééquilibrage en permettant la réalisation d'environ 1 700 logements dont environ 40 % de logements sociaux.

3.3.2. Une offre à diversifier et des besoins en accession à prix maîtrisé

Le TCO est le premier territoire de La Réunion en matière de ventes de maisons individuelles. 50% des transactions enregistrées entre 2012 et 2016 concernent ce segment. Le reste des transactions se répartit entre terrains à bâtir (20%) et appartements (30%).

Le diagnostic du PLHI 2019/2025 précise que seuls les ménages à partir du 7ème décile de revenu peuvent envisager l'achat d'un appartement dans le marché libre sur le TCO. Force est de constater que même parmi les appartements les moins coûteux, une partie très importante des ménages n'a pas les moyens d'accéder au marché de l'acquisition dans le libre d'où la nécessité de réfléchir à de nouveaux produits plus accessibles.

Le parc de logement doit aujourd'hui être complété par une offre en logements intermédiaires, notamment en accession sociale et accession à prix maîtrisé. Cette offre devra s'adresser prioritairement aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel, et aux ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés pour accéder à la propriété. A ces fins, l'accession sociale via le PSLA et le PTZ notamment, et toute autre forme, devra être développée.

La ZAC Cambaie-Oméga répondra à ce besoin en déclinant une offre diversifiée aussi bien en termes de typologie que de modes de financements.

3.3.3. Des besoins en logements spécifiques

Le TCO compte peu de structures d'hébergement pérenne ou temporaire pour les seniors. L'offre en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) reste insuffisante au regard des besoins réels, il en va de même pour les Résidences de Personnes Agées (RPA) bien que les projets en cours soient plus nombreux, et dont il conviendra de contrôler la bonne répartition sur le territoire.

Une offre d'habitat inclusif¹ est donc à développer, mais aussi d'autres modes d'habiter comme l'habitat participatif.

Egalement peu de structures d'hébergement à destination des jeunes et des étudiants sont recensées sur le territoire et un réel besoin existe que le programme de la ZAC s'attachera à satisfaire.

¹ Selon la définition de la loi Elan, "l'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux [...] et des conditions d'orientation vers les logements-foyers [...], et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des Personnes âgées, des Personnes handicapées et du Logement".

3.4. ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES

3.4.1. Un site stratégique pour le développement maîtrisé de l'activité

La proximité du Grand Port Maritime et du Centre hospitalier Ouest Réunion, la desserte par les grands axes de circulation (RNI, RN7), l'offre renforcée en transport en commun ainsi que la disponibilité foncière, font de Cambaie un site stratégique pour l'accueil des entreprises.

Le site constitue une localisation idéale pour la création d'un véritable pôle d'activités tertiaires, clairement identifié, qui fait actuellement défaut dans l'Ouest.

Au-delà des activités tertiaires, le programme prévisionnel de la ZAC intègre la possibilité d'installer des locaux d'activité pour des entreprises de petite production et de logistique.

La vocation économique de la ZAC est donc complémentaire du tissu économique existant et des projets d'installation d'activités programmés, notamment sur le secteur de Cornu, à proximité immédiate.

Ces activités seront préférentiellement installées le long de la RNI et au droit du pôle d'échange de Cambaie de manière à valoriser la frange de l'infrastructure moins propice au développement résidentiel, de limiter les nuisances et d'assurer une bonne desserte en transport en commun des futurs salariés.

L'objectif de l'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga est de maîtriser la pression foncière qui s'exerce actuellement sur le site et de lutter contre les installations sauvages d'activité. En effet, le tissu urbain est marqué par un certain nombre de zones d'activité de fait qui au-delà du risque environnemental, prennent des formes spatialement gourmandes.

L'optimisation foncière de l'installation des activités est un enjeu à la fois urbain, économique et environnemental pour le développement de Cambaie et plus largement de l'île. La ZAC Cambaie-Oméga est une opération publique d'aménagement qui offre une réponse à cet enjeu en intégrant différents leviers : choix des programmes, mutualisation des services (ex : stationnement), règles d'implantation et de densité, prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

3.4.2. Des besoins à satisfaire en tertiaire et en locaux d'activité

Aujourd'hui les différents documents de planification en termes d'offre de foncier et d'immobilier économiques pointent à moyen terme, un déficit de bureaux et d'entrepôts.

La programmation de la ZAC Cambaie-Omega et plus largement le développement de la Plaine de Cambaie participeront à rattraper les besoins en matière de foncier économique sur l'Ouest. Si la logistique se fera prioritairement sur la zone de Cornu, la ZAC Cambaie-Omega accueillera des programmes mixtes alliant production, petite logistique et tertiaire en particulier sur la bande comprise entre le prolongement de l'axe mixte et la RNI.

3.5. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

3.5.1. Un pôle de loisirs à conforter

Si le pôle de loisirs existant constitué par le stade Paul Julius Bénard, le Ciné-Cambaie, les espaces de restauration, l'Expobat et les aires de jeux représente une attractivité majeure pour le territoire, il n'en demeure pas moins que le site est très mal desservi du fait d'un accès principal par le radier de l'avenue du stade en impasse et régulièrement inondé. Cette situation ne permet pas d'envisager un développement du pôle malgré les opportunités foncières existantes.

Avec le prolongement de l'axe mixte jusqu'à Savanna, il y a une réelle opportunité de requalification et de diversification des équipements de loisirs en présence. Cela permettra de conforter la vocation ludique et sportive de cette polarité du cœur d'agglomération qui constitue un réel service offert aux habitants de l'Ouest et qui s'inscrit dans une complémentarité avec l'offre loisir existante sur le littoral.

3.5.2. Une offre hôtelière à étoffer

Si de manière générale à l'échelle de l'île la densité touristique en hébergement est jugée faible avec un manque d'hébergements iconiques et/ou de groupes internationaux, la capacité d'hébergement hôtelier et en particulier à l'adresse du tourisme d'affaires est quasi inexistante sur le périmètre du cœur d'agglomération.

Au 31 décembre 2018, on recensait 1 248 chambres dans des hôtels classés à Saint-Paul proposant 2 496 lits, cette offre est cependant située en totalité hors du périmètre du cœur d'agglomération. Pour la même catégorie La Possession propose 20 chambres (40 lits) et l'offre est inexistante sur Le Port.

La constitution d'une offre sur le cœur d'agglomération et a fortiori sur Cambaie en lien avec la création d'un pôle d'activités tertiaires répond donc à un vrai besoin qui permettra d'accroître les capacités d'échanges pour des évènements du type congrès, séminaires, rencontres institutionnelles, etc.... au niveau de la zone Océan Indien et plus largement au niveau international.

3.6. BATIR UNE VILLE DURABLE

3.6.1. Faire la ville des courtes distances

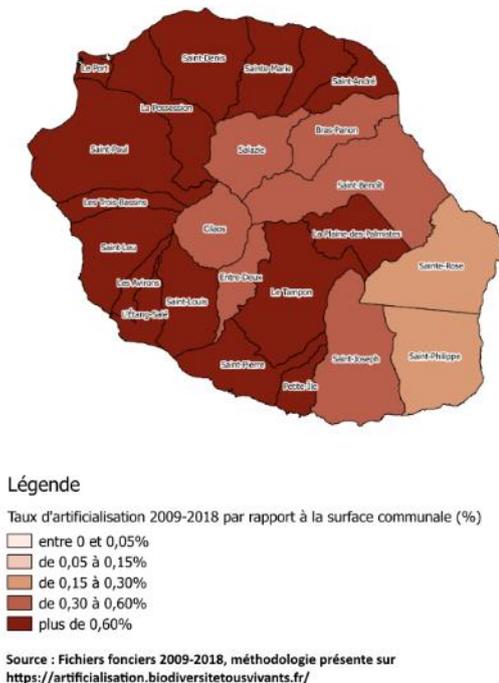
Les activités et les services de l'Ouest tendent à être concentrés sur la frange littorale tandis qu'une part importante de la population réside dans les mi-pentes (plus de 40 % de la population du TCO).

La tendance à la spécialisation fonctionnelle du territoire augmente les besoins de déplacements et génère une perte de qualité urbaine.

Le projet de ZAC Cambaie-Oméga repose sur une programmation diversifiée proposant logements, commerces, équipements, activités et services. Il s'agit de bâtir un quartier vivant, une ville des courtes distances où l'ensemble des besoins de déplacement du quotidien peuvent se faire facilement à pied, à vélo ou en transports en commun.

La localisation d'une offre conséquente de logements neufs à Cambaie s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage des fonctions urbaines du cœur d'agglomération, présent dans les documents de planification, et crédibilise le renforcement de l'offre en transport en commun.

3.6.2. Préserver les espaces naturels et agricoles des mi-pentes et des hauts



Le développement urbain et résidentiel de l'Ouest de l'île s'est, ces dernières années, largement réalisé au détriment des espaces agricoles et naturels des hauts et des mi-pentes entraînant une artificialisation de sols fertiles et un recul de la biodiversité, ainsi que la dénaturation du patrimoine culturel et des modes de vie.

En 10 ans, entre 2009 et 2018, La Réunion a consommé près de 1% (2 385ha) de ses espaces naturels agricoles et forestiers (NAF). Les données de la

commune de Saint-Paul sur cette période font état d'une artificialisation nouvelle totale de 406 ha, soit 1.6% du territoire communal, dont 333 ha pour l'habitat et 58 ha pour l'activité.

La ZAC Cambaie-Oméga permet de répondre aux besoins de développement tout en limitant l'étalement urbain sur ces espaces à haute valeur environnementale, agricole, paysagère et patrimoniale. Les terrains d'assiette de la ZAC Cambaie-Oméga sont en effet largement anthropisés et présentent un intérêt écologique et paysager limité.

A noter que le projet de ZAC et le développement de Cambaie plus globalement s'inscrivent dans un objectif de conservation et de restauration écologique de la forêt domaniale et du trait de côte. Les premières constructions seront situées très en retrait du littoral et le parc des loisirs sera d'une épaisseur comparable à l'espace naturel géré par l'ONF. Des partenariats pourront d'ailleurs être établis entre l'ONF et le TCO afin de capitaliser sur l'expertise de l'Office en matière de plantation et d'entretien en forêt sèche de manière à travailler à une continuité du boisement au sein du parc.

3.6.3. Développer la trame verte et l'agriculture urbaine

Au-delà de la réponse aux besoins démographiques et économiques du territoire, le projet s'appuie sur des objectifs ambitieux de conservation voire de restauration du couvert végétal et des continuités paysagères et écologiques.

L'opération cherchera à maintenir un plafond de 30% d'espace bâti pour 70% d'espace libre et végétalisé. Le projet s'articule aussi autour de la création d'un large espace vert entre la RNI et le littoral qui revêt plusieurs fonctions :

- Une fonction écologique et paysagère de continuité de la trame verte, permettant de connecter les espaces naturels et agricoles en amont de la RNI à la forêt littorale.
- Une fonction agricole, dans le cadre d'une agriculture bio de proximité.
- Une fonction sociale d'espace planté récréatif.
- Une fonction hydraulique pour l'infiltration des eaux pluviales et potentiellement à terme l'intégration d'une éventuelle surverse de la ravine la Plaine dans le cadre de la lutte contre les inondations sur Savanna.

La création de ce parc permettra par ailleurs de lutter contre la prolifération des espèces invasives à l'œuvre actuellement.



Vue aérienne sur le site en direction de l'Est et de la plaine agricole de Savanna

3.6.4. Economiser les ressources

La préservation des ressources, qu'il s'agisse de l'eau, de l'énergie, des matériaux de construction est au cœur des réflexions de la démarche Ecocité et donc du projet Cambaie-Oméga.

La situation du périmètre vis-à-vis des potentielles sources alternatives à l'eau potable pour l'irrigation et l'arrosage des espaces verts et agricoles est particulièrement intéressante. En effet, la STEP de Cambaie toute proche, est équipée d'un système de traitement tertiaire, ce qui permet d'envisager un raccordement de la ZAC à cette ressource issue du recyclage des eaux usées. Le périmètre est par ailleurs bordé par l'antenne ILO.

Si les conditions climatiques du littoral Ouest - chaudes et sèches - sont à intégrer en amont dans la conception des bâtiments et des aménagements afin de lutter contre les îlots de chaleur, de maximiser la ventilation naturelle et de limiter le recours à la climatisation, la localisation du projet permet toutefois d'envisager une bonne couverture des besoins énergétiques par l'énergie solaire, voire à terme par les énergies marines ou le refroidissement par eau de mer.

Une réflexion sur la constitution d'un réseau de froid urbain sur Cambaie est également menée. Des études complémentaires sont programmées par le TCO et le GIP Ecocité afin d'investiguer ces solutions de façon plus approfondie.

De même relativement inédite, le projet Cambaie-Oméga, et plus globalement la démarche Ecocité, se sont accompagnés d'une réflexion sur la constitution d'un sol éponge fertile permettant de minimiser les besoins en arrosage et de favoriser la croissance des végétaux.

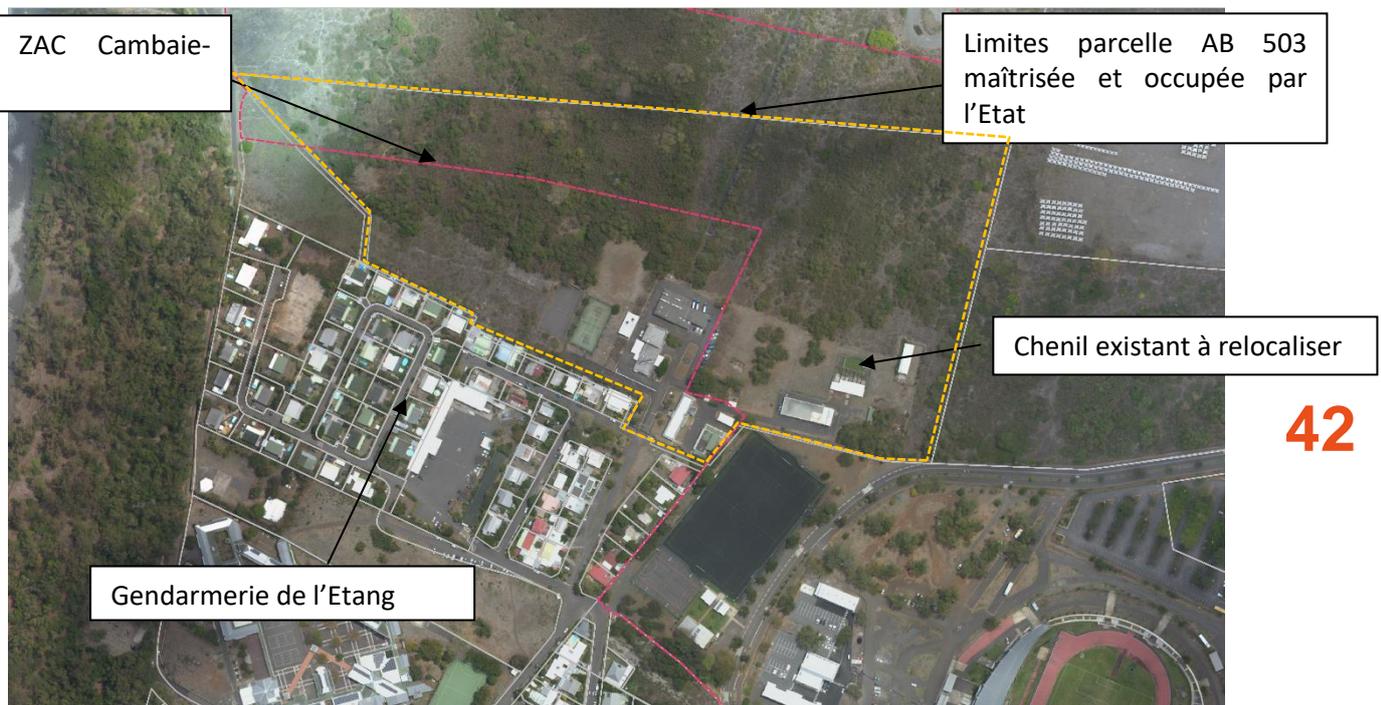
L'utilisation économe des ressources et le recours aux alternatives au béton seront intégrés dans le cadre de prescriptions mais aussi de partenariats avec les concepteurs et les constructeurs. Parallèlement, face à la raréfaction des granulats dans l'Ouest, le projet cherchera à optimiser d'avantage la ressource disponible sur site dans les phases ultérieures d'étude de conception.

41

3.7. RATIONNALISER LES INSTALLATIONS ET LOGEMENTS DE L'ÉTAT

Le Ministère des Armées ambitionne de développer son offre de logements domaniaux pour les besoins de ses agents. Actuellement ceux-ci sont logés dans le parc privé en fonction des opportunités de location sur le territoire de l'île, ce qui

représente une contrainte de coût, de gestion et d'organisation pour l'Etat. La parcelle AB 503 représente l'une des dernières propriétés foncières du Ministère des Armées permettant la création d'une offre de logements nouvelle pour ses propres besoins. Située dans la continuité de l'actuelle gendarmerie de l'Etang, cette parcelle doit également permettre de conforter l'implantation des gendarmes et de rationaliser leurs installations dans un environnement urbain en mutation. Ainsi le chenil du groupe d'intervention cynophile doit être reconstitué afin de permettre le développement de la Plaine des loisirs.



4.LE PROJET URBAIN

4.1. UNE GRANDE AMBITION ENVIRONNEMENTALE : UN FUTUR ECOQUARTIER

L'ambition est de réaliser un écoquartier sur le secteur de Cambaie-Oméga.

Le référentiel EcoQuartier se fonde sur 20 engagements, répartis en 4 dimensions :

- démarche et processus,
- cadre de vie et usages,
- développement territorial,
- environnement et climat.

Les réflexions engagées depuis maintenant plus de 7 ans convergent vers cet objectif. Le TCO, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement, a signé en date du 19/02/2018 la charte nationale EcoQuartier dans le cadre du projet.

👉 Un quartier mixte et diversifié

Le programme de la ZAC en associant une offre de logements diversifiée, des équipements, des commerces et services, de l'activité aussi bien tertiaire que de production, mais aussi de vastes espaces dévolus aux loisirs et à l'agriculture urbaine, s'inscrit complètement dans cette ambition.

👉 La ville des proximités

La juxtaposition de ces différentes fonctions sur une double trame :

- trame viaire et de transport en commun,
- trame verte dévolue aux déplacements actifs,

contribue à faire la ville des proximités qui est d'ailleurs l'un des six axes du Plan Guide de l'Ecocité. La préservation des équilibres naturels et urbains pose en effet le défi d'une ville plus dense et moins dépendante des déplacements motorisés.

↳ L'accompagnement du développement urbain par le développement de l'offre de transport en commun

Le Plan guide de l'Ecocité identifie l'intermodalité et la multimodalité comme un enjeu prioritaire, afin de **renforcer l'attractivité des transports en commun et la combiner avec un usage modéré de la voiture.**

Le périmètre de la ZAC est traversé par le futur prolongement de l'axe mixte, support de transports en commun urbain (d'agglomération) et interurbain (régional) avec un arrêt commun prévu sur la ZAC. Le TCO et la Région Réunion projettent ainsi de réaliser deux modes de transports guidés complémentaires qui justifient pleinement la réalisation de la ZAC Cambaie-Oméga.

- **Une ligne de tramway locale** reliant le centre-ville de la Possession et celui de Saint Paul tout en desservant la ville du Port sous maîtrise d'ouvrage du TCO.
- **Une ligne de transport guidé régionale** qui reliera à terme St-Benoit à St-Pierre via le territoire du TCO sous maîtrise d'ouvrage de la Région.

Ces deux modes emprunteront le prolongement de l'axe mixte, et seront, dans un premier temps, préfigurés par des lignes de bus et de cars à haut niveau de service.

Ce réseau sera accompagné par la réalisation d'un pôle d'échange multimodal qui prendra place dans la ZAC Cambaie-Oméga.

44

↳ La mutualisation du stationnement et la réduction de son emprise

○ Favoriser la mutualisation

Entre 2 500 et 3 000 nouvelles places de stationnement sont à prévoir sur l'ensemble de la ZAC pour satisfaire le programme projeté. La mutualisation et le foisonnement au sein de parcs de stationnement seront recherchés.

L'objectif poursuivi est celui de la réduction de la surface dévolue à cet usage, afin de libérer l'espace public de l'emprise de l'automobile et favoriser, autant que faire se peut, les déplacements actifs dans un cadre confortable et sécurisé.

○ Favoriser l'évolutivité des parcs de stationnement

Les parcs de stationnements mutualisés sont également pensés dans leur capacité de mutation et de reconversion afin de permettre l'accueil d'autres usages en fonction de la diminution du parc automobile ou de la réduction de son emprise.

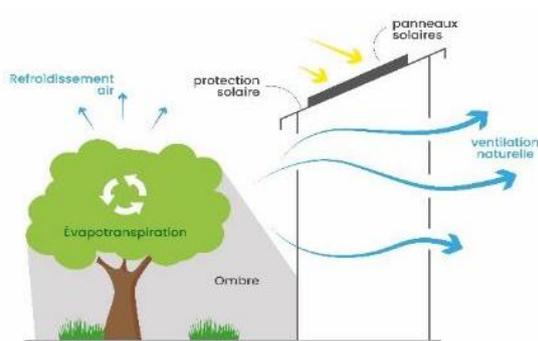
👉 La recherche du confort bioclimatique en milieu tropical

Un contexte peu favorable au confort climatique : climat chaud, ensoleillement important, et potentiel de ventilation limité, impose une conception bioclimatique des bâtiments afin de réduire la consommation énergétique tout en assurant le bien-être des futurs habitants.

○ Optimiser la ventilation naturelle, la recherche de la ville éolienne

La ventilation naturelle est la règle, le recours à la climatisation se fera uniquement pour les locaux qui la nécessitent impérativement et lors des épisodes les plus chauds. Le concept de ville éolienne tropicale dans laquelle le « droit à la ventilation naturelle » pour tous serait assuré réduit de manière notable le recours aux systèmes actifs énergivores, l'impact carbone de la ville et la concentration des polluants.

○ Constituer des îlots de fraîcheur

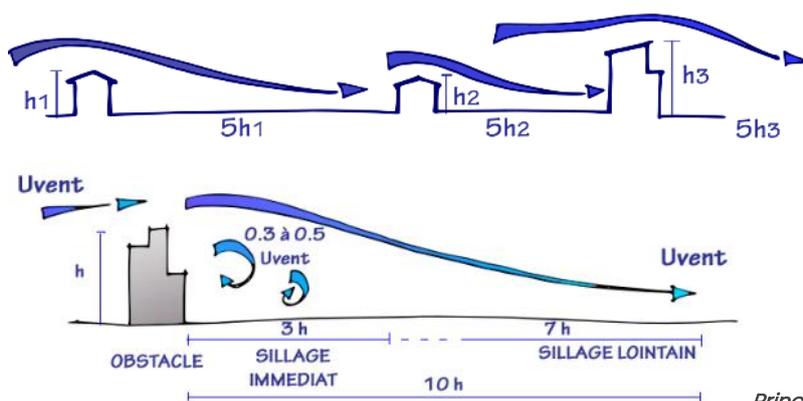


Le parc des loisirs, mais aussi les cœurs d'îlots et les espaces agricoles, sont appelés à participer au confort de l'ensemble de l'opération en constituant autant d'îlots de fraîcheur de par leur végétalisation et permettront aussi par leur positionnement la « recharge » des vents

45

○ S'appuyer sur les bons exemples et poursuivre l'innovation

La poursuite de l'opération se fera en ayant recours aux simulations aérodynamiques (numériques ou physiques) pour chaque îlot et bâtiment afin d'optimiser le confort thermique par la ventilation. Les premières opérations seront évaluées afin de valider les bonnes pratiques et suivre l'évolution du potentiel de ventilation avec l'urbanisation.



Principes de l'aérodynamie urbaine

↳ Un quartier frugal et économe en ressources

La frugalité est à la base de tout aménagement durable, en mettant en avant le caractère limité des ressources, elle met en évidence les enjeux écologiques et sociétaux auxquels le projet doit s'efforcer de répondre. La ZAC Cambaie-Oméga vise la performance des activités et des services urbains, dans le respect des grands équilibres environnementaux. La gestion de l'eau, l'émergence d'une économie circulaire, l'amplification des énergies renouvelables sont les sujets clés d'une ville résiliente et économe.

○ Gestion de la ressource en eau

La ZAC Cambaie-Omega intégrera un réseau différencié d'arrosage provenant de la station d'épuration (STEP) de Cambaie afin de permettre l'utilisation de cette eau retraitée et ainsi limiter la consommation en eau potable pour l'arrosage. A défaut de la disponibilité de l'eau retraitée à la mise en service de la ZAC, l'eau issue du basculement (ILO) sera privilégiée pour l'arrosage des espaces vert et l'agriculture urbaine afin de limiter la consommation d'eau potable pour les usages qui ne le nécessite pas.

○ Un territoire bas carbone qui tend vers la satisfaction de ses besoins énergétiques

Le potentiel en énergie renouvelable de la Plaine de Cambaie a été étudié dans le cadre des études de la ZAC. Parmi les potentiels et types d'énergie mis en évidence, les solutions envisagées à ce stade concernent la création de plusieurs centrales photovoltaïques sur les terrains libres publics à proximité de la ZAC, le potentiel solaire en toiture des bâtiments de la ZAC ainsi que la thalassothermie couplée à une Pompe à Chaleur (PAC).

Les aménagements de la ZAC et le PLU intégreront les mesures permettant le raccordement à ces systèmes alternatifs et facilitant l'installation de système de production d'énergie renouvelable.

👉 Des connexions à assurer avec les quartiers environnants

La ZAC Cambaie-Oméga sera raccordée à la ville du Port et au centre-ville de Saint-Paul par l'axe mixte prolongé. Par ailleurs la ZAC intègre une nouvelle voie de liaison entre Cambaie et l'avenue du stade sur sa frange ouest. Enfin la ZAC prévoit une trame urbaine cohérente et maintient des réserves foncières en attente de la réalisation de deux franchissements de la RNI :

- Le franchissement dans la continuité du chemin Grand Pourpier assurant la liaison à terme entre Cambaie et le pôle sanitaire Ouest (Centre Hospitalier Ouest Réunion et l'Etablissement public de santé mentale de la Réunion) ;
- Le franchissement entre Savanna et la Plaine des loisirs permettant de mieux connecter les mi-pentes saint-pauloises et Savanna à Cambaie et à l'ensemble du cœur d'agglomération, sans passer par l'échangeur de la RNI.

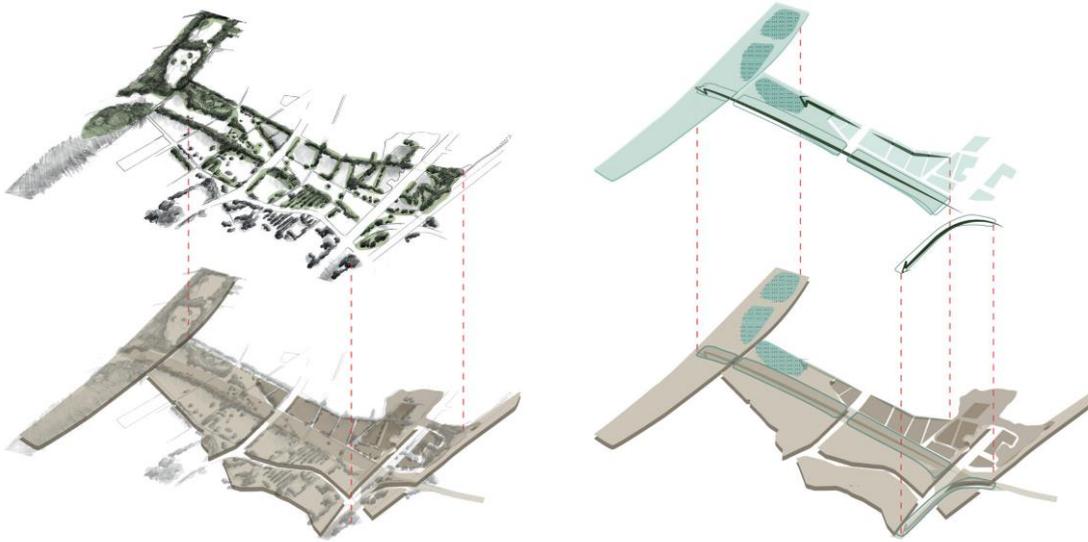
👉 S'affranchir de la contrainte des risques ...

Un ouvrage de déviation des eaux sera réalisé dans le cadre de la ZAC, en amont des constructions, afin de se prémunir des débordements de la ravine du Piton Défaud. Cela permettra, sans attendre l'évolution du PPR, de réaliser des constructions sans avoir à rehausser les rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel.

Concernant la ravine La Plaine, les travaux de prolongement de l'axe mixte intégreront le recalibrage de la ravine la Plaine en aval de la RNI. Ces travaux permettront de réduire l'aléa inondation sur la Plaine des loisirs (Stade Paul-Julius Bénard et Expobat). A terme, la réalisation par le TCO d'une surverse de la ravine la Plaine permettrait de réduire le risque inondation qui touche essentiellement le quartier de Savanna. L'emplacement et le gabarit de cette surverse sont anticipés au sein du projet d'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga, à l'intérieur du parc des loisirs. La constitution du parc des loisirs permet d'intégrer la surverse de la ravine tout en ménageant des lieux praticables, la majeure partie du temps, pour des activités récréatives.

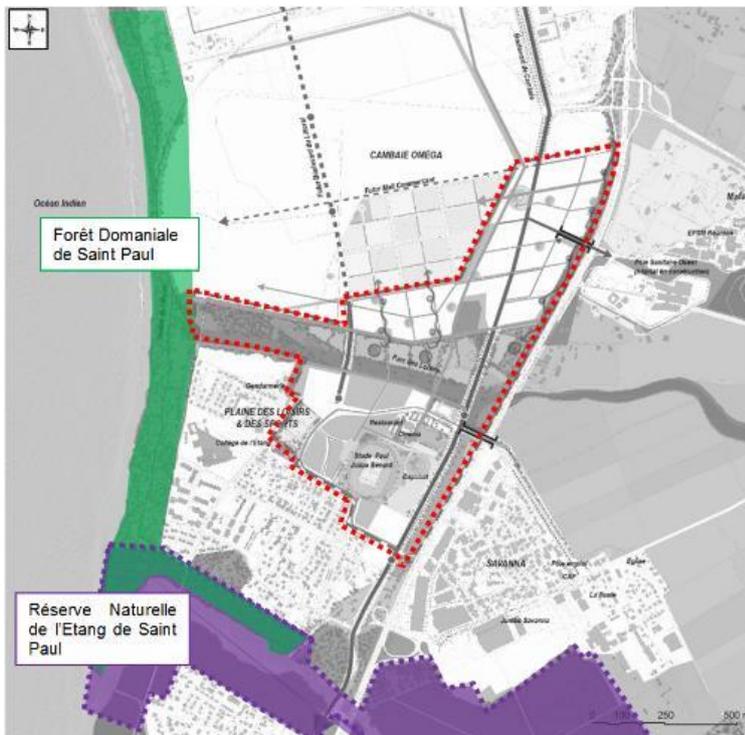
👉 ... tout en construisant un paysage

Le parc des loisirs s'organise en espaces agricoles et de détente, traversés de sentiers. Il se révèle poreux, se rétrécit ou se dilate et pénètre ainsi dans la ville existante ou à créer.



Parc des loisirs : Trame végétale et cheminement de l'eau, la surverse et les bassins se remplissant qu'en cas de fortes pluies

➤ La prise en compte de la réserve naturelle et de la forêt domaniale



48

Le projet est situé au plus proche à env. 550m à vol d'oiseau de la réserve nationale de l'étang de Saint-Paul, plus haut niveau de protection des espaces naturels, et vient en interface avec la forêt domaniale.

Les enjeux y sont cependant modérés.

Périmètre projet vis-à-vis de la forêt domaniale et la Réserve Naturelle. Etude d'impact. ARTELIA Oct. 2020

○ La réserve naturelle

Sur le régime hydrique et la qualité des eaux, le projet n'entraîne pas une augmentation du régime des eaux.

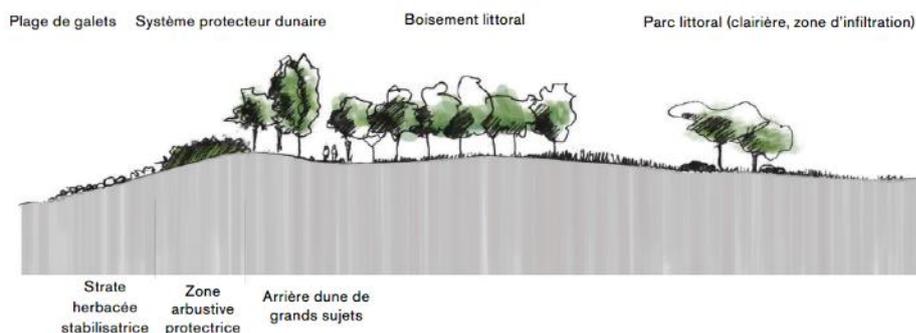
Par contre, le projet urbain va nécessairement augmenter la pression de fréquentation sur la réserve. Son accès est cependant contrôlé et l'accueil du public réside actuellement principalement dans l'organisation de visites guidées menées par l'équipe de la réserve.

- **La forêt domaniale**

Dans le cadre de son plan de gestion, l'ONF prévoit la restauration de la structure et de la composition de la végétation typique du littoral Ouest.

L'ONF a intégré le projet urbain Ecocité dans son diagnostic et prévoit de diriger et canaliser les flux de fréquentation dans les sentiers afin de limiter les perturbations (piétinement, déchets...).

L'Espace remarquable du littoral (ERL) constitué par la forêt domaniale n'est pas remis en cause par le projet.



49

La prise en compte de la forêt domaniale par le projet et la mise en place de 3 strates végétales littorales

La trame verte et bleue est de plus renforcée par la réalisation du parc des loisirs.

4.2. DESSERTE, ARMATURE VIAIRE ET STATIONNEMENT



50

Schéma de l'armature viaire de la ZAC Cambaie-Oméga

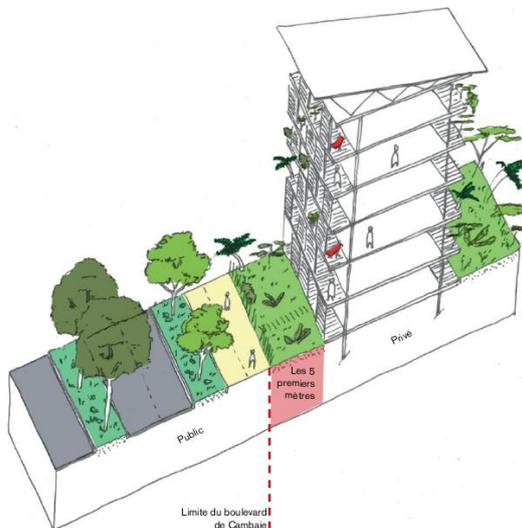
↳ Le réseau magistral et les connexions inter-quartier

Le projet Cambaie-Oméga viendra s'adosser au prolongement de l'axe mixte qui permettra la desserte tous modes du secteur. Ce boulevard urbain assure une fonction de transit local (VP, TC, vélo avec la VVR) et de connexion aux autres polarités urbaines du cœur d'agglomération : centre-ville de Saint-Paul, Mascareignes, centre-ville du Port...

D'une largeur de 39 m, il structure le développement des îlots de part et d'autre qui accueilleront des bâtiments implantés à l'alignement ou en recul en fonction des programmes et des situations urbaines.

Les 5 premiers mètres à partir de l'alignement permettront d'accueillir la diversité des situations envisagées le long de cette infrastructure.

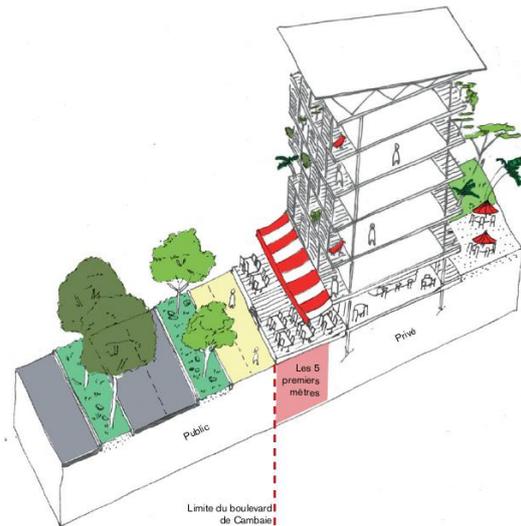
L'organisation des îlots et en particulier l'implantation des bâtiments permettront de définir des séquences avec des intensités urbaines variables. Des effets de polarités seront recherchés près du pôle d'échange multimodal alors qu'à contrario, d'autres parties du boulevard seront traitées comme une ville paysage beaucoup plus distendue.



Le jardin sur boulevard

Lorsque le programme sera exclusivement de logements, il sera préconisé d'adopter un recul de 5 mètres sur le boulevard.

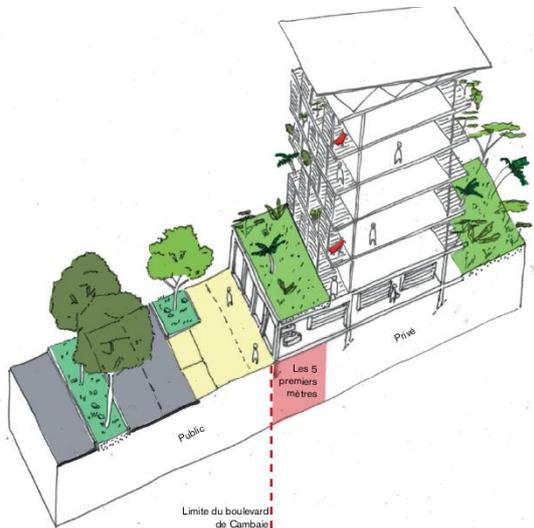
Ce recul permettra de ménager des jardins pour faire un effet de seuil, de disposer aisément des logements à rez-de-chaussée et de laisser le paysage du boulevard s'étendre sur les espaces privés.



La terrasse de café

Les commerces à rez-de-chaussée pourront aussi profiter de bâtiments en retrait pour se ménager une terrasse ou un parvis. C'est donc l'espace privé qui permet de disposer d'une terrasse et non une concession sur l'espace public.

Les rez-de-chaussée commerçants, pour certains programmes pourront être imaginés comme des espaces traversants profitant du coeur d'îlot planté.

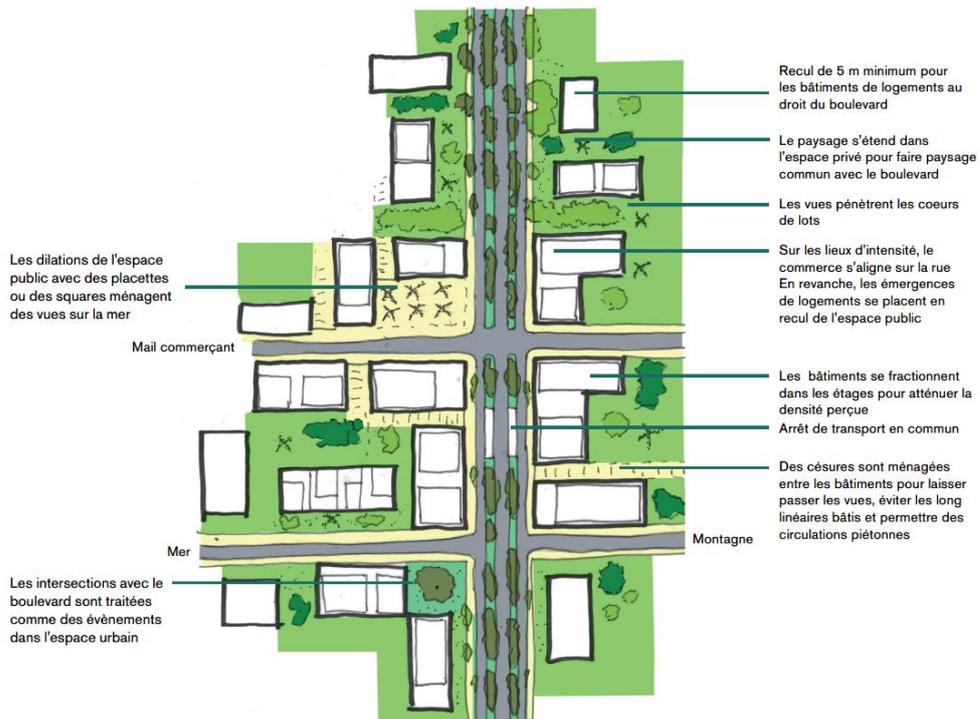


Le commerce en rez-de-chaussée

Lorsque des commerces seront envisagés à rez-de-chaussée, le socle du bâtiment pourra être implanté à l'alignement de l'espace public pour assurer leur visibilité.

Schémas de principe de l'implantation bâtie le long de l'axe mixte en fonction des situations

Enfin, l'articulation d'espaces publics singuliers au carrefour des voies permettront de créer des événements sur le linéaire tout en mettant l'accent sur le rapport mer / montagne dont pourra profiter le futur quartier.



Plan de traitement des intersections avec le boulevard urbain

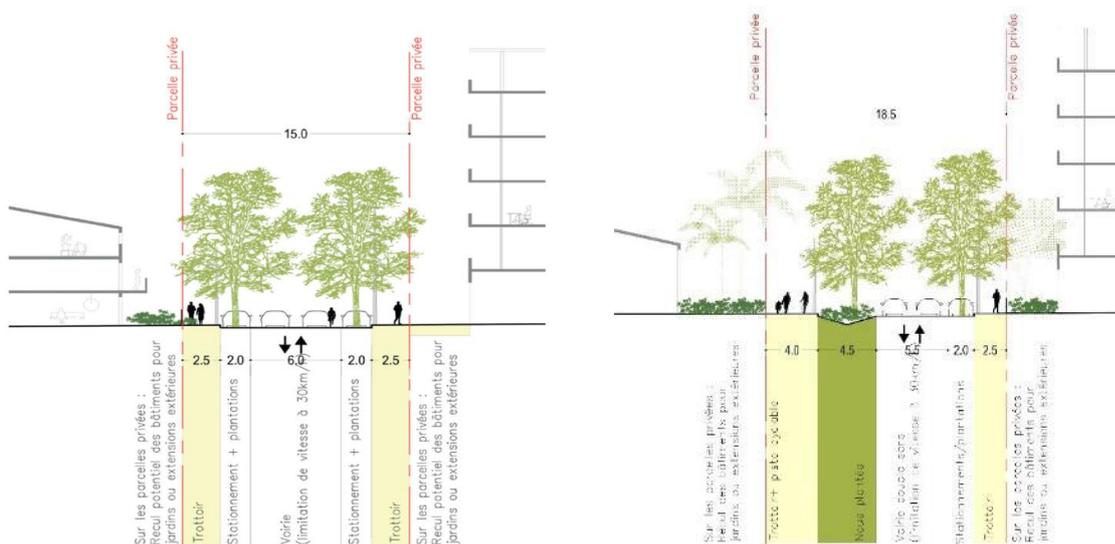
Le pôle d'échanges desservi par les réseaux Cars Jaunes et Kar Ouest associé au prolongement de l'axe mixte est également intégré au projet. Ce pôle d'échange est dimensionné pour accueillir à terme un système ferré.

Afin de relier Cambaie-Oméga aux équipements environnants et notamment au centre hospitalier et à Savanna mais aussi afin de compléter le maillage viaire secondaire du cœur d'agglomération et ses connexions avec les mi-pentes sans avoir à passer par la RNI ou ses échangeurs, des espaces seront préservés dans la ZAC pour permettre la réalisation future de franchissements au-dessus de la route nationale.

👉 Le réseau viaire local

La circulation locale motorisée entre les îlots est permise par les voies B, rues structurantes à l'échelle du quartier mais dont la vitesse est limitée à 30 km/h afin de favoriser le partage de la voirie avec les cycles. Les voies B permettent une desserte motorisée de tous les îlots sur au moins un côté. Les trottoirs y sont généreux et plantés pour favoriser le confort des piétons. Des noues seront intégrées lorsque l'orientation de la rue est parallèle à celui de l'écoulement de l'eau. Les profils types intègrent par ailleurs du stationnement sur au moins un côté.

Les profils des voies B variera de 15 à 18.50m.



Profils type d'une voie B standard et voie B élargie

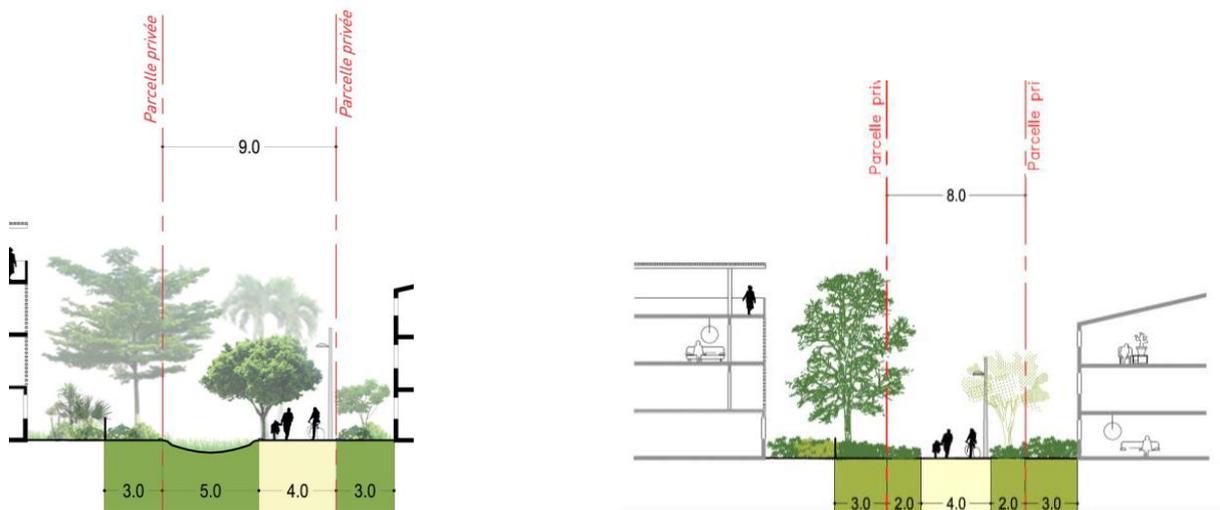
D'autre part le fonctionnement en boucle fermée et à sens unique de l'avenue du stade est abandonné au profit d'une voie à double sens connectée à deux nouveaux barreaux routiers depuis et vers le Nord : le prolongement de l'axe mixte et la création d'une liaison de type voie B qui pourra à terme évoluer en boulevard urbain (boulevard du littoral) selon un profil d'environ 29 m avec une fonction similaire au prolongement de l'axe mixte, pour desservir le cœur du rond Omega.

👉 Les liaisons douces

Les voies C constituent un réseau de liaisons douces, réservées aux piétons et aux cycles, qui irriguent toute la zone du projet. Les voies C orientées Nord-Sud sont

équipées d'une bande verte qui favorise l'infiltration tandis que les voies C orientées Est-Ouest sont équipées de noues pour favoriser l'infiltration et l'écoulement de eaux pluviales.

Le principe d'une voie verte piéton et cycle est maintenu le long de la RNI. Elle se raccorde aux sentiers du parc des loisirs au sud et aux voies C qui innervent les îlots les plus à l'Est de la ZAC.



Profils types des voies C avec noue (à gauche) et avec bandes d'infiltration (à droite)

👉 La gestion du stationnement

Les écoquartiers constituent des quartiers économes en stationnement. Il s'agit par ce biais d'inciter à des pratiques de déplacements plus conformes aux exigences de développement durable. Compte tenu du taux de motorisation des ménages Saint-Paulois égal 1,1 d'après l'INSEE en 2011, **il est proposé de retenir un ratio égal à 1 place par logement.**

Plusieurs modalités de gestion des stationnements sont envisagées :

- Des parkings en ouvrage mutualisés qui permettent pour certains d'exploiter les déclivités des carrières.



Illustration de principe d'un parking silo permettant la mutualisation du stationnement entre plusieurs activités ou entre activités et programmes de logements



Principe du stationnement en profitant de la déclivité avec les carrières. Ces parkings bénéficient d'une façade ouverte amenant lumière naturelle et ventilation et facilitant la reconversion si nécessaire.

- Du stationnement en RDC sous les bâtiments.

Ce mode de gestion du stationnement est compatible avec le règlement actuel du PPRI. La réalisation de stationnement en RDC des bâtiments représente également un intérêt pour optimiser la ventilation naturelle. Ce mode de gestion du stationnement sera privilégié sur les axes secondaires et pour les premières constructions qui seraient autorisées avant modification ou révision du PPRI.

- Du stationnement souterrain

Ces places de stationnement seront réalisées hors aléas PPRI ou postérieurement à la modification du PPRI. Elles permettent de limiter la place de la voiture en surface et

peuvent avoir un intérêt sur Cambaie au titre de la valorisation des matériaux du sous-sol.

- Du stationnement en surface à la parcelle

Sur certains lots de logements individuels groupés ou intermédiaires essentiellement.

- Du stationnement sur rue

Sur les voies B uniquement, il permet de compléter l'offre pour le bon fonctionnement des commerces ou pour servir de places visiteurs.

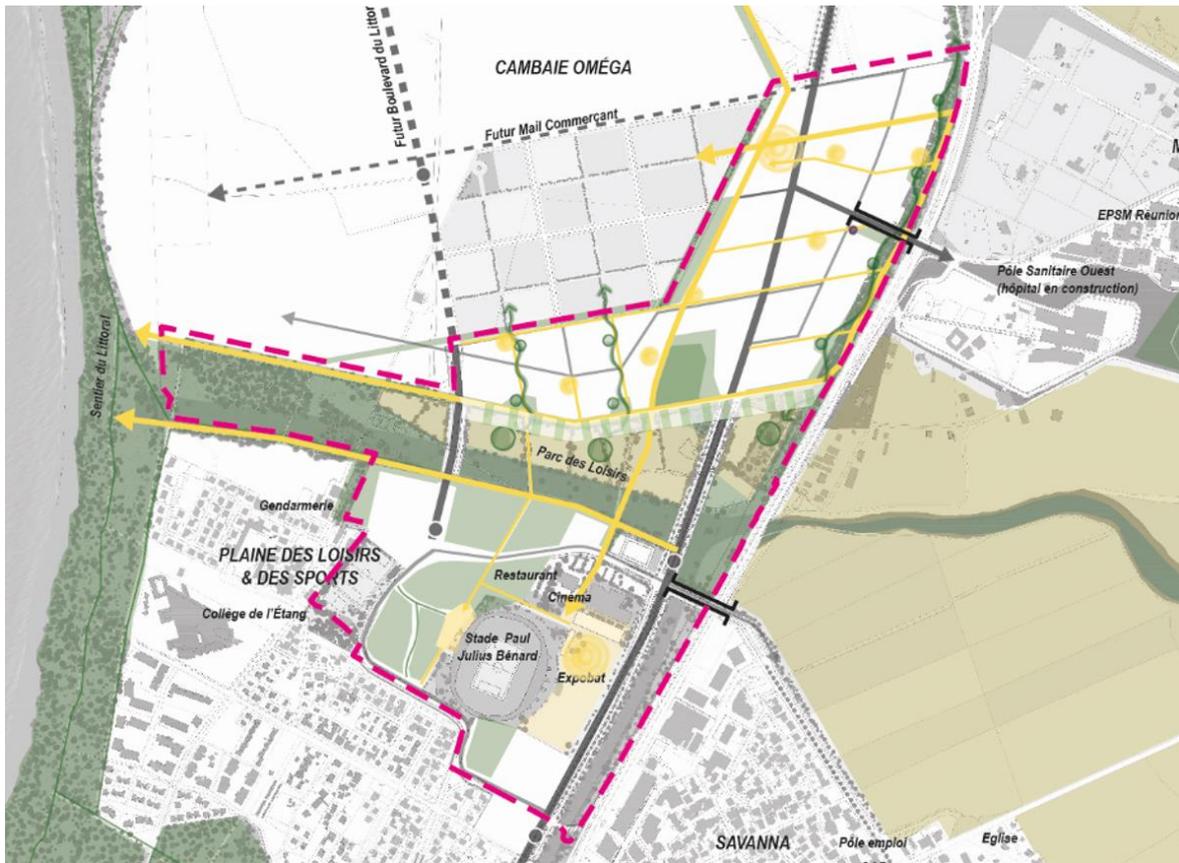
L'ambition du projet est d'aller vers une mutualisation la plus poussée possible du stationnement afin d'une part d'optimiser les coûts du stationnement pour les opérateurs et d'autre part d'effacer le plus possible la place de la voiture en ville.

▾ Hiérarchisation des espaces publics

57

Le projet Cambaie-Oméga intègre des espaces publics permettant de créer des lieux de rencontre et des continuités paysagères aux différentes échelles du quartier :

- des espaces publics d'échelle communale et intercommunale en lien avec les grands équipements et les lieux de vie majeurs du périmètre comme au droit du pôle d'échanges en lien avec la Cité de la Gastronomie et sur la Plaine des loisirs en lien avec le stade et Expobat ;
- un grand parc urbain permettant de faire le lien entre la Plaine des loisirs et le secteur Oméga, reliant le quartier au littoral ;
- des espaces publics de proximité de type square au plus près des habitations et en lien avec l'implantation d'équipements du quotidien (école, crèches, petits commerces) ;
- des liaisons douces et paysagères (venelles, sentiers) traversant l'ensemble du quartier et déconnectées de la circulation automobile.



--- Périètre

Vers une ville jardin: construction d'un paysage commun

- Structure paysagère plurielle existante à préserver de l'urbanisation (espaces agricoles, espaces verts urbains ou naturels, littoral...)
- Les lisières plantées (Le long de la RN1, avec la carrière, avec les zones agricoles...)
- Développement d'agriculture urbaine dans le Parc des Loisirs
- Développement d'agriculture urbaine provisoire
Valorisation foncière des terrains en attente d'urbanisation
- Espaces verts publics
- Interface ville parc

Vers une ville mobile et accessible: préfiguration de la trame de l'Ecocité

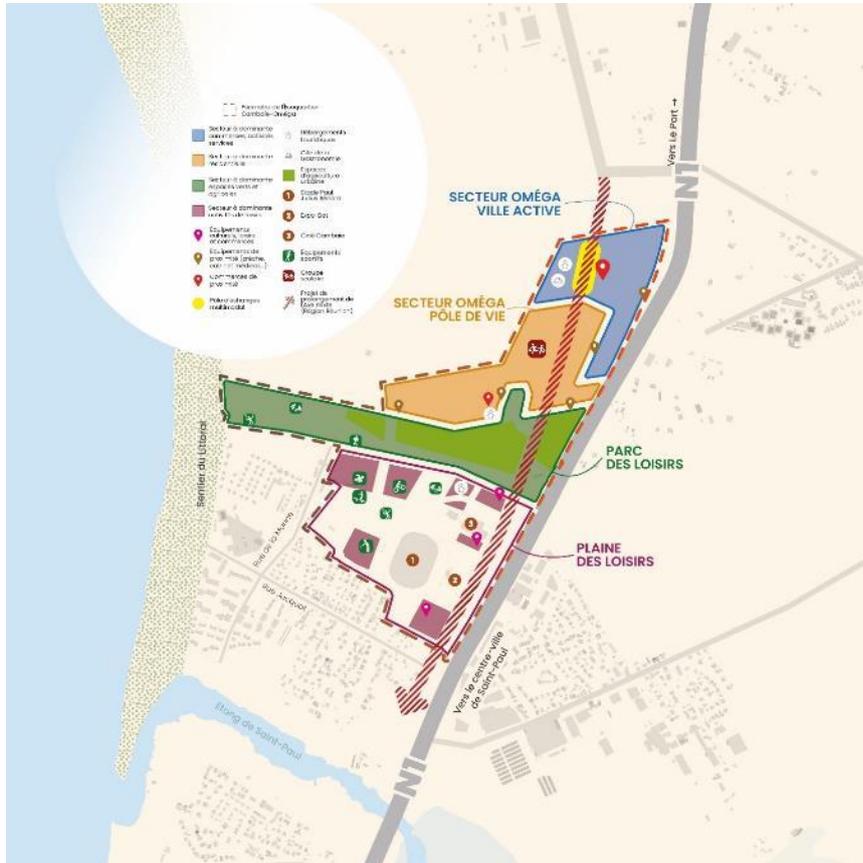
- Boulevard de Cambaie (axe mixte prolongé), support de transports en commun et d'une piste cyclable (VVR)
Prolongement de la chaussée royale reliant Saint-Paul au Port
- Futur boulevard du Littoral, une voie provisoire sur le tronçon sud sera aménagée pour desservir les programmes de la Phase 1
- Voies de circulation secondaires
- Projets de franchissements

- Parc des Loisirs: continuités paysagères/liaisons nourricières irriguant les espaces publics le long des circulations douces Nord/Sud
- Parc des Loisirs: extension du parc par la Plaine des Loisirs
- Kour arrière: coeur d'îlot, espace utile jardiné ou à vocation sportive
Espace privé mais ouvert au public à l'échelle du quartier
- Coeur de kartie: Square ou placette, aires de jeux
Espace public à l'échelle du quartier
- Places urbaines: Espaces d'interfaces ville-quartier, lieux de vie animés polyvalents (Place en Belvédère sur Cambaie-Oméga, Parvis Extérieur d'Exposit, Parvis d'entrée du Stade Paul Julius Bénéard)
Espace public à l'échelle du coeur d'agglomération
- Liaisons douces (piétons, vélos) internes au quartier
- Liaisons douces (piétons, vélos) de la ville au littoral
- Percées visuelles à préserver - liaisons douces potentielles en cas d'évolution d'affectation du site en zone non aedificandi

Schéma d'orientations des espaces publics de la ZAC Cambaie-Oméga

4.3. ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS ET VOCATION URBAINE DES SECTEURS

L'organisation des constructions se décompose en 4 secteurs :



- Le secteur Omega ville active
- Le secteur Omega pôle de vie
- Le Parc des loisirs
- La Plaine des loisirs

Les 4 secteurs constitutifs de la ZAC

➤ Le secteur Omega ville active



L'entrée Nord de l'écoquartier Cambaie-Oméga constitue une entrée de ville pour la commune de Saint-Paul. Connecté au futur pôle d'échanges de Cambaie, au prolongement de l'axe mixte et à la RN1, le **secteur Omega ville active** sera idéalement desservi par l'ensemble des moyens de transport. Il a vocation à devenir un quartier mixte composé de bureaux, de commerces (dont une moyenne surface alimentaire), d'activités et de services de proximité ainsi que de

logements.

Vitrine et porte d'entrée, ce secteur pourra accueillir des équipements à fort rayonnement économique et culturel à l'échelle de l'agglomération, voire de La

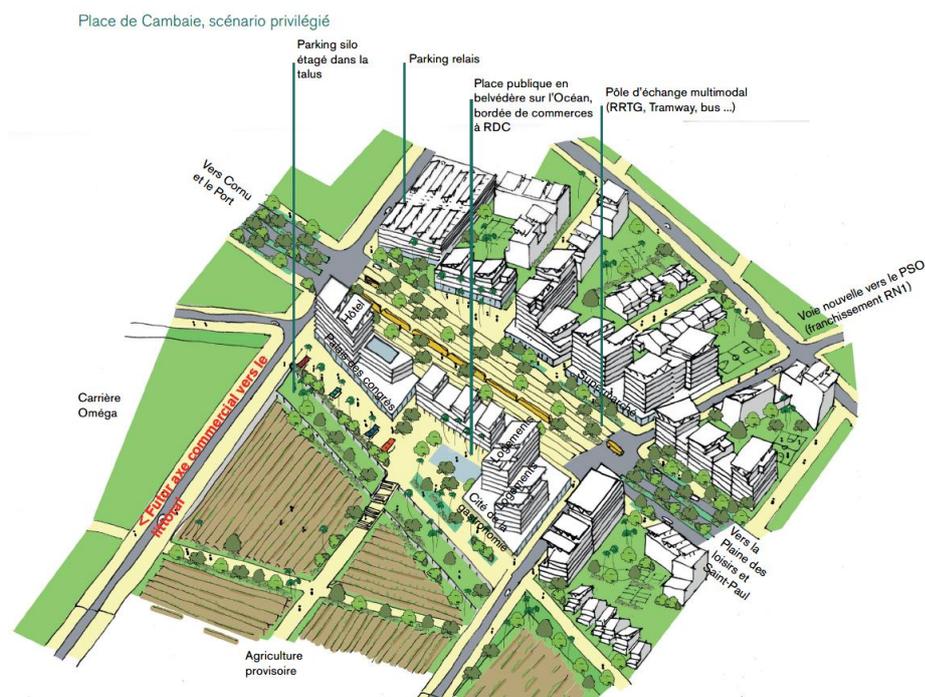
Réunion, comme une Cité de la gastronomie réunionnaise (équipement à vocation culturelle et commerciale), un centre d'affaires ainsi qu'une offre hôtelière couplée à un espace séminaire-congrès.

Ces équipements s'organisent autour de la création d'une grande place en belvédère qui s'ouvre sur l'océan. La déclivité liée aux anciennes activités de carrière permettra de gérer l'intégration du stationnement. Le pôle d'échange multimodal sera directement adjacent à la place.



60

Illustration d'ambiance de la Place de Cambaie, une grande place urbaine en belvédère



Illustrations de principe de l'aménagement de la Place de Cambaie

L'aménagement d'une coulée verte le long de la RNI permet de maintenir des cheminements doux, comme c'est le cas actuellement, mais aussi de traiter en lisière paysagère les abords de l'infrastructure et d'en limiter les nuisances. En effet la RNI est une voie classée en Infrastructure de Transports de catégorie I.

Le projet ménage une marge de recul vis-à-vis de la RNI afin de tenir compte des prescriptions de la Région en cas de projet d'élargissement éventuel de l'infrastructure. La voie verte s'implante dans la continuité sur une largeur d'environ 15 m largement plantée. Une marge de recul sera également imposée aux constructeurs en limite d'espace public (environ 10 m) ainsi que des prescriptions paysagères particulières pour favoriser les plantations afin de mettre à distance les constructions vis-à-vis des nuisances de la RN. Au total, une lisière paysagère d'environ 40 m sera conservée entre l'infrastructure et les constructions.

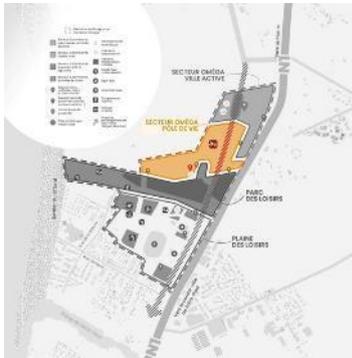


61

Principe d'insertion le long de la RNI

Afin de limiter les nuisances pour les habitations, l'implantation des activités est privilégiée le long de la RNI. Néanmoins, la bande des 75 m à partir de l'axe de la RNI ne pourra être rendue constructible qu'à l'issue d'une révision du PLU et non de l'actuel projet de modification au titre de la servitude Barnier

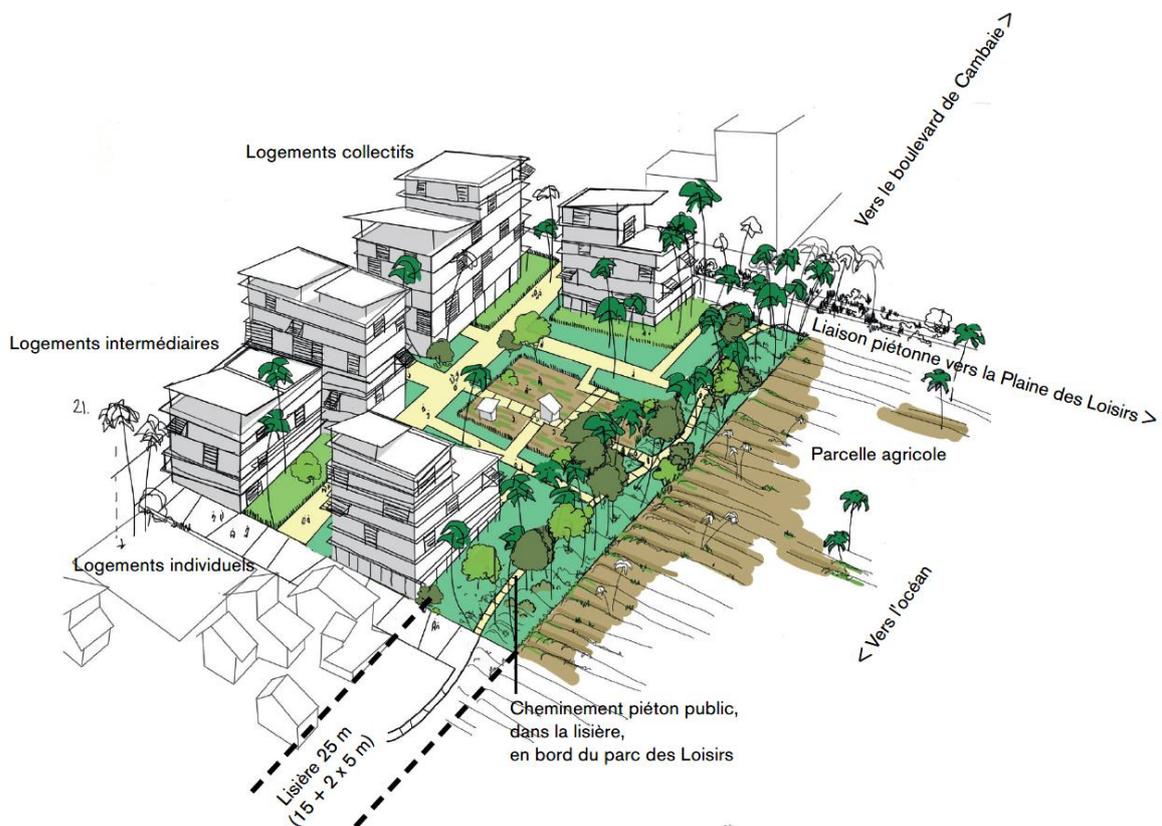
↳ Le secteur Omega pôle de vie



Situé le long du prolongement de l'axe mixte et du Parc des loisirs, le **secteur Omega pôle de vie** se présente comme un quartier mixte de logements à dominante collectif intégrant les équipements du quotidien.

Les cœurs d'îlots seront densément plantés pour assurer un environnement de qualité et lutter contre la chaleur. La proximité immédiate du parc des loisirs prolonge l'espace privé du logement par un vaste espace public planté et équipé en pieds d'immeuble.

Espace de vie, il favorise les liens entre les différentes générations grâce à la présence de structures d'accueil pour les personnes âgées, d'un groupe scolaire, de crèches et d'espaces publics de proximité en lien avec ces équipements. Il est également bien desservi par les transports en commun et favorise les déplacements à pied ou à vélo, grâce à la proximité des services et des liaisons douces confortables.



Principe d'interpénétration ville/parc et de traitement des lisières

👉 Le parc des loisirs

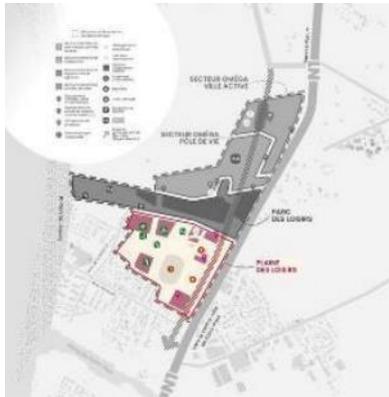


En bordure du sentier littoral, du secteur résidentiel de l'écoquartier et de l'actuel quartier Jacquot, **le Parc des loisirs** a vocation à devenir un lieu central de la vie de quartier, proposant des espaces de promenades, de pique-niques, d'activités sportives, de jeux et de détente.

Poumon vert de l'écoquartier, le Parc des loisirs remplit trois autres fonctions clés :

- une fonction hydraulique en permettant l'infiltration des eaux pluviales et la réalisation si nécessaire d'une surverse de la ravine la Plaine pour lutter contre le risque inondation sur Savanna ;
- une fonction agricole avec des espaces dédiés à une production maraîchère et fruitière en agriculture biologique au plus près des lieux de consommation. Le Parc des loisirs sera ainsi un territoire d'expérimentation privilégié pour le développement d'un nouveau modèle d'agriculture urbaine et innovante ;
- une fonction écologique et paysagère en maintenant une continuité verte entre la ravine la Plaine et la forêt littorale.

» La Plaine des loisirs



La Plaine des loisirs est la seule entité préexistante aujourd'hui : le projet d'écoquartier vient la renforcer dans sa vocation de pôle d'équipements loisirs, sport et culture. Située en limite Nord du quartier Jacquot et de la ville de Saint- Paul, elle s'appuie sur la présence du stade Paul Julius Bénard, d'Expobat, du Ciné Cambaie ainsi que des restaurants associés.

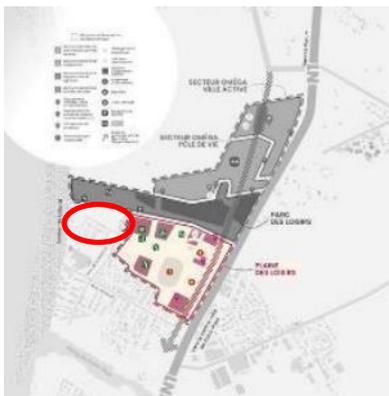
Dans le cadre du projet Cambaie-Oméga, cette zone sera restructurée pour accueillir de nouveaux équipements sportifs et culturels. Ce développement renforcera sa vocation « loisirs » et lui assurera une nouvelle attractivité, tandis que les aménagements amélioreront le cadre de vie des habitants du quartier Jacquot.

Le terrain de bi-cross sera relocalisé dans le cadre du projet afin de permettre la réalisation du prolongement de l'axe mixte.

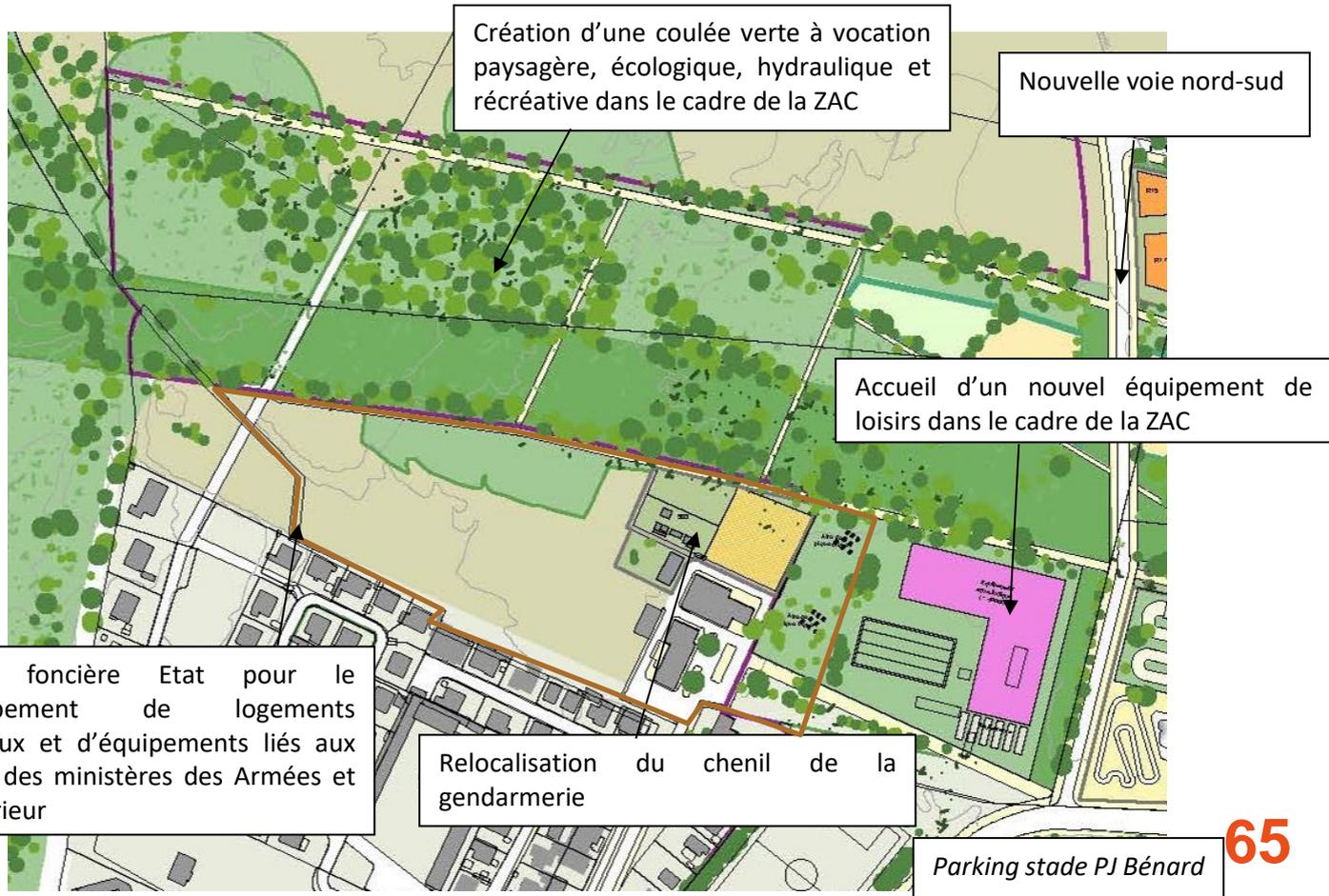
Le développement des transports en commun et de l'accessibilité par la route permet d'envisager l'accueil de nouveaux équipements en lien direct avec le parc.

64

» Le secteur de la gendarmerie



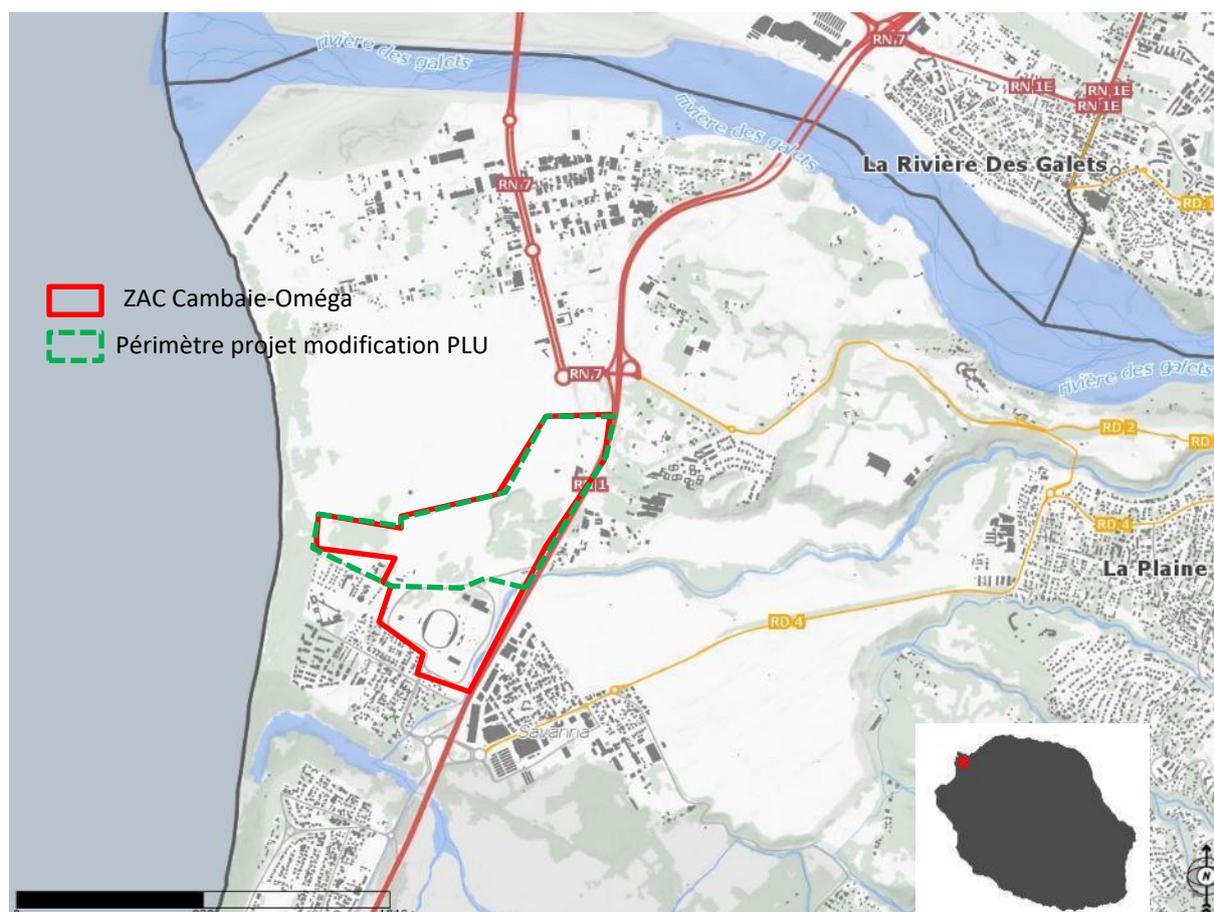
La parcelle AB 503 appartenant à l'Etat est rationalisée pour accueillir sur sa frange Est un nouvel équipement de loisir et une voie Nord-Sud connectant la Plaine des loisirs à l'écoquartier ; sur sa frange Nord, le parc des loisirs qui constitue le poumon vert de Cambaie et du quartier Jacquot ; sur la frange sud et Ouest une réserve foncière maintenue en propriété par l'Etat permettant dans un premier temps la relocalisation du chenil de la gendarmerie et dans un second temps le développement de logements domaniaux et d'équipements pour les besoins de l'Etat.



L'INSERTION DE LA
MODIFICATION DANS
L'ENVIRONNEMENT ET LES
DOCUMENTS
D'URBANISME EN
VIGUEUR

66

5. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT



Rappel de la localisation du site

67

Le site de la modification est bordé :

- **Au Nord**, par une grande carrière, puis par une zone industrielle et artisanale au développement peu maîtrisé en particulier à l'approche de la ZAC de part et d'autre de l'axe mixte existant.
- **Au Sud**, par le quartier Jacquot au-devant du bras de l'étang et de la Cocoteraie.
- **A l'Ouest**, par la forêt domaniale et le littoral.
- **A l'Est**, la RNI créée une limite physique avec des occupations hétérogènes :
 - La zone commerciale de Savanna offrant une façade d'entrée de ville peu qualifiée ;
 - Le Centre Hospitalier Ouest Réunion (CHOR) au sein du quartier du Grand Pourpier ;

- Et en arrière-plan la plaine agricole qui vient s'échouer sur les contreforts du piémont.

Le site est aujourd'hui accessible dans sa partie Nord par la route de Cambaie dans le prolongement de la RN7, cette voie finit cependant en impasse.

La Plaine de loisirs est quant à elle accessible depuis l'échangeur de Savanna ou la bretelle de sortie de la RNI du stade Paul Julius Bénéard.

La forêt domaniale qui borde le site est accessible aux véhicules de service de l'ONF via une piste. Le sentier littoral n'est accessible qu'aux piétons.

Le site sera prochainement accessible via le prolongement de l'axe mixte (Moa Région).

5.1. UN TERRITOIRE AU SEIN DE GRANDS PAYSAGES ...

68



La Plaine alluvionnaire de la Rivière des Galets vers mer et montagne

La Plaine de Cambaie est un espace remarquable à l'échelle de La Réunion. Vaste plaine littorale descendant progressivement depuis les pentes vers la côte. A une échelle plus rapprochée, la Plaine de Cambaie s'inscrit également dans un environnement paysager extrêmement riche et varié : le littoral, l'ouverture vers la montagne et le cœur du cirque de Mafate, la rivière des Galets, les terres agricoles de Savanna, l'étang de Saint-Paul en constituent la trame de fond.

5.2. ... AVEC DES CONTRAINTES A SURMONTER



Des exploitations en cours ou passées

La Plaine de Cambaie présente de nombreuses dépressions topographiques héritées d'exploitations successives. La carrière en cours d'exploitation, en encadré blanc continu ci-dessus, a fait l'objet de nombreux échanges avec le TCO afin de garantir, en fin d'exploitation, la bonne intégration du site dans le projet urbain. Le périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga encadre à l'Est et au Sud l'exploitation en cours.

Cela n'a pas été le cas des anciennes excavations, en encadré blanc discontinu, qui ont créé des accidents de terrain, complexifiant l'aménagement.

5.3. UNE FRICHE LARGEMENT ANTHROPISEE



Vue aérienne en direction du Nord et du site de Cornu. Au premier plan l'excavation de l'ancienne carrière.



Vue aérienne sur le site en direction de l'Est et la plaine agricole de Savanna



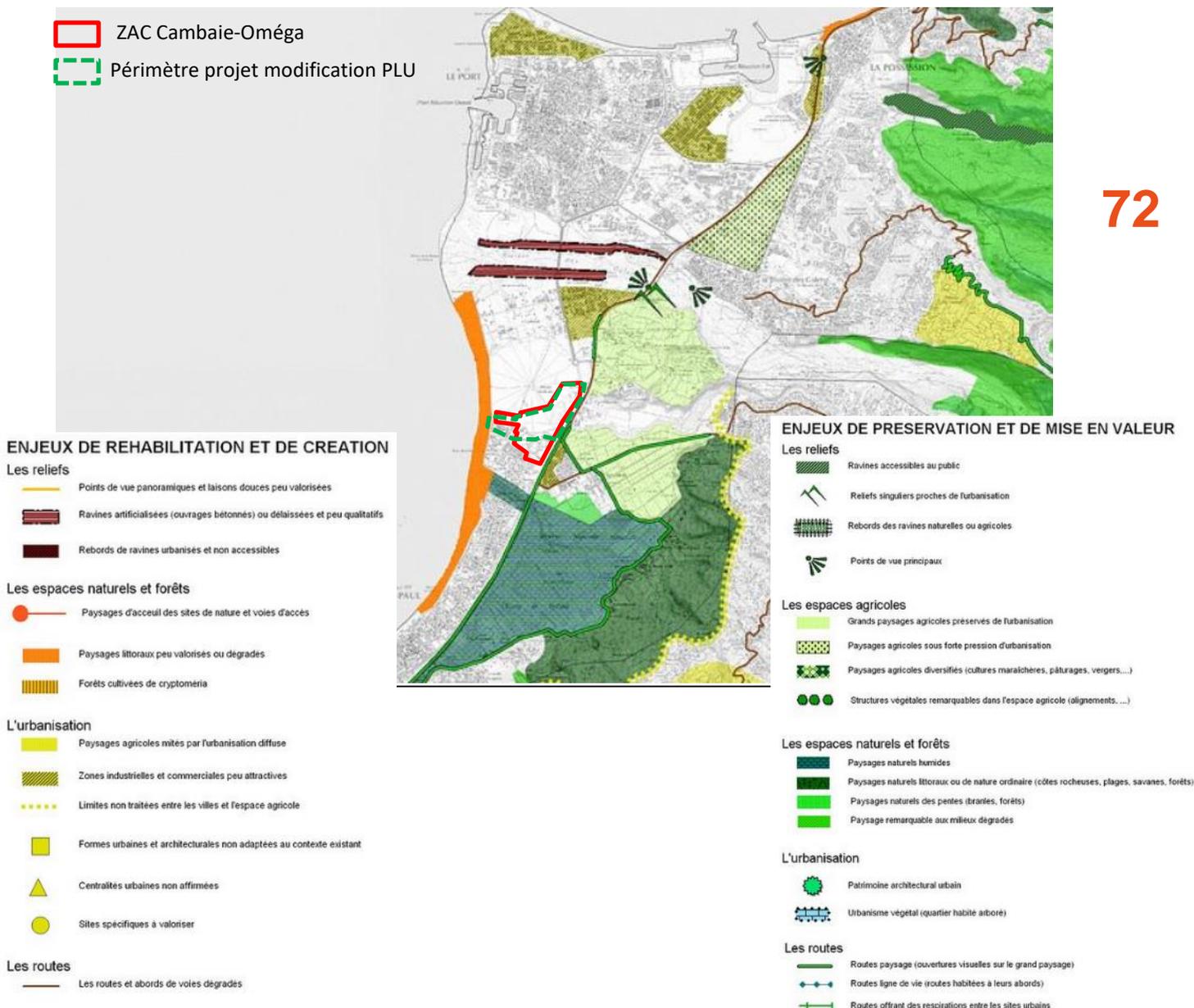
Vue aérienne sur le site en direction de l'Ouest vers la forêt littorale et l'océan



Vue aérienne sur le site en direction du Sud vers le Ciné « Cambaie » et la plaine de loisirs

Malgré la qualité du grand paysage, le site souffre d'une image dégradée, peu attractive. Il est marqué par l'aridité et la stérilité des sols, peu propice au développement spontané d'une végétation abondante. Il supporte donc une végétation faite de hautes herbes, d'épineux et de maigres bosquets composant cependant un paysage de savane par endroit qui ne manque pas d'attrait sous la lumière du soleil couchant. Les activités de carrière et de stockage ont largement mité les espaces naturels de savane originels.

Le site de la modification ne figure pas dans les sites à enjeux de l'Atlas des paysages réalisé par le Ministère de l'écologie, de l'environnement et du développement durable (MEED) :



5.4. ETAT INITIAL DU SITE

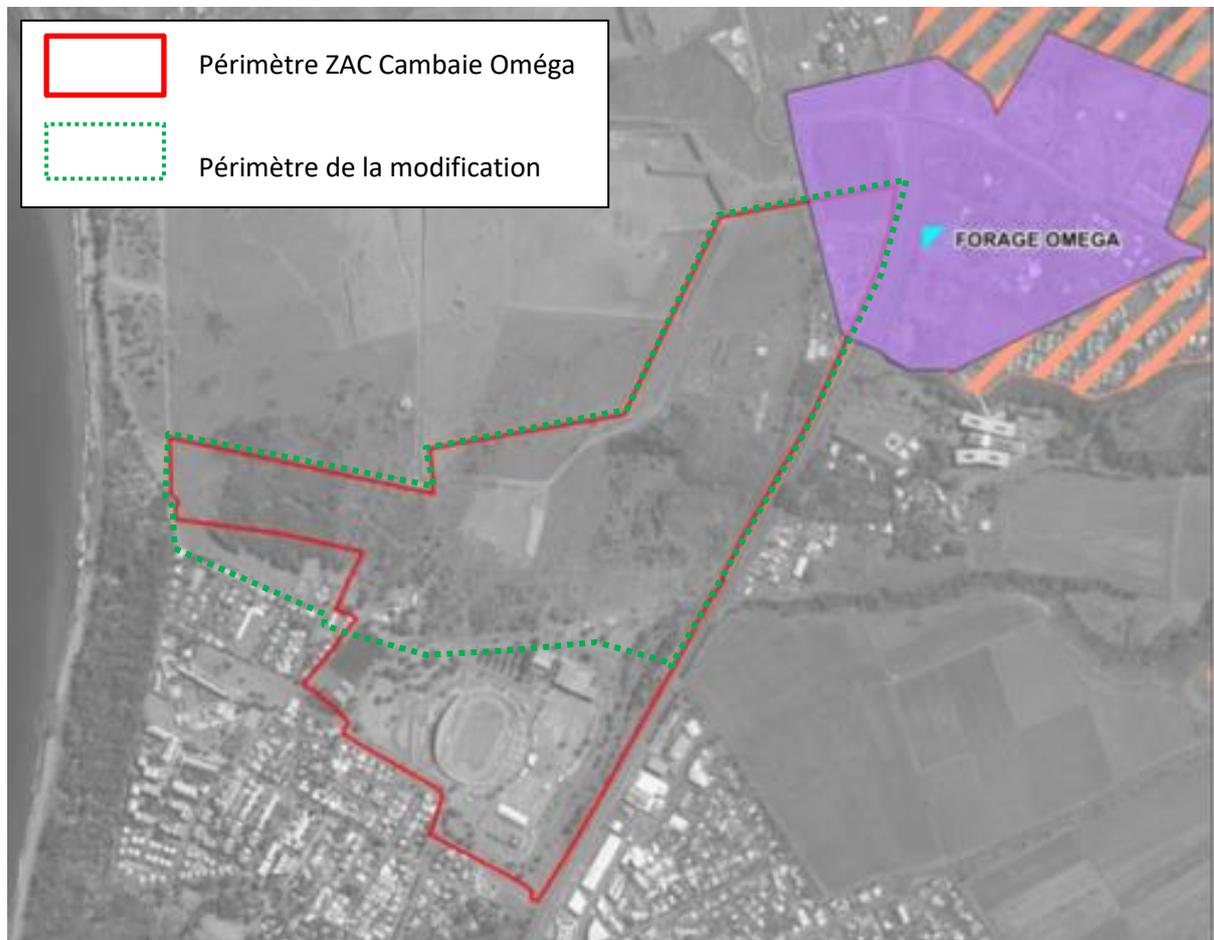
5.4.1. Milieu humain

Le périmètre de la modification est peu habité aujourd'hui, les seules occupations pouvant être recensées aujourd'hui sont :

- Sur le secteur Oméga :
 - Jardinerie ;
 - Stockage SCPR ;
 - Entreprises liées à l'automobile (Renault, Discount automobile, Pneu pas cher, Hertz).
- Sur le secteur gendarmerie :
 - La gendarmerie mobile (possibilité d'accueil de 30 gendarmes en rotation)
 - Le chenil du groupe d'intervention cynophile abritant 6 à 7 chiens.

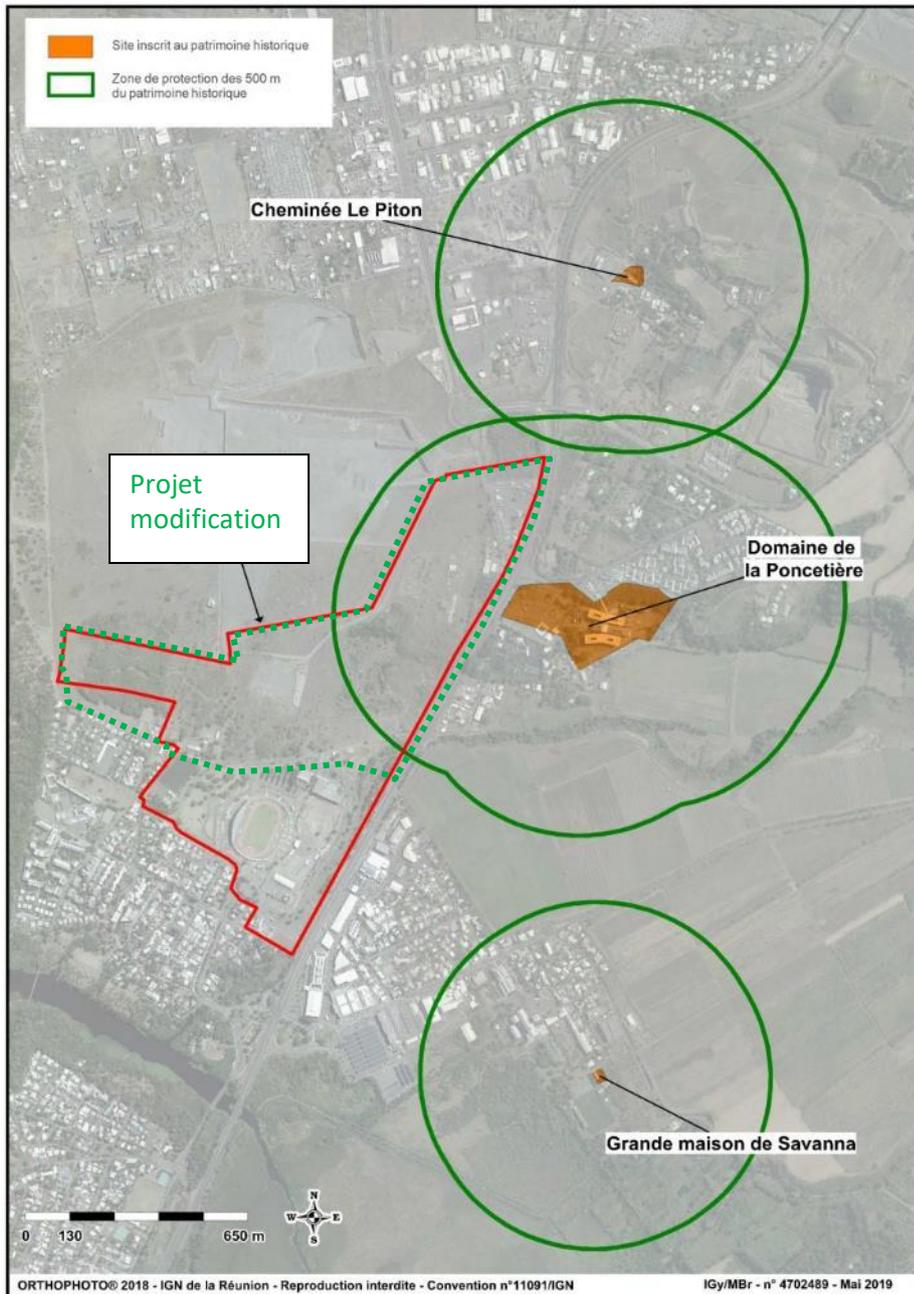
Par ailleurs deux servitudes impactent la ZAC :

- le périmètre du forage Omega ;



74

- le périmètre de protection du patrimoine historique de la Poncetière.



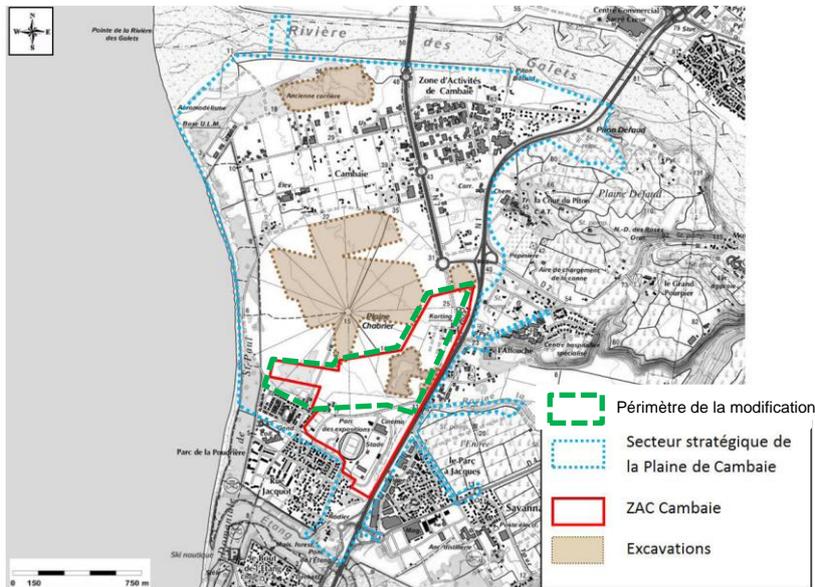
5.4.2. Milieu physique

👉 Contexte climatique

Le territoire en projet se situe sur la partie la plus sèche de l'île : la saison sèche y dure en moyenne 7 à 8 mois par an. Sur la zone, les températures sont relativement élevées : leur moyenne annuelle s'échelonne entre 19 et 29 ° C. De plus, l'ensoleillement y est maximal, 6 à 8 heures par jour. L'évapotranspiration y est donc très importante et les vents faibles, essentiellement constitués des brises thermiques.

Le site est donc contraint par un climat sec et chaud dont il faudra chercher à limiter les impacts.

👉 Sols et sous-sols



Excavations présentes sur ou aux alentours de la ZAC Cambaie Omega. ARTELIA Evaluation Environnementale 2020

Le site est localisé en front de mer, dans une zone plane, à une altitude comprise entre 3 et 28m NGR pour le terrain naturel. Les pentes y sont faibles (environ 2%).

La topographie est néanmoins marquée par des dépressions « aléatoires » d'anciennes carrières, présentant des profondeurs variant de 2.5 m à 9.0 m par rapport au TN.

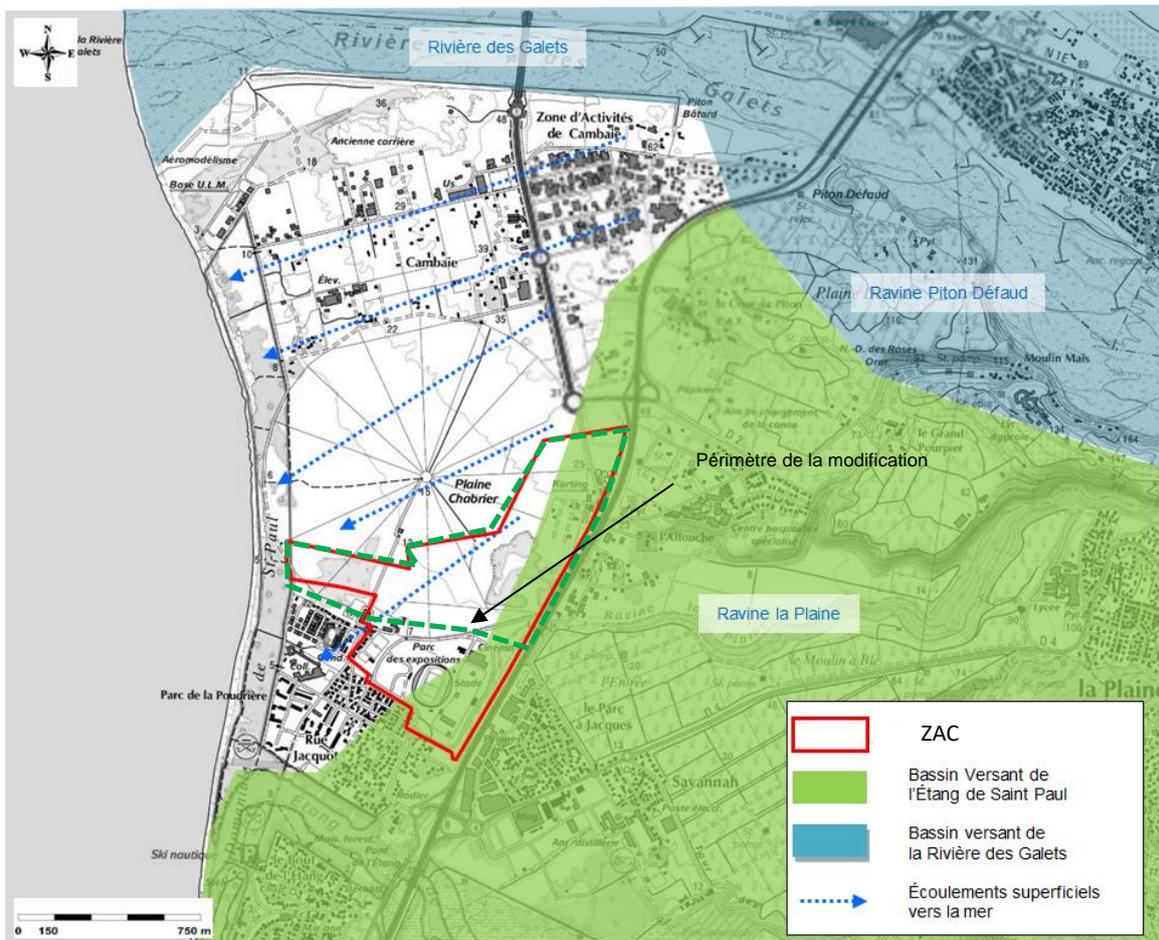
Les sols du périmètre de projet sont principalement des sols pauvres et caillouteux, retenant très peu l'eau et pour la plupart déjà perturbés ou modifiés. Ils sont constitués de mélanges hétérogènes de sables limoneux, de graviers et galets reposant sur un substratum basaltique.

👉 Hydrogéologie

Le site est concerné par la nappe de « l'Étang Saint Paul ». Son bassin versant s'étend de la Rivière des Galets à la Ravine Bernica. Le niveau de la nappe se situe autour de 2.5 m NGR au niveau de la côte et des ravines. Lors d'épisode pluvieux intenses son niveau peut varier jusqu'à env. 4.2m NGR.

La masse d'eau est décrite en 2015 par le SDAGE comme présentant un état chimique « mauvais », un état quantitatif médiocre, et donc un état global mauvais.

Hydrographie



77

Bassins versants de l'étang de Saint-Paul. ARTELIA Evaluation Environnementale 2020

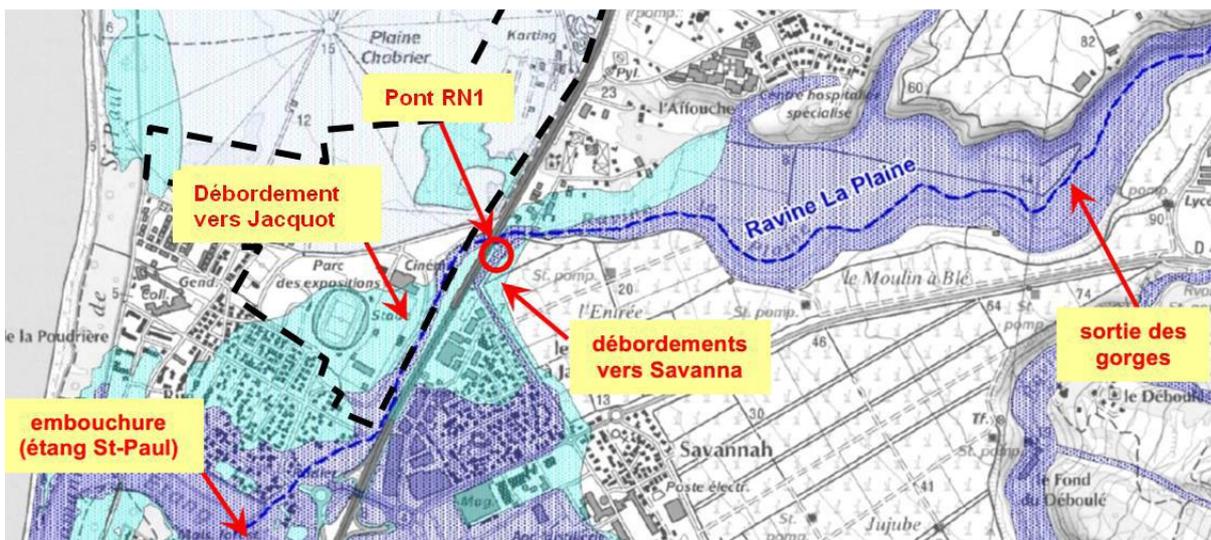
Le site est concerné par le bassin versant de l'étang de Saint Paul pour sa moitié Est. Sur sa moitié Ouest, les pluies qui tombent sur le périmètre s'infiltrent ou prennent la direction de la mer sans transiter par un cours d'eau.

Le site est impacté par deux écoulement de ravine générant des débordements :

○ Débordements occasionnels de la ravine Piton Défaud

La ravine Piton Défaud franchit la RN 1 au nord du site puis s'oriente en direction du sud-ouest en suivant la pente générale de l'ancien cône de déjection de la Rivière des Galets. Dans ce secteur, la ravine ne bénéficie pas d'un lit marqué ni même d'ouvrages de capacités suffisantes si bien qu'en période de crue, ses eaux s'étalent dans la plaine au gré des obstacles présents. Un ouvrage de déviation des eaux sera réalisé dans le cadre de la ZAC.

○ Débordements de la ravine La Plaine



Zones inondables issues du PPRI. ARTELIA Evaluation Environnementale 2020

La ravine La Plaine draine un bassin versant de près de 18 km² s'ouvre nettement à son débouché dans la plaine de Saint-Paul. Des débordements sont observés.

L'étendue des zones inondables pour la crue de référence (T = 100 ans) est illustrée sur la figure ci-dessus (extrait du PPRI de Saint-Paul). Des travaux hydrauliques sont à l'étude au TCO selon un phasage en plusieurs étapes. Le recalibrage du lit existant de la ravine la Plaine sera réalisé dans le cadre des travaux de prolongement de l'axe mixte par la Région.

5.4.3. Milieu naturel et diagnostic écologique

La zone d'étude, située à une altitude comprise entre 3 et 28 m NGR, dans la région dite « sous le vent », appartient aux zones sèches des bas, à températures moyennes à élevées. Elle correspond originellement à une savane de basse altitude. Le site présente peu d'enjeux au regard des milieux naturels du fait de son anthropisation et des exploitations de carrières passées ou en cours à proximité, il est largement colonisé par des espèces exotiques adaptées aux conditions climatiques du secteur. Bien que proche de l'étang de Saint Paul, il n'est pas intercepté par le périmètre de la réserve nationale. Seul un corridor potentiel pour l'avifaune marine le concerne.



Situation du périmètre de projet de modification vis-à-vis des protections réglementaires et d'inventaires des espaces naturels

👉 Diagnostic floristique

Deux types de savanes herbacées homogènes se côtoient sur la zone de projet :

- Savane à Fataque (*Urochloa maxima*) : espèce exotique envahissante, on la retrouve sur des terrains en friche non entretenus que ce soit en bordure de voiries ou sur des parcelles à l'état naturel.
- Savane d'Herbe polisson (*Heteropogon contortus*) : espèce a priori indigène à fort pouvoir de régénérescence, caractéristique des milieux secs. Elle est présente en majeure partie sur les zones pour le moment non exploitées de l'ancienne antenne Oméga et sur les zones d'activité abandonnées. Elle se développe d'autant plus qu'elle est régulièrement coupée.



Savane d'Herbe polisson

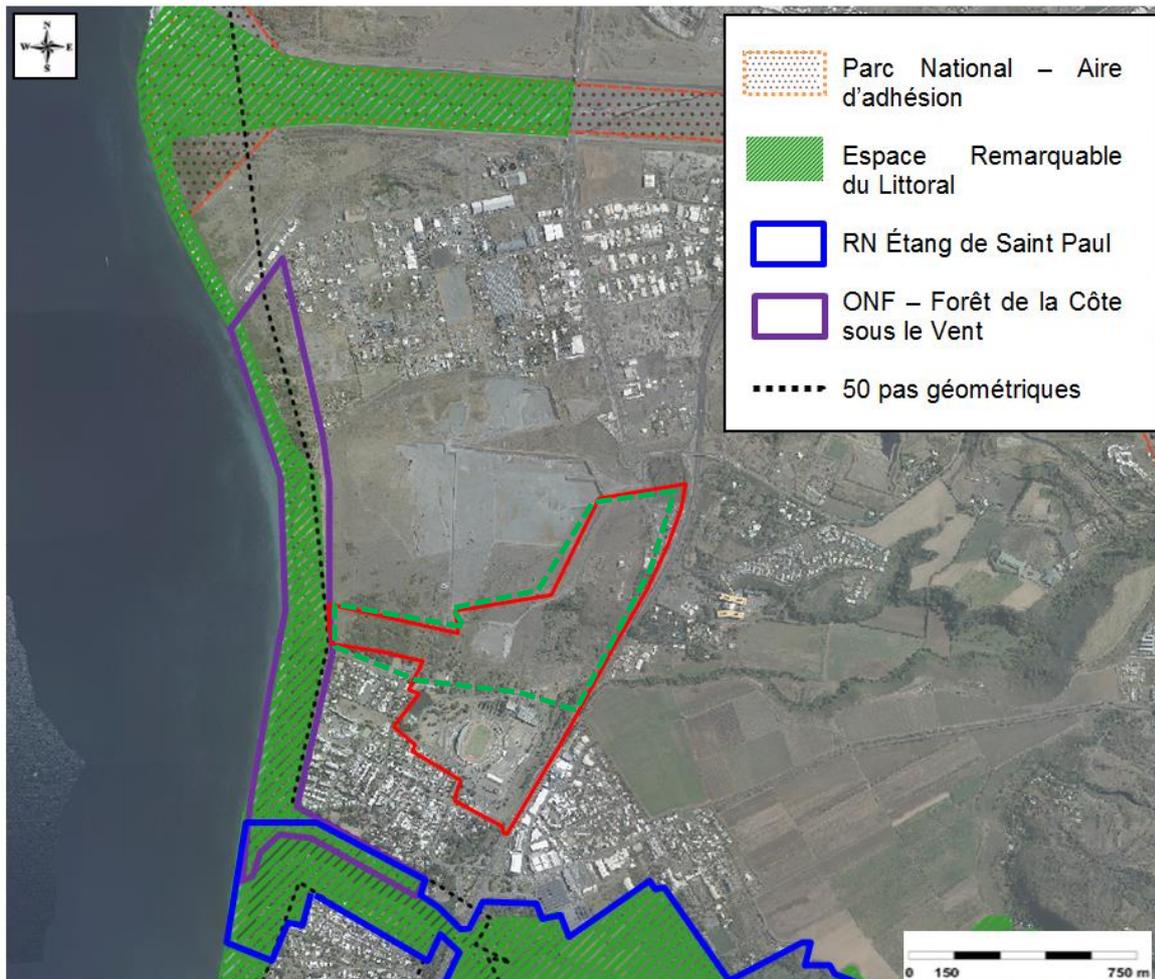


... et savane à Fataque

80

L'inventaire réalisé dans le cadre des études environnementales de la ZAC a relevé des enjeux forts sur le lit de la ravine de La Plaine où deux espèces protégées sont présentes (*Thespesia populnéoïdes* et *Hibiscus tiliaceus*) ainsi que plusieurs couples de poules d'eau. La présence de la Zornie gibbeuse (*Zornia gibbosa* Span.) également protégée, est signalée sur une partie des abords de voirie du Ciné Cambaie et aux abords des parkings du Parc des Expositions.

Bien que n'ayant pas d'implication réglementaire, le classement de la réserve en site RAMSAR sera à prendre en considération.



Situation du périmètre de projet de modification vis-à-vis de la Réserve Naturelle Nationale de l'Étang de Saint-Paul, des ERL, du PN et de la Forêt de la Côte sous le vent

👉 Diagnostic faunistique

Le secteur est inclus dans un couloir de vol susceptible d'être emprunté par les espèces suivantes : le Paille-en-queue (*Phaeton lepturus*), le Puffin Tropical (*Puffinus lherminieri*), le Puffin du Pacifique (*Puffinus pacificus*) et le Pétrel de Barau (*Pterodroma baraui*). Les Puffins et pétrels présentent un enjeu vis-à-vis des éclairages car il s'agit d'espèces sensibles à la pollution lumineuse.

Deux espèces de chauve-souris protégées nichent aujourd'hui dans un bâtiment désaffecté utilisé auparavant pour l'antenne Omega. Il s'agit du Petit molosse - *Mormopterus francoismoutoui* (endémique protégé) et du Taphien - *Taphozus mauritanus* (Indigène et protégée). Ce gîte de chauve-souris n'est pas situé dans le périmètre de ZAC mais à proximité (environ 100 m).

L'Endormi (*Calotes versicolor*), espèce protégée endémique des Mascareignes est également présent sur le site.

6. LA SITUATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le projet de modification vise à la constitution du Cœur d'agglomération inscrit dans les documents de planification depuis 2006 et faisant suite à une dizaine d'années de réflexion et d'études.

6.1. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL – SAR



Inscription du cœur d'agglomération dans le schéma de synthèse et carte de destinations des sols

Le SAR a repris la notion de cœur d'agglomération développée par le TCO qui a été clairement inscrite dans le document lors de sa révision approuvée en 2011.

Le projet de modification se situe à l'intérieur d'un pôle principal sur des espaces à vocation urbaine, dans des zones préférentielles d'urbanisation contenant des espaces urbains à densifier (gris foncé) et des espaces d'urbanisation prioritaire (gris clair) sur lesquels une densité minimale de 50 logements par hectare est attendue. Elle sera desservie par le RRTG infrastructure régionale de transport guidée. Son emprise est réservée au cœur de la ZAC dans le projet de prolongement de l'axe mixte.

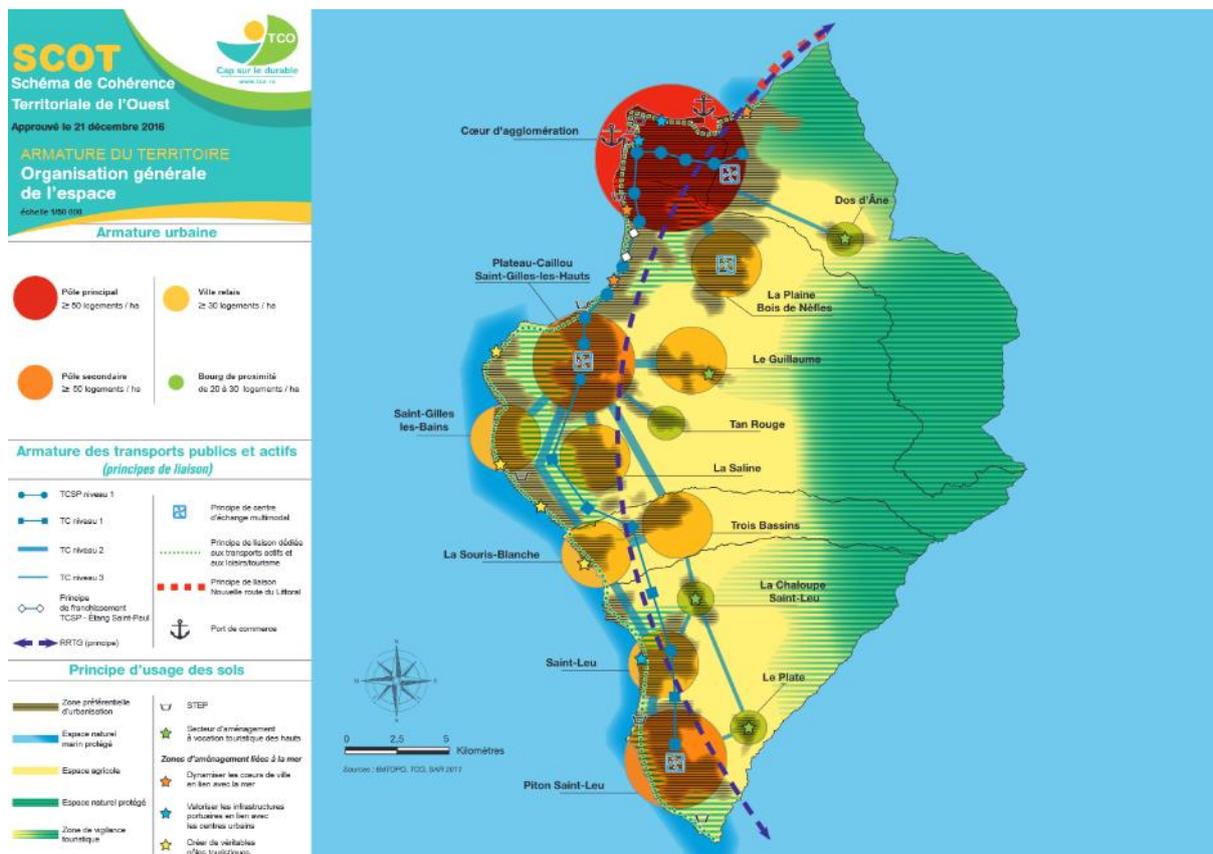
Le projet de modification prévoit d'ouvrir à l'urbanisation les abords du pôle d'échange et du site propre de transport en commun destiné à accueillir deux lignes fortes, le

BHNS/futur tramway intercommunal et le RRTG. Il s'inscrit donc complètement dans l'objectif de développement des transports en commun du SAR.

Le projet de modification vise également à ménager un couloir écologique constitué par le futur parc des Loisirs de la ZAC Cambaie-Oméga et participe à la mixité fonctionnelle et sociale de par son programme associant logements diversifiés, activités et équipements.

Le périmètre du projet de modification est situé dans le périmètre **Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)**. L'action 93 de protection contre les crues de la ravine la Plaine concerne le secteur de modification. Le projet de modification ne remet pas en cause la réalisation de cette opération prévue au SMVM, au contraire, il en anticipe la mise en œuvre.

6.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL – SCOT



SCOT approuvé le 21/12/2016. Armature du territoire mettant en avant le Cœur d'agglomération

Le SCoT, document pivot et intégrateur, approuvé en décembre 2016, reprend et précise au besoin les prescriptions des documents qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

Il se doit :

- d'être compatible en autres avec le SAR, SDAGE et SAGE, PNR, les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- de prendre en compte en autres le Schéma régional des carrières, le Plan climat énergie territorial PCET, le Schéma de cohérence écologique SRCE ;
- de se référer en autres au Schéma régional air climat énergie SRCAE, au Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire SRADDT, Schéma relatif aux déchets,

Le SCOT est articulé autour de 14 orientations que respecte le projet de modification :

Orientation 1 : Principe d'équilibre des usages de l'espace

« Quelques 46 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels. Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence »

Le périmètre de modification est situé en zone préférentielle d'urbanisation, en espace urbain de référence.

Orientation 2 : Les espaces naturels, forestiers et littoraux

Orientation 3 : Les espaces agricoles

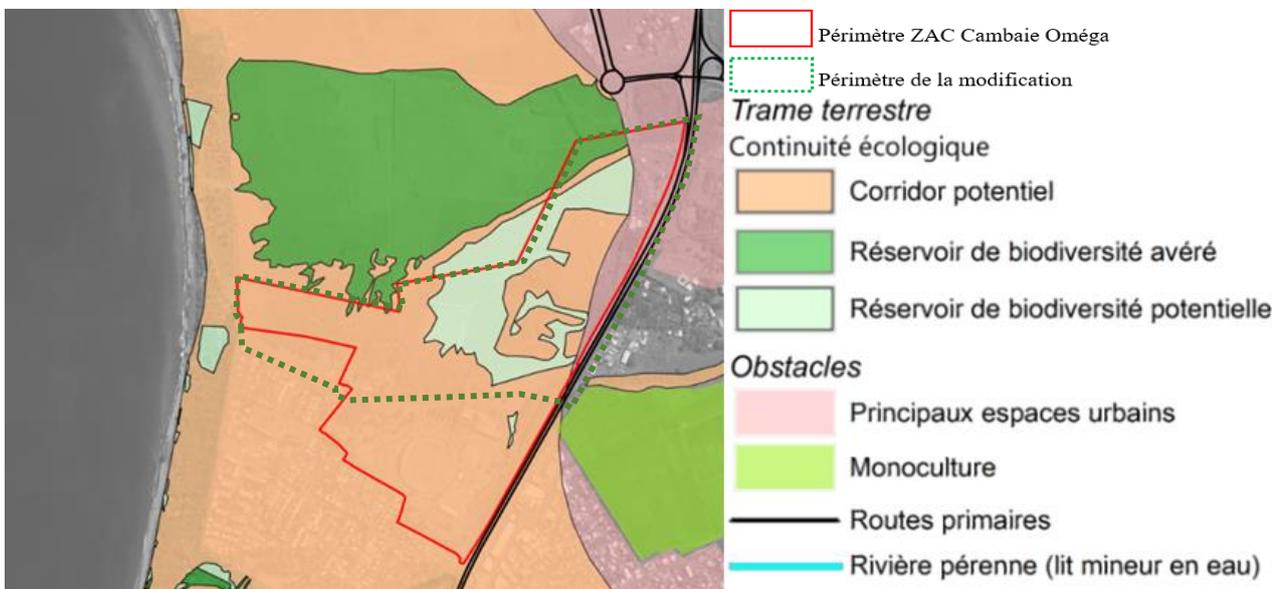
Le projet de modification ne concerne ni espace naturel ni espace agricole



Espaces naturels et agricoles reconnus au SCOT

Orientation 4 « Les continuités écologiques - La trame verte et bleue », le SCOT, quand il s'agit d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques renvoi au schéma régional de cohérence écologique (le SRCE). Or le schéma régional de cohérence écologique (le SRCE) a identifié une partie du secteur objet de la modification du PLU comme réservoir de Biodiversité avéré.

85



Néanmoins, le SCOT n'a pas reconnu ce réservoir de biodiversité avéré. Il est en effet écrit en préambule à l'orientation 4 du DOO qui réglemente les réservoirs de biodiversité avérés :

«L'auteur du SCoT ne reconnaît pas le réservoir de biodiversité «avéré», identifié de manière surprenante dans la partie sud de Plaine de Cambaie dont il est parfaitement avéré qu'il a été remis en cause par l'autorisation d'exploitation des matériaux accordée récemment ».

Les investigations naturalistes réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de ZAC Cambaie-Oméga ont confirmé l'absence de réservoir de biodiversité sur le secteur.

O5 - Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine et l'O6 « les espaces urbains de référence – L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire »

Le projet de modification est conforme au SCoT en ce qu'il ouvre à l'urbanisation dans le PLU une zone qui y est dédiée dans le SCoT.

Orientation 7 - L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine

Le périmètre de modification est situé en espace urbain de référence et en espaces urbains à densifier.

86

O8 – La détermination de densités d'aménagement minimales,

Le projet de modification est situé sur une armature urbaine de niveau 1 sur lequel des valeurs de densité de 50Lgt/ha sont prescrits.

Les projets qui s'implanteront dans le périmètre de la modification devront satisfaire à cette orientation du SCOT.

O9. Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation.

Le projet de modification prévoit de reclasser en zone naturelle une partie de la zone AU1st afin de relier les piémonts au littoral à la façon des ravines. Cet espace constituera un espace de respiration au sein de la zone urbaine. Elle permettra d'affirmer les lisières et aura ainsi pour effet de mettre en valeur et de structurer les différentes entités paysagères caractéristiques du territoire.

O10. La prévention des risques naturels et technologiques

Le périmètre de la modification est soumis aux Plans de Prévention des Risques (PPR) de Saint Paul qui a été approuvé par arrêté préfectoral 2160SG/DRCTV du 26 octobre 2016. Il appartient au projet d'assurer leur compatibilité avec les zonages d'interdiction et de prescription.

Le périmètre du projet de modification n'est pas concerné par le risque de submersion marine

Le périmètre de la modification n'est pas concerné par des risques industriels SEVESO.

O11- « La protection de la ressource en eau ».

La modification du PLU est conforme à l'O11 en ce qu'elle ouvre à l'urbanisation un espace décrit comme espace urbain de référence du Cœur d'Agglomération au SCoT.

O12- « Les grands projets d'équipement et de services »

La modification du PLU est conforme à l'O12 en ce qu'elle ouvre à l'urbanisation un espace que le SCoT identifie comme secteur stratégique de la Plaine de Cambaie.

87

O13 – « Les politiques publiques du logement »

Cette orientation concerne la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat. Le projet de modification permet la réalisation d'un programme de logements mixtes contribuant aux objectifs tant du SCOT (au moins 50% de la production de logement a moins à réaliser en Cœur d'agglomération) que du PLH (objectifs assignés au secteur Saint-Paul Centre et rééquilibrage de l'offre de logements sociaux).

O14 – « La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation »

Le périmètre de la modification est concerné par l'ER65 : Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) à destination de la Région. Cet Emplacement Réservé est mis à jour afin de correspondre au tracé projeté du projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG).

Le projet de modification prévoit des obligations de réalisation de place de stationnement vélo pour en favoriser l'usage tout en limitant la place de la voiture dans les opérations.

O15. Les localisations préférentielles des activités économiques

L'OAP organise l'aménagement du périmètre de la modification en cohérence avec cette orientation 15 :

La localisation des parcs d'activités économiques mixtes dans le cœur d'agglomération est privilégiée sur la plaine de Cambaie ainsi que sur les zones des Mascareignes au Port, Ravine à Marquet et Moulin Joli à La Possession.

6.3. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT – PLH 2019–2025

Le PLH affiche très clairement l'orientation suivante : Le cœur d'Agglomération, et notamment le projet d'Ecocité doit porter la majorité du développement. C'est en effet là que se concentrent les équipements et les services. En reprenant les objectifs du SCOT, environ 55% des besoins en logement doivent y être satisfaits.

Les pôles secondaires (Plateau Caillou et Piton Saint Leu) et les villes relais identifiées au SCOT absorberont le reste à pourvoir.

Le PLH fait le constat que la croissance démographique du TCO s'est nettement ralentie, et que les quartiers du «Cœur d'Agglomération», supposés porter l'essentiel de la croissance, se développent moins que certains quartiers en «Ville Relais», d'où la nécessité de porter aujourd'hui l'effort sur les opérations en cours au sein de l'Ecocité et en particulier la Plaine de Cambaie dont la ZAC Cambaie-Oméga préfigure l'aménagement.

La constitution d'une offre adaptée et de qualité, aussi bien en social qu'en libre pourra contribuer à freiner le développement qui s'est fait jusque-là majoritairement sur les mi pentes au gré des opportunités foncières dans des secteurs souvent sous équipés et mal desservis.

L'objectif de production entre 2019/2025 fixé au PLH3 est de 10 800 logements sur l'ensemble du TCO, et la réalisation d'un minimum de 4 650 résidences principales d'ici 2025 sur le cœur d'agglomération et de 1 600 sur le secteur Centre-Ville Cambaie de Saint-Paul est attendue.

La modification du Plu doit permettre la réalisation d'environ 1 700 logements dans la ZAC et environ 70 logements pour les besoins propres de l'Etat sur le PLH3 et le PLH4.

6.4. LE PDU 2017 – 2027

Le Plan Guide Durable de l'Ecocité s'inscrit pleinement dans les objectifs du PDU. La modification du PLU sur le secteur de Cambaie-Oméga permettra d'initier la réalisation des actions validées issues des 7 axes du document :

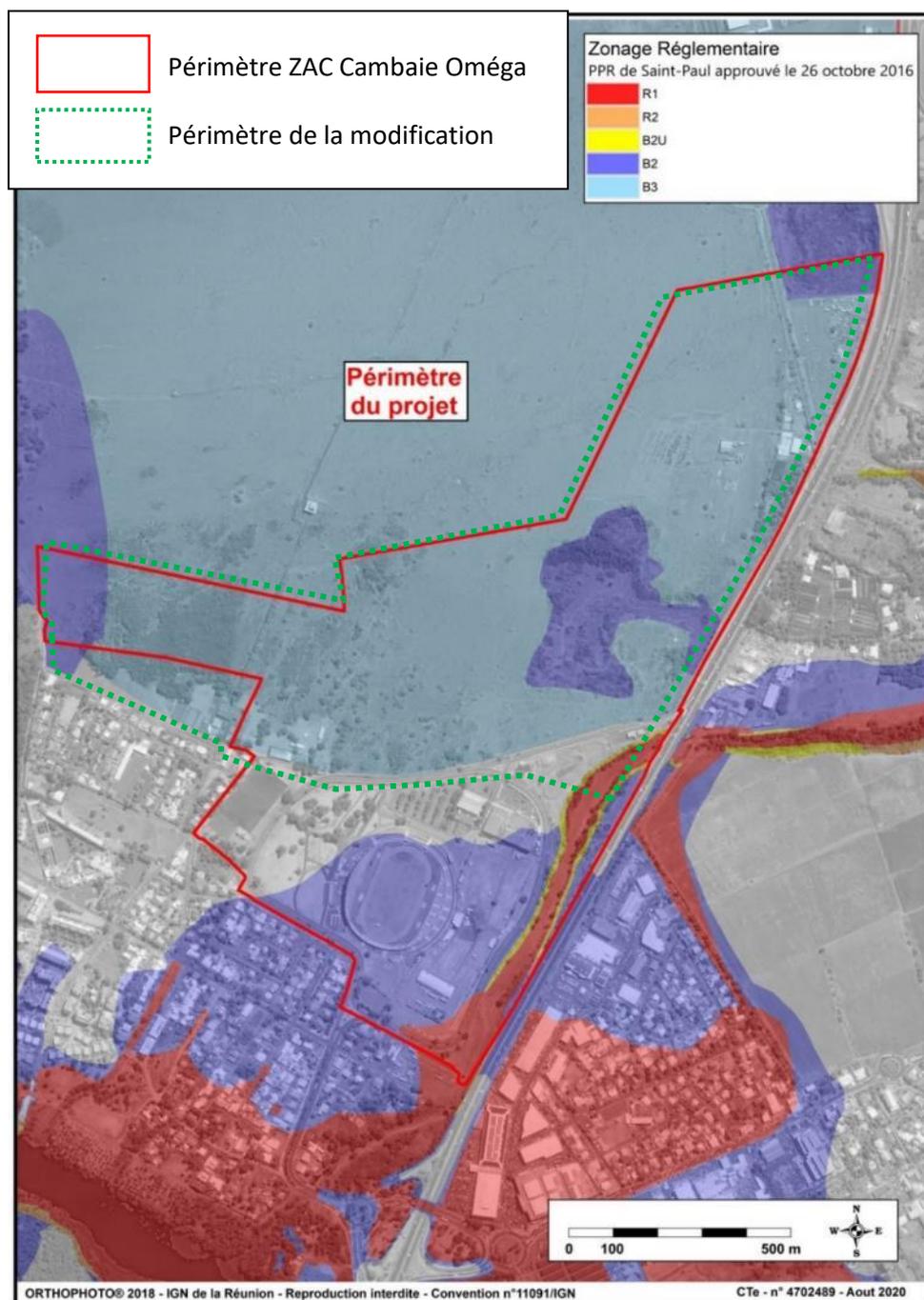
- Axe 1 : Articuler transports et aménagement urbain
- Axe 2 : Accompagner le développement des TC
- Axe 3 : Créer un réseau cyclable
- Axe 4 : Maitriser la circulation en optimisant l'accessibilité
- Axe 5 : Mettre en cohérence la politique de stationnement
- Axe 6 : Adapter le transport de marchandise à la ville
- Axe 7 : Accompagner le développement des pratiques éco mobiles

Le PDU intègre des zones d'aménagement autour des transports en commun appelées «ZATT». C'est dans les ZATT, également inscrites au SCOT que doit s'intensifier l'urbanisation, s'implanter la mixité urbaine, et se déployer les aménagements prioritaires pour les piétons et les vélos. La ZATT de Cambaie inscrite au PDU correspond au futur pôle d'échange Cambaie-Omega situé sur le prolongement de l'axe mixte, au sein du périmètre de la présente modification.

Le projet de modification est également conforme aux objectifs stratégiques du PDU en ce qu'il prévoit un emplacement réservé pour le RRTG dans le prolongement de l'axe mixte, un pôle d'échange multimodal, une offre de stationnement deux roues majorée....

89

6.5. LE PLAN DE PROTECTION DES RISQUES NATURELS – PPRN



90

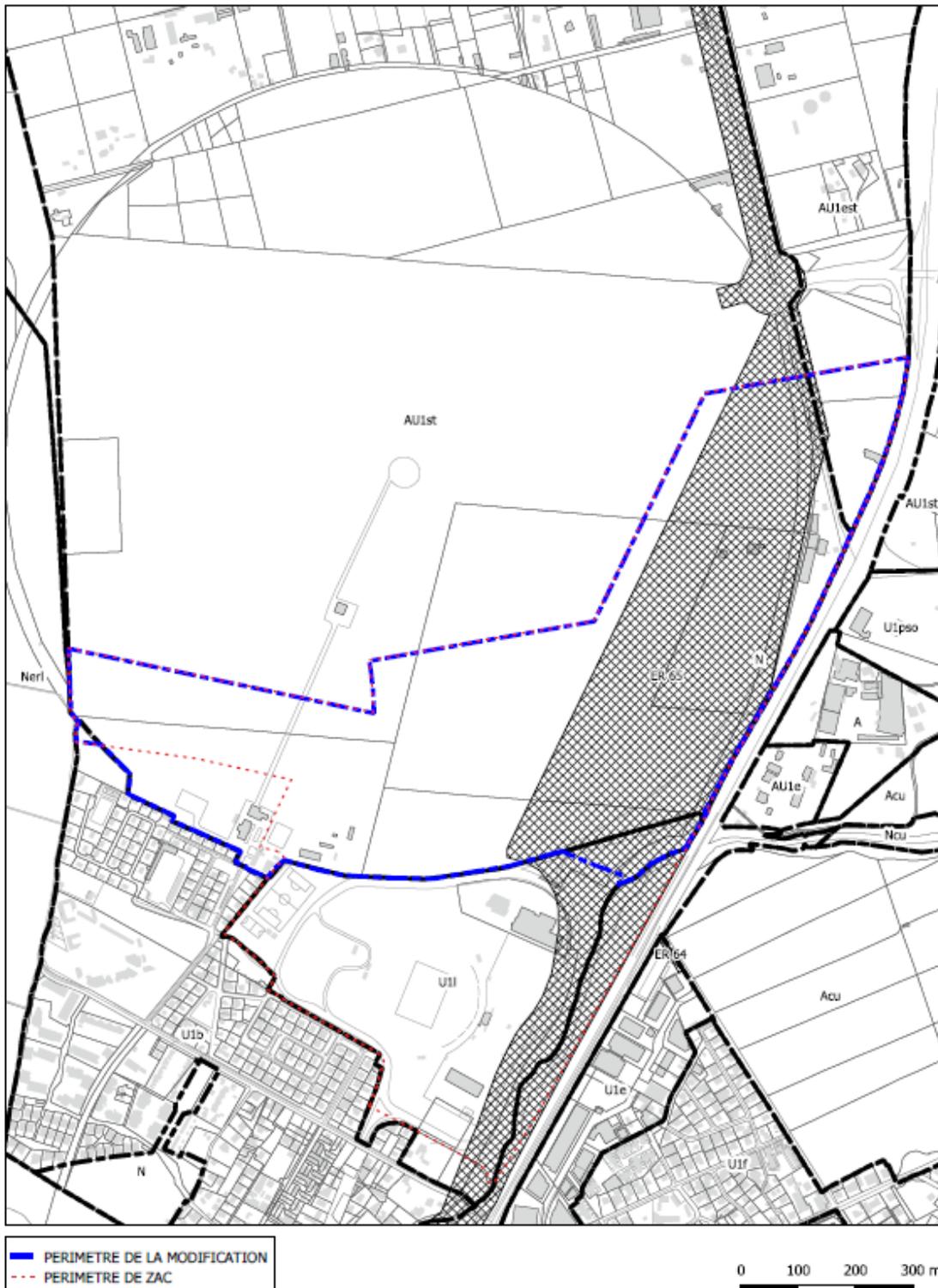
Le PPR inondation et mouvement de terrain, hors secteur de Mafate, a été approuvé le 26 octobre 2016 et complété par la prise en compte des aléas « Recul du trait de côte et de submersion marine » le 19 décembre 2018.

Le périmètre de la modification est concerné :

- essentiellement par un aléa inondation faible et un aléa mouvement de terrain modéré, faible ou nul. Zone B3 constructible sous conditions ;
- par un zonage B2 au niveau de l'ancienne carrière, également constructible mais avec une cote de référence est prise par défaut à 1m au-dessus du terrain naturel ;

- Par un zonage R1 en rive de la ravine de la Plaine correspondant à un aléa rendant ce secteur inconstructible.

6.6. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL- PLU



Le périmètre de modification du PLU et de la ZAC Cambaie-Oméga

Le PLU de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable porte 14 grands principes avec lequel le projet de modification sera compatible.

Le projet de modification est conforme au principe de structuration de la commune en six bassins de vie énoncée par le PADD. Le PADD décrit en effet Cambaie comme un « pôle majeur moteur du développement communale ». la modification du PLU vise à rendre effectif cet objectif.

Son aménagement est destiné à apporter une autre dimension au bassin de vie Saint-Paul Centre et à amener Saint-Paul dans un fonctionnement intercommunal qui se dessine par la constitution du coeur d'agglomération du TCO comprenant les centres villes de la Possession, du Port et de Saint-Paul.

Le projet de modification vise également à répondre également au principe d'un logement pour tous énoncé au PADD, en permettant la création d'environ 1700 logements dont 40% de logements sociaux et en tenant compte des besoins en logements spécifiques comme ceux destinés aux agents de l'Etat

Elle s'inscrit en outre dans les objectifs de rattrapage en matière d'équipement de la Ville avec, conformément au PADD, la création d'un équipement culturel d'envergure à Cambaie, mais aussi de nouveaux équipements sportifs et la montée en gamme des équipements existant (Expobat notamment).

En créant un nouveau quartier résidentiel et en permettant l'accueil de nouvelles activités en cœur d'agglomération, bien desservis par les transports et cheminements doux, le projet répond également au principe de rapprocher emploi et habitat et à celui de réduire les déplacements tout en promouvant des alternatives à la voiture.

En laissant une large place au développement des activités, dont l'activité agricole, la modification du PLU sur ce secteur renforcera le pôle d'emploi existant tout en développant une agriculture urbaine, en circuit court.

A travers la modification projetée il s'agit aussi d'inscrire dans le PLU des dispositions réglementaires visant à préserver l'environnement : seuil minimal d'espace perméable à la parcelle pour la gestion des eaux et la lutte contre les îlots de chaleur, intégration des principes de l'architecture bioclimatique, déclassement d'une partie de la zone à urbaniser en zone naturelle, prescriptions permettant de favoriser la biodiversité.

Le projet de modification sera compatible avec le PADD, il respecte et va souvent au-delà des objectifs assignés, pour participer, entre autres :

- à la **réduction des déplacements** et à la mise en place de nouveaux modes de circulation doux ;
- à la **limitation de l'imperméabilisation** par sa densité et par la création d'une ville jardin qui s'inscrit en bordure de grands parcs ;
- à l'**intensification urbaine attendue** par le respect des densités et le niveau d'équipements proposé ;
- au **respect du cadre naturel** et en particulier de la forêt de la côte sous le vent et à la dynamisation de l'activité agricole par l'intégration d'un projet d'agriculture urbaine.

Le zonage et le règlement actuels ne permettent cependant pas de réaliser le projet de Cambaie-Oméga, y compris l'aménagement du secteur au nord de la gendarmerie, dans la mesure où le zonage actuel (AUIst et AUIest) est non constructible.

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

94

7. L'OBJECTIF GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU

L'objectif général de la modification du PLU est de permettre la réalisation du projet de ZAC Cambaie-Oméga et le projet connexe d'aménagement de la parcelle AB 503 dans la continuité de la gendarmerie.

Pour ce faire, il s'agit de :

- modifier le plan de zonage actuel pour ouvrir à l'urbanisation une partie des zones AUest et AU1st sur Cambaie mais aussi instaurer une nouvelle zone naturelle correspondant au futur parc des Loisirs.
- D'intégrer au règlement du PLU les dispositions permettant de traduire les ambitions de l'écoquartier ;
- modifier le contour de l'emplacement réservé RRTG et créer de nouveaux emplacements réservés ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation retranscrivant les orientations d'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga.

8. LE CONTENU DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

La modification du PLU vise à :

8.1. OUVRIR A L'URBANISATION UN PERIMETRE D'ENVIRON 39 HA SUR LE SECTEUR DE CAMBAIE-OMEGA (BASSIN DE VIE SAINT-PAUL CENTRE)

Actuellement situé en zone AU1st ou AU1est, ce secteur n'est pas constructible et ne permet donc pas la réalisation du programme prévisionnel des constructions de la ZAC Cambaie-Oméga et de l'opération connexe au nord de la gendarmerie. Il s'agit donc de modifier le PLU afin de classer ce secteur en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Au sein de ce secteur il s'agit de distinguer les sous-secteurs suivants dans le plan de zonage :

- **3,7 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la gendarmerie et du ministère des Armées ;**

Il est proposé de classer ce secteur en zone AU1b afin de garder une homogénéité et une cohérence du règlement applicable sur le quartier Jacquot (actuellement classé UIb).

- **30,3 ha pour la création du quartier mixte Cambaie-Oméga ;**

Il est proposé de créer un zonage particulier pour l'écoquartier sur ce secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation afin de retranscrire les orientations d'aménagement spécifiques à la ZAC Cambaie-Oméga créée par le TCO en novembre 2021. Il s'agit de la zone AU1zco, à vocation mixte et dense.

- **4,7 ha pour l'extension de la zone de loisir du stade et du cinéma Cambaie (Plaine des loisirs) ;**

Il est proposé de classer ce secteur en zone AU1l afin d'étendre le règlement applicable à la zone de loisir autour du stade et du cinéma afin de conforter une plaine des loisirs sur Cambaie et quartier Jacquot. Ce zonage est à vocation d'équipements de loisirs et pourra également permettre la réalisation d'équipements d'hébergement collectif.

8.2. RECLASSER ENVIRON 17,7 HA DE ZONE A URBANISER EN ZONE NATURELLE

Afin de préserver la trame verte du site, de limiter l'étalement urbain et d'assurer la gestion des eaux pluviales il est proposé de reclasser ce secteur correspondant au futur parc des loisirs de la ZAC, en zone naturelle. Le zonage envisagé est le zonage existant Nto qui permet l'implantation d'activités agricoles et d'espaces de loisirs en plein air.

Les zones naturelles existantes du secteur (Nerl et N) ne sont pas remise en cause par le projet de modification.

8.3. ÉDICTER UN RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE SUR LA ZAC CAMBAIE-OMEGA PERMETTANT DE TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT LES OBJECTIFS DE L'ÉCOQUARTIER

Le règlement applicable sur l'écoquartier nouvellement créé correspondant à la nouvelle zone AUZco, doit permettre de traduire les ambitions du projet d'aménagement durable porté par le TCO.

Ainsi, le règlement applicable s'attachera à favoriser : une gestion écologique des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur ; l'application des principes de conception bioclimatique des bâtiments ; la limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; la protection de la biodiversité ; la promotion des modes alternatifs à la voiture et la réduction des déplacements.

Le règlement pris pour base de ce nouveau zonage est le règlement applicable en centre-ville de Saint-Paul soit le zonage UI, mixte et dense avec possibilité de verticalisation sur des lieux d'intensité urbaine ponctuels.

A noter que dans le cadre d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC), les terrains acquis de l'aménageur par les constructeurs seront également soumis à un cahier des charges de cession de terrain dans lequel des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères seront édictées en complément des règles du PLU, lot par lot.

8.4. INTEGRER UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SUR CAMBAIE-OMEGA

Afin de traduire dans le PLU les intentions de projet de la ZAC, il est proposé d'intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation portant sur l'ensemble du périmètre du projet urbain.

8.5. RECALIBRER L'EMPLACEMENT RESERVE DEDIE AU RESEAU REGIONALE DE TRANSPORT GUIDE (RRTG) AU BENEFICE DE LA REGION

L'actuel emplacement réservé pour le Réseau régional de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région a été dessiné en l'absence de certitude sur son tracé final. La Région ayant entre temps défini l'emprise du projet de prolongement de l'axe mixte, support du RRTG, il s'agit de faire correspondre l'emplacement réservé avec le projet d'infrastructure et donc de le redimensionner en conséquence.

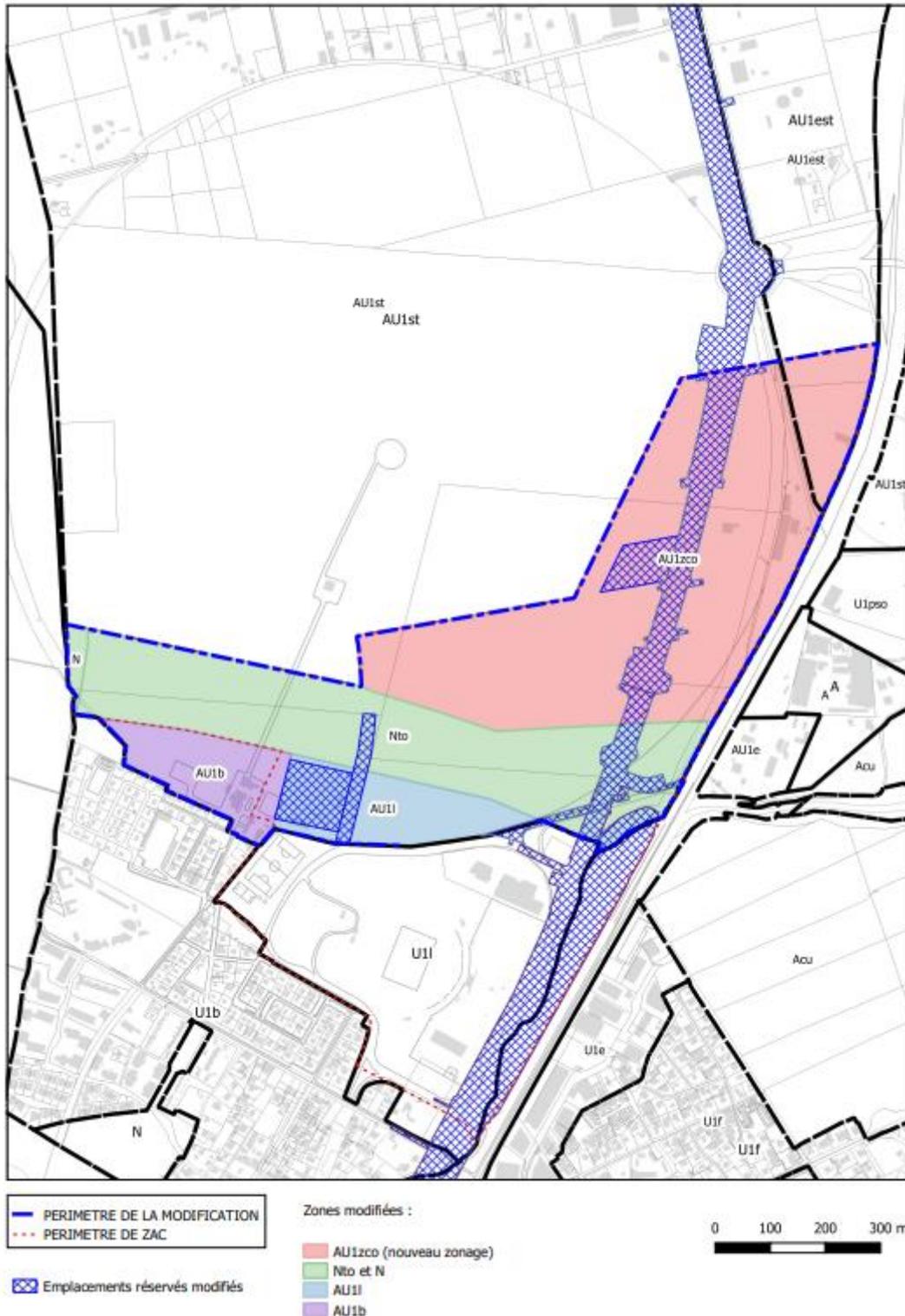
98

8.6. RESERVER DES ESPACES DEDIES A DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS SUR LE SECTEUR.

Pour les besoins de l'écoquartier, il est envisagé d'instaurer des emplacements réservés sur les emprises foncières non maîtrisées par le TCO ou la Ville destinées à accueillir des équipements de la ZAC et notamment :

- Le groupe scolaire (au sein de la zone AUZco) ;
- L'équipement à vocation loisirs et sports sur la Plaine des loisirs (au sein de la zone AUll) ;
- La voie nord-sud reliant le nouveau quartier sur Cambaie à la Plaine des loisirs (au sein de la zone AUll et Nto).

9. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE RESULTANT DE LA MODIFICATION ENVISAGEE

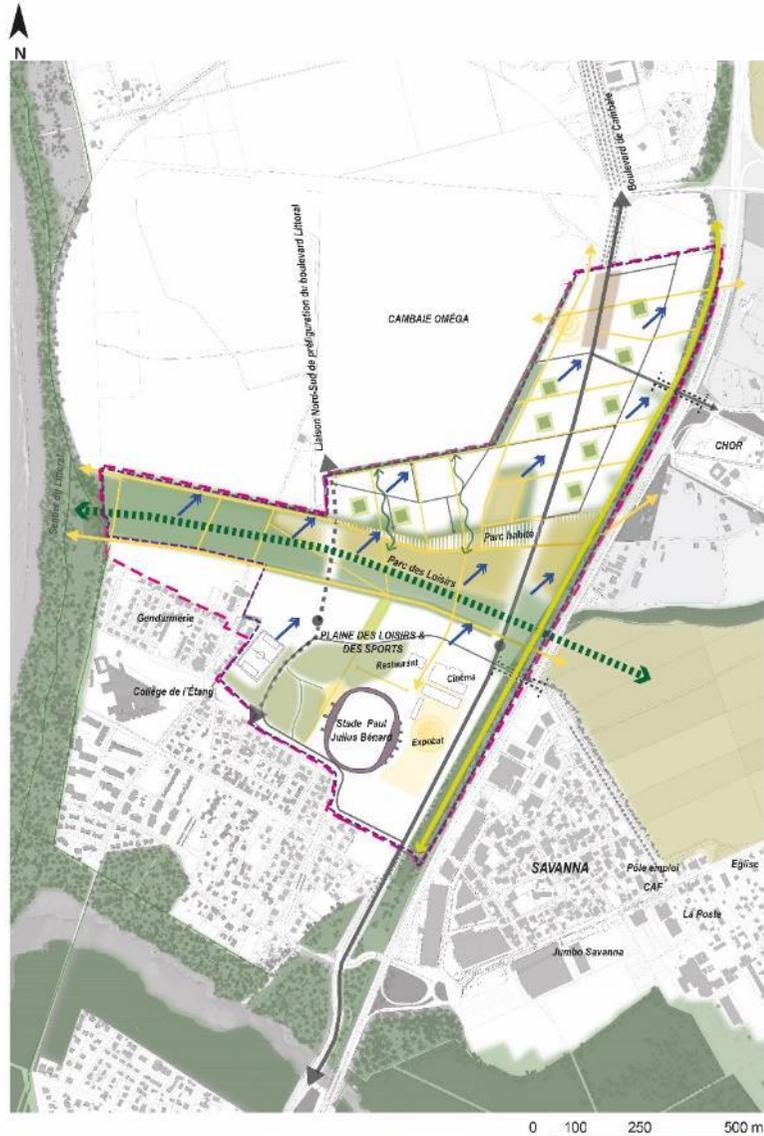


Proposition de zonage modifié du PLU

10. TRADUCTION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENVISAGEE SUR LA ZAC CAMBAIE-OMEGA

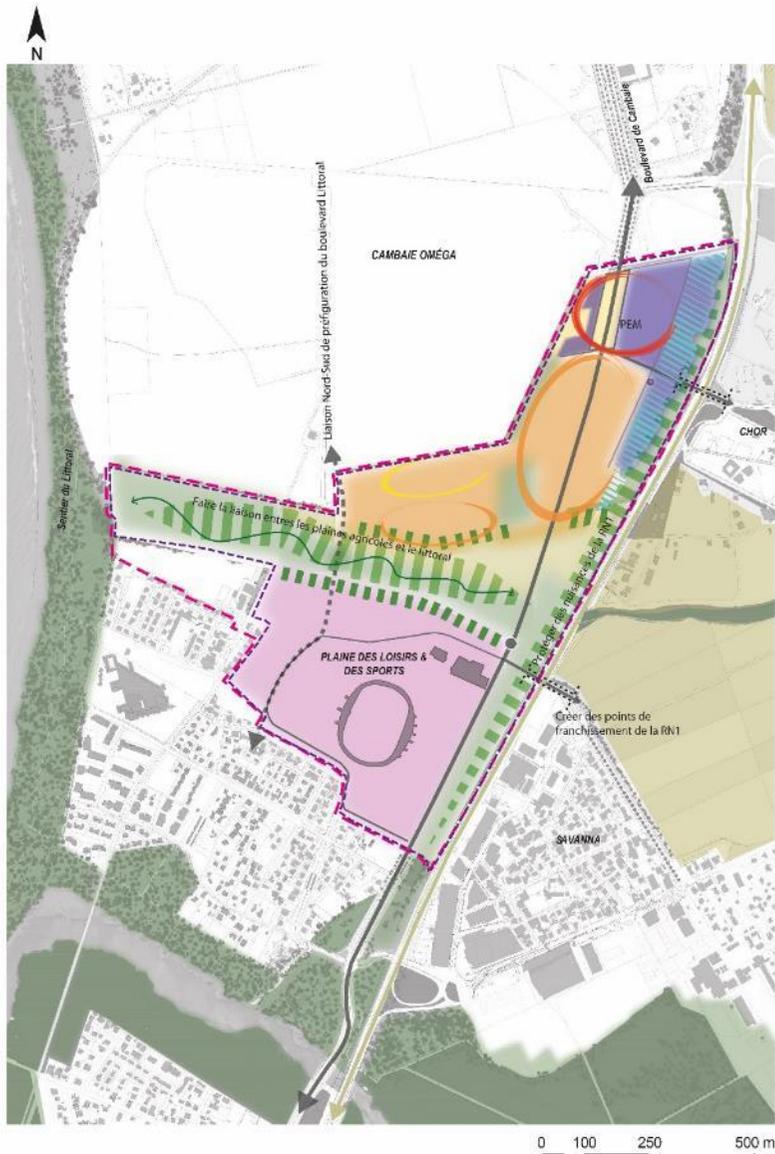
100

10.1. LA TRAME URBAINE



- Périimètre OAP
 - Périimètre réduit, périmètre ZAC Cambaie Omega
- Vers une ville mobile et accessible**
- Pôle d'échanges multimodal
 - Boulevard de Cambaie (axe mixte prolongé), support de transports en commun et d'une piste cyclable (VVR)
 - Les voies internes de desserte du quartier
 - Futur boulevard du Littoral, une voie sur le tronçon sud sera aménagée pour desservir les programmes de la ZAC Cambaie Omega
 - Projets de franchissements (hors ZAC)
 - Liaisons douces (piétons, vélos) internes au quartier
 - Liaisons douces (piétons, vélos) de la ville au littoral
- Vers une ville jardin : construction d'un paysage commun**
- Structure paysagère plurielle existante à préserver de l'urbanisation (espaces agricoles, espaces verts urbains ou naturels, littoral...)
 - Créer des coeurs d'îlot plantés pour favoriser les flots de fraîcheurs
 - Les lisières plantées (le long de la carrière, avec les zones agricoles...)
 - Développement d'agriculture urbaine dans le Parc des Loisirs
 - Espaces ouverts et paysagers
 - Espaces verts publics
 - Le parc habité formant une transition douce entre l'espace bâti et la Plaine des loisirs
 - Continuités paysagères/liaisons nourricières irriguant les espaces publics le long des circulations douces Nord/Sud
 - Maintien d'une liaison douce et la création d'une coulée verte le long de la RN1
 - Le parc des loisirs garantit une continuité paysagère et écologique entre le littoral et la ravine la Plaine
 - Places urbaines: Créer des lieux de vie animés polyvalents en interface ville-quartier
Espace public à l'échelle du coeur d'agglomération
- Vers une ville résiliente et économe**
- Intégrer l'aéramulique à la conception : créer une diversité typologique et de formes bâties tenant compte du sens des vents

10.2. LES INTENTIONS PROGRAMMATIQUES



Vers une ville des proximités

- Intensité urbaine à dominante collectif autour du PEM.
- En cœur de quartier et le long des grands axes, intensité intermédiaire et diversité typologique.
- Lisière de la carrière à faible intensité.
- «Parc habité» = interface ville parc.
- Projets de franchissements de la RN.

Vers une ville moteur de développement économique

- Dominante résidentielle.
- Dominante activités tertiaires et services.
- Dominante activité (BtoB, activités artisanales).
- Structure paysagère plurielle existante à préserver de l'urbanisation (espaces agricoles, espaces verts urbains ou naturels, littoral...)
- RN 1, un axe privilégié des poids lourds et liaisons de transit à l'échelle de la micro région ouest et de l'île.
- Boulevard de Cambaie (axe mixte prolongé) liaison structurante du cœur d'agglomération et support de transports en commun et doux (une piste cyclable VVR).
- Liaison Nord-Sud de préfiguration du boulevard Littoral, une voie sur le tronçon sud sera aménagée pour desservir les programmes de la ZAC.

Vers une ville ludique et attractive

- Dominante loisirs.
- Place urbaine, lieu de vie animé.
- Interface loisirs parc.
- Continuités paysagères.
- Pôle d'échange multimodal.
- Parc des Loisirs: extension du parc par la Plaine des Loisirs.