

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de déclaration de projet de l'espace
économique Henri Cornu emportant mise en
compatibilité du PLU

Version finale

juillet 2021

Table des matières

PARTIE 1. L'INTERET GENERAL DU PROJET ET LE PRINCIPE DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE ECONOMIQUE HENRI CORNU..4

1.	LA LOCALISATION DU SITE D'ETUDES	4
2.	L'OBJECTIF GENERAL DE LA PROCEDURE.....	5
3.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PAUL EN VIGUEUR.....	5
4.	LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	6
4.1.	<i>Le contexte réglementaire</i>	6
4.2.	<i>Une évaluation environnementale nécessaire</i>	7
5.	L'ETAT DES LIEUX GENERAL DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LE BASSIN DE VIE	8
5.1.	<i>L'activité économique à l'échelle du TCO.....</i>	8
5.2.	<i>L'activité économique à l'échelle de la commune.....</i>	11
5.3.	<i>La zone de fait Cambaie-Henri Cornu</i>	14
6.	L'IDENTIFICATION PRECISE DES BESOINS ET LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	15
6.1.	<i>La nécessaire requalification d'une zone d'activités défaillante.....</i>	15
6.2.	<i>Une forte pénurie de foncier économique sur l'ouest de la Réunion</i>	16
6.3.	<i>La localisation préférentielle des activités artisanales et économiques selon le SCoT.....</i>	16
6.4.	<i>La Plaine Cambaie et le projet d'EcoCité</i>	18
7.	LE PROJET TECHNIQUE	20
7.1.	<i>Les ambitions</i>	20
7.2.	<i>Les usages et services innovants.....</i>	21
7.3.	<i>La programmation et les principes d'aménagement.....</i>	21
8.	LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DE LA ZONE ECONOMIQUE HENRI CORNU	22
8.1.	<i>Les voies existantes et les impacts cumulés des projets dans le secteur d'aménagement</i>	22
8.2.	<i>Le réseau électrique</i>	36
8.3.	<i>Le réseau TELECOM et fibre optique.....</i>	37
8.4.	<i>Le réseau des eaux usées.....</i>	37
8.5.	<i>Le réseau des eaux pluviales.....</i>	38
8.5.	<i>Le réseau d'adduction d'eau potable.....</i>	38

PARTIE 2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU41

1.	LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE	41
1.1.	<i>Le plan de zonage du PLU en vigueur</i>	42
1.2.	<i>Le plan de zonage du PLU mis en compatibilité.....</i>	43
2.	LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	44
2.1.	<i>Le règlement du PLU en vigueur</i>	50
2.2.	<i>Le règlement du PLU mis en compatibilité.....</i>	60
3.	LES MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	70
3.1.	<i>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur</i>	70
3.2.	<i>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mis en compatibilité</i>	72
4.	LES MODIFICATIONS APORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	74
4.1.	<i>La liste des emplacements réservés du PLU en vigueur</i>	75
4.2.	<i>La liste des emplacements réservés du PLU mis en compatibilité</i>	80
5.	LES MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION	81

PARTIE 3 – L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE82

1.	PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	83
1.1.	<i>Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme.....</i>	83
1.2.	<i>L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme.....</i>	84
2.	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	97
3.	L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER	98
3.1.	<i>Les sols et sous-sols.....</i>	98
3.2.	<i>Milieu naturel, biodiversité et consommation de l'espace</i>	99
3.3.	<i>Le paysage et le cadre de vie</i>	101

3.4.	<i>La ressource en eau</i>	102
3.5.	<i>Les risques et nuisances</i>	103
3.6.	<i>L'énergie, la qualité de l'air et le traitement des déchets</i>	105
4.	LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE PROJET RETENU AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	106
4.1.	<i>Variante 1 : pas de projet : le maintien du site en zone AU1st</i>	107
4.2.	<i>Variante 2 : le classement du site en zone AU1e « classique »</i>	107
4.3.	<i>Variante 3 retenue : la création d'un secteur AU1ec pour un projet spécifique</i>	108
5.	LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	109
6.	LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE	111
6.1.	<i>Résumé non technique des éléments précédents</i>	111
6.2.	<i>Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée</i>	118

Partie 1. L'intérêt général du projet et le principe de requalification de l'espace économique Henri Cornu

1. La localisation du site d'études

L'espace économique Henri Cornu est situé au sein du secteur de Cambaie, en limite nord de la ville de Saint-Paul, à proximité de la commune du Port. La zone d'activités bénéficie d'une localisation optimale, proche des axes de circulation majeurs. Son accès nord se fait depuis Le Port via la route de Cambaie (RN7) ou par l'échangeur de la RN1.

La zone de Cambaie est une composante capitale de la dynamique économique fixée par le Territoire de la Côte Ouest (TCO), en lien direct avec les activités industrielles du Port. Elle constitue par ailleurs un secteur majeur du projet de développement urbain du projet EcoCité tropicale et Insulaire.



2. L'objectif général de la procédure

Dans son état actuel, le secteur considéré constitue une zone d'activités économiques de fait, composée au fil du temps de manière empirique et sans organisation, fortement handicapée par un manque de fonctionnalité, de sécurité et d'attractivité considérables et qui présente un fort risque de déshérence avec l'apparition régulière de friches et d'activités illicites accentuant sa sous-occupation et son irrégularité réglementaire. Or, elle dispose d'un important potentiel de développement et de densification pouvant répondre aux besoins des acteurs de l'économie et de l'emploi. Outre ses objectifs économiques identifiés et sa restructuration devenue indispensable pour le bon fonctionnement et la sécurité du site, le projet de requalification des 25 hectares constituant l'espace économique Henri Cornu s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche EcoCité de Cambaie.

Aussi, afin de pouvoir rendre possible cet aménagement d'envergure, il convient d'engager la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul afin d'assurer la cohérence entre les dispositions prescriptives et réglementaires du document de planification communal et le projet retenu

3. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul en vigueur

La commune de Saint-Paul a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012. Depuis cette date, plusieurs évolutions du PLU ont été menées :

Date d'approbation	Type de procédure	Type d'acte administratif	Libellé du projet
25/04/2013	Modification	DCM	ZAC Sans Souci
30/05/2013	Modification	DCM	ZAC Marie Caze
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Classement sonore des ITT
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Périmètre soumis à permis de démolir / Saint-Gilles-les-Bains
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Périmètre de DUP Cambaie-Oméga
05/05/2015	Mise à jour	Arrêté municipal	Reconduction du périmètre de sursis à statuer du PRU du centre-ville de Saint-Paul
07/04/2016	Modification	DCM	Modification du PLU sur le centre-ville de Saint-Paul
29/09/2016	Modification	DCM	Modification du PLU sur le CENTHOR
20/02/2017	Mise à jour	Arrêté municipal	Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Paul (hors secteur de Mafate), relatif aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain
21/07/2017	Mise à jour	Arrêté municipal	Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de Saint-Paul
05/10/2017	Modification	DCM	Modification du règlement du PLU
09/11/2017	Modification simplifiée	DCM	Modification simplifiée du PLU pour la suppression / modification d'Emplacements Réservés (ER)
06/09/2018	Révision	DCM	Révision du PLU sur la parcelle BW 28
11/10/2018	Modification	DCM	Modification du règlement du PLU
04/04/2019	Modification	DCM	Modification sur la zone AU6st de Macabit
12/12/2019	Modification simplifiée	DCM	Suppression et la réduction d'Emplacements Réservés (ER)

La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st du PLU en vigueur. Ce classement réglementaire définit des secteurs à urbaniser dans le futur au sein du bassin de vie de Saint-Paul centre, en attente du renforcement des capacités des différents réseaux et des conditions d'accès pour desservir de nouvelles constructions. En outre, ces zones nécessitent des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement, et les modes opérationnels adaptés. Le règlement de la zone actuellement en vigueur ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu.

Par conséquent, son ouverture à l'urbanisation est réglementairement conditionnée à une modification du PLU. **De ce fait, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU, afin de disposer d'une réglementation adaptée à une zone dédiée à l'activité économique de production qui respecte parfaitement les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.**

4. Les fondements juridiques de la procédure engagée

4.1. Le contexte réglementaire

4.1.1. La procédure de mise en compatibilité

Cette procédure de mise en compatibilité, menée selon les dispositions des articles L.153-54 et L.153-55 et R.153-15 du code de l'urbanisme, peut être résumée comme suit :

- Elaboration du projet de mise en compatibilité du PLU ;
- Le projet de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées (PPA). Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique par le maire. Le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier d'enquête publique.
- Après enquête, modification possible du dossier de mise en compatibilité, si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et des avis émis.
- Le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Article L153-54 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article R153-15 du code de l'urbanisme*Créé par DECRET n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

4.1.2. L'article L.300-6 du code de l'urbanisme

L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme permet notamment aux collectivités de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L.300-1 du même code (actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en **œuvre un projet urbain**, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, **l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, **de permettre le renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels).

C'est à travers la **déclaration de projet** qu'une telle opération peut être engagée. La déclaration de projet doit nécessairement mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

4.2. Une évaluation environnementale nécessaire

Par délibération du conseil municipal, la commune de Saint-Paul a engagé une procédure de Déclaration de Projet concernant la requalification de l'espace économique Henri Cornu. Cette procédure vise à faire évoluer les documents réglementaires et graphiques du PLU de 2012.

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de **leur mise en compatibilité** dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou **d'une déclaration de projet**, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Si la procédure ne porte aucunement atteinte à l'économie générale du PLU, les évolutions réglementaires attendues portent sur l'aménagement d'une zone d'activités économiques susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

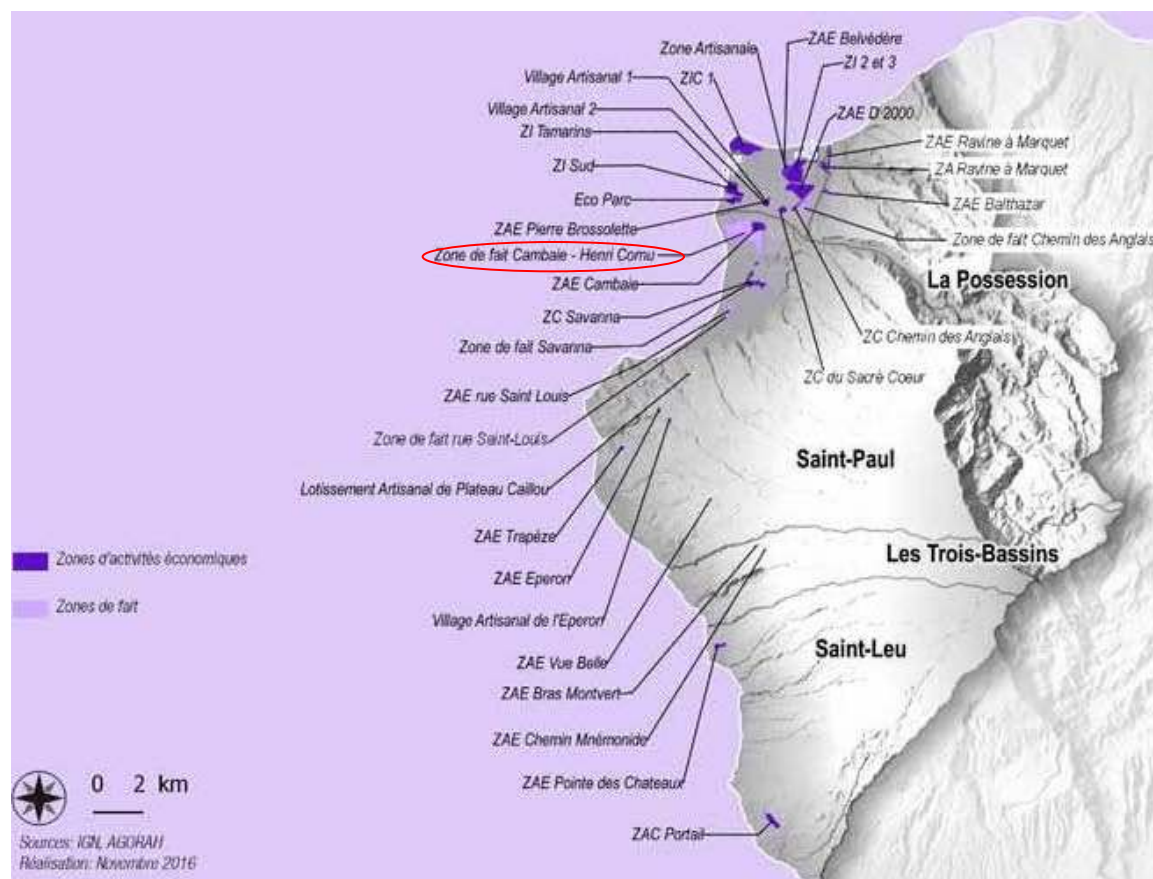
Le Maître d'ouvrage a décidé volontairement de la réalisation d'une évaluation environnementale, sans soumission préalable à examen au cas par cas.

5. L'état des lieux général de l'activité économique dans le bassin de vie

5.1. L'activité économique à l'échelle du TCO

Source : Atlas du foncier économique du TCO, AGORAH - 2016

D'une manière générale, les communes rattachées au TCO, à savoir Le Port, Saint-Paul, La Possession, Saint-Leu, et Trois-Bassins, cumulent une surface foncière totale brute dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 556 hectares. Si on ne retient uniquement que la surface parcellaire (hors espaces publics et voiries internes) des différentes zones économiques (zones de production, zones commerciales et zones de fait) de l'intercommunalité, la surface directement affectée n'atteint qu'un peu moins de 500 hectares, soit 10% de la surface brute de ces zones non affectés à l'activité.

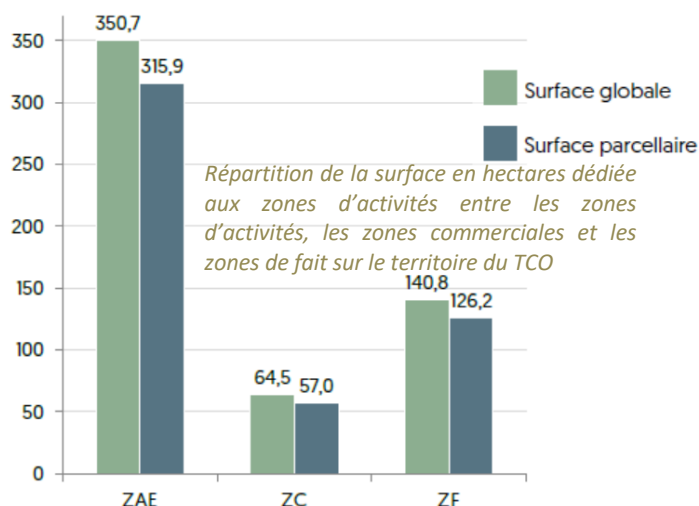
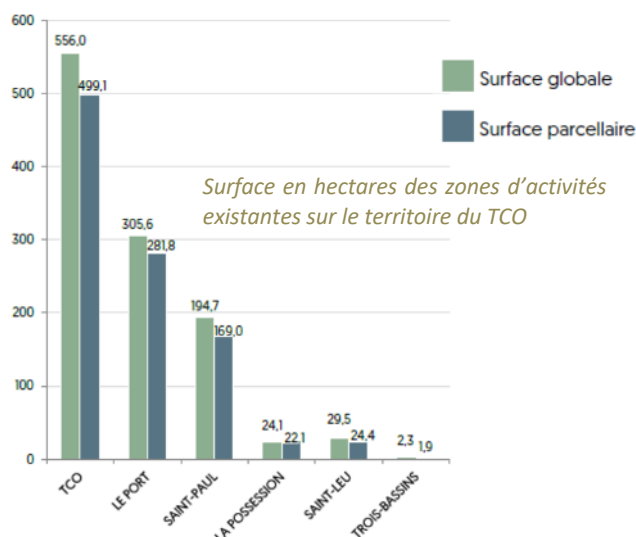


Zones d'activités économiques du TCO, Atlas du foncier économique, AGORAH, 2016

En terme d'implantation géographique, la commune du Port occupe la première position avec une surface globale dédiée aux zones d'activités qui s'élève à 305,6 hectares (55%) répartis sur 11 zones d'activités de production, de transformation et de services aux entreprises, 2 zones commerciales et 1 zone de fait.

Vient ensuite la commune de Saint-Paul avec une surface totale dédiée aux zones d'activités s'élevant à près de 195 hectares (35%) et qui se répartit au sein de 7 zones d'activités de production, 1 zone commerciale et 3 zones de fait, **dont la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu, qui constitue à elle seule l'ensemble foncier dédié à l'activité le plus étendu de la commune.** La commune de La Possession accueille, quant à elle, 3 zones d'activités économiques pour une surface totale de 24 hectares. Sur la commune de Saint-Leu, on recense 1 zone d'activités de production et 1 zone commerciale pour une surface dédiée aux activités économiques qui s'élève à 30 hectares. Enfin, Trois-Bassins compte 2 zones d'activités de production pour une surface de 2,3 hectares.

Au total, sur le territoire du TCO, on recense 24 zones d'activités de production (ZAE) qui occupent plus de 350 hectares. On observe également 4 zones commerciales qui développent une surface de 64,5 hectares. Enfin, les zones de fait, au nombre de 4, occupent une surface cumulée de plus de 140 hectares.



Sur la période 2004-2016, l'observatoire de l'AGORAH a enregistré sur l'ensemble du territoire du TCO une augmentation des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) qui s'élève à un peu plus de 19 hectares. Si on décompose cette augmentation par commune, on note que Le Port a bénéficié de plus de 50% de cet accroissement, avec plus de 10 hectares supplémentaires consécutifs à l'agrandissement de trois zones d'activités (ZAE D 2000 (+1,52 ha), EcoParc (+5,99 ha) et ZAE Pierre Brossolette (+3,01 ha). L'affinage des périmètres des différentes ZAE de la commune, effectué en 2016, vient légèrement atténuer cette augmentation de -0,041 ha.

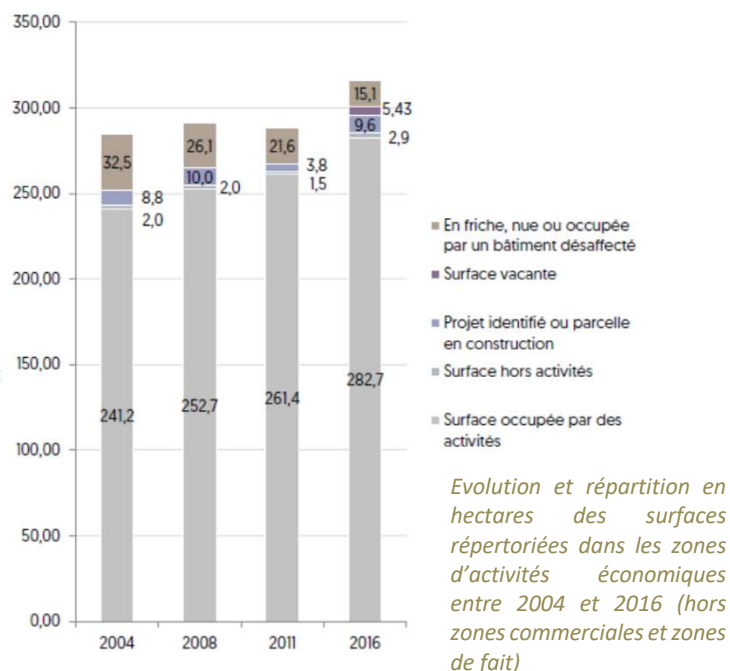
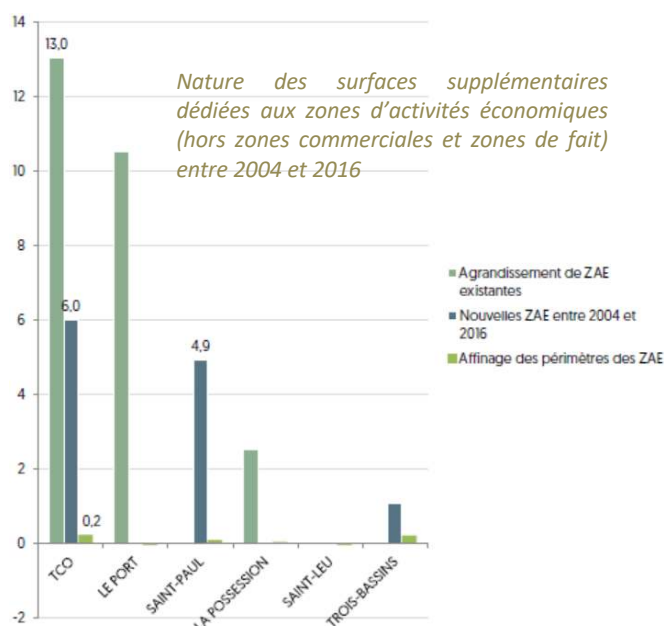
Saint-Paul a également connu une augmentation de 2.6% de la surface dédiée aux ZAE avec 5,01 hectares supplémentaires entre 2004 et 2016, qui procède principalement de la création et/ou la prise en compte de nouvelles zones d'activités durant cette période, à savoir : la ZAE Trapèze (+3,31 ha), le village artisanal de l'Eperon (+0,98 ha) et la ZAE de l'Eperon (+0,64 ha). L'affinage 2016 des périmètres des ZAE de la commune vient participer à cette augmentation à hauteur de +0,08 ha.

Sur la commune de La Possession, l'augmentation de la surface dédiée aux ZAE provient principalement par l'agrandissement de la ZAE Balthazar de +2,53 ha. La commune de Trois-Bassins a vu la création de la ZAE Bras Montvert (+1,06 ha) et l'affinage des périmètres en 2016 (+0,20 ha) conduit à une surface supplémentaire globale de +1,27 ha.

Enfin, l'affinage 2016, explique la légère diminution de -0,05 ha enregistrée sur la ZAE de Saint-Leu.

Au total, sur l'ensemble du TCO, on enregistre donc un accroissement des surfaces des ZAE d'un peu plus de 13 hectares (2.3%). Les différentes ZAE créées sur la période 2004-2016 offrent environ 6 hectares de surface parcellaire supplémentaire, tandis que l'affinage réalisé en 2016 a augmenté de 0,2 hectare la surface totale dédiée aux ZAE.

90% de la surface parcellaire des ZAE sur le territoire du TCO sont bien occupés par des activités économiques en 2016. Les parcelles mobilisables à court et moyen terme correspondent donc à celles aujourd'hui classées en friches, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et vacantes, représentant en 2016 une surface totale d'un peu plus de 20 hectares, soit 6,5% de la surface parcellaire totale des ZAE du TCO.

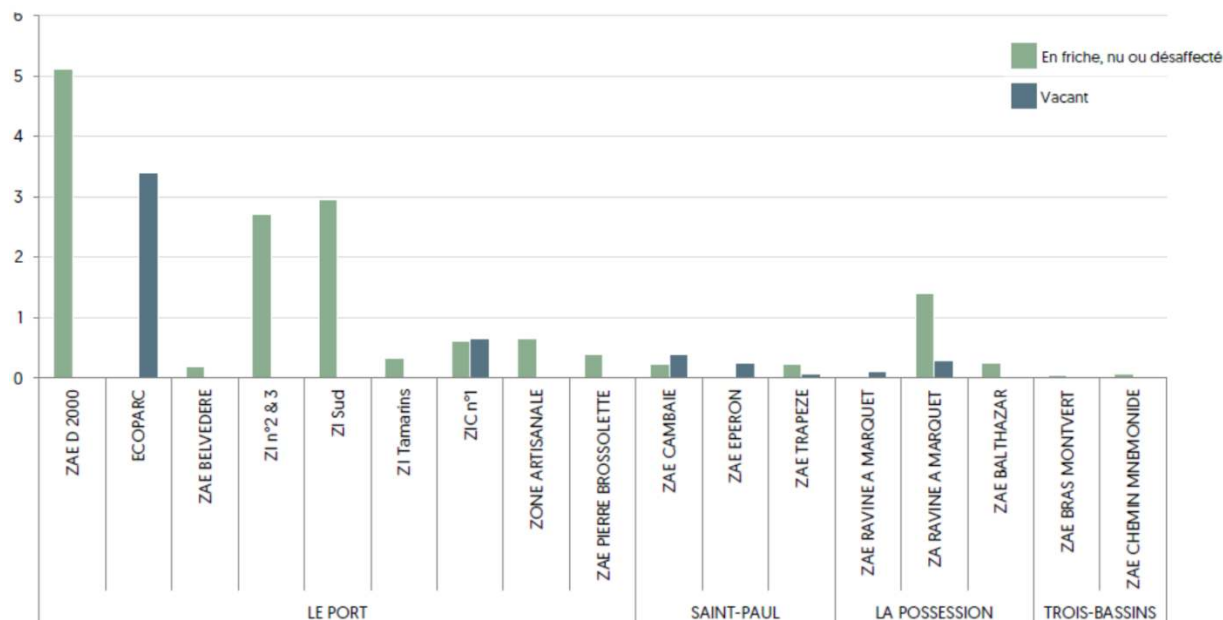


Les surfaces potentiellement mobilisables au sein des zones d'activités économiques (hors zones commerciales et zones de fait) sont constituées de deux catégories, à savoir les parcelles recensées comme étant en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, et les parcelles vacantes, c'est-à-dire faisant l'objet d'une offre de mise en location ou de vente.

Au total, sur l'ensemble du TCO, l'addition de ces deux catégories représente une surface de 20,5 hectares, soit 5,43 hectares recensés comme vacants et 15,1 hectares recensés comme en friches, nues, ou occupées par un bâtiment désaffecté.

On constate ainsi que les parcelles en friches, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté, concernent l'ensemble des communes du TCO, à l'exception de Saint-Leu. Si on relève toutefois une surface plus importante sur la commune du Port la présence de ce type de parcelles affecte également Saint-Paul, La Possession et, de manière marginale, Trois-Bassins.

La majorité des parcelles classées comme vacantes, est concentrée sur la commune du Port, notamment sur l'EcoParc. le reste étant disséminé sur Saint-Paul et La Possession.



Répartition des parcelles en friche, nues ou occupées par un bâtiment désaffecté et des parcelles vacantes, par commune et par ZAE sur le territoire du TCO

La filière « Logistique, transport et commerce de gros » a conservé sa première place en termes de surface occupée dans les ZAE en connaissant une augmentation croissante entre 2004 et 2016, pour atteindre plus de 115 hectares cette dernière année, soit 41% de la surface totale occupée par des activités.

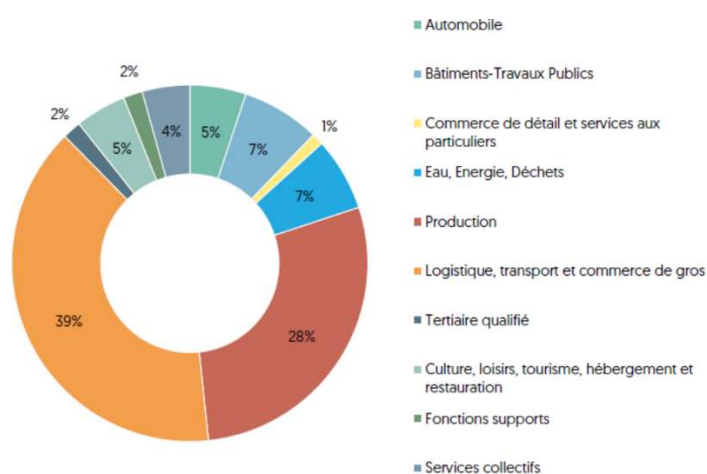
En seconde position, la filière « Production » occupe 84 hectares au sein des ZAE du TCO et a connu une progression significative entre 2004 et 2016.

Les autres filières d'activités restent ainsi relativement marginales dans les ZAE du territoire.

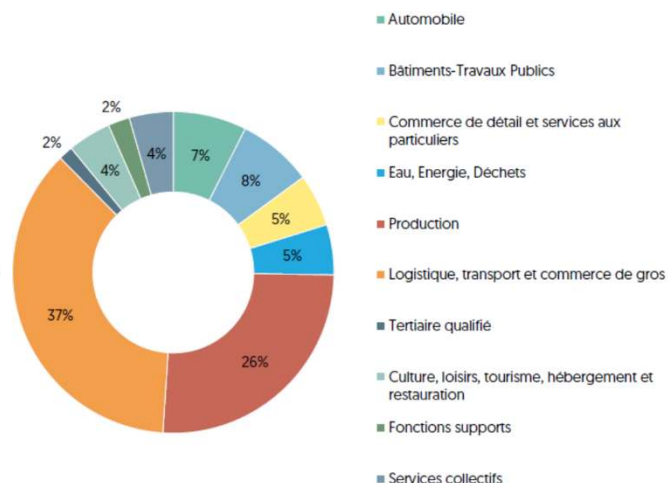
On note toutefois une forte diminution de la filière « BTP » au cours de la période, qui s'explique principalement par une mise à jour de la nomenclature d'activités cette dernière année, et qui a eu pour effet de reclasser les entreprises spécialisées dans la préfabrication d'éléments en béton au sein de la filière « Production ».

Lorsqu'on observe le poids de chaque filière d'activité au sein des ZAE (hors zones commerciales et zones de fait), la filière « Logistique, transport et commerce de gros » occupe la plus grande part de la surface totale avec 39% qui lui est dédiée, la proximité du port maritime expliquant la forte présence de cette filière sur l'ensemble des ZAE du TCO.

En intégrant les zones commerciales et les zones de fait dans l'analyse, le poids des différentes filières d'activités évolue principalement au profit de la filière « Commerce de détail et services aux particuliers » qui occupe alors une plus grande part de la surface totale. Toutefois, la part occupée par la « Logistique, transport et commerce de gros » reste la plus importante, avec, en seconde position la filière « Production ».



Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les ZAE du TCO en 2016 (hors zones commerciales et zones de fait)



Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités du TCO en 2016 (dont zones commerciales et zones de fait)

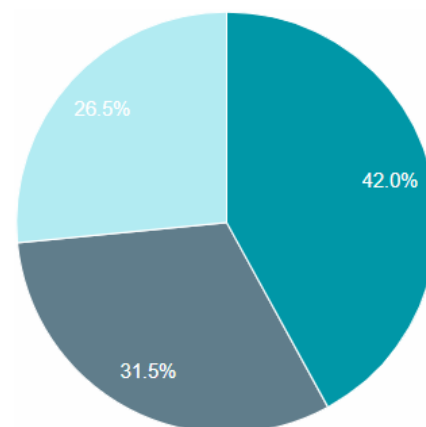
5.2. L'activité économique à l'échelle de la commune

Source : Atlas du foncier économique du TCO, AGORAH – 2016

Selon l'INSEE, 29 915 emplois étaient recensés sur la commune de St Paul en 2017 soit une augmentation de 2 147 emplois depuis 2012. La commune rassemblait 9 331 entreprises au 31 décembre 2017.

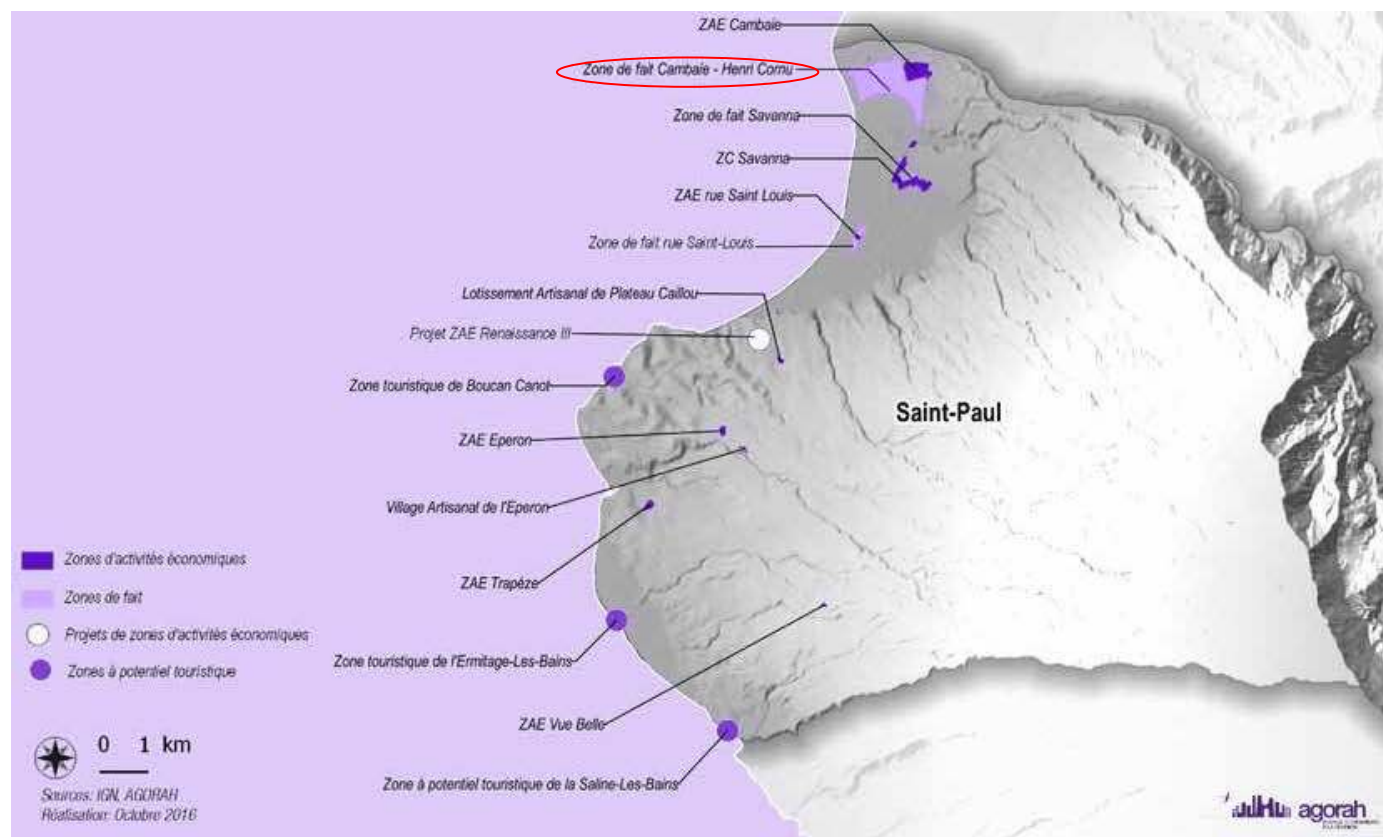
Selon la CCI de la Réunion, le secteur des services (42% des établissements) et du commerce (31,5%) est fortement représenté dans le tissu économique de Saint-Paul. Avec 26,5% des établissements, la part des industries dans le tissu économique communal reste non négligeable.

■ COMMERCE ■ INDUSTRIE ■ SERVICE



Répartition par grand secteur économique des établissements, source : CCI de la Réunion

Bien qu'en diminution par rapport à 2012 (-1,3 point) et inférieur à la moyenne réunionnaise (-1,5 point), le taux de chômage reste élevé à Saint-Paul (22,1% en 2017).

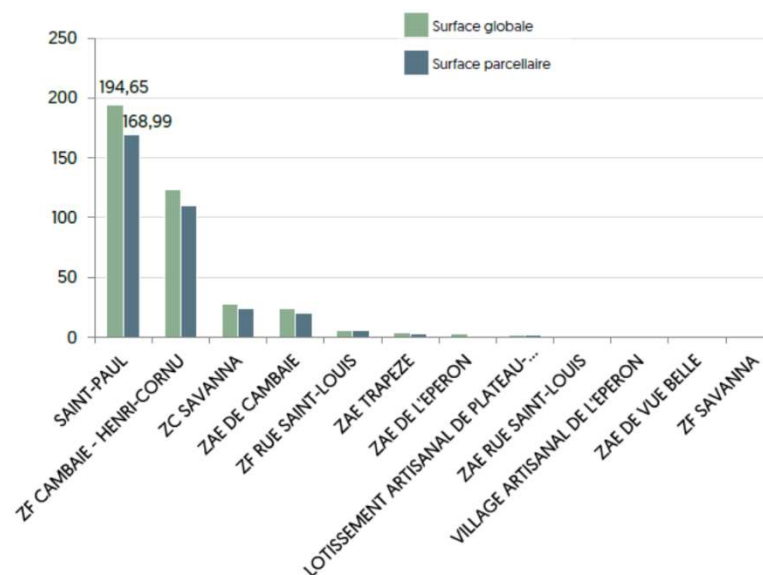


Zones d'activités économiques à Saint-Paul, Atlas du foncier économique, AGORAH, 2016

Les zones d'activités de la commune de Saint-Paul représentent une surface globale de 194,65 hectares (169 ha hors espaces publics et voies internes), dont 120 ha constituent des zones de fait.

La zone la plus importante en terme de surface est de loin la zone de fait de Cambaie, avec plus de 110 hectares, intégrant les 25 hectares du projet sur le secteur Henri Cornu.

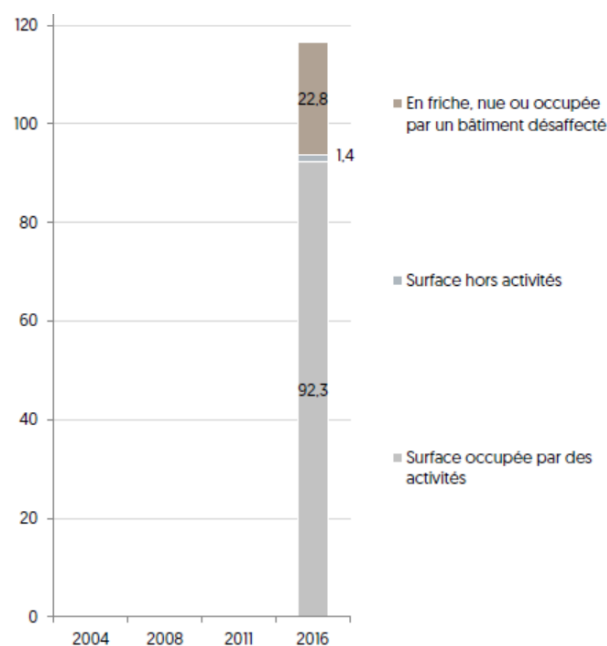
Cette zone représente donc aujourd'hui le principal enjeu de développement économique pour la commune de Saint-Paul. Or, le développement de cette zone est fortement pénalisé par un manque d'organisation, de densité, de sécurité et de lisibilité, qui handicape lourdement sa capacité d'accueillir les entreprises dans de bonnes conditions.



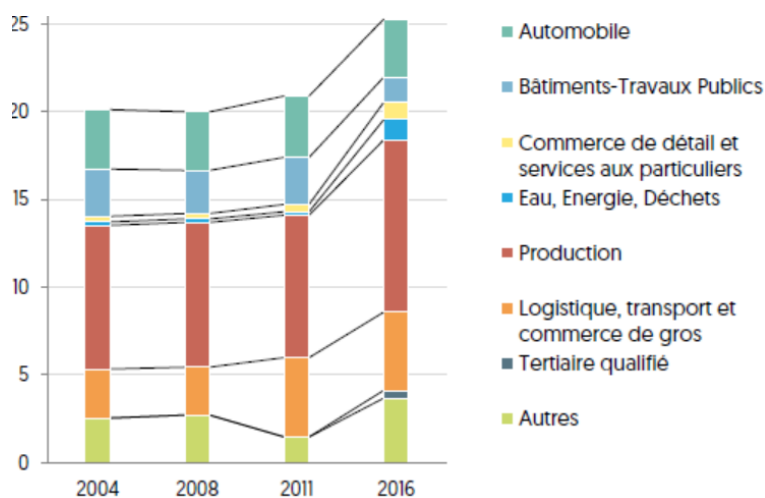
Surface en hectares des zones d'activités existantes sur la commune de Saint-Paul en 2016

On observe en premier lieu, deux évolutions contraires pour les filières « BTP » et « Production ». En effet, si la première a connu une diminution significative entre 2011 et 2016, la seconde a connu une augmentation équivalente sur la même période. La « Production » représente ainsi la filière la plus représentée au sein des ZAE de la commune, et cela se vérifie sur l'ensemble de la période.

Ainsi, sur la période 2004 à 2016, ce sont les filières « Logistique, transport et commerce de gros » et « Production » qui occupent les surfaces les plus importantes. Cela s'explique notamment par le besoin d'espaces que suppose ce type d'activités. On note également la présence de la filière « Automobile » qui se voit dédier une part significative au sein des ZAE sur la même période (avec un accroissement notoire et illicite en 2019 et 2020). Après une légère diminution en 2011, la filière « Autres » a également connu une augmentation de la surface dédiée. Les filières « Tertiaire qualifié », « Eau, énergie, déchets » et « Commerce de détail et services aux particuliers » restent quant à elles minoritaires.

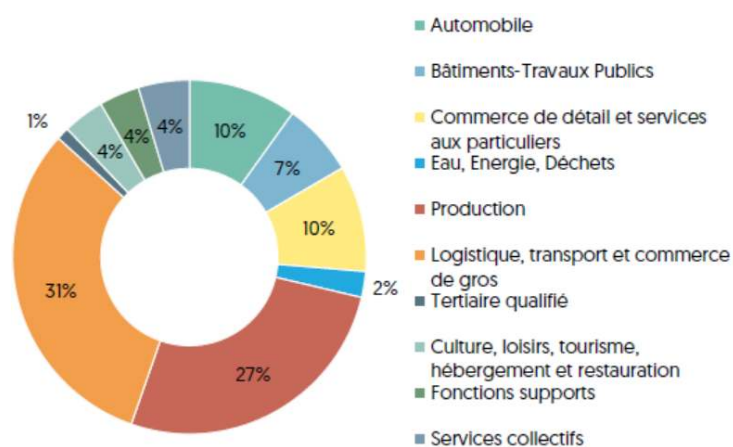


Evolution et répartition en hectares des surfaces répertoriées dans les zones de fait entre 2004 et 2016



Evolution de la surface occupée en hectares par chaque filière d'activités dans les zones d'activités économiques entre 2004 et 2016 (hors zone commerciale et zones de fait)

En intégrant la zone commerciale et les zones de fait à l'analyse, on observe que la filière « Logistique, transport et commerce de gros » occupe la première place en terme de surface dédiée, **principalement en raison de la zone de fait de Cambaie – Henri-Cornu qui, de par sa superficie importante et sa spécialisation dans cette filière, impacte fortement les analyses.** On note également la part occupée par le « Commerce de détail et services aux particuliers », dû à la zone commerciale de Savanna.



Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans les zones d'activités de Saint-Paul en 2016 (dont zone commerciale et zones de fait)

5.3. La zone de fait Cambaie-Henri Cornu

Située en contrebas à l'ouest de la zone d'activités de Cambaie, cette zone de fait s'est développée tout autour de cette dernière et occupe une superficie particulièrement importante, qui dépasse aujourd'hui largement la zone d'activités de Cambaie. Cette zone de fait constitue un véritable enjeu économique pour la commune de Saint-Paul, et pour le TCO. Toutefois, son potentiel est lourdement grevé par des problématiques importantes globalement en lien avec le caractère irrégulier de l'occupation des sols : absence d'organisation, de sécurité, d'attractivité et de lisibilité. C'est dans cette zone que le secteur d'études est localisé.



Source : AGORAH, novembre 2016

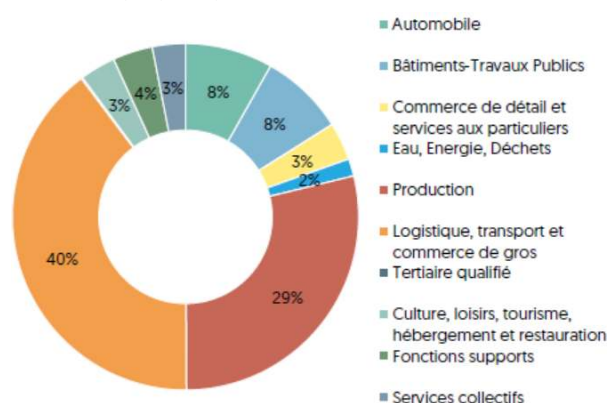
La zone de fait est caractérisée par une forte présence des secteurs « Logistique, transport et commerce de gros » et « Production » qui représentent respectivement 40% et 29% de sa surface totale. A elles deux, ces filières d'activités occupent ainsi près de 70% de la zone de fait en 2016.

Les autres filières d'activités présentes au sein de la zone de fait occupent des surfaces relativement faibles. On notera toutefois la présence des filières « BTP » et « Automobile » qui se voient dédier 8% chacune de la surface totale de la zone de fait.

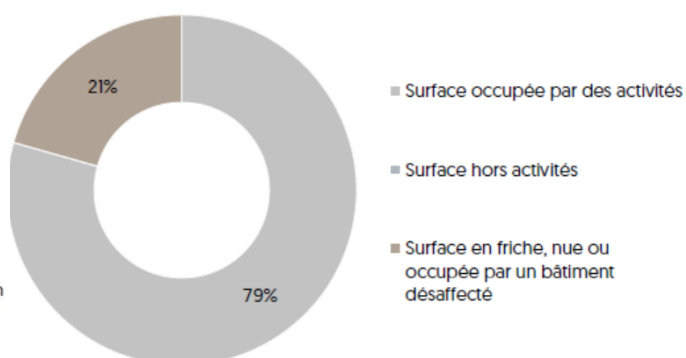
Lorsqu'on s'intéresse à la surface dédiée aux activités de cette zone de fait, c'est-à-dire la surface hors espaces publics, on note que celle-ci n'est réellement occupée par des activités économiques qu'à hauteur de 80%. Par ailleurs, les installations sauvages, réalisées sans autorisation ni projet d'ensemble, n'intègrent pas la nécessité d'optimisation du foncier dédié à l'activité économique. L'étalement ainsi constaté est contraire à la densité recherchée dans les documents de planification.

Il en résulte une occupation hétéroclite et clairsemée qui consomme des espaces importants de la zone de fait par les entreprises. La surface en friche, nue ou désaffectée reste toutefois importante avec 20% de la surface totale dédiée aux activités.

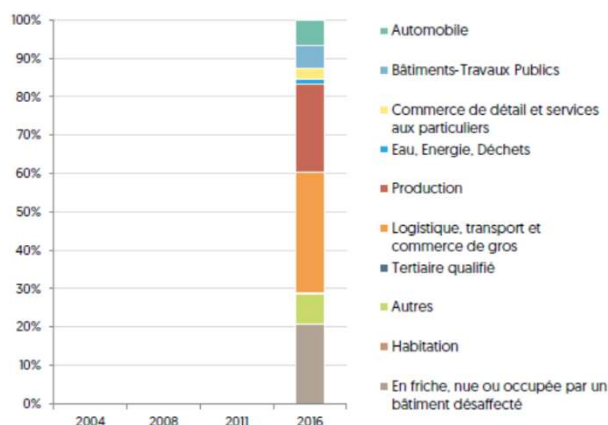
2016 marquant la première année de recensement de la zone de fait Cambaie – Henri-Cornu, il n'est pas encore possible de suivre sa dynamique dans le temps. Cependant, cette année de base permettra de suivre les évolutions à venir au vu des différents projets qui se concrétiseront sur cette zone.



Part des surfaces occupées par chaque filière d'activités dans la zone d'activités en 2016



Répartition du foncier dédié aux activités dans la zone d'activités en 2016



Evolution de la part des surfaces occupées par chaque filière d'activités de 2004 à 2016

6. L'identification précise des besoins et la justification de l'intérêt général du projet

6.1. La nécessaire requalification d'une zone d'activités défaillante

Le projet d'aménagement de l'espace économique Henri Cornu porte sur 25 hectares situés au centre de la zone de fait actuellement peu dynamique et concerne des îlots qui sont en parties libres d'occupation.

La zone se caractérise actuellement par des activités dominantes de logistique, de transport et stockage de matériaux (30% de la zone) ; de stockage de véhicules neufs (25%) Des activités du BTP (20%) sont également recensées. Au total, 48 entreprises occupent la zone.

La rénovation de la zone devient désormais impérative au regard d'un espace inadapté à sa destination, qui ne cesse de se dégrader. Son aménagement actuel se caractérise par :

- l'absence de toute organisation rationnelle des espaces et des volumes, fortement consommatrice de foncier ;
- des voiries et réseaux inadaptés ;
- des espaces publics déqualifiés et en déshérence ;
- une absence d'insertion architecturale et urbaine et un impact paysager négatif ;
- un impact dangereux sur l'environnement en raison d'activités non réglementaires.

Par ailleurs, la rentabilité économique de la zone, dans un contexte de pénurie, est fortement contrainte par une inadéquation entre l'offre et la demande, avec des produits non adaptés aux besoins des opérateurs économiques. Ainsi, malgré le besoin et la demande croissants d'équipements d'activité, l'absence de qualité urbanistique, architecturale et fonctionnelle, cumulée à une offre inadaptée conduisent à une sous-occupation flagrante de la zone au regard de son potentiel de densification.

Ainsi, l'objectif est de transformer une zone d'activités « sauvage » en zone d'activités autorisée avec tous les enjeux de prise en compte de l'environnement qui y sont attachés : sécurité, prévention des pollutions, raccordements aux réseaux, équipements en réseau eaux pluviales....

Au-delà de la réponse aux besoins économiques identifiés sur le territoire (à l'échelle de Saint-Paul, du TCO et de La Réunion), il s'agit de restructurer la zone à travers trois axes :

- Requalification complète de la voie Henri Cornu (sur 1,2 km) : alignement, renforcement des réseaux secs et humides, élargissement fonctionnels ;
- Bouclage/maillage avec voiries secondaires conformément au plan-guide EcoCité ;
- Végétalisation et amélioration du cadre de vie sur site.

Le projet d'aménagement de l'espace économique Cornu a pour objectif de proposer des locaux d'activités et de stockage, des services mutualisés aux entreprises et usagers tout en s'inscrivant dans les ambitions portées par la démarche EcoCité (qualité paysagère, maîtrise de l'énergie, qualité d'usage), et illustrant de nouveaux concepts visant à démontrer que le développement économique et la vie sociale peuvent croître ensemble.

L'impact sur la situation de l'emploi serait immédiat avec près de 500 emplois directs et indirects créés en phase travaux et potentiellement plus de 1 200 emplois à long terme. **La création d'emplois est un enjeu majeur à l'échelle de l'île et à Saint-Paul.** En effet, avec 23,6% de chômeurs en 2017 selon l'INSEE, le taux de chômage à La Réunion est l'un des plus importants de France et nettement supérieur à la moyenne nationale (10,3%). Bien que légèrement inférieur à la moyenne départementale, le taux de chômage reste élevé à Saint-Paul (22,1%).

6.2. Une forte pénurie de foncier économique sur l'ouest de la Réunion

Le territoire du TCO est l'un des plus attractifs de La Réunion en matière de développement économique. Les besoins fonciers pour répondre à la demande de développement et permettre la création d'emplois locaux sont importants.

Disposant à ce jour de 350 hectares d'espaces économiques, soit 42% de la superficie totale des zones d'activités de La Réunion, le TCO a **programmé, dans le cadre de son Schéma d'Aménagement Economique, quelque 200 hectares supplémentaires sur les dix ans à venir au regard des besoins identifiés**. En effet, non seulement les besoins fonciers pour répondre à la demande de développement et permettre la création d'emplois locaux sont considérables, mais de plus le TCO constitue un territoire où le déficit en locaux logistiques et de production est considérable. Sur les 10 prochaines années, les besoins sont évalués à⁽¹⁾ :

- 115 ha pour les locaux type entrepôts,
- 45 ha pour les locaux d'activités,
- 25 ha soit 229 000 m² de locaux tertiaires, au ⅓ en parc d'affaires.

De plus :

- 128 ha de locaux sont construits sur des fonciers non réglementairement constructibles sur le périmètre du TCO,
- une majorité de locaux de stockage sont en non-conformité avec la réglementation ICPE,
- concernant spécifiquement les locaux d'activités et tertiaires :
 - Un manque de locaux de 200/400 m² et de locaux supérieurs à 600 m²,
 - Une offre vieillissante ou inadaptée,
 - Un décalage avec les nouveaux usages (coworking, modularité...).
- concernant spécifiquement les entrepôts :
 - Une pénurie de foncier,
 - Une offre existante vétuste et inadaptée à la demande.

	Besoins globaux à horizon 15 ans (en ha)			
	Annuel	2019-2022	Post 2022	Total besoins
Entrepôts	8	30	87	115
Locaux d'activités	3	12	30	45
Locaux tertiaires	2	7	16	25
Total	13	49	123	185

Source : extrait du Schéma D'Aménagement Economique Territoire de la Côte Ouest – EGIS – 2017

Les besoins sont plus particulièrement prononcés pour les entrepôts et le tertiaire, et **la Plaine de Cambaie constitue, dans la stratégie économique du TCO, une des opportunités majeures de réponse pour l'accueil de nouveaux sites économiques d'envergure. Ses enjeux sont :**

- une programmation adaptée à un contexte de marché où le foncier économique est rare, en particulier pour les produits entrepôts et locaux artisanaux ;
- une nécessaire « rationalisation de l'occupation spatiale des activités économiques afin de permettre une densification des locaux sur un foncier contraint » (plan guide de l'EcoCité tropicale – Ateliers Lion Associés).

Dans cette perspective, la commune de Saint-Paul a signé la charte de l'emploi local pour favoriser la création d'activités sur son territoire, au regard de la situation particulière de l'emploi dans la micro-région, et plus généralement dans l'île.

6.3. La localisation préférentielle des activités artisanales et économiques selon le SCoT

Le pôle d'activités Henri Cornu se situe au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes. Cette orientation est inscrite dans le DOO du SCoT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM).

⁽¹⁾ Source : Etude EGIS /TCO SAE

Au-delà des espaces qui leur sont actuellement dédiés -essentiellement au sein du Cœur d'Agglomération- et qui le resteront, le SCoT identifie les localisations suivantes associées à des contenus programmatiques dominants :

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



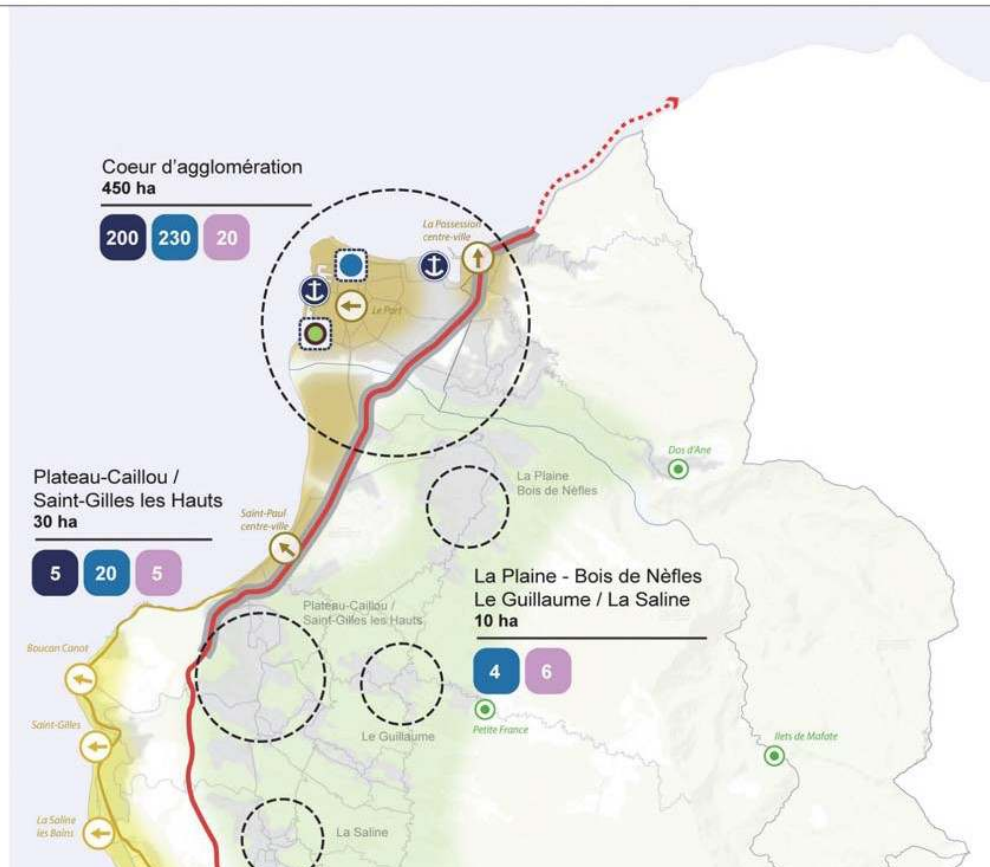
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PRODUCTION ET TOURISME

INFRASTRUCTURES - REPÈRES

- route des Tamarins
- segment routier critique
- ... Nouvelle Route du Littoral
- RN1a
- Port de commerce

ÉCONOMIE PRODUCTIVE

- localisations préférentielles des zones d'activités
- Espaces minimum attendus (en ha) :
- 205 Zones Industrielles, Portuaires et Logistiques (ZIPL)
- 280 Parcs d'Activités Economiques Mixtes (PAEM)
- 40,5 Zones Artisanales Mixtes (ARTIS)
- ZI 1 : mutation de la zone industrielle vers des activités mixtes (PAEM)
- ZI SUD : reconversion urbaine de la zone industrielle



Source : extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Territoire de la Côte Ouest - 21 décembre 2016

Ce faisant, le schéma de cohérence territoriale, détermine un **objectif minimal de 450 ha** d'espace pour les activités de production (incluant l'existant à la date d'approbation du SCoT), pour le Cœur d'agglomération. La répartition tant en matière de localisations qu'en termes de contenus programmatiques dominants est confirmée et mise en œuvre par les PLU :

- Sur la commune de La Possession, on dénombre trois zones d'activités économiques : la zone artisanale de la Ravine à Marquet, la zone d'activités économiques Ravine à Marquet/rue Gustave Eiffel et la zone d'activités Balthazar. Elles couvrent une superficie totale de 37,4 ha et sont toutes classées en zones Ue,
- Au Port, indépendamment de la zone portuaire, la zone Ue- Industrielle-logistique et tertiaire recouvre une surface très importante, aux environs de 250 hectares et correspond à l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) dont on sait qu'elles représentent, au Port, pas loin de 40% du total régional correspondant. Concernant cette composante spatiale, le PLU, dans son registre simultané de confirmation de la vocation industrielle de la ville, et d'autre part de diversification et d'accroissement de la mixité fonctionnelle, exprime la volonté d'y distinguer deux parties: la première, très majoritaire en surface (200 hectares), est celle où sont confirmées et autorisées toutes les activités industrielles, logistiques, d'artisanat de production, mais aussi tertiaires et de services aux entreprises ou aux ménages. La deuxième, indiquée Uem (50 hectares), correspond à des espaces de transition entre la vocation économique exclusive et les zones urbaines résidentielles contigües,
- Enfin, sur Saint-Paul, il existe 171,3 ha de zones inscrites en U1e ou AU1e dans le périmètre du le Cœur d'agglomération.

Il est à noter que le SCOT prévoit de desserrer la pression des activités économiques sur le développement du résidentiel et par conséquent de déconcentrer les implantations de foncier économique via l'aménagement d'autres secteur du territoire Ouest

La superficie totale de ces différentes zones dont la destination est affectée réglementairement à de l'activité économique est de 458 ha (37,4 + 250 + 171,3). La création du pôle d'activités Henri Cornu, d'une superficie de 25 ha, permet de conforter les objectifs du DOO du SCoT du TCO, tels que décrit plus haut.

6.4. La Plaine Cambaie et le projet d'EcoCité

La Réunion a été retenue pour accueillir la première EcoCité ultramarine, insulaire et tropicale. Il s'agit d'un modèle de développement visant à créer la ville durable du XXI^e siècle. Ce projet porté par les cinq communes qui composent le TCO s'organise sur un périmètre d'environ 5 000 hectares, le cœur d'agglomération.

Un plan guide a été défini, déterminant une trame urbaine et paysagère ainsi qu'un ensemble de principes et de préconisations d'aménagement durable, décliné en six axes stratégiques :

- La ville des proximités
- Une ville moteur du développement économique
- Une ville mobile et accessible
- Une ville ludique et attractive
- Une ville jardin
- Une ville résiliente et économe

Le projet d'Ecocité apporte une réponse ambitieuse à des problématiques réunionnaises :

- Enjeux économiques
 - Un taux de chômage réunionnais très important (24%)
 - Une forte pénurie de foncier économique sur l'Ouest
- Enjeux d'aménagement du territoire
 - Une crise du logement liée à une démographie très dynamique, à la décohabitation, au vieillissement de la population et à l'insalubrité => 8 000 demandes de logements aidés en attente dans l'Ouest
 - Un important mitage des espaces naturels et agricoles des mi-pentes, qui impacte le coût des services publics et multiplie les déplacements
- Opportunité historique
 - Le dernier espace stratégique de développement de l'île
 - Des opportunités foncières inédites
 - Une localisation idéale à proximité directe du Grand Port, en bordure du littoral, bien connecté au réseau routier et de transport en commun actuel et à venir

La Plaine de Cambaie sur laquelle se situe l'espace économique Henri Cornu constitue un secteur stratégique de cette démarche EcoCité. Les orientations d'aménagement de la première phase opérationnelle y sont les suivantes :

- **Développer un pôle d'activités économique, logistique et industrielle sur Cornu ;**
- Compléter le maillage viaire existant par le prolongement de l'axe mixte, support du développement des transports en commun ;
- Constituer un pôle tertiaire pour l'Ouest, lisible et accessible ;
- Proposer une offre de logements (1700) diversifiés, à proximité de tous les services ;
- Développer un programme d'équipements : destinés aux besoins de toutes les générations (crèches, groupe scolaire, EPHAD, résidence personnes âgées...) ;
- Réaliser un grand parc, support d'activités de loisirs et agricoles, connectant les entités du grand paysage ;
- Développer un pôle de loisirs rayonnant à l'échelle de l'île ;
- Anticiper la trame végétale de la phase suivante par des opérations de pré-verdissement (forêt ONF et rond Omega).

L'orientation 12 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du TCO détaille les objectifs d'aménagement de ce secteur stratégique et identifie le site de l'espace économique Henri Cornu comme la future zone économique durable de l'Ouest.

En s'inscrivant dans cette dynamique et en répondant aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale, **le projet s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement prévu au plan guide EcoCité.**

Le GIP EcoCité qui coordonne la démarche EcoCité et son maître d'œuvre ont été étroitement associés à l'étude du projet pour garantir sa compatibilité avec les objectifs fixés par le plan guide.



Source : Dossier de concertation préalable, Pôle d'activités Henri Cornu, Ville de Saint-Paul, TCO, GIP EcoCité, Alsei



Source : Orientations programmatiques EcoCité, GIP EcoCité, Groupe OPALE ALSEI

En conclusion

La rénovation de la zone est impérative compte tenu des enjeux environnementaux, sécuritaires, économiques et sociaux.

Le projet d'aménagement de l'espace économique Cornu a pour objectif de proposer des locaux d'activités et de stockage, des services aux entreprises et usagers tout en s'inscrivant dans les ambitions portées par la démarche Ecocité (qualité paysagère, maîtrise de l'énergie, qualité d'usage).

L'impact sur l'emploi, enjeu majeur à l'échelle de l'île et de Saint-Paul, sera immédiat avec près de 500 emplois directs et indirects créés en phase travaux et potentiellement plus de 1 200 emplois à long terme.

Disposant à ce jour de 350 hectares d'espaces économiques, soit 42% de la superficie totale des zones d'activités de La Réunion, le TCO a programmé, dans le cadre de son Schéma d'Aménagement Economique, quelques 200 hectares supplémentaires sur les dix ans à venir. Les besoins sont particulièrement marqués pour les entrepôts et le tertiaire, et l'espace économique Henri Cornu constitue dans la stratégie économique du TCO une des opportunités de réponse majeures pour l'accueil de nouveaux sites économiques d'envergures.

Enfin, le site du projet d'espace économique Henri Cornu fait partie du périmètre de la plaine de Cambaie intégrée au programme de l'EcoCité. En s'inscrivant dans cette dynamique et en répondant aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale, ce projet s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement prévu au plan guide EcoCité. Le GIP EcoCité qui coordonne la démarche EcoCité et son maître d'œuvre ont été étroitement associés à l'étude du projet pour garantir sa compatibilité avec les objectifs fixés par le plan guide.

7. Le projet technique

7.1. Les ambitions

Afin de répondre à l'ensemble des besoins cités précédemment et de s'inscrire dans le projet de l'EcoCité, le projet répond à 3 ambitions précises⁽¹⁾ :

1) Contribuer aux enjeux du territoire en matière d'activités économiques

- Proposer, en cœur d'agglomération, des fonciers dédiés à la logistique l'activité, et à l'industrie ;
- Concevoir des sites conformes aux normes urbaines et environnementales en particulier en matière d'ICPE ;
- Libérer du foncier, via la relocalisation des activités sur des secteurs dédiés.

2) S'inscrire dans les ambitions portées par la démarche EcoCité

- Qualité paysagère & biodiversité ;
- Maîtrise de l'énergie & production ENR ;
- Gestion de la ressource en eau.

3) Développer des services

- aux entreprises ;
- aux usagers.

De manière plus large, les ambitions et opportunités du projet de requalification et de développement de l'espace économique Henri Cornu sont multiples :

- devenir la zone d'activités de référence de demain ;
- créer un espace de travail et de vie répondant aux attentes d'aujourd'hui (crèches, zone de détente, restauration, services mutualisés...) ;
- s'inscrire en complémentarité et en parfaite insertion avec l'environnement immédiat à travers les connexions à créer avec l'ensemble des projets de l'EcoCité ;
- développer des synergies avec les entreprises installées à proximité ;
- accueillir l'implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- réaliser un aménagement du site préservant le patrimoine naturel dans une dynamique résolument environnementale.

⁽¹⁾ Source : OPALE ALSEI

7.2. Les usages et services innovants

Le projet vise à satisfaire à 3 usages⁽¹⁾ :

1) « Faire la preuve de » / Ambitions, Marketing, Projet et Image

L'espace économique Henri Cornu sera la première réalisation concrète de la démarche EcoCité sur le périmètre de la plaine de Cambaie. Il constitue un élément décisif dans la matérialisation physique des ambitions de l'EcoCité.

- Par son exemplarité, il représente un élément de préfiguration du futur aménagement de la Plaine de Cambaie ;
- Il offre un démonstrateur de l'application des ambitions stratégiques de l'EcoCité qui permettra de faire la preuve de leur réalité ;
- Il concrétise une image, une légitimité et une crédibilité de la démarche l'EcoCité.

2) « Se démarquer » / Innover : les standards en question

Afin d'atteindre cette exemplarité dans une nouvelle conception du cadre de vie et répondre aux nouveaux enjeux d'un développement durable, il est nécessaire de repenser le modèle de zones d'activités économiques classiques pour créer un quartier de vie animé.

- Proposer de nouveaux services et programmes répondant aux nouveaux usages ;
- Construire un quartier d'activités économiques intégré dans le tissu urbain de la ville et dans son fonctionnement usuel en proposant services et activités ;
- Replacer l'usager au cœur de l'aménagement et de la constitution des espaces afin de rendre le quartier plus accueillant ;
- Repenser les objectifs de performance, libérer le projet, garantir le résultat.

3) « Transformer l'essai » / Gestion et animation du site

Il est primordial pour transformer l'essai et assurer sa permanence de passer de l'ambition voulue à l'ambition partagée.

- Définir le niveau d'ambition et d'engagement en associant des mesures concrètes favorisant l'adhésion et le respect de ces dernières ;
- Concevoir des leviers et outils permettant d'inciter les entreprises à souscrire à ces principes ;
- identifier un niveau acceptable et cohérent de mutualisation des services en travaillant notamment à leur structuration et à leur gestion ;
- Réfléchir à la valorisation des démarches RSE et accompagner l'engagement des entreprises (envisager différents niveaux d'engagements) ;
- Garantir la gestion permanente et l'animation du site en prévoyant un système de gestion qui pérennise la cohérence du lieu (par exemple dans le cadre de la mutualisation des services et ressources).

7.3. La programmation et les principes d'aménagement

D'une surface de 25 hectares, le projet d'espace économique Henri Cornu présente un potentiel d'accueil de 120 000 m² de surface de plancher pour y développer principalement des locaux d'activités industrielles et artisanales, complétés par des espaces commerciaux et de tertiaire.

Le programme prévoit l'installation de plusieurs types d'activités :

- Logistique : idéalement positionné à proximité du Grand Port, le pôle d'activités a vocation à devenir le poumon logistique de La Réunion ;
- Industrie : cet espace est amené à devenir une zone de production majeure, notamment dans le domaine de l'agroalimentaire ;
- Activités et services liés à l'habitat et la construction pour le grand public ;
- Services dédiés aux usagers du secteur (restauration, espace de convivialité, garderie...) pour garantir des conditions de travail optimales.

⁽¹⁾ Source : OPALE ALSEI

Les principes d'un aménagement responsable de l'espace économique Henri Cornu sont les suivants :

- une approche bioclimatique des constructions (écoconception des bâtiments),
- un aménagement paysager garantissant une bonne insertion dans l'environnement,
- une gestion alternative des eaux pluviales,
- un approvisionnement raisonné et soutenable de l'eau potable,
- un traitement végétal ambitieux pour occulter au maximum les constructions,
- des espaces d'activités segmentés pour limiter l'impact sur le paysage,
- une qualité paysagère d'ensemble pour valoriser le site,
- une amélioration des liaisons douces en direction du sentier du littoral,
- une réduction de l'impact des consommations énergétiques.

La reconquête végétale du site est un facteur incontournable pour la réussite du projet. À travers la création d'une trame verte et bleue qui irrigue l'ensemble du site, le projet affermit la trame verte existante et crée une accroche forte avec les programmes de végétalisation futurs.

Le projet intègre la création d'une trame douce destinée aux piétons et cycles, qui se raccorde aux itinéraires existants et en devenir. Les modes de déplacements actifs sont volontairement dissociés de l'emprise dédiée aux circulations lourdes (Rue Cornu et Voie Sud). Les circulations douces sont préférentiellement adossées à la trame verte, qui procure ombrage, qualité visuelle et quiétude. Plus particulièrement, le traitement des espaces publics de qualité est une priorité spécifique du projet afin de garantir un des critères de qualité de l'aménagement :

- des équipements et mobiliers urbains mutualisés (parking notamment),
- une organisation apaisée de la voirie pour une conciliation des différents usages,
- un traitement qualitatif des entrées de site,
- la requalification et l'élargissement de la rue Henri CORNU,
- l'aménagement d'un emplacement réservé pour la réalisation du futur boulevard du littoral,
- l'optimisation du stationnement (parking mutualisé en silo),
- l'installation d'une signalétique homogène, claire, visible et lisible.

Pour la description détaillée du projet « technique » de requalification de l'espace économique, il convient de se référer au dossier d'enquête publique pour l'aménagement de la zone d'activités Henri Cornu (source : ARTELIA, Groupe OPALE ALSEI).

8. Le niveau d'équipement de la zone économique Henri Cornu

Le classement en zone AU (à urbaniser) de l'espace économique Henri Cornu implique que les différents réseaux et conditions d'accès soient de capacité suffisante pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

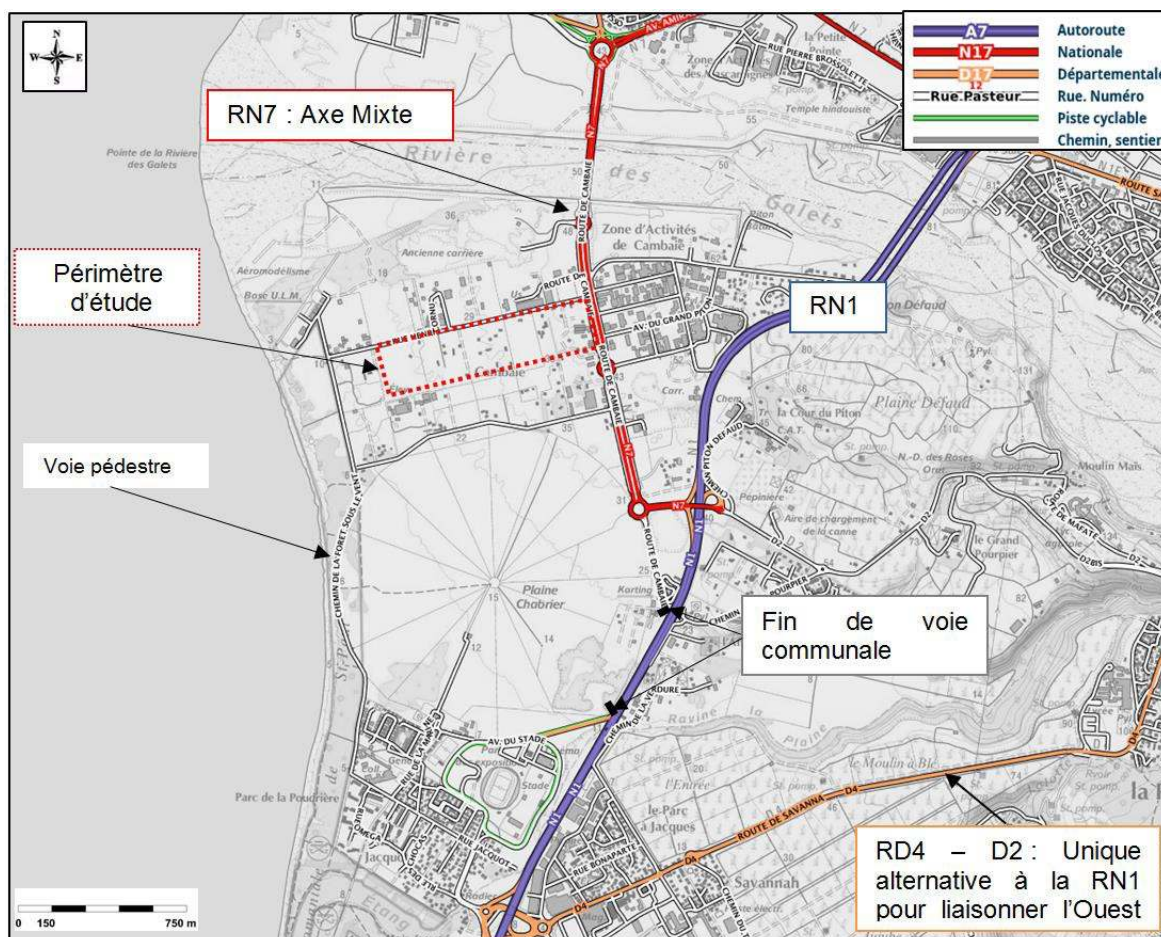
En effet, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser peuvent autoriser des constructions uniquement sous réserve que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

8.1. Les voies existantes et les impacts cumulés des projets dans le secteur d'aménagement

La plaine de Cambaie ne bénéficie pas aujourd'hui d'un maillage viaire adapté. Il n'existe en effet aucune continuité viaire entre le Nord, avec l'axe mixte qui se prolonge par une voie communale en impasse, et le sud, avec également une voie communale en impasse au droit du cinéma de Cambaie.

Cette absence de continuité est soulignée par le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) qui décrit le tronçon entre la Rivière des Galets (Le Port) et l'entrée Nord de Saint-Paul comme saturé, particulièrement entre l'échangeur avec la N7 (axe mixte) et l'échangeur avec la RD4.

Le périmètre d'étude stricto sensu est quant à lui bien desservi puisque situé en bordure de l'axe mixte existant, route nationale à deux fois deux voies.



Situation viaire de la zone d'étude

PREAMBULE PROJET ECOCITE

Le Cœur d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a été labellisé « ÉcoCité » en 2009 par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement. Initiée par l'État, la démarche ÉcoCité vise à encourager les grands territoires urbains (métropoles) à conduire une stratégie de développement territoriale globale, concrétisée par des projets urbains intégrés et exemplaires en matière d'aménagement durable. L'ambition portée par la démarche est de faire émerger une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville et de valoriser, à l'échelle nationale et internationale, le savoir-faire des territoires français en matière de ville durable.

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 à longs termes sur un périmètre de 5000 ha qui s'étend de la route du littoral au cap la Houssaye et du front de mer aux mi-pentes, sur les Communes de Saint-Paul, le Port et la Possession. Ce périmètre est illustré sur la cartographie ci-dessous.



Situation du périmètre de la ZA CORNU vis-à-vis du périmètre Ecocité

Une étude de mobilité a été réalisée présentant les résultats des modélisations multimodales de trafic effectuées dans le cadre du projet Ecocité pour le compte du Groupement d'Intérêt Public (GIP) Ecocité, qui réunit l'Etat, le TCO, la Région, le Département de la Réunion ainsi que les trois Communes concernées par le projet, le Port, la Possession et Saint-Paul.

Pour réaliser cette mise à jour, le modèle de trafic régional a été utilisé afin de garantir une robustesse des résultats grâce à un calage initial sur l'Enquête Déplacements Grand Territoire (EDGT) de 2016.

Les objectifs poursuivis par ces modélisations sont principalement les suivants :

- Comprendre les comportements de mobilité futurs sur le territoire du TCO avec et sans le projet d'Ecocité,
- Identifier les impacts du projet Ecocité sur les conditions de circulation routière,
- Identifier les impacts du programme d'ouvrage associé au développement de l'Ecocité sur l'usage des réseaux routiers et de transport en commun.

Cette étude de mobilité permet d'obtenir une appréciation des conditions de circulation du périmètre Ecocité dont fait partie le projet d'Espace Economique Henri Cornu, et plus particulièrement au droit de la RN7 (Axe mixte) et la RN1.

LA MOBILITE EXISTANTE A L'ECHELLE DE L'ECOCITE

La population du TCO est majoritairement localisée dans les Mi Pentes et les Hauts, et à contrario celle des générateurs de déplacement sur le littoral avec la concentration des principales zones d'emploi, des grands équipements commerciaux, des installations et espaces de loisirs et des implantations administratives de premier rang. Ce déséquilibre de l'aménagement, est très important dans l'Ouest.

Les déplacements au sein du TCO comme à l'échelle de la Réunion sont majoritairement effectués en voiture. Ainsi, 64% des déplacements sur l'île sont effectués en voiture et cette part augmente même à 80% si l'on considère le seul motif domicile-travail (Enquête Ménages Déplacement 2016).

Entre la Possession et les mi-pentes de Saint-Paul, la RN1 et RN7 accueille un très fort trafic journalier tant de transit entre la zone sud et nord de l'île, qu'intercommunal et local. Le mélange de ces trois types de trafics sur la RN1 et RN7 (transit, échange et local) contribue à une perte de capacité pour l'infrastructure et pénalise ainsi le trafic d'agglomération et inter-quartiers.

L'ETUDE MOBILITE A L'ECHELLE DE L'ECOCITE

Préambule

Le projet est réalisé dans le cadre de la démarche Ecocité qui prévoit une densification urbaine du cœur d'agglomération. Des modélisations multimodales de trafic ont été effectuées dans le cadre de la démarche Ecocité afin d'identifier les impacts des projets de développement sur les conditions de circulation routière.

Ont été décrits dans le rapport de modélisation ÉcoCité deux hypothèses d'évolution des réseaux de transports pour l'horizon de temps 2030 :

- I. Un scénario de référence 2030 qui constitue une évolution tendancielle « fil de l'eau » en tenant compte des projets « coups partis » mais sans tenir compte des projets de développement du cœur d'agglomération dans le cadre de la démarche Ecocité ;

Scénarios	Programme urbain					Projets viaires		Projets TC			
	Commune	N°	Nom du programme	Logements prévus	m² d'activité	N°	Nom du projet	N°	Nom du projet		
2030 Référence	La Possession	1	ZAC Cœur de Ville	1345	56000	1	NRL	1	Car Jaune non restructuré		
		2	ZAC Moulin Joli	471	78600	2	Mise en service du nouveau pont de la rivière des Galets	2	Kar'Ouest non restructuré		
	Le Port	3	-			3	Prolongement axe mixte	3	IPs et augmentation de l'offre en lien avec les IPs programmées		
		Saint-Paul	4	ZAC Savane des Tamarins (Plateau Caillou)	2000	86000	4	Reconfiguration échangeur de Savanna			
	5		ZAC Sans souci	387		5	Plan de circulation Possession				
	6		ZAC Saline	837							
	7		ZAC Marie Caze	460							

II. Un scénario projet 2030 où sont ajoutés aux projets « coup partis » les projets Écocité, dont l'EEHC (noté ici Cornu phase 1).

Scénarios	Programme urbain					Projets viaires		Projets TC	
	Commune	N°	Nom du programme	Logements prévus	m² d'activité	N°	Nom du projet	N°	Nom du projet
2030 Projet	La Possession	1	ZAC Cœur de Ville	1345	56000	1	NRL	1	Car Jaune restructuré en fonction du RRTG mode routier
		2	ZAC Moulin Joli	471	78600	2	Mise en service du nouveau pont de la rivière des Galets	2	Kar'Ouest non restructuré
	Le Port	4	ZAC Mail de l'Océan	226	4700	3	Prolongement axe mixte	3	IPs et augmentation de l'offre en lien avec les IPs programmées
		5	Portes de l'Océan	357	30000	4	Reconfiguration échangeur de Savanna	4	RRTG Ouest en mode routier
		6	ZAC du triangle	90	20500	5	Plan de circulation Possession	5	Ligne BHNS en préfiguration du tram'Ouest
		7	Mascareignes Sud & Sacré Cœur	800	71000	6	Franchissement Port-Possession		
	Saint-Paul	8	ZAC Savane des Tamarins (Plateau Caillou)	2000	86000	7	Franchissement PSO		
		9	ZAC Sans souci	387		8	Franchissement Savanna		
		10	ZAC Saline	837		9	Réseau viaire Cambaie / Cornu		
		11	ZAC Marie Caze	460					
		12	Cambaie Omega (phase 1)	1778	72411				
		13	Cornu (phase 1)	0	104000				
		14	Plaine des Loisirs	0	22 250				
		15	PRU Saint-Paul	696	35000				

Description des hypothèses d'évolution des réseaux de transport

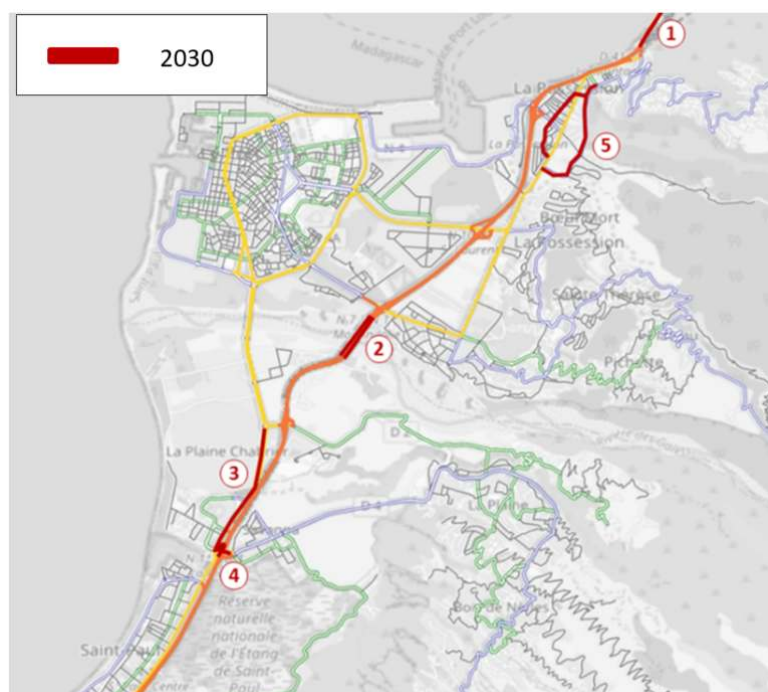
Il est utile de décrire les données d'entrées des différentes hypothèses :

■ Au scénario de référence

Les réseaux de transports, qu'ils soient routiers ou de transport en commun, dépendent de l'horizon considéré :

Les infrastructures routières intégrées à la référence 2030 sont :

- 1. La Nouvelle Route du Littoral (NRL) ;
- 2. Le réaménagement du pont existant (RN1) de la rivière des Galets ;
- 3. Le prolongement de l'axe mixte jusqu'à Savanna selon le profil à 2x1 voie ;
- 4. Le réaménagement de l'échangeur de Savanna, associé à l'axe mixte prolongé ;
- 5. Le nouveau plan de circulation de la Possession.



Les projets de transports en commun intégrés à la référence 2030 sont :

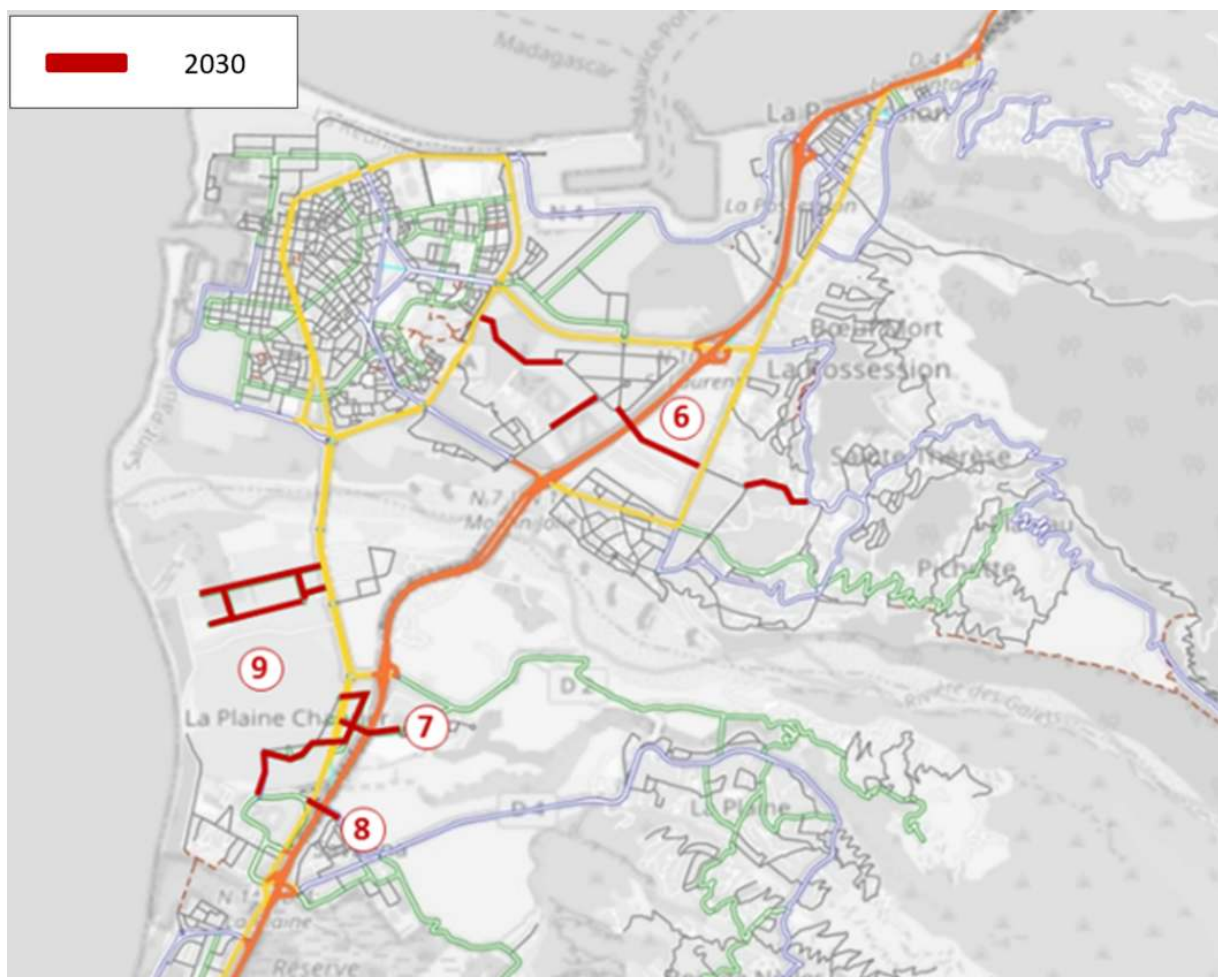
- 1. Pas d'évolution de l'offre Cars Jaunes mise à part l'utilisation de l'axe mixte prolongé ;
- 2. Pas d'évolution de l'offre Kar'Ouest mise à part l'utilisation de l'axe mixte prolongé ;
- 3. Le programme d'Itinéraires Privilégiés (IP) (10km de site propre réalisés à l'horizon 2030),

■ Au scénario projet

Les infrastructures routières intégrées à la situation projet 2030 en plus de ceux déjà considérés en référence 2030 sont :

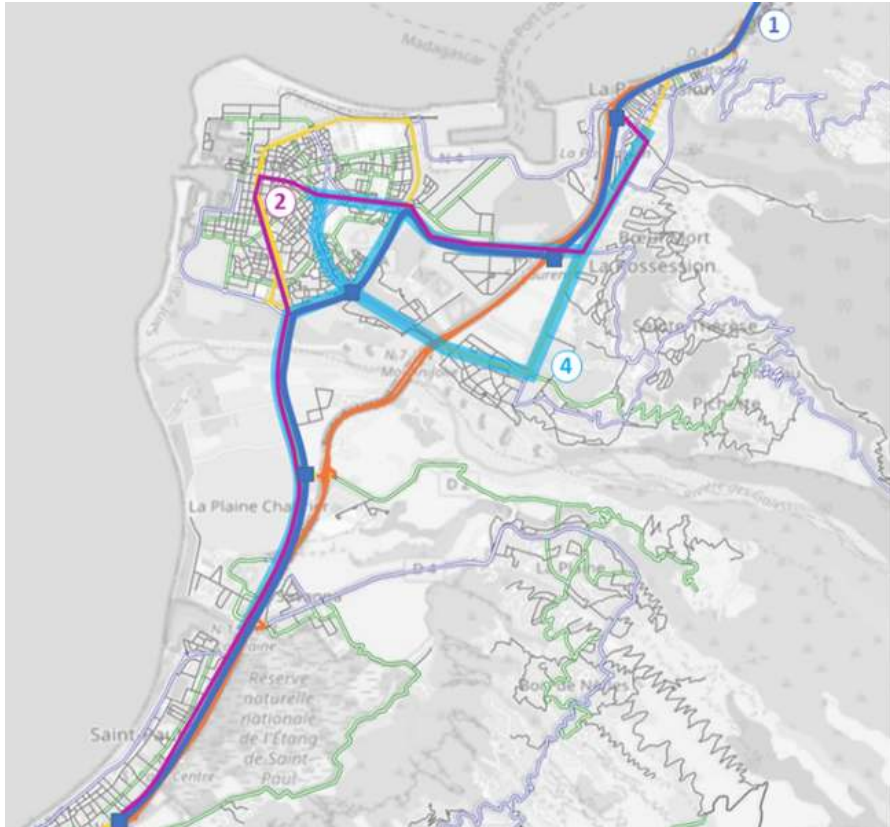
- 6. Le franchissement RN1 Port-Possession ;
- 7. Le franchissement RN1 PSO ;
- 8. Le franchissement RN1 Savanna ;
- 9. Le réseau viaire de la ZAC Cambaie Omega et de l'EEHC à l'horizon 2030 ;

Le plan ci-dessous récapitule les infrastructures considérées dans la situation projet 2030 :



Les projets de transports en commun intégrés à la situation projet 2030 sont :

- 1. La ligne RRTG Ouest en mode routier entre Bertin (Saint-Denis) et le PEM Saint-Paul (Saint-Paul) telle que définie dans l'étude du RRTG Ouest.
- 2. Une ligne BHNS en préfiguration du tracé du Tram'Ouest.
- 3. Restructuration des Cars Jaunes en fonction du RRTG mode routier. Cette restructuration est reprise de l'étude RRTG Ouest.
- 4. Le programme d'Itinéraires Privilégiés (IP) prévu au PPA à 2030.



Scénario de référence et scénario projet en 2030

Dès 2030, le scénario ECOCITE qui reflète les impacts des projets du cœur d'agglomération développés dans le cadre de la démarche Écocité dans une phase intermédiaire de réalisation semble déjà pertinent dans sa capacité à réduire la pression sur l'usage de la voiture.

Aidé par la mise en service du RRTG en mode routier, d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) préfigurant le futur tram'Ouest et de l'enclenchement de la densification du cœur d'agglomération, **l'usage des TC augmente pour atteindre environ 8,5%**. Le report se fait pour moitié de la part d'anciens usagers de la voiture, et pour l'autre moitié, d'anciens piétons.

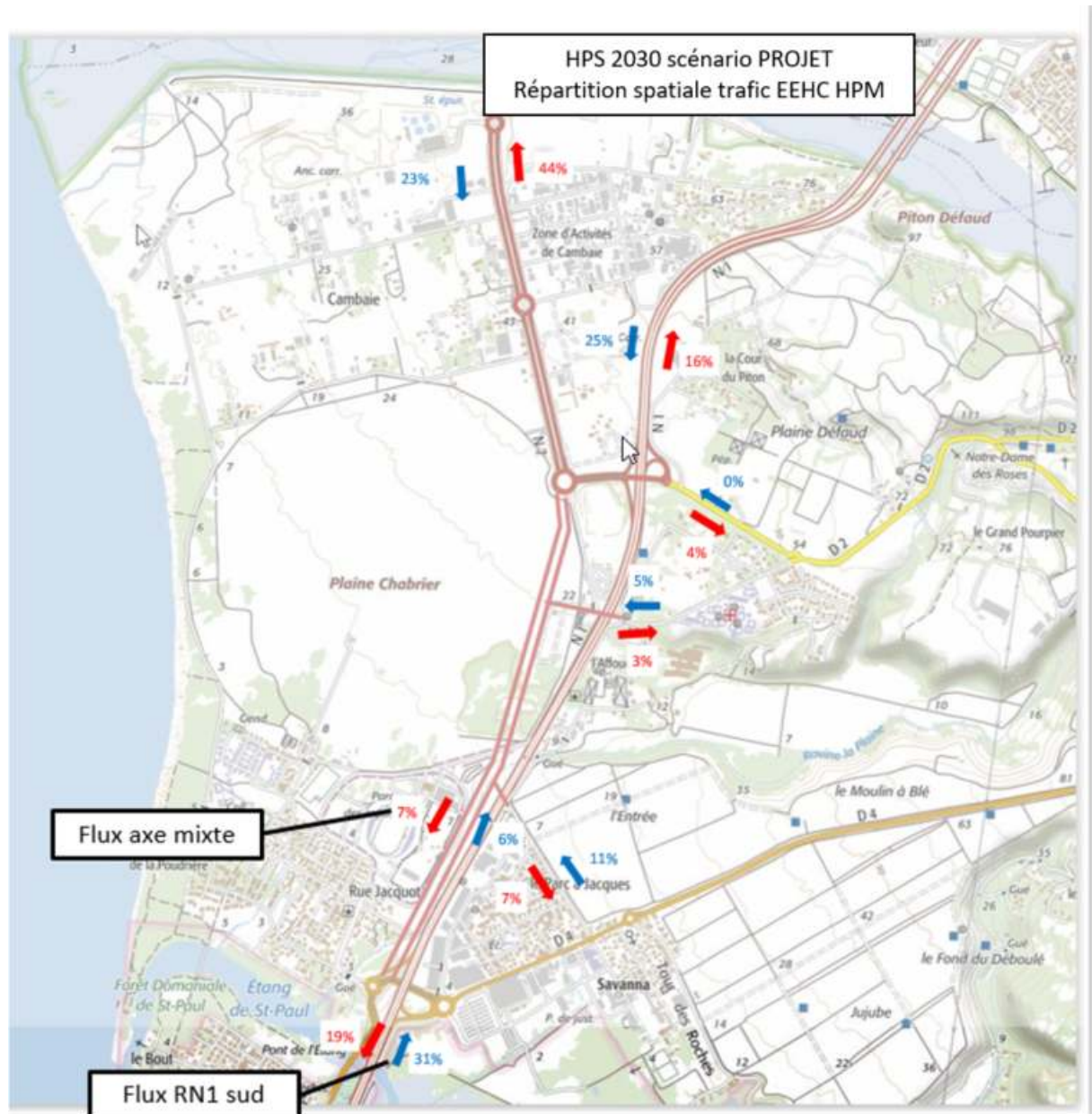
Ce report se traduit par une amélioration des conditions de circulation routière à travers une diminution des temps passés sur le réseau alors que la demande reste constante. Le taux d'occupation moyen des tronçons diminue également, en particulier le soir, où la congestion est particulièrement forte.

Sur la circulation interne à l'EEHC, la modélisation décrit de bonnes conditions de circulation en HPM et HPS à l'horizon 2030.

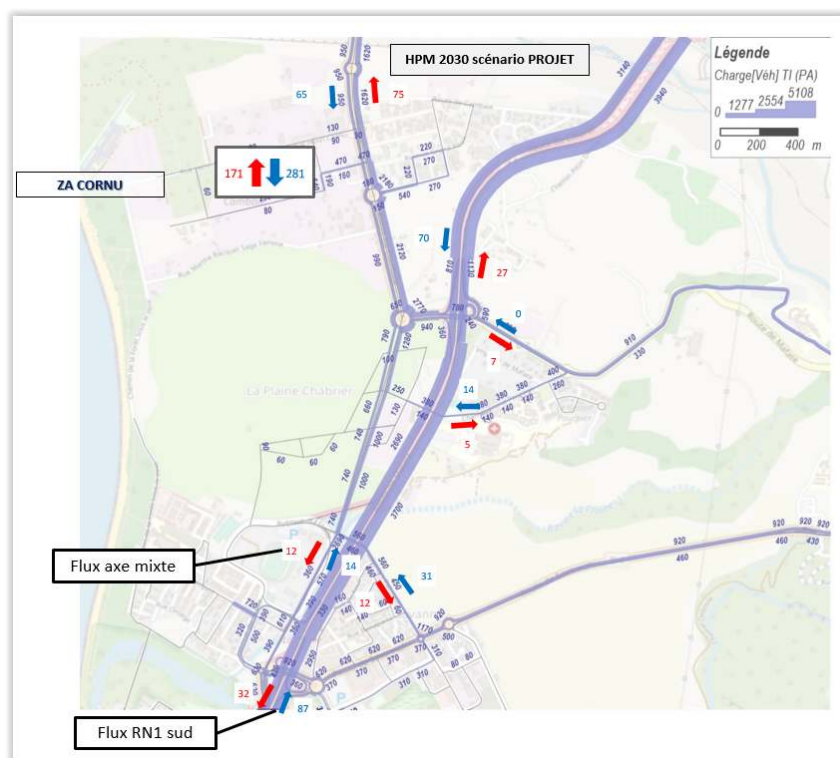
1• Analyse à l'Heure de Pointe du Matin (HPM)

On observe une répartition du flux sur l'ensemble des voies d'accès à l'EEHC sans chaussée prédominante permettant ainsi une diffusion homogène du flux de circulation :

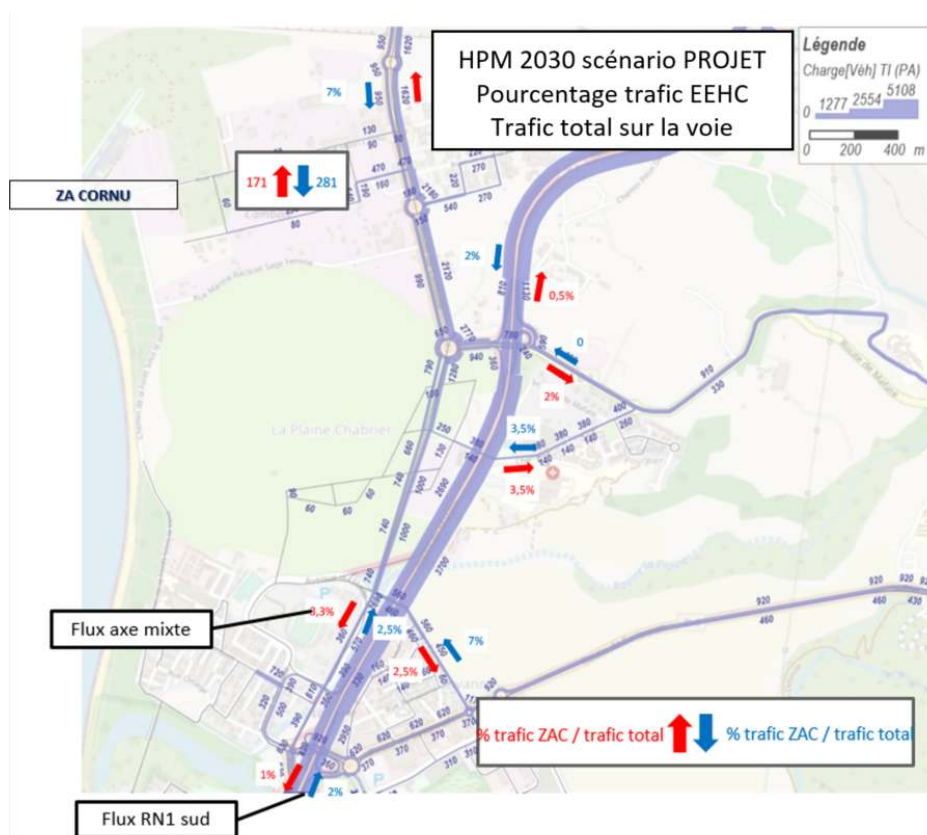
- 50 à 60% depuis / vers le Nord par RN1 et RN7 ;
- 25 à 35% depuis / vers le Sud par RN1 et RN1a ;



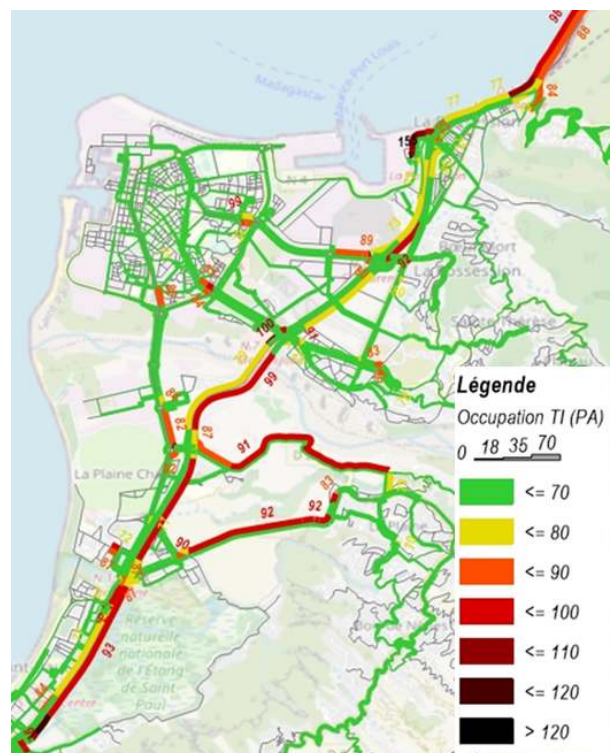
La génération de trafic propre à l'EEHC (ZA Cornu) sur les différentes voies environnantes est la suivante.



Du fait de la répartition homogène du trafic, la part du flux de l'EEHC sur le trafic global est assez limitée, à environ 1 à 3% sur la majorité des voies. La RN7 présente les valeurs les plus élevées avec 4.5 à 7% suivant le sens de circulation.



Taux d'occupation à l'HPM



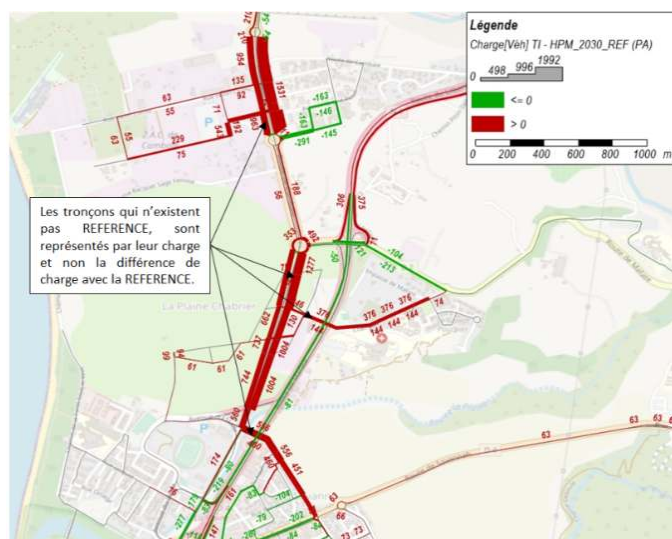
Taux d'occupation à l'HPM – Scénario ECOCITE – Horizon 2030 et différence de charge entre Scénario ECOCITE et scénario REFERENCE à l'HPM – Horizon 2030

Le taux d'occupation est important sur la RN1, la RD2 et RD4, chaussées déjà chargées à la situation actuelle et référence. Comme exposé page précédente, la part du flux de circulation de l'EEHC est limitée sur ces voies (RN1 : 1 à 2% sur RD2 et RD4), le flux de l'EEHC a donc un impact limité sur les taux d'occupation de ces voies.

A noter que les conditions de circulation de la RN1 sont liées à un contexte général élargi du projet de l'EEHC :

- Nombre important de bretelle d'entrée apportant un flux soutenu le matin ;
- Combinaison de trafic de transit, trafic d'échange et trafic local ;
- Nombre d'ouvrages de traversée de la rivière des galets ;
- Etc...

Sur le secteur de Cambaie, le prolongement de l'axe mixte se charge de manière importante en 2030 en lien à l'implantation proche de cette axe des projets ZAC Cambaie et Espace Economique Henri Cornu. Ces flux restent acceptables (1000 UVP/h sens Sud → Nord) pour une chaussée à 2x1 voie urbaine suivant conditions de circulation des carrefours comme vérifié par le taux d'occupation inférieur à 70% sur cet axe (cf cartographies page précédente).

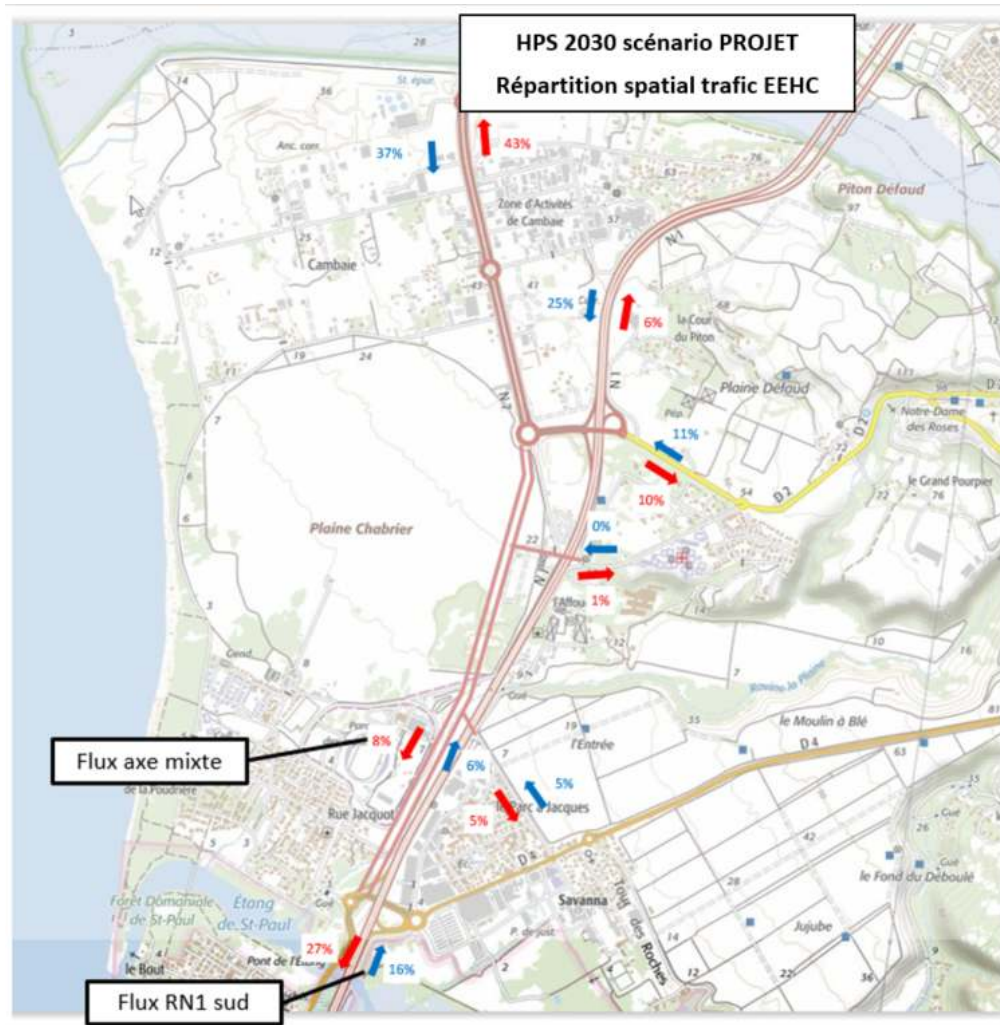


2• Analyse à l'Heure de Pointe du Soir (HPS)

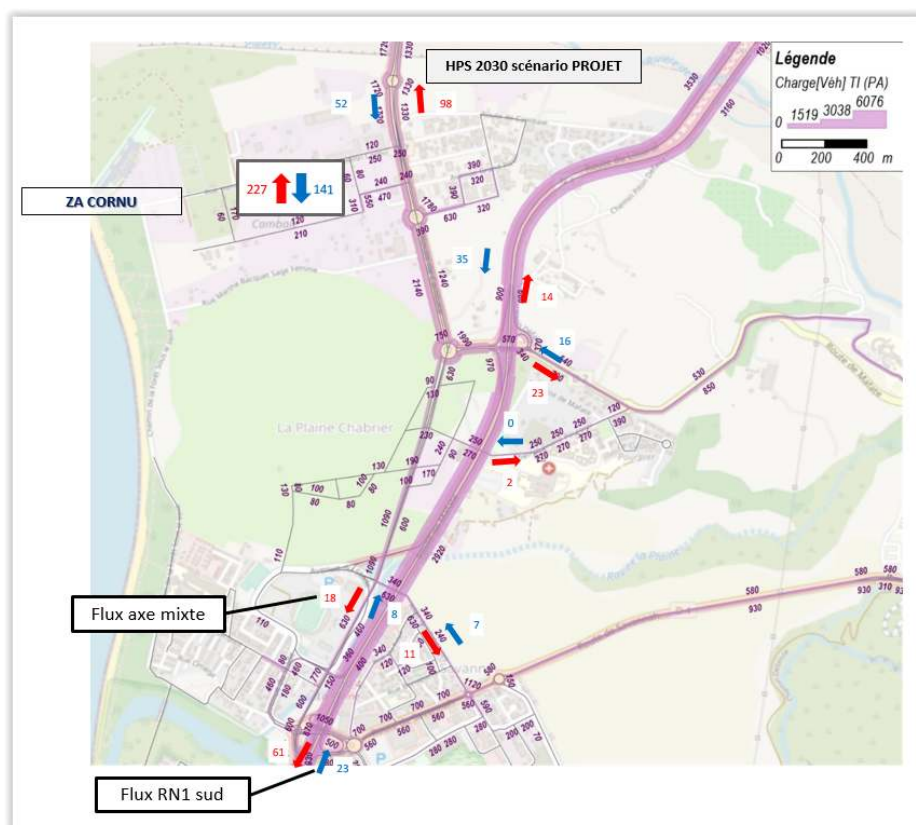
La répartition spatiale du flux généré par l'EEHC est présentée ci-après

On observe une répartition du flux sur l'ensemble des voies d'accès à l'EEHC avec une prédominance par la voie RN7 Nord et RN1 Sud pour le flux à destination de l'EEHC et par la RN7 et RN1 Nord et Sud pour le flux en émission, en lien avec les déplacements Nord - Sud Travail / domicile du soir :

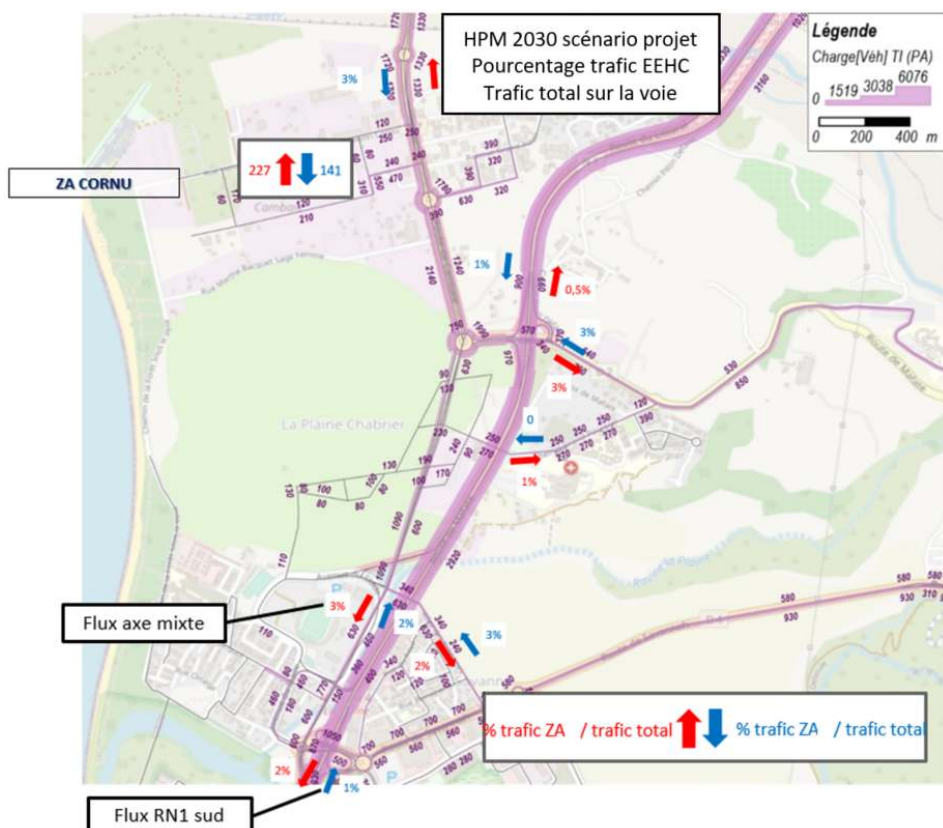
- 50 à 60% depuis et vers le Nord par RN1 et RN7 ;
- 25 à 35% depuis / vers le Sud par RN1 et RN1a



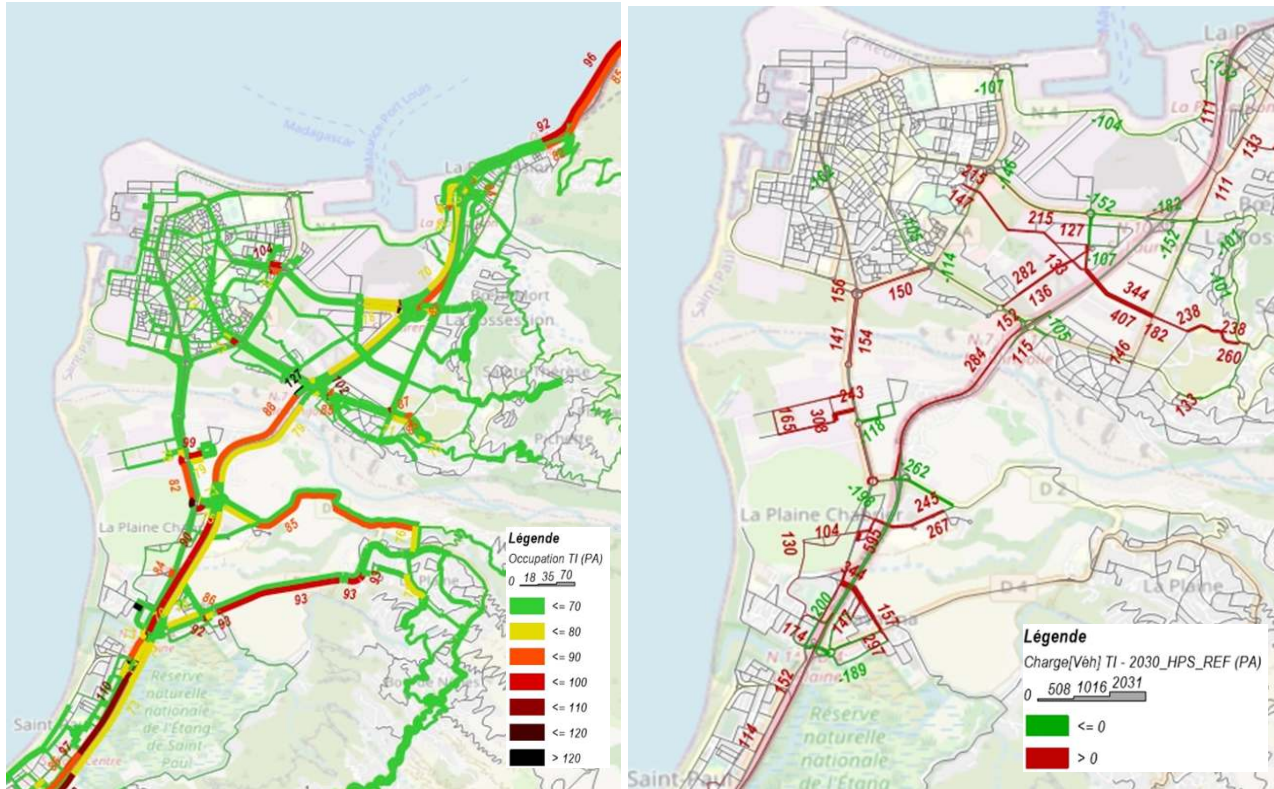
La génération de trafic sur les différentes voies environnantes suivant la répartition spatiale, propre l'EEHC (ZA Cornu) est la suivante.



Du fait de la répartition homogène du trafic, la part du flux de l'EEHC sur le trafic global est assez limitée, de 1 à 3% sur la majorité des voies à l'exception du flux sur la RN7 Nord avec environ 7% du flux en direction du centre-ville du Port.



Taux d'occupation à l'HPS



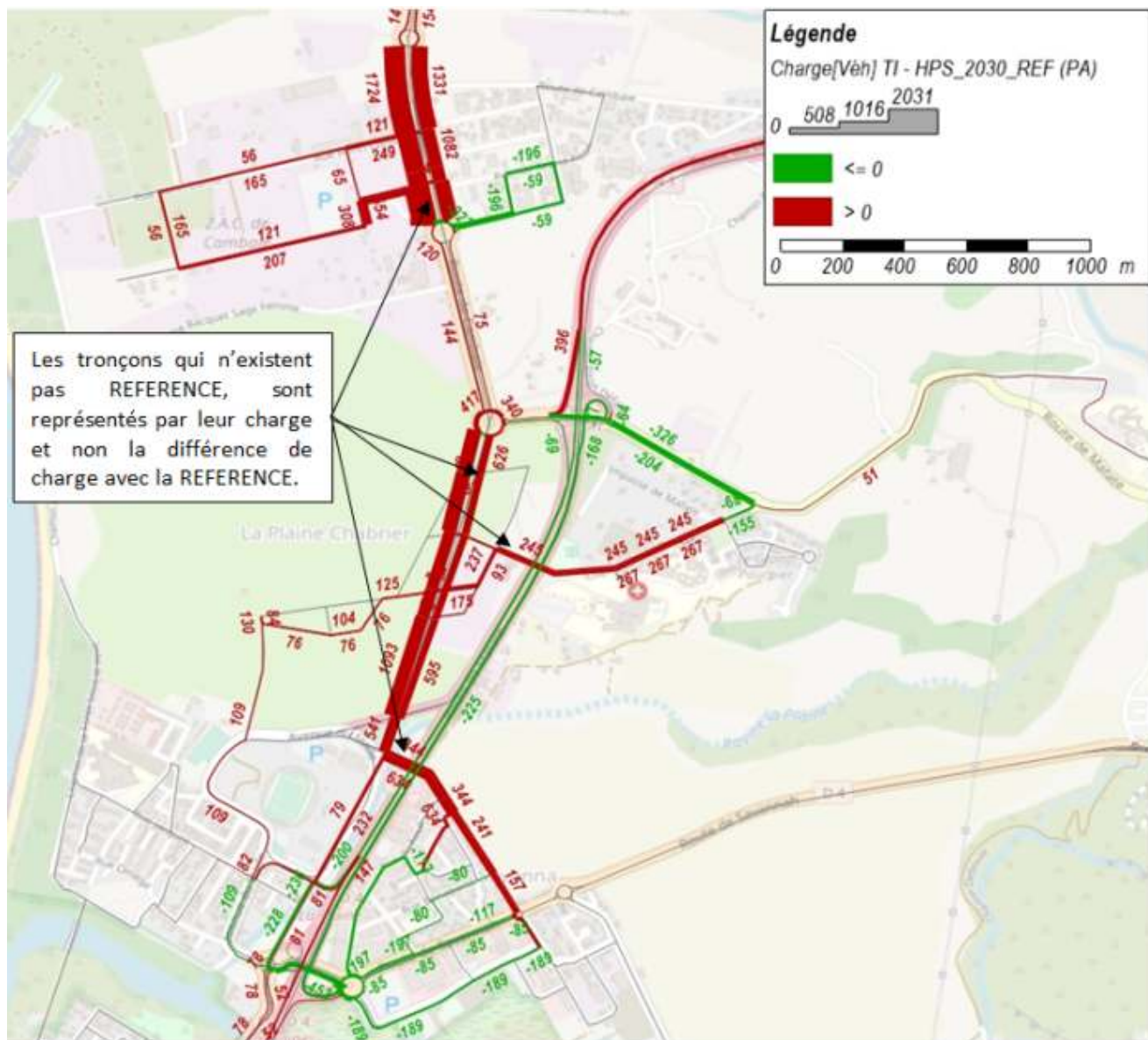
Taux d'occupation à l'HPS – Scénario ECOCITE – Horizon 2030 et différence de charge entre Scénario ECOCITE et scénario REFERENCE à l'HPS – Horizon 2030

Le taux d'occupation est important sur la RN1, la RD2 et RD4, chaussées déjà chargées à la situation actuelle et référence. Comme exposé page précédente, à l'exception de la RN7Nord, la part du flux de circulation de l'EEHC est limitée sur ces voies, le flux de l'EEHC a donc un impact limité sur les taux d'occupation de ces voies.

La RN7 (et futur prolongement de l'axe mixte), voie majeure de distribution de l'EEHC présente un taux d'occupation acceptable à l'exception du sens nord → Sud qui est chargé. A noter que la réalisation du prolongement de l'axe mixte permet de limiter l'effet de charge de trafic dans la zone et notamment sur la RN1 sens Nord → Sud en proposant une autre voie de circulation de transit et locale.

A noter que les conditions de circulation de la RN1 sont liées à un contexte général élargi du projet d'EEHC :

- Nombre important de bretelle d'entrée apportant un flux soutenu le soir ;
- Combinaison de trafic de transit, trafic d'échange et trafic local ;
- Nombre d'ouvrages de traversée de la rivière des galets ;
- Etc...



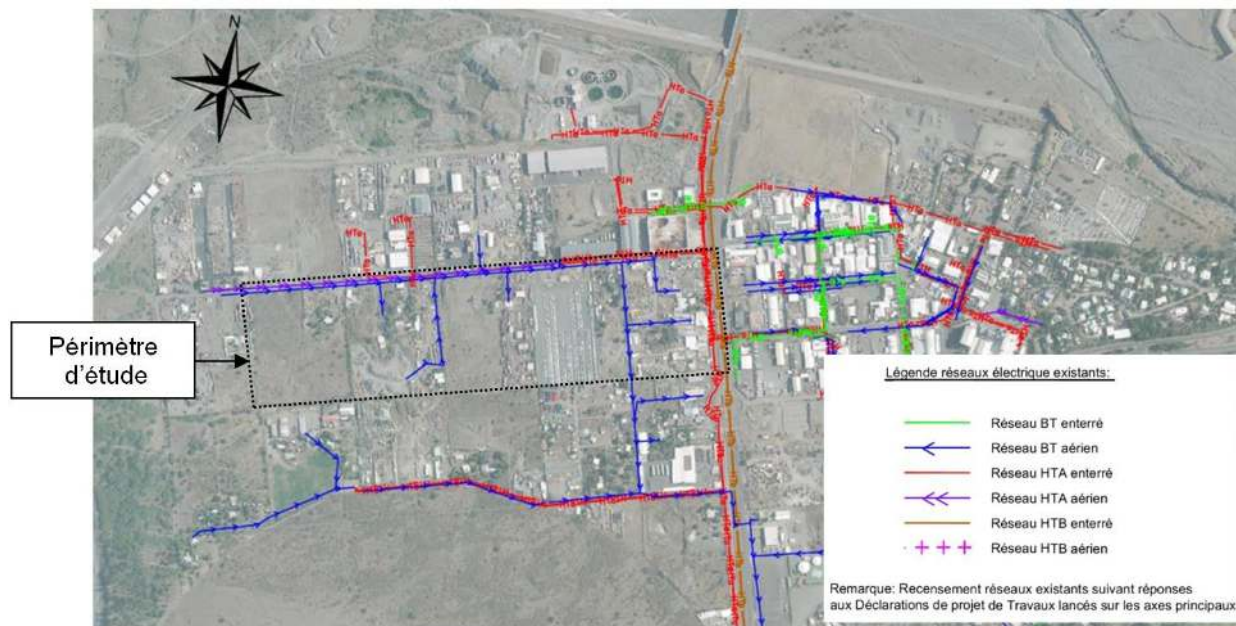
Le soir, le prolongement de l'axe mixte supporte un trafic équivalent à celui du matin mais dans le sens N-S cette fois. Ces flux restent acceptables pour une chaussée à 2x1 voie urbaine suivant conditions de circulation des carrefours comme vérifié par le taux d'occupation inférieur à 70% sur cet axe (cf cartographies page précédente).

On observe notamment :

- Sur le tronçon entre le franchissement Savanna et le giratoire de Cambaie, jusqu'à 1100 véh/h dans le sens N-S ;
- Le tronçon en amont du franchissement Savanna est moins chargé avec 630 véh/h dans le sens N-S ;
- Celui en aval du giratoire de Cambaie est le plus circulé avec environ 2100 véh/h ;
- Même constat que le matin, les franchissements PSO et Savanna sont correctement chargés avec respectivement 270 et 630 véh/h (sens O-E) en provenance de l'axe mixte et explique l'écart de charge de +500 véh/h, par rapport à la situation de REFERENCE (sans franchissement).

8.2. Le réseau électrique

La figure suivante permet d'identifier les réseaux électriques du secteur. On remarque la présence d'un réseau HTB qui, du Sud au Nord longe l'axe mixte. Le secteur d'étude est alimenté via réseau BT aérien.

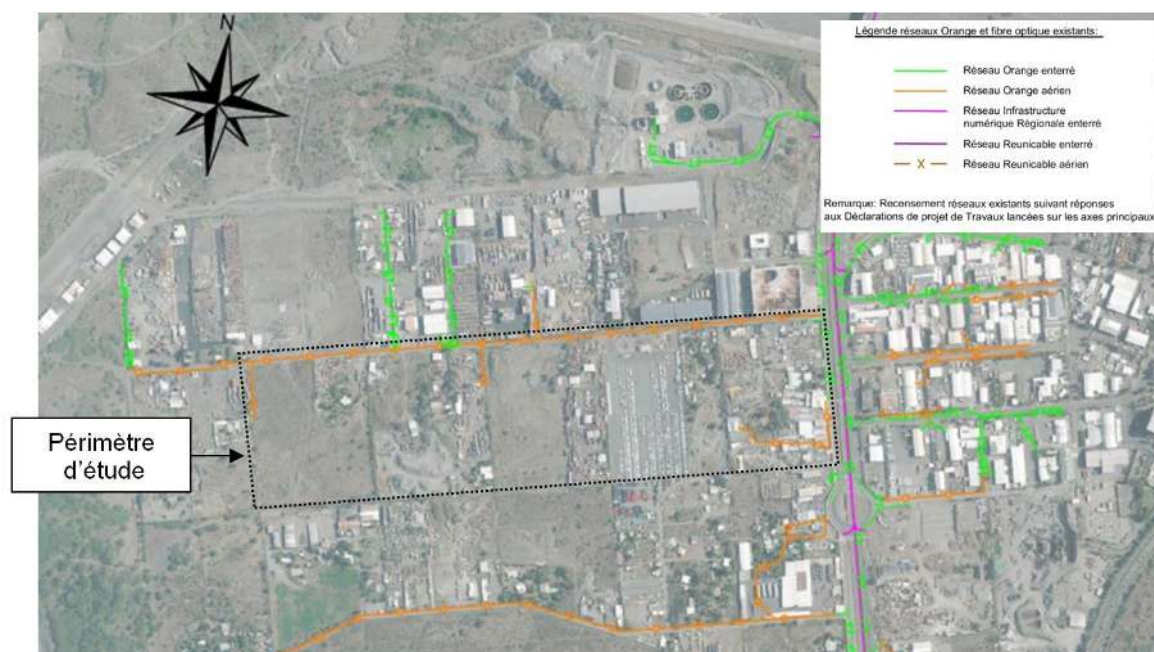


Vue schématique des réseaux d'électricité existants – sans échelle

8.3. Le réseau TELECOM et fibre optique

Le réseau principal suit la RN1 du Sud au Nord, avant de rejoindre l'axe mixte. De cet axe principal enterré, des antennes enterrées ont été tirées dans les principales voies perpendiculaires. D'autres antennes ont été réalisées en réseau aérien.

Par ailleurs, le réseau de fibre optique appartenant à la Région chemine du Sud au Nord en accotement de la RN1 jusqu'à l'échangeur de Cambaie. Le réseau rejoint alors l'axe mixte. Le plan suivant présente le récolement des réseaux de Télécom.



Plan de récolement des réseaux Télécom – sans échelle

8.4. Le réseau des eaux usées

Les réseaux EU de la plaine de Cambaie sont reliés à la station d'épuration de Cambaie, station mise en service en 2012. Elle a une capacité de 60 000 EH (deux tranches de 30 000 EH) et devrait être saturée à l'horizon 2023. Une extension à 90 000 EH voire 120 000 EH est prévue au-delà de 2023 par construction de deux tranches identiques supplémentaires. La station fonctionne aujourd'hui à environ 50% de sa charge nominale. Le secteur de Cornu n'est actuellement pas directement desservi par les réseaux de collecte publics.

La carte ci-contre permet de localiser la station d'épuration ainsi que les réseaux d'eaux usées du secteur.

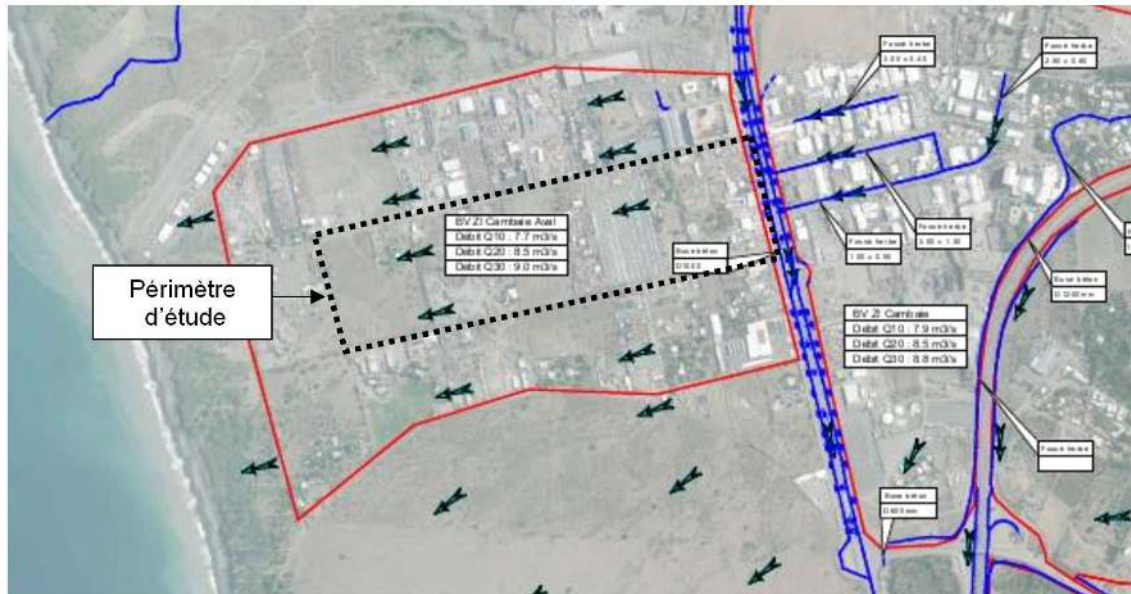


Localisation de la STEP et des réseaux d'eaux usées à proximité du périmètre

Sur l'eau usée, la Créole, gestionnaire du réseau, décrit le Complexe de Dépollution de Cambaie d'une capacité nominale de 10000m³/j comme fonctionnant à 50% de sa capacité nominale et donc aisément apte à recevoir les 1288 m³/j d'AEP consommé. L'augmentation à la hausse de 40m³/j de la consommation AEP, et sur la même proportion du rejet AEP ne constitue pas un ordre de grandeur susceptible de remettre en cause les conclusions de la Créole.

8.5. Le réseau des eaux pluviales

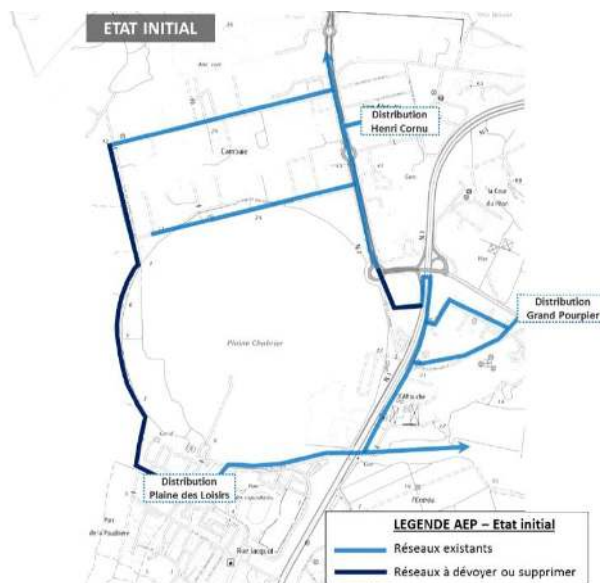
Les réseaux d'eaux pluviales identifiés sont présentés sur le plan récapitulatif ci-dessous issu du SDEP de Saint Paul. Les eaux du périmètre d'étude ne font pas aujourd'hui l'objet d'une collecte.



Recensement des réseaux d'eaux pluviales

8.5. Le réseau d'adduction d'eau potable

Le site d'étude est alimenté par le réseau dit Oméga Grand Pourpier alimenté par les captages d'alimentation « forages 3 chemins », « forage FRH15 » et « forage FRH16 ». Exploité par La Créole, le réseau présente une bonne qualité des eaux en 2019.



État initial du réseau AEP

Le maître d'ouvrage rectifie le besoin en eau potable (AEP) de l'opération conformément au programme projeté. Ce ne sont pas 443m³/j d'eau potable que justifie Opale Alsei mais 155m³/j. Les besoins par typologie sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Typologie de la programmation prédictive Opale Alsei	Hypothèses de consommation d'eau par typologie (source Schéma Directeur des Espaces Publics Ecocité Plaine de Cambaie) en m ³ /j/ha	Hypothèse de consommation d'eau par typologie décrite par OPALE en m ³ /j/ha	Surface Plancher du projet Opale Alsei en ha	Volume estimé nécessaire en m ³ /j
Bureaux, activité tertiaires	9	/	0,8183	7,3647
Activités	non décrit	15	6,5691	98,537
Logistique	non décrit	10	2,6822	26
Commerces	25	/	0,9638	24,095
TOTAL	/	/	11,0334	156

Sollicitée par le GIP Ecocité sur la ressource disponible pour la tranche 1 (dont fait partie l'Espace Economique Henry Cornu) du projet Ecocité du secteur stratégique de la Plaine de Cambaie, la Créole a confirmé par courrier la disponibilité de la ressource en eau potable.

Le tableau ci-dessous récapitule la ressource disponible tel que décrit par la Créole.

		Territoire global de Saint Paul en m³/j	Ressources de l'étang de Saint Paul	Remarques
Ressource disponible	Capacité de production AEP sur Saint Paul dans le respect des arrêté préfectoraux (hors forage Oméga qui n'est plus exploité)	71500	dont 27284m ³ /j sur les ressources de l'étang de Saint Paul	Le SAGE est plus contraignant que les arrêtés puisqu'il limite à 26000 m ³ /j, le prélèvement sur les ressources de l'étang de Saint Paul
	Consommation AEP en 2019 en m³/j	56700	dont 19493 m ³ /j sur les ressources de l'étang de Saint Paul	
	Volume restant disponible en m³/j	14800	7791 selon les arrêtés préfectoraux	6507 m³/j selon le SAGE

Enfin, le tableau ci-dessous compare les prédictions des besoins AEP faites par Opale Alsei des prédictions réalisées antérieurement par le GIP.

Besoins identifiés		ZAC CAMBAIE dont Plaine des loisirs	EEHC	Total hors taux de rendement	Volume de production nécessaire incluant taux de rendement de 75% (intègre correction apportée par la Créole)
	Besoins AEP (m ³ /j) estimés par le GIP	1162	126	1288	1717 m ³ /j
	Corrigé des besoins EEHC (m ³ /j) décrit par Opale Alsei	1162	155	1317	1760 m ³ /j

Ainsi, les projections de programmation de l'EHCC sont cohérentes avec les estimations réalisées par le GIP dans le cadre du Schéma Directeur des Espaces Publics de la Plaine de Cambaie. Sur la ressource AEP, La Créole, gestionnaire du réseau, la décrit par courrier du 25 février 2021 comme suffisante pour les opérations composant la tranche 1 du projet Ecocité du secteur stratégique de la Plaine de Cambaie, dont fait partie l'Espace Economique Henri Cornu. L'augmentation à la hausse de 40m³/j de la consommation AEP par rapport aux prédictions du schéma Directeur des Espaces Publics du GIP ne constitue pas un ordre de grandeur susceptible de remettre en cause les conclusions de la Créole.

En conclusion, la zone destinée à accueillir le projet d'espace Henri Cornu est contiguë ou desservi par l'ensemble des réseaux primaires et voiries structurantes. Ces réseaux ont également une capacité suffisante pour accueillir cette opération.

Partie 2. La mise en compatibilité du PLU

1. Les modifications apportées au plan de zonage

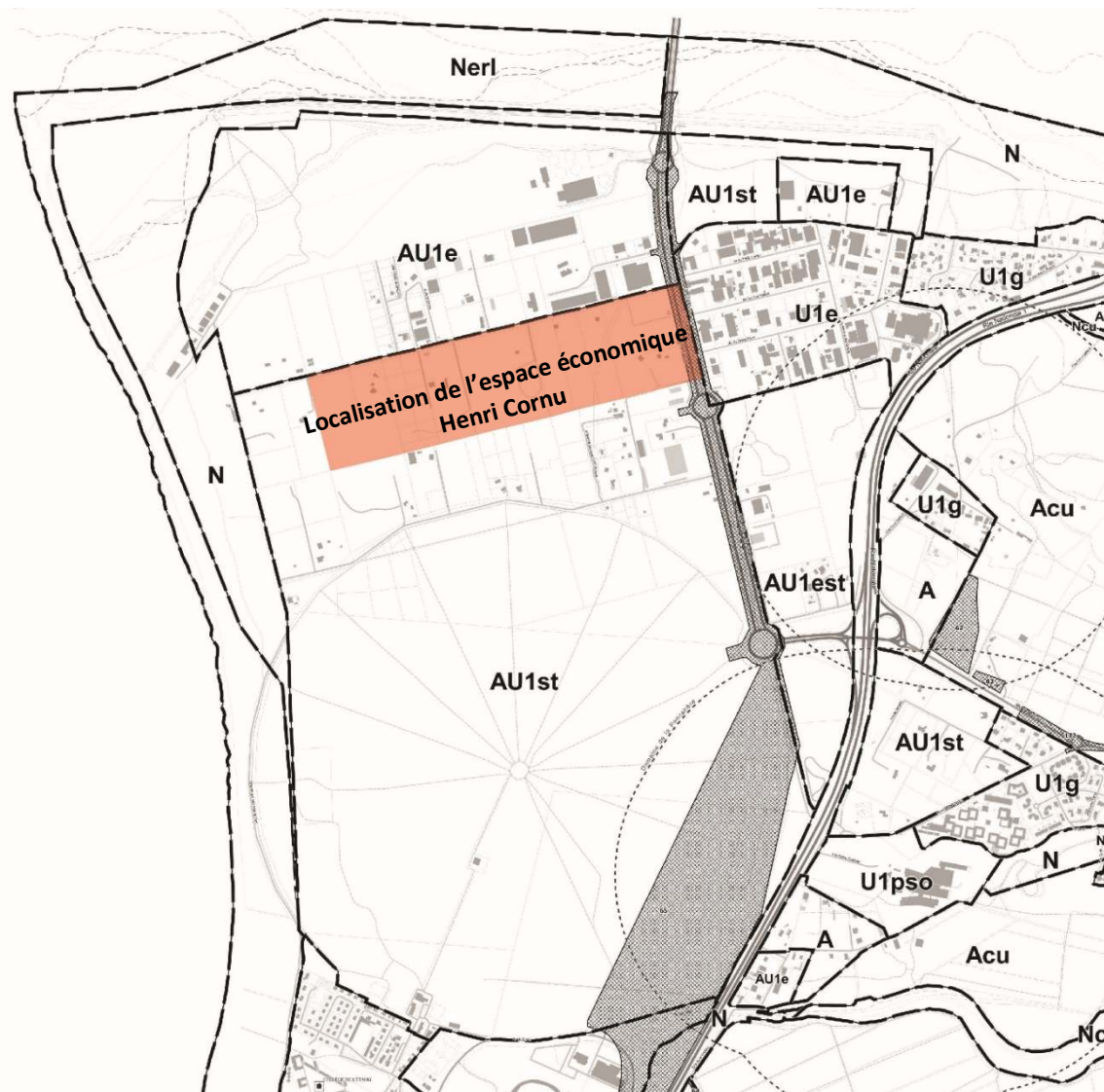
La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st du PLU en vigueur. Ce classement réglementaire définit des secteurs à urbaniser dans le futur au sein du bassin de vie de Saint-Paul centre en attente du renforcement des capacités des différents réseaux et conditions d'accès pour desservir de nouvelles constructions. En outre, ces zones nécessitent des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et des modes opérationnels adaptés. Le règlement de la zone actuellement en vigueur ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu.

Par conséquent, son ouverture à l'urbanisation est règlementairement conditionnée à une modification du PLU.

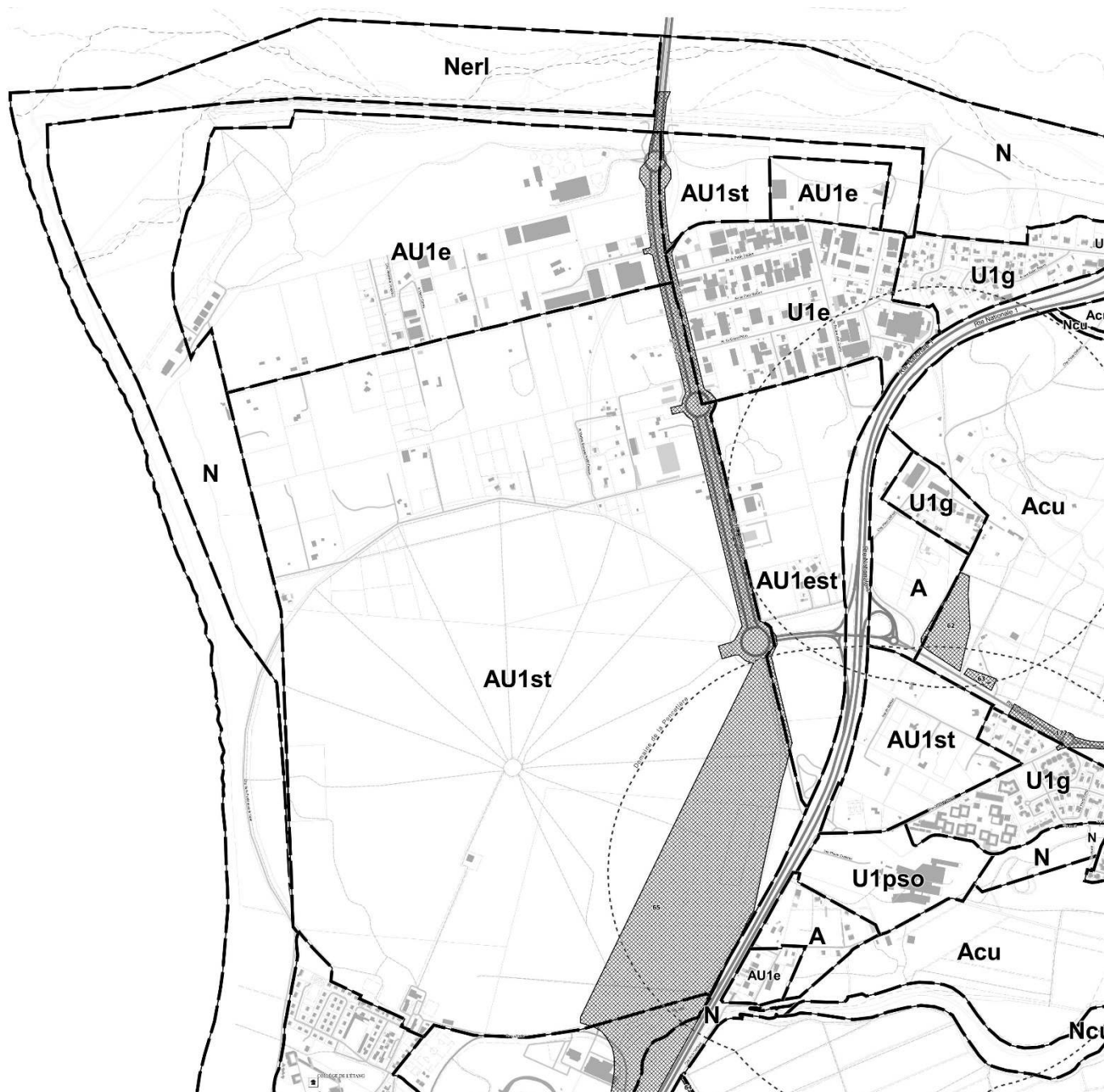
Il est proposé de classer le périmètre de l'espace économique Henri Cornu en secteur AU1ec.

L'objectif est double :

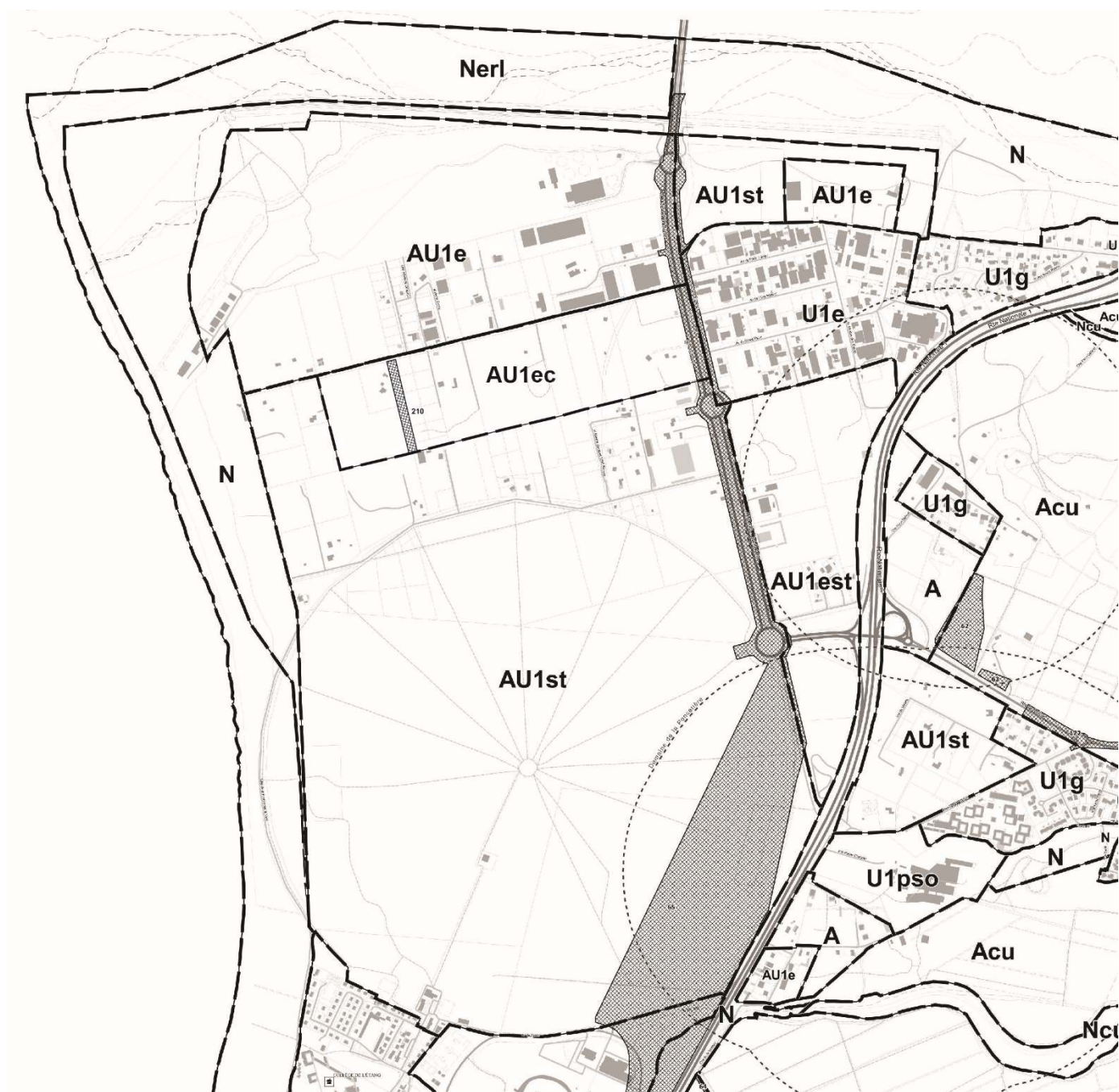
- Le classement en AU1e permet d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de cette zone. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- La mise en place d'un indice « c » (comme Cornu) va permettre d'adapter les dispositions de la zone U1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses conformes aux objectifs de la démarche EcoCité. Il s'agit de distinguer cette zone du reste du territoire et de réaffirmer le caractère exemplaire de l'opération.



1.1. Le plan de zonage du PLU en vigueur



1.2. Le plan de zonage du PLU mis en compatibilité



2. Les modifications apportées au règlement

Si le projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu est en grande partie en conformité avec la réglementation de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, la mise en compatibilité du PLU est néanmoins indispensable afin d'intégrer des prescriptions règlementaires supplémentaires au sein de cette zone par la création d'un secteur Ue1c (et de fait son équivalent AU1ec puisque, pour appliquer le règlement des zones AU1e, il convient de se reporter au règlement de la zone U1e) qui permettra :

- D'adapter le projet urbain et architectural en cohérence avec l'aménagement projeté
- De proposer des prescriptions vertueuses en termes d'intégration paysagère et environnementale
- D'être en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment vis-à-vis du SCOT du TCO.

Il s'agit ainsi de répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale de l'EcoCité de la plaine de Cambaie.

ZONES U1e, U1I

Caractère de la zone donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

Il existe un secteur U1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

La zone U1I couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

La création d'un secteur spécifique permet d'adapter les dispositions de la zone U1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses en lien avec le projet Ecocité. Il s'agit de distinguer ce secteur du reste du territoire et de confirmer le caractère exemplaire de cette opération.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.2 - Sont interdits

en zones U1e et U1I

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution, à l'exception du secteur **U1ec** pour lequel l'article 2.2 fixe des conditions particulières.
5. En secteur **U1ec**, sont interdites les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage en application des prescriptions du SCOT du TCO.

L'objectif est de sécuriser le PLU de Saint-Paul en prenant en compte les prescriptions réglementaires traduites dans le Schéma d'Aménagement Régional approuvé le 22 novembre 2011 (prescription n°14) et reprises dans le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO approuvé le 21 décembre 2016 (orientation O.15).

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

• **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
7. En secteur **U1ec**, les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements, d'activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie totale de la zone **U1ec** concernée en application des prescriptions du SCOT du TCO. En outre, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.

L'objectif est de sécuriser le PLU de Saint-Paul en prenant en compte les prescriptions réglementaires traduites dans le Schéma d'Aménagement Régional approuvé le 22 novembre 2011 (prescription n°14) et reprises dans le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO approuvé le 21 décembre 2016 (orientation O.15).

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

• **4.4 - Réseaux divers**

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

De plus, en secteur **U1ec**, les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

L'objectif est d'intégrer dans le PLU de Saint-Paul des prescriptions techniques précises et opérationnelles limitant l'impact de l'éclairage de la zone pour limiter les conséquences de la pollution lumineuse sur l'avifaune marine protégée en transit entre l'océan et les Hauts de l'île.

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

- **6.2 - Règle générale**

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

- **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

De plus en secteur **U1ec** :

- les parties de constructions dès lors qu'elles sont situées au-dessus de 6 mètres de hauteur par rapport au nu des façades, sont autorisées sur un débord maximum de 2 mètres.
- les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique, les ouvrages de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisés sur un débord maximum de 2 mètres.

Cette disposition est rédigée à l'article 6 pour laisser la possibilité d'installer des éléments d'architecture pour la protection solaire ou acoustique.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

- **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

En secteur **U1ec**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m au faîtage. Toutefois, pour les équipements destinés à des parcs de stationnement communs, situé à moins de 250 m de l'axe de la Route Nationale 7, ce seuil est porté à 21 m au faîtage.

Ces dispositions doivent permettre la réalisation de plusieurs séquences de volumétrie, favorables à la densité et également à l'intégration et l'animation architecturale. La volonté est notamment de bénéficier d'entrepôts permettant du stockage sur deux niveaux, de sorte à assurer un maximum de volume ICPE sur la zone. Cette densité supplémentaire garantira le respect des normes et évitera une consommation de foncier ailleurs sur le territoire. En outre, pour éviter la propagation des aires de stationnement, il est prévu la réalisation de parkings communs en ouvrage. Afin de permettre la construction d'une structure de 500 places environ, il est nécessaire de porter la hauteur maximum à 21 mètres.

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

- **11.5 - Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée.

En secteur **U1ec**, les travaux d'affouillement et de terrassement sont autorisés pour permettre la réalisation de plateformes supportant les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, etc.).

11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

En secteur **U1ec**, tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de **5 mètres**.

Ce seuil est indispensable pour permettre l'implantation d'installations classées dont les normes de sécurité imposent des contraintes architecturales. En outre, compte tenu de la pente régulière du site, les murs de soutènement consolidant les bâtiments seront nécessairement plus importants.

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

• **12.2 - Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux, autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En secteur **U1ec**, ces normes sont considérées comme des seuils minimum à atteindre. Elles peuvent notamment être satisfaites par la création d'un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble, ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas, le(s) parking(s) mutualisé(s) sont admis à condition que :

- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 50 places,
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la mutualisation des places pour les usagers et les visiteurs.

Cette disposition vise à permettre l'aménagement d'un parking mutualisé unique.

- **12.4 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher. **En outre, en secteur U1ec, pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé une place minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher.**
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

Cette disposition vise à prendre en compte les besoins réels de stationnements en vélo. En effet, dans le cas d'implantation d'entrepôts, dont la surface de plancher est importante alors même que le nombre d'emploi généré est faible, il est nécessaire d'adapter le seuil de 100 m². Ainsi, le seuil de 500 m² est retenu car davantage pertinent pour les entrepôts, qui ne sont pas forcément générateurs d'emplois.

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

- **13.1 - Espaces libres**

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 20% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

En secteur U1ec, une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient préciser cet objectif.

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser spatialement les grandes orientations relatives aux espaces libres perméables. Il s'agit au-delà du quantitatif (les 20%), de détailler le projet dans sa dimension qualitative et respectueuse de l'environnement.

ZONES AU1e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU1e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il existe un secteur AU1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone U1e.

La création d'un secteur spécifique permet d'adapter les dispositions de la zone AU1e tout en intégrant des prescriptions vertueuses en lien avec le projet Ecocité. Il s'agit de distinguer ce secteur du reste du territoire et de confirmer le caractère exemplaire de cette opération.

2.1. Le règlement du PLU en vigueur

ZONES U1e, U1I

Caractère de la zone donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

La zone U1I couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- **1.1 – Rappels**

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- **1.2 - Sont interdits**

en zones U1e et U1I

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution.

en zone U1I

Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.

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

- **2.1 – Rappels**

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

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.

3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.

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

- **3.1 – Rappels**

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- **3.2 - Condition d'accès aux voies**

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

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

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

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

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

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

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

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

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

- **4.2 - Eaux usées**

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

- **4.3 - Eaux pluviales**

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

- **4.4 - Réseaux divers**

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

Article 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- **6.2 - Règle générale**

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

- **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

• **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

• **7.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

• **8.1 - Définition**

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

• **8.2 - Règle générale**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

• **8.3 - Exceptions**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

• **10.1 - Définition**

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

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

• **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

• **10.3 - Exception**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum.

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

• **11.1 - Définition**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables ; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• **11.2 - Règles générales**

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de

climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

• **11.3 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou procédés imitant un autre matériau l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

• **11.4 - Toitures**

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

• **11.5 - Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée.

11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

Exception

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

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

- **12.1 - Définition**

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

- **12.2 - Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux, autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

- **12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **12.4 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

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

- **13.1 - Espaces libres**

Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 20% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- **13.2 - Plantations**

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU1e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU1e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone U1e.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- 1.2 - Sont interdits

Se reporter au règlement de la zone U1e.

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

- 2.1 – Rappels

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- 2.2 - Sont admis sous condition

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

- Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
- Les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
- Se reporter au règlement de la zone U1e.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U1e.

2.2. Le règlement du PLU mis en compatibilité

En rouge, figurent les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul pour la prise en compte du projet d'aménagement du pôle d'activités Henri Cornu.

ZONES U1e, U1I

Caractère de la zone donné à titre indicatif

La zone U1e couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

Il existe un secteur U1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

La zone U1I couvre les espaces de loisirs de la Plaine de Cambaie.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 – Rappels

1. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de construction existantes.
2. Dans les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques (PPR).

- 1.2 - Sont interdits

en zones U1e et U1I

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article 2.2.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs et de caravanes en application du code de l'urbanisme.
4. Les commerces de grande distribution, à l'exception du secteur **U1ec** pour lequel l'article 2.2 fixe des conditions particulières.
5. En secteur **U1ec**, sont interdites les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage en application des prescriptions du SCoT du TCO.

en zone U1I

Les constructions, ouvrages et travaux à destination artisanale et industrielle.

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

- 2.1 – Rappels

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

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, loisirs, etc.), soumises ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation dans la zone dans la limite de 50 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées.
3. Les équipements publics d'intérêt collectif ainsi que les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.
4. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes, même si elles ne sont pas liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.
5. Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
7. En secteur **U1ec**, les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements, d'activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie totale de la zone **U1ec** concernée en application des prescriptions du SCOT du TCO. En outre, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.

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

- **3.1 – Rappels**

1. On entend par voie d'accès, toute voie et servitude de passage, carrossable, ouverte à la circulation des véhicules motorisés.
2. Toute unité foncière enclavée est inconstructible sauf si le demandeur ou le déclarant dispose d'une servitude de passage permettant de la désenclaver.

- **3.2 - Condition d'accès aux voies**

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

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

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

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

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

Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

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

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

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

- **4.2 - Eaux usées**

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

- **4.3 - Eaux pluviales**

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

- **4.4 - Réseaux divers**

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

Dans les lotissements et les opérations de bureaux et services, la conception privilégiera les dispositifs collectifs de production et de distribution d'énergie, et d'accès aux réseaux de télécommunications.

De plus, en secteur **U1ec**, les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

Article 5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Ne sont pas concernées par cette disposition les voiries internes à usage privatif d'une opération réalisée sur une même unité foncière.

Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé.

- **6.2 - Règle générale**

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

- **6.3 - Exception**

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

- pour les saillies dans la marge d'isolement (débords de toiture, descente d'eaux pluviales et autres aménagements de façade), par rapport au nu des façades et des toitures, sur un débord maximum de 0,8 m,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation ou l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

De plus en secteur **U1ec** :

- les parties de constructions dès lors qu'elles sont situées au-dessus de 6 mètres de hauteur par rapport au nu des façades, sont autorisées sur un débord maximum de 2 mètres.
- les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique, les ouvrages de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisés sur un débord maximum de 2 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **7.1 - Définition**

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré horizontalement et perpendiculairement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la construction. Ne sont pas pris en compte les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les rampes d'accès PMR, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.2 - Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait de toute limite séparative jouant le rôle d'une limite avec une autre zone urbaine ou une zone à urbaniser

En cas d'implantation en limite séparative, un traitement qualitatif sera apporté aux parties apparentes des pignons aveugles.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 m minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

- **7.3 - Exception**

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

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **8.1 - Définition**

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

- **8.2 - Règle générale**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants d'au moins 3 m.

- **8.3 - Exceptions**

Les implantations suivantes ne sont pas réglementées :

- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- pour les constructions annexes et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères
- pour la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

- **10.1 - Définition**

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

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

- **10.2 - Règle générale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.

En secteur **U1ec**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m au faîtage. Toutefois, pour les équipements destinés à des parcs de stationnement communs, situé à moins de 250 m de l'axe de la Route Nationale 7, ce seuil est porté à 21 m au faîtage.

- **10.3 - Exception**

La hauteur des constructions suivantes n'est pas réglementée :

- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères, aux ascenseurs,
- pour la réalisation, l'extension de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'extension, ou de surélévation réalisés sur une construction existante régulièrement édifiée qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.

- les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) nécessaires à l'activité

La hauteur des constructions suivantes est réglementée différemment :

- Dans les secteurs soumis à un risque naturel fort ou moyen et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle pourra être augmentée d'un mètre maximum.

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

• **11.1 - Définition**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont indissociables ; cela signifie que l'apparence des bâtiments, le traitement du terrain, les clôtures et le jardin définissent un ensemble cohérent.

C'est pourquoi toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) ainsi que les plantations, les terrassements et les matériaux au sol feront ensemble l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 13) : ils devront être l'expression d'une architecture tropicalisée.

• **11.2 - Règles générales**

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation des bâtiments, leur orientation, le choix des matériaux apparents et des couleurs.

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

Les bâtiments annexes et les volumes techniques seront conçus dans un traitement architectural équivalent à celui de la construction principale.

Feront partie de la construction : les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques), les appareils de climatisation, les citernes d'accumulation d'eau. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

• **11.3 - Façades**

Toutes les façades d'une construction, notamment celles visibles d'une voie, devront être composées sans disparités (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert seront donc composés en cohérence avec la façade principale.

Toute ouverture devra comporter des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.).

Les matériaux et les couleurs employés pour les parois extérieures seront choisis :

- Pour donner une qualité architecturale aux bâtiments,
- Pour associer les futures constructions aux quartiers urbains,
- Pour préserver les paysages de Saint-Paul,
- Pour générer une ventilation naturelle et un confort thermique adapté au climat.

Seront interdits les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, les matériaux ou procédés imitant un autre matériau l'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouvert (parpaings, tôle, fers à béton, etc.).

- **11.4 - Toitures**

Couleurs

Afin d'obtenir une meilleure intégration dans l'environnement végétal ou construit, le matériau de couverture ne devra pas être réfléchissant. Les couleurs claires (dans les tons blanc cassé, gris), les couleurs de matériaux naturels (bois, zinc, cuivre, etc.) seront autorisées ; les couleurs foncées (dans les tons bleu, vert, rouge) seront à proscrire.

- **11.5 - Adaptation au sol**

Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs (voir paragraphe suivant) seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée.

En secteur **U1ec**, les travaux d'affouillement et de terrassement sont autorisés pour permettre la réalisation de plateformes supportant les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, etc.).

11.6 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures sur voie et les murs de soutènement assimilés seront obligatoires. Ils feront partie intégrante de la construction et à ce titre devront figurer dans la demande de permis de construire.

Afin de créer une continuité d'aspect et de traitement sur la voie, l'aspect des clôtures sur voie devra être simple et les matériaux choisis en fonction de la construction principale. Il est recommandé de prendre en compte les clôtures ou murs de soutènement voisins. Par ailleurs, l'utilisation brute des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdite.

Typologies

Pour les commerces, les bureaux et les services dans un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, la clôture aura une hauteur inférieure à 3 m et seront composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,90 m, doublée d'une haie vive, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- soit constituée par tout autre dispositif d'une hauteur supérieure à 0,50 m, construit et implanté à l'alignement.
- toutes ces clôtures pourront être étudiées pour recevoir des enseignes (pancartes, totems, mâts, etc.).

Dans le cadre d'opération d'ensemble (y compris les lotissements) réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 5.000 m², il sera exigé des clôtures sur voie présentant une harmonie et une homogénéité de traitement, d'aspect, de forme et de matériau.

Tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 2,50 m. Plusieurs murs sur un même terrain ne pourront dépasser une hauteur cumulée de 7,50 m mesurées par tranche de 30 m dans le sens de la pente. Par ailleurs, lorsqu'un mur de soutènement bordera la voie publique, il pourra supporter une clôture telle que définie ci-dessus et la hauteur apparente (mur+clôture) ne dépassera pas 3 m.

En secteur **U1ec**, tout mur de soutènement retenant un déblai ou un remblai, ne pourra dépasser une hauteur apparente (mur+clôture) de 5 mètres.

Exception

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

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

• **12.1 - Définition**

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

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

• **12.2 - Normes de stationnement**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Norme de stationnement
Habitations autorisées dans la zone	1 place par logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres / 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement
Restaurants	10 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux, autres activités	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux de stockage	2 places de stationnement
Etablissements recevant un grand nombre de personnes (cultes, salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....)	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher ou 1 place par tranche de 10 personnes accueillies* * la règle la plus défavorable s'applique

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En secteur **U1ec**, ces normes sont considérées comme des seuils minimum à atteindre. Elles peuvent notamment être satisfaites par la création d'un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble, ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas, le(s) parking(s) mutualisé(s) sont admis à condition que :

- le nombre total des places exigées par application des normes définies au présent article soit supérieur ou égal à 50 places,
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la mutualisation des places pour les usagers et les visiteurs.

• **12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un périmètre de 200 m de la limite parcellaire les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **12.4 - Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher. **En outre, en secteur U1ec, pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé une place minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher.**
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Les emplacements devront être réalisés par groupe de 5 au minimum ; des emplacements individuels isolés ne seront pas autorisés.

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

- **13.1 - Espaces libres**

Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions au-dessus du sol et en sous-sol. Les espaces libres seront considérés comme perméables s'ils sont en pleine terre et ne sont pas imperméabilisés en surface, afin de permettre une pénétration gravitaire normale des eaux pluviales dans le sol.

Les piscines, les aires de stationnement et voies de toute nature ne seront pas considérées comme des espaces libres perméables. Tout espace en pleine terre traité en caillebotis bois sur plot sera considérée comme perméable.

Comme toutes les surfaces des bâtiments (façades et toitures) et les terrassements, les espaces libres feront l'objet d'une conception soignée et harmonieuse (voir également article 11) : ils concourent à l'expression d'une architecture tropicalisée.

Règles générales

Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter.

Feront partie des espaces libres : les arbres à planter, à conserver ou à abattre, les matériaux couvrant le sol, les aires de stationnement. Ils apparaîtront sur les documents graphiques et feront l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect de la parcelle. Des prescriptions particulières (mise en peinture, carénage, etc.) pourront être imposées.

Perméabilité

Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 20% de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

En secteur U1ec, une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient préciser cet objectif.

Exceptions

S'agissant de la surélévation d'un bâtiment existant ou lors d'un changement de destination, la réalisation d'espaces libres perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

S'agissant de la démolition /reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réalisation d'espaces verts perméables supplémentaires à ceux existants avant travaux ne sera pas exigée.

- **13.2 - Plantations**

Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.

Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

ZONES AU1e

Caractère de la zone donné à titre indicatif

Le zonage AU1e couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il existe un secteur AU1ec couvrant le pôle d'activités Henri Cornu, dans lequel des dispositions visant à garantir l'intégration du projet dans son environnement global, et tout particulièrement en lien avec la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale, sont prévues.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter au règlement de la zone U1e.

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- **1.1 – Rappels**

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- **1.2 - Sont interdits**

Se reporter au règlement de la zone U1e.

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

- **2.1 – Rappels**

Se reporter au règlement de la zone U1e.

- **2.2 - Sont admis sous condition**

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

- Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie, etc.).
- Les prélèvements de matériaux et l'ouverture de carrières sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.
- Se reporter au règlement de la zone U1e.

Articles 3 à 14

Se reporter au règlement de la zone U1e.

3. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

La zone d'activités économiques de Cambaie fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique déjà existante (Partie 1 « Le bassin de vie Saint-Paul Centre », chapitre 1.4 « La zone d'activités économiques de Cambaie »). Par conséquent, celle-ci est mise à jour en intégrant les aménagements prescriptifs relatifs à la requalification de l'espace économique Henri Cornu.

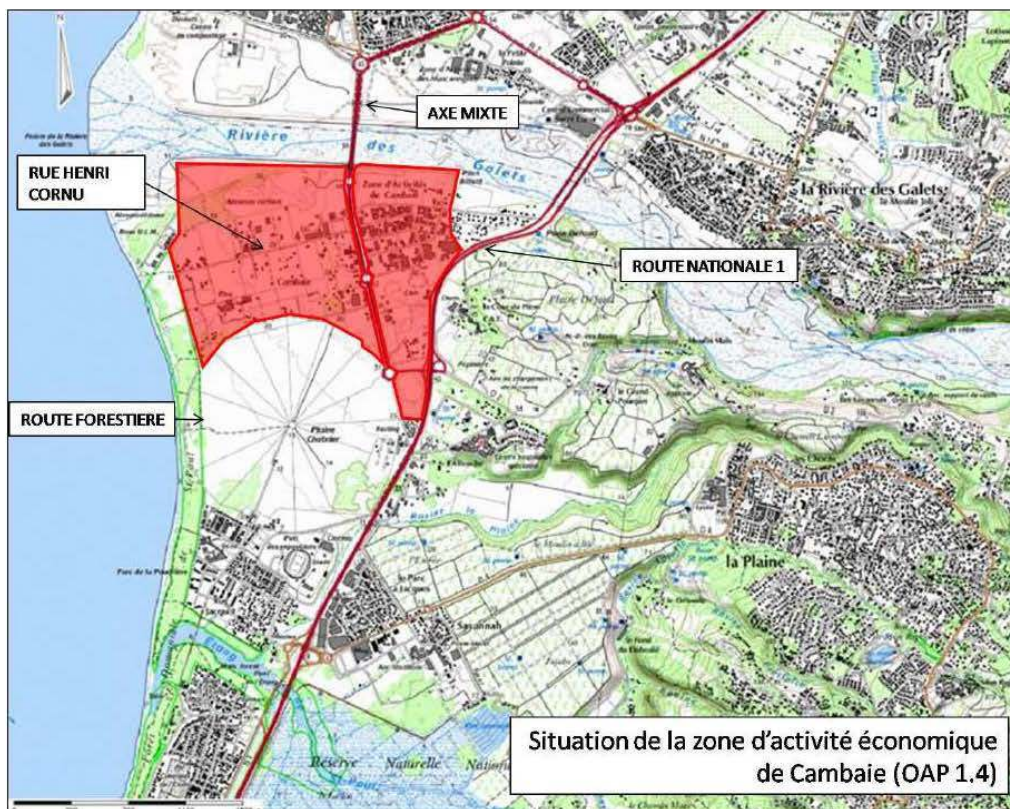
3.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur

1.4 LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CAMBAIE

SITUATION

Le secteur se situe :

- D'une part entre la RN 7 (axe mixte), la RN1 et la rivière des galets ;
- D'autre part, de chaque côté de la rue Henri CORNU.



CARACTERISTIQUES

- Espaces déjà à vocation économique nécessitant une restructuration et un réaménagement,
- Espaces vitrines majeurs en entrée de la plaine de Cambaie.
- Espace directement en contact avec la zone de projet EcoCité (aménagement urbain d'envergure).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit de réaménager les espaces existants et d'aménager les espaces vierges en accueillant des entreprises de production, des activités tertiaires et commerciales. Les activités devront justifier de la nécessité d'être localisées à proximité de la zone portuaire.

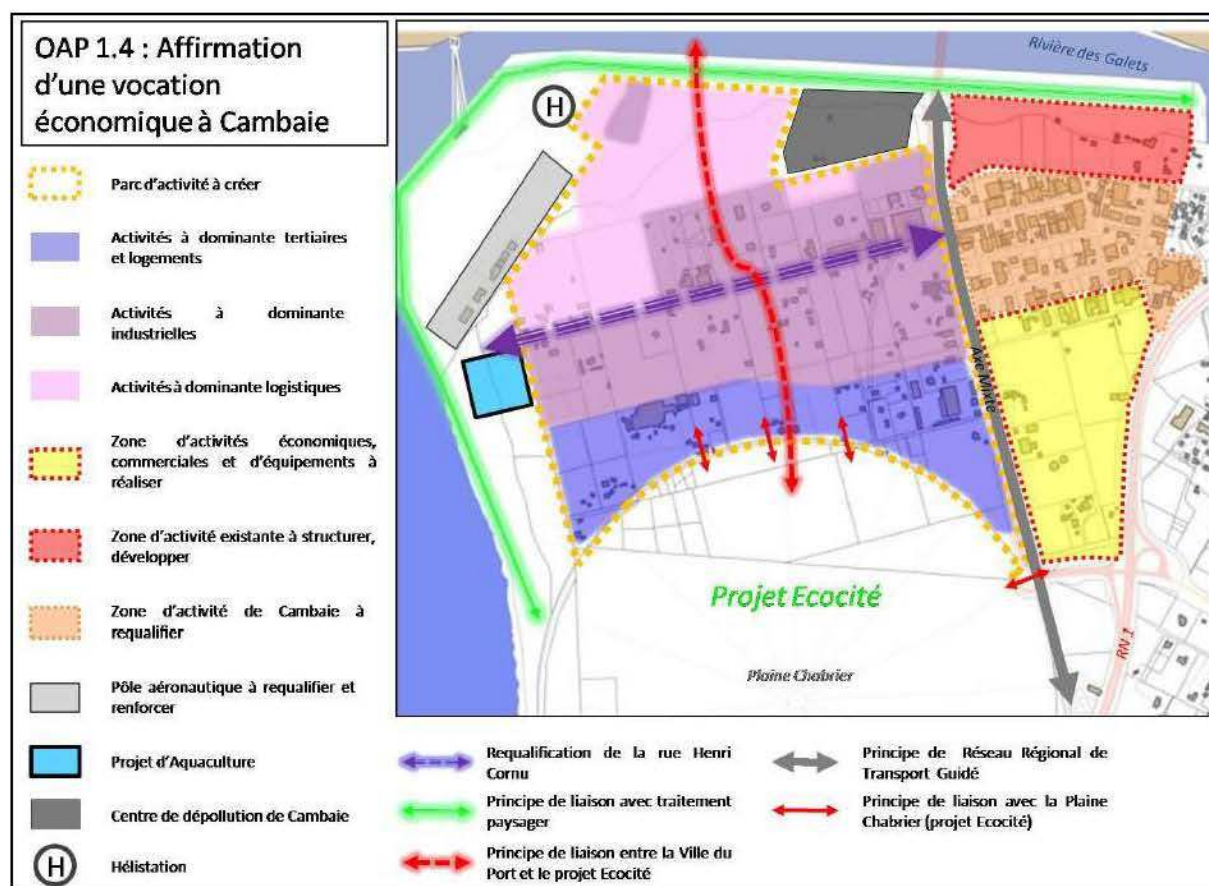
Le Parc d'activités sera organisé de la manière suivante :

- La zone de contact avec la Plaine Chabrier devra faire le lien avec le projet d'EcoCité porté par le TCO : traitement paysager, liaison douces...
- Au nord de cette zone de contact, l'espace sera réservé aux activités à dominante tertiaires qui seront en lien direct avec l'EcoCité ;
- De part et d'autre de la rue Henri Cornu, l'espace sera dédié principalement aux activités industrielles en lien avec l'activité portuaire ;
- Enfin, le nord du parc d'activités sera dédié aux activités logistiques toujours en lien avec l'activité portuaire.

Le Parc d'activités sera desservi par un maillage routier interne à partir des échangeurs de la RN7. Les axes principaux feront l'objet d'un traitement paysager.

L'ensemble de ce programme d'équipements publics et privés permettra de faciliter l'accessibilité des différents bâtis aux PMR, notamment par la réalisation d'un TCSP sur la RN7 et d'une desserte du réseau Kar Ouest sur la zone d'activités répondant ainsi aux objectifs du PDU. Concernant l'accessibilité des différents bâtis aux PMR, la commune veillera particulièrement à ce que l'ensemble de la réglementation en la matière soit respectée lors de l'aménagement du secteur et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT



3.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mis en compatibilité

ORIENTATIONS SPECIFIQUES A L'ESPACE ECONOMIQUE HENRI CORNU

Concernant l'espace économique Henri Cornu (secteur AU1ec), les orientations suivantes s'appliquent :

L'ambiance des secteurs bâtis :

Il est recommandé pour l'espace économique Henri Cornu de constituer plusieurs séquences en termes de volumétrie, permettant à la fois l'intégration du projet dans le site environnant et une densité économique fonctionnelle. Par conséquent, il est prévu trois secteurs d'ambiance :

- Les bâtiments implantés sur la RN7 (S1), représentant la vitrine de la zone Henri Cornu, doivent exprimer une architecture travaillée avec des jeux de volume et de matériaux animés par des décrochés soignés. Il s'agit de créer une façade dynamique et attractive. La hauteur maximale de 18 mètres au faîtage peut être atteinte sur 50% maximum des surfaces bâties. Toutefois, pour les équipements destinés à des parcs de stationnement communs, situé à moins de 250 m de l'axe de la Route Nationale 7, ce seuil est porté à 21m au faîtage.
- Le cœur du pôle économique Henri Cornu (S2), regroupant des activités industrielles et des entrepôts, doit favoriser les volumes simples avec une certaine densité. La hauteur maximale de 18 mètres au faîtage est admise sur l'ensemble des bâtiments.
- La lisière du pôle économique Henri Cornu à proximité de la cote boisée (S3), doit constituer une ambiance plus urbaine. La hauteur maximale autorisée pour les constructions peut-être exceptionnellement atteinte.

Le caractère des espaces paysagers :

L'espace économique Henri Cornu doit prévoir les espaces paysagers suivants :

- une zone non aedificandi le long de la voie Sud doit être respectée afin de permettre l'implantation de la trame verte. Cet espace peut être traversé par des voies utiles au fonctionnement de l'opération et de connexion avec les futurs aménagements de l'EcoCité.
- une zone non aedificandi le long de la voie Ouest doit être respectée afin de tendre vers une transition paysagère avec l'environnement urbain prévu dans le projet EcoCité.

Les espaces perméables :

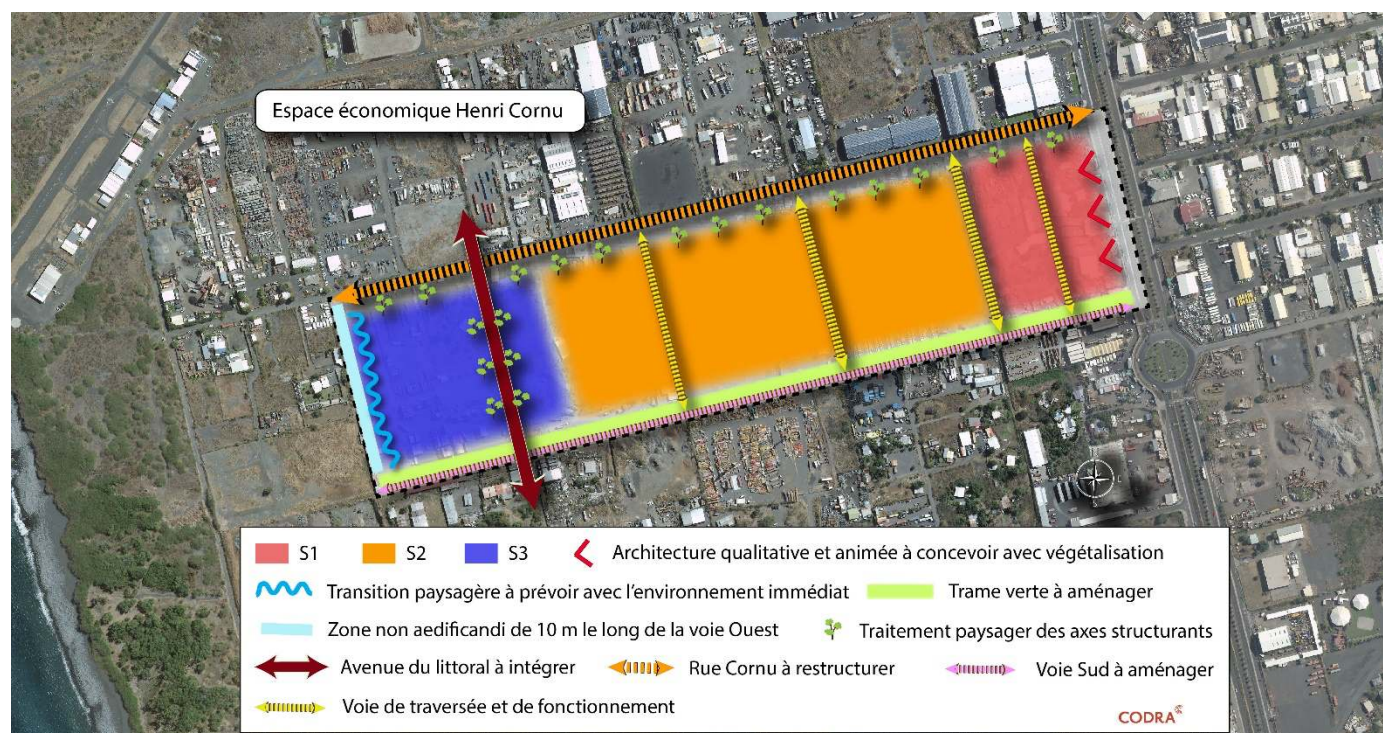
Le pourcentage minimal d'espaces libres perméables sera de 20% à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement Henri Cornu (zone AU1ec). Pour atteindre cet objectif, le projet doit prévoir :

- La création d'une trame verte en limite Sud qui irrigue l'ensemble du site et constitue une accroche forte avec la trame verte existante de la zone littorale. Support de la gestion des eaux pluviales, de la circulation des vents et de l'évapotranspiration, il s'agit d'une véritable trame verte généreuse pour la faune et la flore, avec des lieux d'agrément (traitement des limites par une mutualisation du paysage public/privé) et de gestion hydraulique.
- Le développement du concept des rues vertes, support d'une trame végétale de trois strates composées de couvre-sols, d'arbustes et de grands arbres. Ces voies paysagères permettront de créer de l'ombrage et de la fraîcheur pour les usagers du parc d'activités. Elles assureront les continuités écologiques des ensembles paysagers plus importants et participeront activement à la gestion des eaux pluviales de ruissellement.
- Les espaces doivent s'entremêler dans un souci de biodiversité du règne végétal pour se succéder les uns les autres sans rupture forte dans des trames végétales qu'ils créent afin de faciliter le développement de la faune associée et réduire les limites visuelles entre les espaces. Ainsi, une cohérence paysagère globale de cette zone d'activités sera recherchée en incluant dans une même démarche les espaces publics et les espaces privés. Le traitement paysager des limites des îlots devront s'intégrer parfaitement aux orientations paysagères appliquées au sein de la zone.
- Le traitement des espaces verts et perméables pourrait s'appuyer sur la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes et d'espèces exotiques non envahissantes. Le choix devra s'orienter vers des espèces végétales adaptées aux conditions climatiques du terrain. D'autre part la récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts et l'entretien des espaces extérieurs sera favorisée.

L'organisation de la trame viaire de la zone :

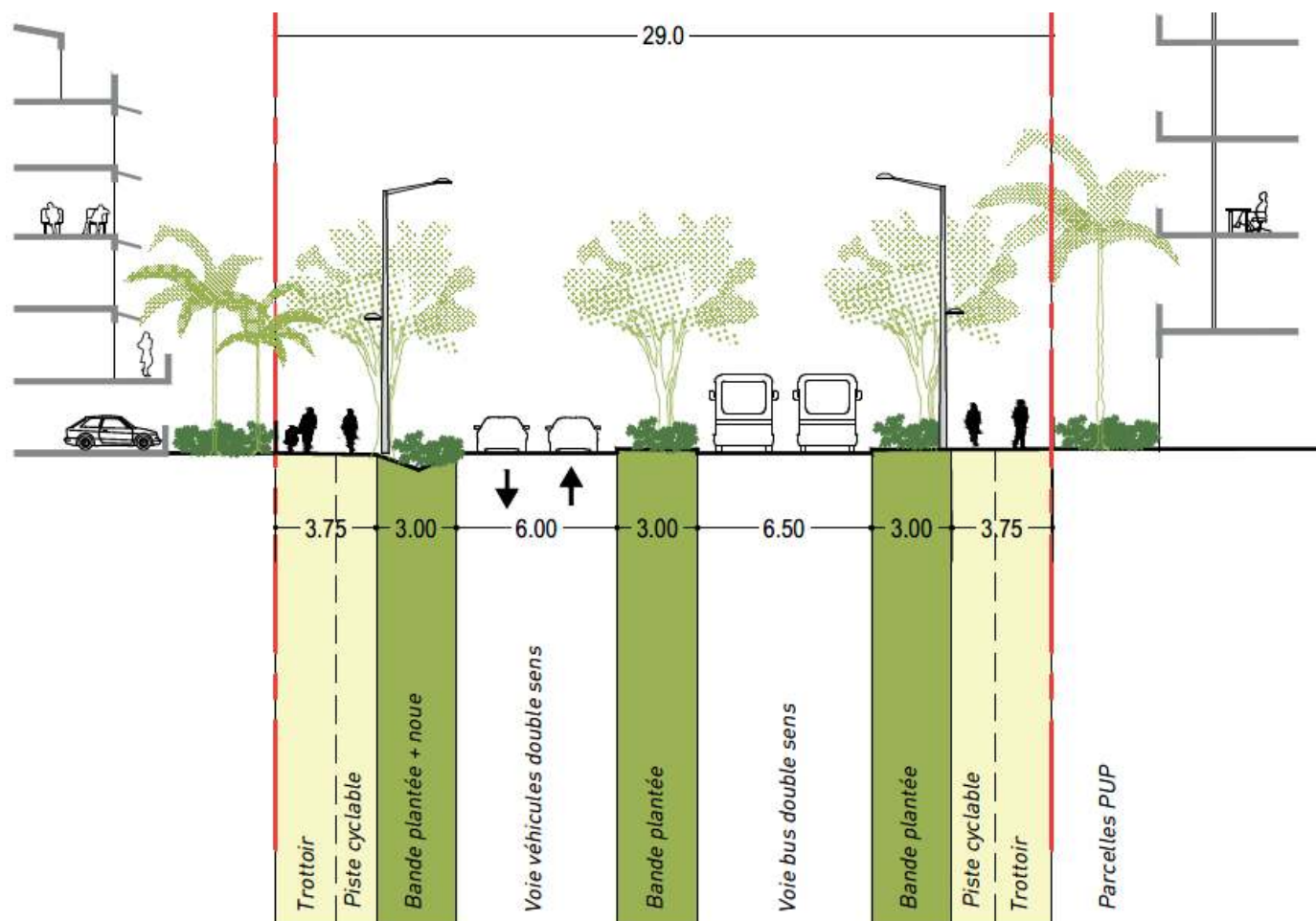
Il est proposé de hiérarchiser la desserte viaire du site pour limiter les conflits d'usage et favoriser le confort des usagers en mode actif. L'organisation des flux doit optimiser les gabarits routiers par un calibrage des espaces en fonction des besoins et participer également à la qualité urbaine du site :

- La restructuration de la rue Henri Cornu est un préalable indispensable à tout projet d'aménagement de façon à adapter la voie comme itinéraire préférentiel des véhicules lourds, de livraisons et de sécurité.
- Un maillage secondaire pour les véhicules lourds et les modes actifs doit offrir plusieurs axes de mobilité de desserte interne et de connexion future aux extensions viaires.
- L'aménagement d'un axe partagé et apaisé en limite Sud de l'opération bordé d'un espace paysager généreux est à concevoir entre la zone littorale et la RN7 dans un environnement paysager à l'écart du trafic routier plus intense de la voie Henri Cornu.
- Le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité est à anticiper. Cet axe sera le support du TCSP et des mobilités actives de la ville de demain.



4. Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Le projet réserve l'espace destiné au Boulevard du littoral décrit par le plan guide de l'EcoCité. Le plan guide y projette :



Profil final boulevard du littoral (source : TCO 2018. Notice explicative Cambaie Oméga)

Pour permettre la réalisation cet axe, il est prévu la création d'un emplacement réservé. D'une emprise de 29 mètres de large sur 190 mètres de long, ce nouvel emplacement réservé (n°210) permet de traverser la zone d'aménagement du Nord au Sud. Il s'agit d'affirmer le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité, qui prévoit notamment l'aménagement d'un transport collectif en site propre reprenant et complétant les itinéraires privilégiés.

4.1. La liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	1	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	1220	Commune
2	2	Réalisation d'une aire de stationnement	2370	Commune
2	3	Aménagement d'une aire de stationnement et de la voirie	700	Commune
2	4	Aménagement d'espaces publics	995	Commune
2	5	Réalisation du réseau des eaux usées	750	Commune
2	6	Réalisation d'une aire de stationnement	2260	Commune
2	7	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	10875	Commune
2	8	Réalisation d'une aire de stationnement	11245	Commune
2	9	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	4940	Commune
2	10	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	5975	Commune
2, 3	11	Aménagement du sentier littoral avec piste cyclable et 'Petit train'	10255	Commune
2	12	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	43425	Commune
2	13	Réalisation d'un pôle tertiaire	11965	Commune
2	14	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la ravine Saint Gilles	255	Commune
2	15	Réalisation d'une aire de stationnement	3925	Commune
2	16	Aménagement du chemin Bottard à 6 mètres d'emprise	1935	Commune
2	17	Aménagement du parking du Théâtre de Saint- Gilles	19919	Département
2	18	Aménagement du chemin de la Caverne à 6 mètres d'emprise	765	Commune
2	19	Aménagement d'équipements sportifs et de proximité	9070	Commune
2	20	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	21	Création d'une aire de stationnement	4710	Commune
2	22	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	675	Commune
2	23	Emplacement Réservé supprimé	0	Commune
2	24	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	37255	Commune
2	25	Aménagement de la rue du Grand Hôtel à 8 mètres d'emprise	4735	Commune
2	26	Réalisation d'un bassin de rétention d'eau pluviale	805	Commune
3	27	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	10745	Commune
3	28	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2290	Commune
3	29	Aménagement d'une voie de desserte de la rue des Mouettes à 6 mètres d'emprise	175	Commune
3	30	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	1020	Commune
3, 4	31	Prolongement de la rue des Scalaires à 7,50 mètres d'emprise	1105	Commune
3	32	Aménagement hydraulique de la ravine de l'Ermitage	10500	Commune
3, 4	33	Dérivation de la ravine des Sables	52950	Commune
3	34	Aménagement du chemin du Père Lafrite et de l'Ermitage à 10 mètres d'emprise	5010	Commune
3, 4	35	Prolongement et aménagement de la rue des Mouettes à 6 mètres d'emprise	10755	Commune
3	36	Réalisation du poste de refoulement des eaux usées	2470	Commune
3	37	Aménagement et équipements touristiques	116345	Commune
3, 8	38	Aménagement de la RD 100	35180	Département
3, 8	39	Aménagement du chemin Bien Aimé à 7,50 mètres d'emprise	4685	Commune
3	40	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	220	Commune
3	41	Aménagement du canal de récupération des eaux pluviales	405	Commune
3	42	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	40000	Département
3	43	Réalisation d'un bassin de traitement des eaux de la plate-forme	4695	Département
3	44	Réalisation d'un bassin de traitement des eaux de la plate forme	12525	Département
3	45	Amélioration de l'accessibilité à la ZAC Roquefeuil	8790	Département
3, 8	46	Aménagement d'espaces publics	4595	Commune
3	47	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	2515	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
3	48	Aménagement de la jonction entre rue des Argonautes et rue des Escaliers à 7,50 mètres d'emprise	1015	Commune
3	49	Prolongement de la rue Macabit à 8 mètres d'emprise	1090	Commune
3	50	Réalisation d'une aire de stationnement	825	Commune
3	51	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
3	52	Aménagement d'une liaison entre la rue des Mouettes et la route de Trou d'Eau à 6 mètres d'emprise	590	Commune
3	53	Aménagement d'une liaison entre le prolongement de la rue des Mouettes et la rue Auguste Lacausade à 3,50 mètres d'emprise	110	Commune
3	54	Aménagement de la rue des Argonautes à 7,50 mètres d'emprise	4265	Commune
4	55	Aménagement des chemins Nonval et Mika à 6,50 mètres d'emprise	2785	Commune
4	56	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
4	57	Aménagement du canal de dérivation de la ravine Bellevue	1390	Commune
4	58	Aménagement de l'exutoire des eaux pluviales Fagaldena	875	Commune
4, 8	59	Aménagement du chemin Acadine à 6,50 mètres d'emprise	805	Commune
4, 3	60	Prolongement de la rue des Argonautes à 7,50 m. d'emprise	2185	Commune
4	61	Dérivation de la ravine Bellevue	7010	Commune
5	62	Bassin de stockage et ou d'infiltration d'eau pluviale	19385	Commune
5	63	Bassin de rétention d'eau pluviale de la voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	2115	Département
5	64	Création d'une aire de stationnement	565	Commune
5, 6	65	Réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG)	617375	Région
6	66	Aménagement du lotissement Coteaux de Bernica 7,50 mètres d'emprise	855	Commune
6	67	Aménagement de la ruelle Renard à 6 mètres d'emprise	940	Commune
6	68	Aménagement des réseaux et de la ruelle Ti l'Armoire	740	Commune
6	69	Aménagement de la ruelle Poule d'Eau à 6 mètres d'emprise	220	Commune
6	70	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
6	71	Aménagement de l'entrée du site de la Ravine Bernica	26290	Commune
6	72	Aménagement d'une voie d'accès au terrain communal	230	Commune
6	73	Réalisation du sentier de l'ancienne Poste communale	1631	Commune
6	74	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
6	75	Aménagement de l'allée Bois de Senteur à 6 mètres d'emprise	1850	Commune
6	76	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
6, 10	77	Aménagement de la liaison entre le chemin Ravine Renaud et le chemin Etablissement à 6 mètres d'emprise	990	Commune
6	78	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
6	79	Réservoir R16 bis	625	Commune
6	80	Aménagement du chemin des Grenades à 6,50 mètres d'emprise	1940	Commune
6	81	Aménagement du chemin de la Cigale à 6 mètres d'emprise	3890	Commune
6	82	Aménagement de la ruelle des Fleurs et réseau des eaux usées à 6 mètres d'emprise	865	Commune
6	83	Sécurisation du carrefour de la RD5 et du Tour des Roches	1070	Commune
6	84	Renforcement du poste de refoulement des eaux usées	170	Commune
6	85	Aménagement du chemin Pavé Lounon à 5 mètres d'emprise	4470	Commune
6	86	Réservoir Renaud bis	2095	Commune
6	87	Aménagement du radier de la ravine Baptiste	2795	Département
6	88	Extension de la gare routière	2390	TCO
6	89	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	90	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	91	Réalisation d'une opération de logements aidés	6695	Commune
7	92	Extension du cimetière du Guillaume	2925	Commune
7	93	Aménagement du chemin Mariama à 6 mètres d'emprise	2950	Commune
7	94	Aménagement du chemin Floriant à 6 mètres d'emprise	5295	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
7	95	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	96	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	97	Voirie de désenclavement lié à la déviation de la RD10	1730	Département
7	98	Aménagement du chemin du Bois Joli à 6 mètres d'emprise	1750	Commune
7	99	Emplacement Réserve supprimé	0	Département
7	100	Réalisation d'une voie de desserte à 6 mètres d'emprise	4500	Commune
7	101	Réalisation du réseau d'eau pluviale	1765	Commune
7, 2	102	Réalisation de la déviation de la RD10	121560	Département
7	103	Aménagement du Chemin du stade et réalisation du réseau AEP à 6,50 mètres d'emprise	3705	Commune
7	104	Déviation de la RD 6 à Villèle	14295	Département
7, 11	105	Aménagement du chemin Dennemont à 7,50 mètres d'emprise	6065	Commune
7	106	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	107	Rectification du tracé de la RD7 et requalification de ses abords	3395	Commune
7	108	Réalisation d'une aire de stationnement et de la voie d'accès	1970	Commune
7	109	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	110	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	111	Aménagement du chemin des Paquerettes à 6,50 mètres d'emprise	1760	Commune
7	112	Aménagement du chemin de la Cure à 6 mètres d'emprise	1200	Commune
7	113	Aménagement du chemin fleurs belles de nuit à 6 mètres d'emprise	3015	Commune
7	114	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	115	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7, 2	116	Aménagement du Chemin Summer n°2 à 12 mètres d'emprise	13970	Commune
7	117	Aménagement du chemin Bancouliers à 7 mètres d'emprise	650	Commune
7	118	Aménagement du chemin Ligne Chéreau et réalisation du réseau d'eau pluviale	1140	Commune
7	119	Aménagement d'équipements scolaires et sportifs et réalisation d'une opération de logements aidés	35825	Commune
7	120	Endiguement de la ravine Fleurimont	5460	Commune
7	121	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
7	122	Réalisation d'une opération de logements aidés	7630	Commune
7	123	Aménagement du chemin de l'Eperon à 6 mètres d'emprise	2845	Commune
7	124	Aménagement du chemin Catherine à 6 mètres d'emprise	1205	Commune
7	125	Aménagement de l'impasse à partir du chemin Plateau Vert à 7,50 mètres d'emprise	2385	Commune
7	126	Aménagement du chemin Lautret à 6 mètres d'emprise	1385	Commune
8	127	Aménagement de la rue Tétu à 6 mètres d'emprise	3050	Commune
8	128	Aménagement de la rue Ho Yu Him à 6 mètres d'emprise	2875	Commune
8	129	Aménagement de la rue Cendrier à 6 mètres d'emprise	1220	Commune
8	130	Réalisation d'une opération de logements aidés	6045	Commune
8	131	Aménagement de la rue Cendrier à 4 mètres d'emprise	1200	Commune
8	132	Aménagement de la rue Incana à 6 mètres d'emprise	3315	Commune
8	133	Aménagement d'une liaison entre le chemin Incana et le chemin Fond de Puits à 6 mètres d'emprise	525	Commune
8	134	Extension de la voie de Fond de Puits à 7,50 mètres d'emprise	635	Commune
8	135	Aménagement du chemin Admette à 6 mètres d'emprise	370	Commune
8	136	Aménagement d'un accès à l'aire du marché forain	165	Commune
8	137	Emplacement Réserve supprimé	0	TCO
8	138	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
8	139	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
8	140	Aménagement de voirie à l'intersection du chemin d'eau (RD 6) et du chemin de ligne (RD 4)	635	Commune
8	141	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
8	142	Aménagement du chemin Troussail à 6 mètres d'emprise	1535	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
8	143	Aménagement du chemin Chane Pack à 6,50 mètres d'emprise	2935	Commune
8	144	Aménagement du chemin du Relais à 6 mètres d'emprise	1925	Commune
8	145	Aménagement du chemin de la Mairie à 6 mètres d'emprise	770	Commune
8	146	Aménagement du chemin Luciano à 6 mètres d'emprise	7260	Commune
8	147	Aménagement de la rue Longuet à 6 mètres d'emprise	1490	Commune
8	148	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1740	Commune
8	149	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1385	Commune
8	150	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	410	Commune
8	151	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	415	Commune
8	152	Réalisation d'une opération de logements aidés et d'équipements publics	1510	Commune
8	153	Réalisation d'équipements publics	585	Commune
8	154	Réalisation d'équipements publics	1025	Commune
8	155	Aménagement hydraulique et réalisation d'un cheminement à 8 mètres d'emprise	3150	Commune
8	156	Aménagement hydraulique à 8 mètres d'emprise	965	Commune
8	157	Réalisation d'une gare relais	1370	TCO
8	158	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise	411	Commune
8	159	Aménagement du chemin des Azalées à 6,50 mètres d'emprise	2325	Commune
9	160	Réalisation d'une voie de bouclage à 6 mètres d'emprise	310	Commune
9	161	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
9	162	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
9	163	Aménagement du chemin Odon à 6 mètres d'emprise	1325	Commune
9	164	Aménagement du chemin Gevin à 6 mètres d'emprise	3965	Commune
9	165	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
9	166	Réservoir Cambaie	6170	Commune
9	167	Réalisation d'une opération de logements aidés	20626	Commune
9	168	Réalisation d'une opération de logements aidés	9490	Commune
9, 13	169	Réservoir Sans Souci	625	Commune
9	170	Réalisation d'une opération de logements aidés	860	Commune
9	171	Réalisation d'un équipement de quartier	24200	Commune
9, 5	172	Création d'une voie nouvelle de liaison RD2 - RD4	67095	Département
9	173	Aménagement du chemin des Prunes à 6,50 mètres d'emprise	2075	Commune
9	174	Aménagement du chemin des Orangers à 9 mètres d'emprise	11910	Commune
9	175	Aménagement du chemin de la Croix Glorieuse à 9 mètres d'emprise	3045	Commune
9	176	Aménagement du chemin de l'Eglise Saint Thomas à 9 mètres d'emprise	6045	Commune
9	177	Aménagement de l'impasse mon Village à 6 mètres d'emprise	765	Commune
9	178	Aménagement de l'impasse Neuville à 6 mètres d'emprise	445	Commune
9	179	Aménagement de l'impasse Cernot à 6 mètres d'emprise	1420	Commune
9	180	Aménagement du chemin Ricquebourg à 6,50 mètres d'emprise	4775	Commune
9	181	Aménagement du chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	11345	Commune
9	182	Aménagement du chemin de la Hogue à 6 mètres d'emprise	3260	Commune
9	183	Aménagement d'une liaison entre le chemin de la Hogue et le chemin Gonneau à 6 mètres d'emprise	175	Commune
10	184	Aménagement du chemin Valcourt à 6 mètres d'emprise	2985	Commune
10	185	Réalisation d'un poste de chloration AEP	6230	Commune
10	186	Réalisation d'une opération de logements aidés et de la voie d'accès	13295	Commune
10	187	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
10	188	Aménagement du chemin Macé à 7,50 mètres d'emprise	4950	Commune
10	189	Aménagement du chemin Ruyter à 6 mètres d'emprise	6150	Commune
10	190	Aménagement du chemin Zitte à 6 mètres d'emprise	1370	Commune

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
10	191	Aménagement du chemin Valfroi à 6 mètres d'emprise	1555	Commune
10, 9	192	Aménagement du chemin Legarnisson à 6 mètres d'emprise	5310	Commune
10	193	Aménagement d'une liaison entre le chemin Valfroi et Zitte à 6 mètres d'emprise	165	Commune
10	194	Réservoir R1 croix Bel Air	625	Commune
10, 6	195	Aménagement du chemin Ravine Renaud à 6,50 mètres d'emprise	10875	Commune
10	196	Réservoir Camalon	500	Commune
10	197	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
10	198	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39990	Département
11	199	Aménagement du chemin Citerne Partage à 7,50 mètres d'emprise	5465	Commune
11	200	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	201	Réalisation d'un réservoir d'irrigation	39995	Département
11	202	Réservoir Dijoux R11 bis	1685	Commune
11	203	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
11	204	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin Lebon et la Route Hubert Delisle (RD 3) à 6 mètres d'emprise	2430	Commune
12	205	Emplacement Réserve supprimé	0	Département
12	206	Aménagement du parking de l'école maternelle des Coccinelles	4500	Commune
12	207	Emplacement Réserve supprimé	0	Commune
12	208	Aménagement du chemin du Stade à 6 mètres d'emprise	1475	Commune
14	209	Extension du Parc Hôtel du Maïdo	9630	Commune

4.2. La liste des emplacements réservés du PLU mis en compatibilité

A la suite des 209 emplacements réservés est ajouté la ligne suivante :

Numéro planche	Numéro ER	Destination	Superficie (m2)	Bénéficiaire
5	210	Aménagement du Boulevard du littoral à 29 mètres d'emprise	5510	TCO

5. Les modifications apportées au rapport de présentation

L'espace économique Henri Cornu est situé au sein du secteur de Cambaie, en limite nord de la ville de Saint-Paul, à proximité de la commune du Port. La zone d'activités bénéficie d'une localisation optimale, proche des axes de circulation majeurs. Son accès nord se fait depuis Le Port via la route de Cambaie (RN7) ou par l'échangeur de la RN1.

La zone de Cambaie est une composante capitale de la dynamique économique fixée par le Territoire de la Côte Ouest (TCO), en lien direct avec les activités industrielles du Port. Elle constitue par ailleurs un secteur majeur du projet de développement urbain du projet EcoCité tropicale et Insulaire.



Dans son état actuel, le secteur considéré constitue une zone d'activités économiques de fait, composée au fil du temps de manière empirique et sans organisation, fortement handicapée par un manque de fonctionnalité, de sécurité et d'attractivité considérables et qui présente un fort risque de déshérence avec l'apparition régulière de friches et d'activités illicites accentuant sa sous-occupation et son irrégularité réglementaire. Or, elle dispose d'un important potentiel de développement et de densification pouvant répondre aux besoins des acteurs de l'économie et de l'emploi. Outre ses objectifs économiques identifiés et sa restructuration devenue indispensable pour le bon fonctionnement et la sécurité du site, le projet de requalification des 25 hectares constituant l'espace économique Henri Cornu s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche EcoCité de Cambaie.

La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st du PLU en vigueur. Ce classement réglementaire définit des secteurs à urbaniser dans le futur au sein du bassin de vie de Saint-Paul centre, en attente du renforcement des capacités des différents réseaux et des conditions d'accès pour desservir de nouvelles constructions. En outre, ces zones nécessitent des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement, et les modes opérationnels adaptés. Le règlement de la zone actuellement en vigueur ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu.

Par conséquent, son ouverture à l'urbanisation est réglementairement conditionnée à une modification du PLU. **De ce fait, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU, afin de disposer d'une réglementation adaptée à une zone dédiée à l'activité économique de production qui respecte parfaitement les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.**

Partie 3 – L'évaluation environnementale

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.104-2 et suivants, selon l'article R.104-18, le rapport de présentation :

Alinéa	Traitement du sujet
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.	Alinéa traité en partie Partie 4.1. du présent rapport
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.	Alinéa traité en partie 2 du présent rapport (Note de présentation)
3° Une analyse exposant : a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.	Alinéa traité en partie 4.3 du présent rapport
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.	Alinéa traité en partie 4.4 du présent rapport
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.	Alinéa traité en partie 4.5 du présent rapport
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.	Alinéa traité en partie 4.6 du présent rapport
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Alinéa traité en partie 4.7 du présent rapport

1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme

1.1.1. Prendre en compte un projet d'intérêt général dans le PLU

L'espace économique Henri Cornu est considéré comme la nouvelle zone économique durable de l'Ouest par le TCO dans le cadre du programme EcoCité. Ce projet d'aménagement s'inscrit donc dans cette dynamique et doit répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale. Ainsi, ce projet **s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement projeté par le plan guide EcoCité**. Le GIP EcoCité qui coordonne la démarche EcoCité et son maître d'œuvre ont été étroitement associés à l'étude du projet afin de s'assurer de sa compatibilité avec les objectifs fixés par le plan guide.

Le TCO a programmé, dans le cadre de son schéma de développement économique, quelque 200 hectares supplémentaires d'espaces dédiés à l'activité sur les dix ans à venir au regard des besoins identifiés. Le **TCO constitue un territoire où le déficit en locaux logistiques et de production est considérable**. Sur les 10 prochaines années, les besoins sont évalués à :

- 115 ha pour les locaux type entrepôts,
- 45 ha pour les locaux d'activités,
- 25 ha soit 229 000 m² de locaux tertiaires, au ⅓ en parc d'affaires.

Les besoins sont plus particulièrement prononcés pour les entrepôts et le tertiaire, où **la Plaine de Cambaie constitue une des opportunités majeures de réponse pour l'accueil de nouveaux sites économiques d'envergure en lien avec la stratégie économique du TCO**.

L'aménagement de l'espace économique Henri Cornu, portant sur 24,5 hectares, **doit assurer la rénovation de la zone, qui devient nécessaire au regard d'un espace aujourd'hui très nettement dégradé. Ainsi, l'intérêt est de transformer une zone d'activités « sauvage » en zone d'activités autorisée avec la prise en compte de tous les enjeux environnementaux** qui y sont attachés : sécurité, prévention des pollutions, raccordements au réseau, équipements en réseau eaux pluviales....

Au-delà d'une réponse aux besoins économiques identifiés sur le territoire (à l'échelle de Saint-Paul, du TCO et de La Réunion), il s'agit de restructurer la zone à travers trois axes :

- Requalification complète de la voie Henri Cornu (sur 1,2 km) : alignement, renforcement des réseaux secs et humides, élargissement par endroits,
- Bouclage avec voiries secondaires conformément au plan-guide EcoCité,
- Végétalisation et amélioration du cadre de vie sur site.

Le projet d'aménagement de l'espace économique Cornu a pour objectif de proposer des locaux d'activités et de stockage, des services aux entreprises et usagers tout en s'inscrivant dans les ambitions portées par la démarche Eco cité : qualité paysagère, maîtrise de l'énergie, qualité d'usage.

L'impact sur la situation de l'emploi serait immédiat avec près de 500 emplois directs et indirects créés en phase travaux et potentiellement plus de 1200 emplois à long terme.

1.1.2. Une mise en compatibilité du PLU nécessaire

La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st. Règlementairement, cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur au sein du bassin de vie de Saint-Paul centre car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Le règlement de la zone actuellement en vigueur ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu.

Par conséquent, son ouverture à l'urbanisation est règlementairement conditionnée à une modification du PLU.

De ce fait, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU, afin de disposer d'une réglementation adaptée à une zone dédiée à l'activité économique de production qui respecte parfaitement les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.

1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

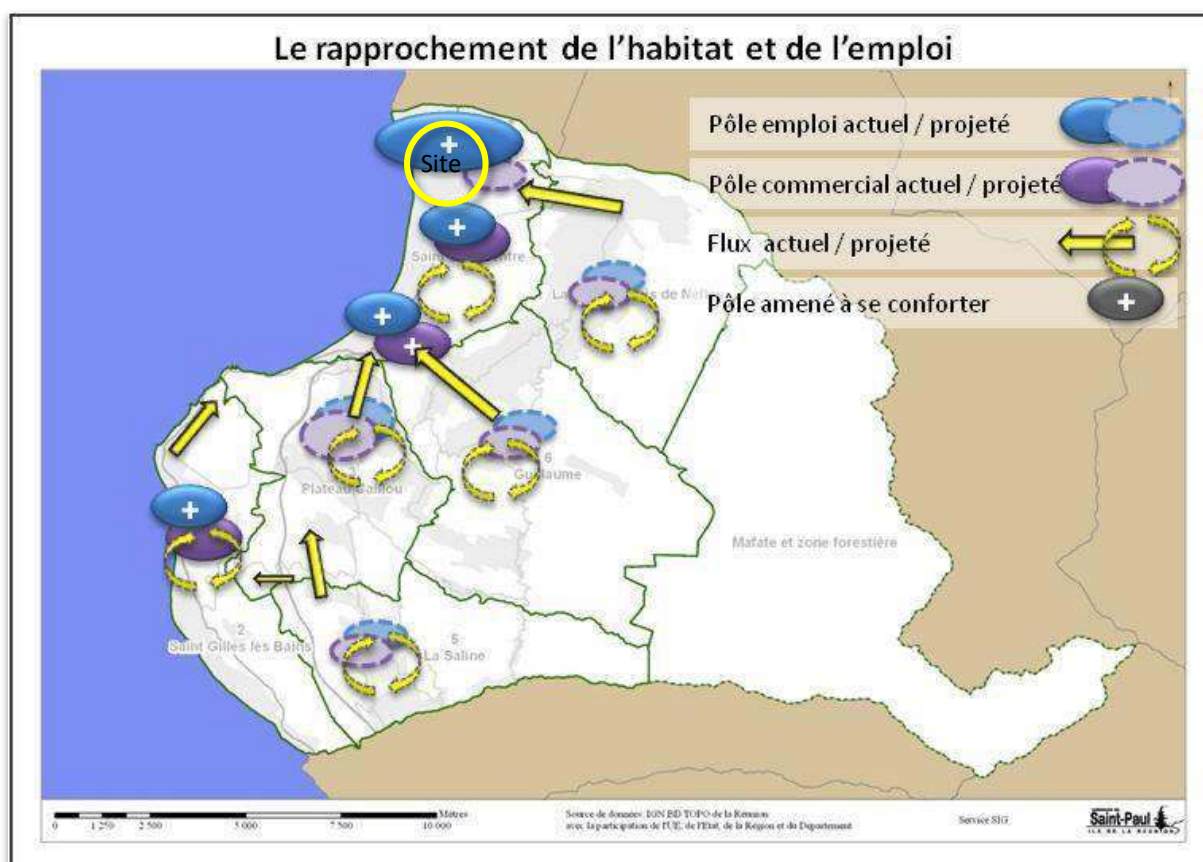
1.2.1. La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (PADD)

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

Le projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu est concerné par deux de ces principes d'aménagement.

Le principe 6 relatif au rapprochement de l'habitat et l'emploi

Afin de rétablir les équilibres et de faciliter une mixité d'usage des territoires, chaque bassin de vie se verra doter de centralités principales et intermédiaires à l'intérieur desquelles les fonctions de commerces, de services et d'emploi seront développées. Ces polarités en termes de services et d'emploi viendront compléter l'effort de mixité déjà présenté en ce qui concerne le développement et la répartition géographique des futures zones d'activités.



Extrait du PLU de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012

Le site de l'espace économique Henri Cornu est contenu/contigu à un pôle d'emploi actuel. Le renforcement de l'activité économique sur ce site, permettant de fait la création d'emplois, s'inscrit pleinement dans ce principe fixé par le PADD.

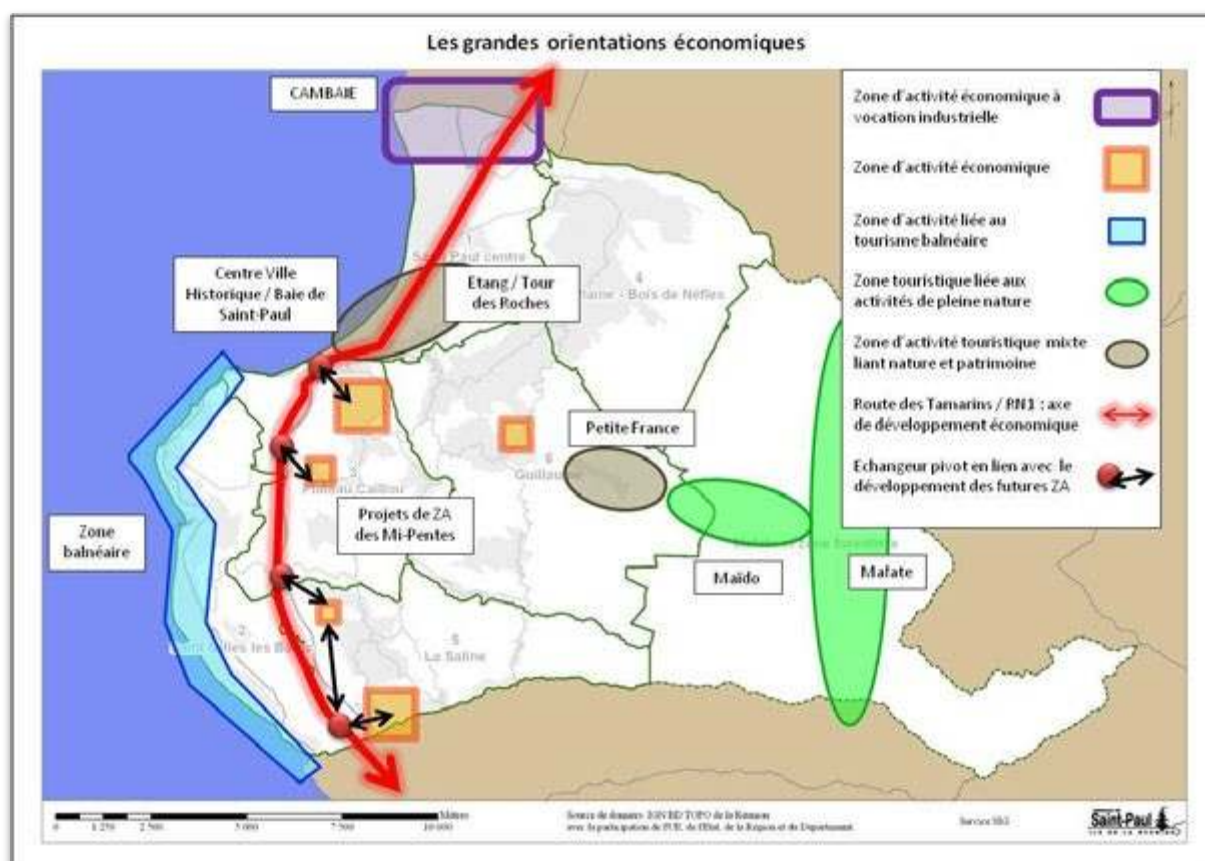
De fait, le projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu est compatible avec le principe 6 du PADD et n'implique pas de modification du contenu du PLU de Saint-Paul sur ce point.

Le principe 8 relatif à la création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques

Plusieurs objectifs sont poursuivis par le PADD :

- Réserver et aménager des terrains pour accueillir l'activité économique.
- Choisir ces terrains pour rapprocher emploi, habitat et espaces de consommation afin de limiter les déplacements permanents.

Avec le principe n°8, le PADD retient notamment l'orientation suivante : « Réserver et aménager 100 ha sur Cambaie pour des activités logistiques, de stockage et de production industrielle nécessitant une proximité des infrastructures portuaires ».



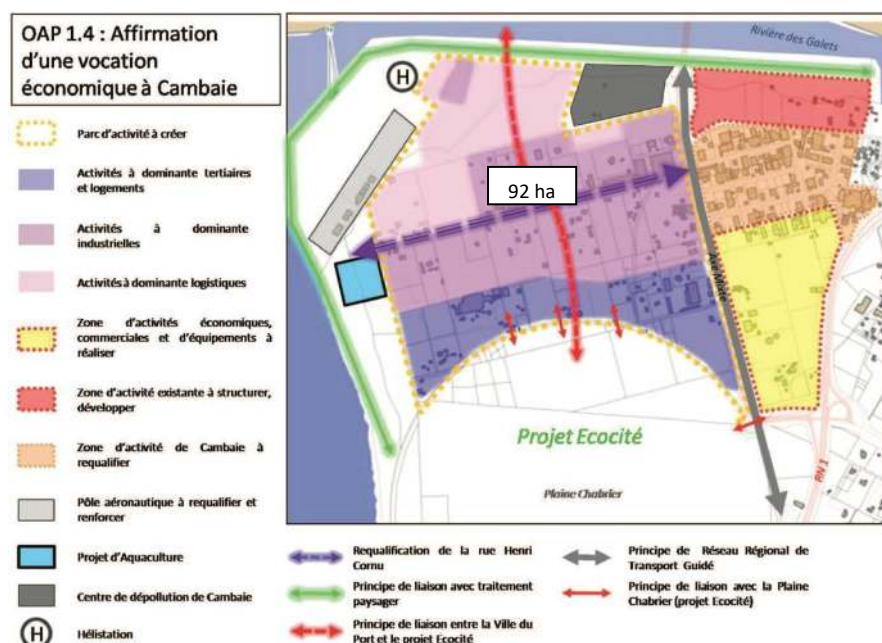
Extrait du PLU de Saint-Paul, approuvé le 27 septembre 2012

Le site de la zone d'activités économiques Henri Cornu est contenu/contigu à la zone à vocation industrielle réservée aux activités logistiques, de stockage et de production nécessitant une proximité des infrastructures portuaires. La production industrielle projetée nécessite une proximité des installations portuaires compte tenu de sa dépendance vis-à-vis de ses approvisionnements en provenance du Port.

En l'état actuel des réflexions sur la programmation de l'espace économique Henri Cornu, les activités industrielles projetées représentent une surface de 70 000 m², soit 63% de la surface bâtie prévisionnelle.

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE	
Périmètre d'intervention	25,4 Ha
Espaces perméables	5,2 Ha
Espaces paysagers	1,8 Ha
Surface parcellaire prévisionnelle	205 000 m²
Activités industrielles	145 000 m ²
Activités artisanales	45 000 m ²
Service / Commerces / tertiaires	15 000 m ²
Surface bâtie prévisionnelle	110 000 m²
Activités industrielles	70 000 m ²
Activités artisanales	25 000 m ²
Service / Commerces / tertiaires	15 000 m ²

Une OAP 1.4 organise le principe 8 du PADD.



Le plan guide de l'EcoCité prévoit par ailleurs sur ce secteur la requalification complète de plusieurs zones occupées par des activités économiques, qui se sont progressivement installées au fil du temps sans planification directrice de l'organisation des espaces et du fonctionnement, pour aboutir aujourd'hui à un agglomérat hétéroclite de constructions de diverses natures, disséminées dans une trame désordonnée et inadaptée, et abritant souvent des activités non autorisées ne respectant pas les réglementations relatives à l'urbanisme, l'environnement et la sécurité.

De fait, le projet de requalification la zone d'activités Henri Cornu est compatible avec le principe 8 du PADD et n'implique pas de modification du contenu du PLU de Saint-Paul sur ce point.

1.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a été approuvé par le conseil communautaire le 21 décembre 2016. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, il se substitue au du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion (SAR).

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT

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

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

Sur le volet économique, le SCOT entend confirmer au sein du Cœur d'Agglomération le développement des activités portuaires et industrielles en bonne cohérence avec les espaces urbains résidentiels actuels et futurs. Le site du pôle d'activités Henri Cornu est localisé à l'intérieur de cette aire d'intensification économique comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



L'AMBITION ÉCONOMIQUE ET L'AMBITION SOCIALE

OBJECTIF 5

Renforcer et diversifier l'économie productive

- Développement portuaire et industriel
- Développement de zones d'activités mixtes
- Développement des zones artisanales
- Développement de l'économie urbaine métropolitaine
- Développement de l'économie urbaine et des services de proximité

OBJECTIF 6

Développer l'appareillage commercial

- Un rééquilibrage de l'appareillage commercial
- ⊕ Une localisation des formats commerciaux en cohérence avec les conditions d'accessibilité tous modes et l'environnement

OBJECTIF 7

Conforter l'économie des loisirs et du tourisme

- ||||| S'appuyer sur le littoral balnéaire
- Conforter les polarités existantes...
- ... et en structurer de nouvelles
- ||||| Développer le tourisme nature...
- ... et s'appuyer sur les sites exceptionnels
- ↔ Etudier la réalisation d'un transport par câble

OBJECTIF 8

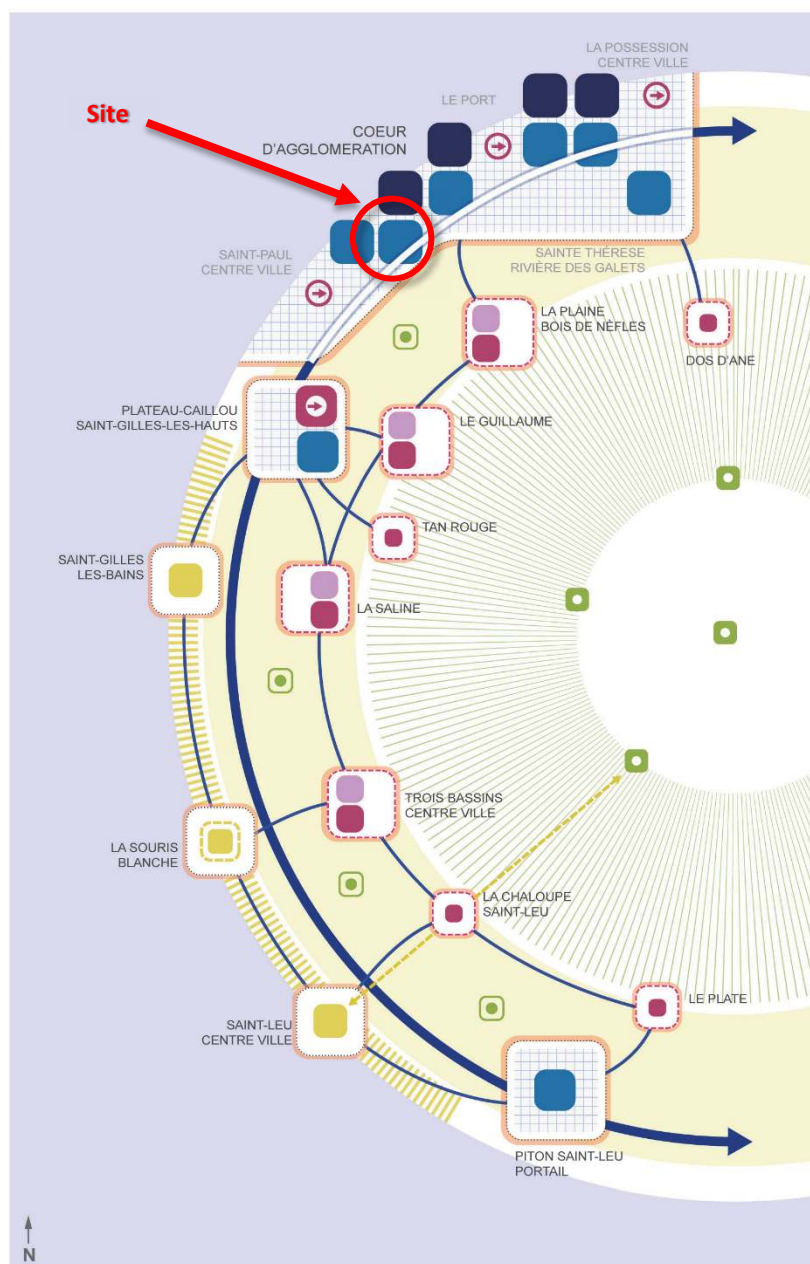
Développer l'économie agricole

- Pérenniser l'espace agricole
- Diversification des exploitations, circuits courts et agri-tourisme

OBJECTIF 9

Répondre à tous les besoins en logements

- Répondre à tous les besoins de logements



Projet de SCOT révisé - nov 2016
Edit : DBW - TCO

Extrait du PADD du SCOT, approuvé le 21 décembre 2016

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

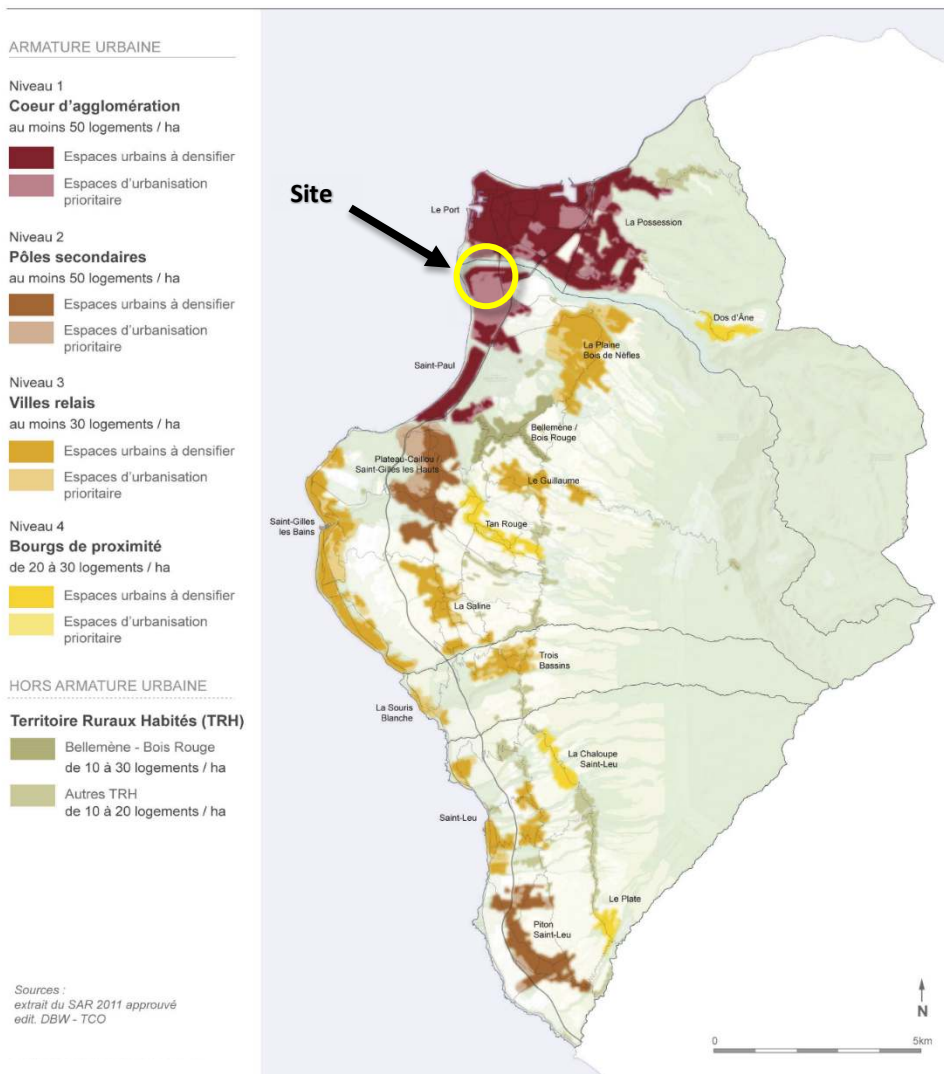
Dans son orientation **O6**, relative aux espaces urbains de référence, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit plusieurs types d'espaces en fonction de leur destination. Le site du pôle d'activités Henri Cornu se localise au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, dans lesquels les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent :

- Condition d'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés, définis à l'orientation O14.
- Condition de proximité : localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains.
- Condition d'opportunité : d'abord au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur agricole et écologique.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



ARMATURE URBAINE ET ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE



Extrait du DOO du SCOT, approuvé le 21 décembre 2016

Le pôle d'activités Henri Cornu est identifié en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Il se situe au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes. Cette orientation est confirmée par le DOO du SCOT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM). **Par conséquent, le classement en secteur AU1ec du PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet permettant d'implanter une zone d'activités est compatible avec les dispositions du SCOT.**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux lisières urbaines

L'orientation **O9**, relative aux lisières urbaines et abords des ravine, stipule que les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- Paysagère : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment,
- Ecologique : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment,
- De qualité urbaine : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des césures urbaines souhaitables,
- Agricole : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.

Le site d'étude ne se situe pas en limite d'une lisière urbaine ou d'une coupure d'urbanisation fixée au SAR et reprise par le SCOT. L'enjeu paysager du projet peut néanmoins être considéré, sachant que les fonctions écologiques, urbaines et agricoles n'existent pas actuellement au droit du site. **Par conséquent, le classement en secteur AU1ec du PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet permettant d'implanter une zone d'activités est compatible avec les dispositions du SCOT.**

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



LES INTERFACES VILLE-NATURE ET LES LISIÈRES URBAINES

-  Lisières urbaines et ravines au sein des espaces urbains
-  Coupures d'urbanisation (SAR)
-  Espaces naturels de protection forte (SAR) en continuité des espaces urbanisés
-  Autres espaces naturels de protection forte et de continuités écologiques (SAR)
-  Espaces agricoles (SAR)
-  Espaces urbains à densifier, d'urbanisation prioritaire, TRH (SAR) et trame bâtie (BD Topo)



Sources :
extrait du SAR 2011 approuvé
BD Topo
edit. DBW - TCO

Extrait du DOO du SCOT, approuvé le 21 décembre 2016

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux grands projets

Dans son orientation **O12C**, relative à la mise en œuvre du projet urbain EcoCité insulaire et tropicale, le DOO prévoit un projet de développement résidentiel au sein même du Cœur d'Agglomération, qui par son ampleur intrinsèque (près de 500 hectares) et par la cohérence de sa gouvernance est d'un impact régional.

A l'horizon des quelque 8 à 10 ans à venir, selon le SCOT du TCO, la mise en œuvre de la démarche d'ensemble EcoCité insulaire et tropicale sera incarnée, pour l'essentiel, par la réalisation des projets urbains localisés dans les espaces déjà urbanisés de la ville du Port, de La Possession (centre-ville et Moulin Joli) et du centre-ville de Saint Paul. L'EcoCité prévoit notamment la création en 30 ans de 35 000 logements dans une série d'écoquartiers, conduisant à un doublement de la population du « cœur d'agglomération », qui passera de 70 000 à 140 000 habitants.

L'ensemble des partenaires de ce projet (l'État, le Territoire de la Côte Ouest, le Conseil Régional de La Réunion, le Conseil Départemental de La Réunion et les communes de La Possession, Le Port et Saint-Paul) a souhaité s'unir en créant un outil commun de pilotage : le Groupement d'Intérêt Public (GIP) « EcoCité La Réunion ». Pour conduire sa réflexion, ce GIP s'appuie sur un plan guide élaboré en 2015 (groupement Ateliers Lion associés architectes urbanistes paysagistes/Zone UP Urbanisme/Zone UP Paysage/Artélia Ville et Transport/Jean-Marie Gleizes).

Dans ce document, qui ne possède qu'une valeur indicative, le site d'études est identifié en secteur d'intensification urbaine. Ce site devra donc permettre à terme un aménagement global et intégré. C'est la raison pour laquelle le PLU de Saint-Paul classe jusqu'à présent l'ensemble de cette zone en **AU1st**, dont le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une modification du PLU.



Extrait du plan guide de l'EcoCité insulaire et tropicale du TCO, 2015

Par conséquent, le classement en secteur AU1ec du PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet afin d'affirmer un projet cohérent avec le plan guide de l'EcoCité respecte les dispositions du SCOT relatives aux grands projets.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux localisations préférentielles des activités économiques

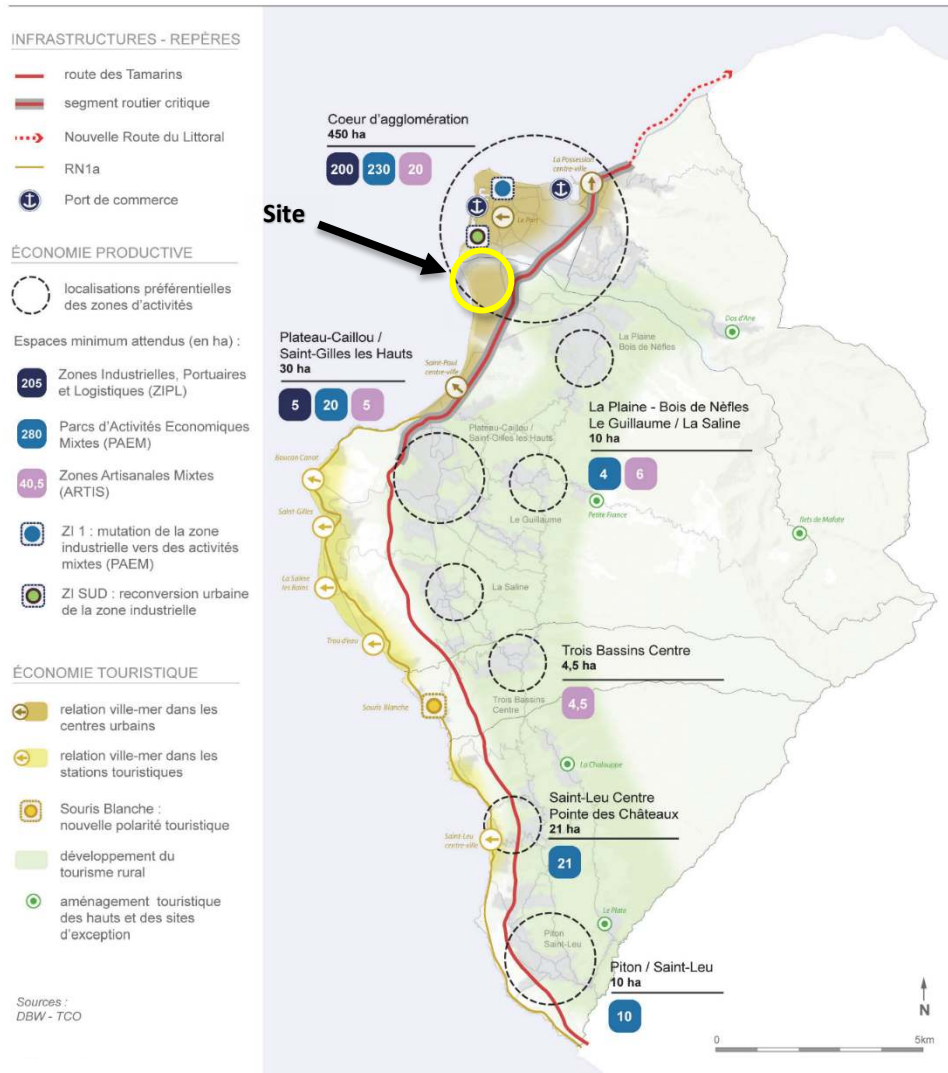
Dans son orientation **O15**, relative aux localisations préférentielles des activités économiques, le DOO précise que la Plaine de Cambaie est un **parc d'activités économiques mixtes**, où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises.

Les industries manufacturières sont des industries de transformation des biens, c'est à dire principalement des industries de fabrication pour compte propre. Par ailleurs, au-delà de ces contenus programmatiques dominants, le SCOT rappelle que les espaces qui sont actuellement dédiés à l'économie productive, essentiellement au sein du Cœur d'Agglomération, le resteront. C'est le cas du site d'études, à dominante industrielle.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
TERRITOIRE DE LA COTE OUEST



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PRODUCTION ET TOURISME



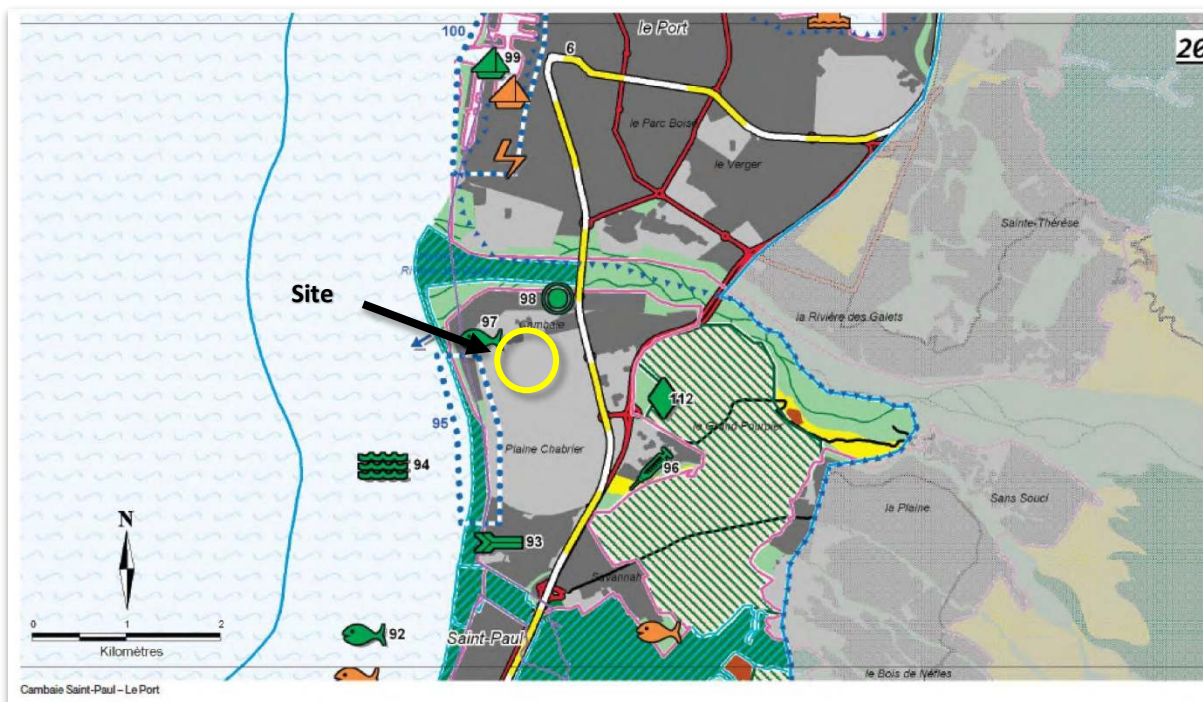
Extrait du DOO du SCOT, approuvé le 21 décembre 2016

Par conséquent, le développement d'activités économiques de production (artisanat, industrie, entrepôt) sur la zone Henri Cornu respecte les dispositions du SCOT relatives aux localisations préférentielles des activités économiques.

1.2.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

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

Le site d'études est localisé hors des espaces relevant d'un aménagement lié à la mer. Par ailleurs, il est identifié comme un espace d'urbanisation prioritaire. Par conséquent, le développement d'activités est compatible avec les dispositions du SMVM.



Equipements	Opération d'aménagement	Destination générale des sols
Existant : Projet : Bassin de baignade Aquaculture Cale de mise à l'eau Centrale thermique / hydroélectrique Energie de la mer Port de commerce Port de pêche et de plaisance Protection contre les crues STEP Rejet ou exutoire des STEP en mer	 Zone d'aménagement liée à la mer Voies - Communications Route nationale Route départementale Principe de liaison Principe de réseau régional de transport guidé Les espaces spécifiques Limite des espaces proches du rivage Limite du SMVM Hors SMVM Coupures d'urbanisation Espaces naturels remarquables du littoral à préserver Limite des 50 pas géométrique	Destination générale des sols Espaces urbains de référence Zone préférentielle d'urbanisation Espaces urbains à densifier Espaces d'urbanisation prioritaire Espaces naturels et agricoles Espaces naturels terrestres de protection forte Espaces naturels marins de protection forte Espaces de continuité écologique Espaces agricoles

Extrait du SAR Volume 3 – Schéma de Mise en Valeur de la Mer, approuvé le 22 novembre 2011

1.2.4. Le programme local de l'habitat (PLH) du TCO

Le programme local de l'habitat (PLH) du TCO été approuvé en conseil communautaire du 16 décembre 2019.

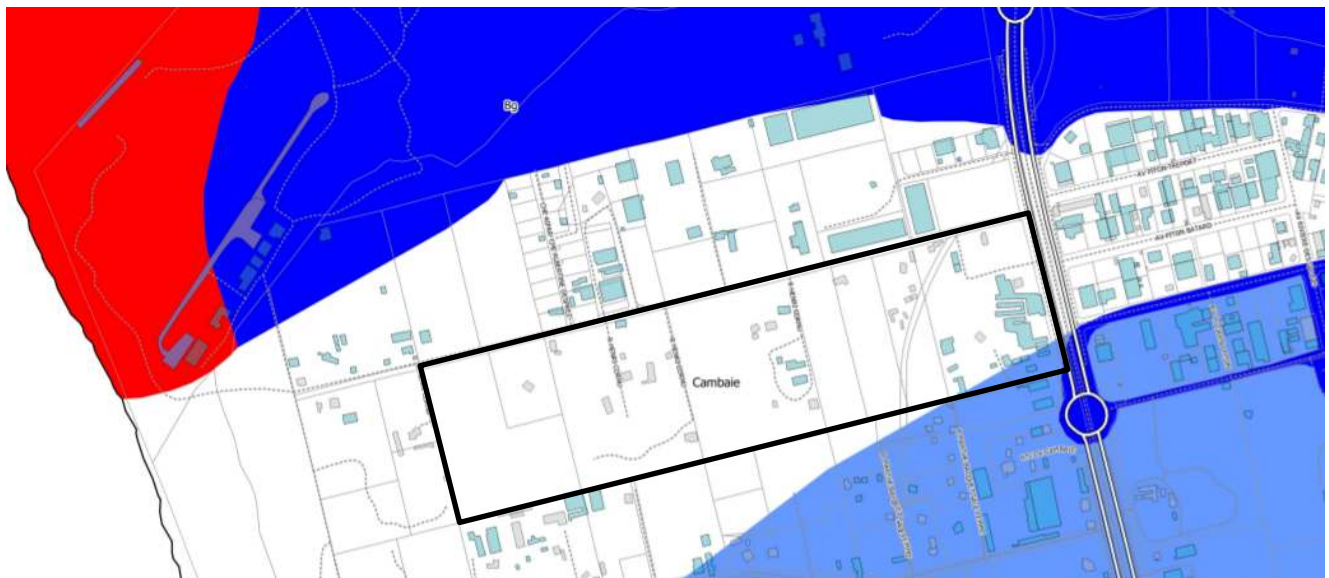
S'agissant d'un projet de développement économique, la présente déclaration de projet ne remet pas en cause les orientations du PLH.

1.2.5. Le Plan de Prévention des Risques

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

Selon ce document, deux types d'aléas sont identifiés sur le site d'exploitation :

- La quasi-totalité du site est exposé à un aléa faible à modéré de mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation / aléa nul inondation et mouvement de terrain.
- Une très faible partie au sud-est du site est exposé à un aléa faible d'inondation combiné à un aléa nul ou faible à modéré de mouvements de terrains (B3). De façon générale, sont interdits toute construction et aménagement restreignant significativement le libre écoulement des eaux et les champs d'inondation. Dans cette zone sont notamment interdites la création de nouvelles surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, situées au-dessous de la cote de référence.



Zones avec un principe d'inconstructibilité

R1	Aléa fort inondation combiné à un aléa mouvements de terrain; Aléa élevé ou très élevé mouvements de terrain combiné à un aléa faible, moyen et fort inondation
Rg	Zone très fortement exposée derrière les ouvrages de protection de la Rivière des Galets, constituant une bande de sécurité au risque résiduel de rupture (aléa fort inondation)
R2	Aléa moyen mouvements de terrain combiné à un aléa nul, faible et moyen inondation
R1B1	Zones situées en centre urbain historique exposées à un aléa fort inondation

Zones constructibles sous conditions

B2u	Aléa moyen mouvements de terrain en zones à enjeux jugées sécurisables combiné à un aléa nul, faible et moyen inondation
B2	Aléa moyen inondation combiné à un aléa nul ou faible à modéré mouvements de terrain
Bg	Zone exposée au risque résiduel de rupture derrière les ouvrages de protection de la Rivière des Galets (aléa moyen inondation)
B3	Aléa faible inondation combiné à un aléa nul ou faible à modéré mouvements de terrain
	Aléa faible à modéré mouvements de terrain combiné à un aléa nul inondation; Aléa nul inondation et nul mouvements de terrain

Extrait du Plan de Prévention des Risques, approuvé le 26 octobre 2016

Le site est très faiblement impacté par les risques inondation ou mouvements de terrain, identifiés au PPR multi-risques de Saint-Paul. Le projet de zonage est compatible avec ce PPR. Il conviendra de respecter les prescriptions de ce document particulièrement pour la toute petite partie concernée au sud-est du site.

Par ailleurs, le site d'études n'est pas concerné par les aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine issus du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en janvier 2019.

1.2.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion

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

Les masses d'eaux concernées par l'aire d'étude sont :

- La masse d'eau souterraine : FRLG112 : Formations volcaniques et volcano-sédimentaires du littoral de l'étang Saint Paul – plaine des Galets.
- La masse d'eau présente un état global 2015 mauvais, un mauvais état chimique 2015 et un état quantitatif 2013 médiocre.
- La masse d'eau « côtière » : FRLC107 correspondant à la masse d'eau côtière située dans le Nord-Ouest de l'île de La Réunion, sur les communes de Saint-Paul, le Port, La Possession.
- La masse d'eau FRLC107 présente un état écologique bon au titre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le projet prend soit en compte les orientations du SDAGE qui lui sont applicables, soit n'est pas directement concernée par celles-ci. Par conséquent, il ne remet pas en cause les orientations du SDAGE.

1.2.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré à une échelle plus locale que le SDAGE, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, soumis à enquête publique, et il est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers, et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Au sein de l'aire d'étude, le SAGE Ouest a été adopté le 25 mai 2015. Ce SAGE identifie les quatre enjeux suivants :

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

Le projet ne remet pas en cause les orientations du SDAGE Ouest.

1.2.8. Le Schéma Départemental des Carrières

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

L'emprise du projet de zonage n'est pas concernée par un espace-carrière déterminé par le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.

1.2.9. Les Monuments Historiques

Le patrimoine culturel français est protégé par classement de bâtiments, de sites, de ponts, etc. En effet, le classement implique que les modifications envisagées soient soumises à l'avis du Ministre chargé des sites dans le cas d'un site classé ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cas des sites inscrits.

Le site n'intègre pas de périmètre de protection au titre des monuments historiques.

1.2.10. Le Parc National de La Réunion

Le Parc national de La Réunion a été créé par le décret n° 2007-296 du 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé d'une superficie totale de 105 509 hectares, aux limites fixées par le décret de création, et une aire d'adhésion évolutive qui est redéfinie tous les 10 ans, au moment de la révision de la charte du Parc. Cette aire est aujourd'hui d'une superficie de 87 695 hectares.

Concernant l'aire d'adhésion, le décret de création du PNR fixe la limite maximale des territoires des communes ayant vocation à adhérer à la charte. A l'intérieur de celle-ci, chaque commune peut adhérer librement à ce document juridique qui définit un projet commun d'aménagement, de développement durable, de préservation et de valorisation du patrimoine naturel autour du cœur.

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

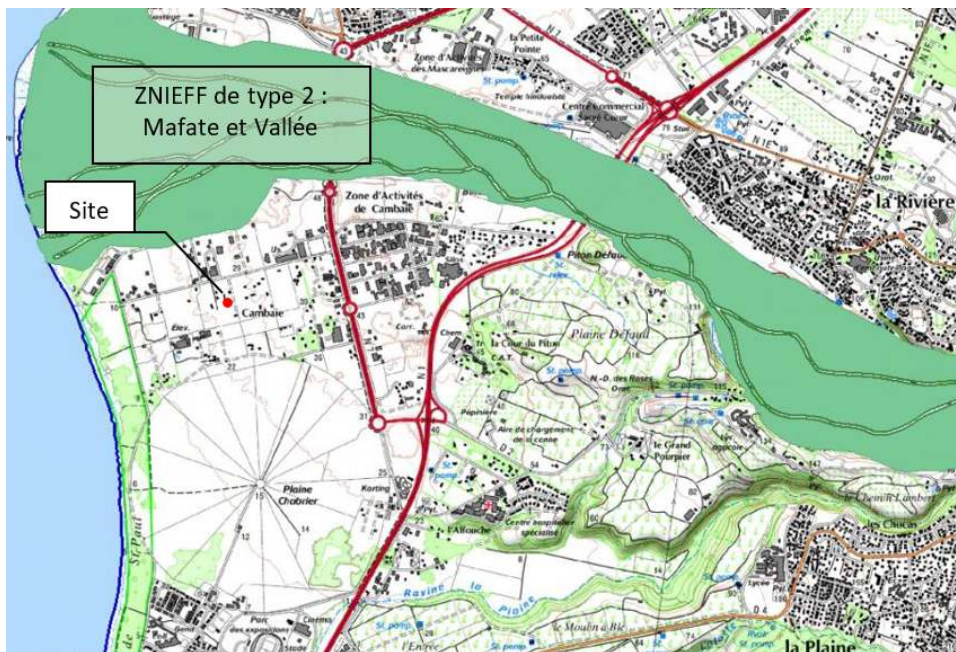
Le site d'études se situe en dehors de ces périmètres (cœur protégé et aire d'adhésion).

1.2.11. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance et d'identification des secteurs d'intérêt dans le maintien de la biodiversité. Il n'a pas de portée réglementaire mais doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement. Cet inventaire différencie deux types de zones :

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

La figure suivante présente la localisation des ZNIEFF au voisinage du site :



La ZNIEFF la plus proche du site d'étude est la ZNIEFF de type 2 « Mafate et sa vallée » située au plus proche à une distance de 250 m. Une zone d'activités interdisant tout échange biologique est située entre la ZNIEFF et le site d'étude.

1.2.12. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du TCO a été approuvé le 12 octobre 2015. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 10 % des gaz à effet de serre d'ici à 2030 et porte 34 fiches actions détaillées autour de 5 axes stratégiques. Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014 (actions et orientations détaillées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé).

De manière générale, la requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra une meilleure maîtrise de l'énergie, en remplaçant une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement sans aucune prise en compte de cette thématique (orientation des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, maîtrise des consommations...). La densification et le renouvellement urbain réduisent les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz, et favorisent la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.

La mise en compatibilité du PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET :

- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 2 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment en autorisant « *les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.* »
- Afin de permettre une souplesse réglementaire favorable au développement de l'énergie renouvelable, l'article 6 du règlement pour le secteur AU1ec portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, autorise exceptionnellement des implantations sur un débord maximum de 2 mètres pour « *les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades.* »
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, notamment en exigeant pour les façades que « *Toute ouverture comporte des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.).* »
- Des prescriptions réglementaires spécifiques pour le secteur AU1ec sont inscrites à l'article 12 du règlement pour le stationnement des deux roues afin de réaliser une place minimum pour dix employés pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher. Cette mesure vise à inciter l'usage du vélo.
- Les documents graphiques (plan de zonage) inscrivent un emplacement réservé pour affirmer le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité, qui prévoit notamment l'aménagement d'un Transport collectif en site propre reprenant et complétant les itinéraires privilégiés.

2. L'état initial de l'environnement

Pour l'état initial de l'environnement, il convient de se référer au dossier d'enquête publique pour l'aménagement de la zone d'activités Henri Cornu (source : OPALE ALSEI. 2020. Espace Économique Henri Cornu. Dossier d'enquête Publique préalable à l'Autorisation Environnementale Unique. Évaluation environnementale. Artelia).

3. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures prises pour éviter, réduire ou compenser

L'analyse suivante a pour objet de décrire, au regard des principaux enjeux environnementaux, les conséquences les plus dommageables et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, ces incidences.

La zone destinée à accueillir le projet d'espace Henri Cornu est contiguë ou desservi par l'ensemble des réseaux primaires et voiries structurantes. Ces réseaux ont également une capacité suffisante pour accueillir cette opération.

La création d'un secteur AU1ec au PLU de Saint-Paul à destination d'activités économiques de production en remplacement d'une zone AU1st (dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU) induit, dans la pratique réglementaire classique, de potentielles incidences sur l'environnement. Toutefois, ces incidences sont nettement modérées si l'on considère dans les faits un usage du site d'études déjà dédié l'activité économique aujourd'hui, malgré un classement AU1st au PLU. Ainsi, la présente analyse se base sur cette double approche : les incidences portées par la création d'un secteur AU1ec, mais à nuancer par la considération de l'actuelle réalité du terrain.

Les actions « éviter, réduire, compenser » les impacts sur l'environnement concerne l'ensemble des thématiques environnementales, et en particulier les milieux naturels. Si des impacts ont été démontrés, il s'agit de mettre en œuvre les mesures permettant d'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement, puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités, voire de les compenser.



Eviter



Réduire



Compenser

L'évaluation environnementale « projet », réalisée dans le cadre du dossier d'enquête publique pour l'aménagement de la zone d'activités Henri Cornu (source : OPALE ALSEI. 2020. Espace Économique Henri Cornu. Dossier d'enquête Publique préalable à l'Autorisation Environnementale Unique. Évaluation environnementale. Artelia), détaille les incidences du projet sur l'environnement et les nombreuses mesures compensatoires envisagées. Il convient de s'y reporter pour plus de renseignements concernant les incidences liées directement au projet « technique » de requalification de la zone d'activités. La présente partie se consacre aux incidences sur l'environnement et les mesures appliquées en conséquence uniquement en lien direct avec l'évolution réglementaire du PLU de Saint-Paul dans son projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, à savoir la mise en place d'outils réglementaires autorisant et encadrant les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités.

3.1. Les sols et sous-sols

3.1.1. Les incidences

- ⊕ *Un espace économique qui devient réglementairement autorisé et maîtrisé par la mise en compatibilité du PLU, remplaçant une zone d'activités « sauvage » comprenant une importante surface minéralisée, plusieurs containers de stockage et de nombreux bâtiments industriels, sans réels aménagements ou dispositions réglementaires de PLU pour limiter la source de propagation de pollutions par le sol.*
- ⊕ *En plus des prescriptions réglementaires du PLU, des réglementations nationales spécifiques qui s'appliqueront aux bâtiments industriels et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) afin d'encadrer des constructions potentiellement polluantes.*

- 1** *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) essentiellement dédiées à du stockage de matériel pour des besoins logistique peuvent potentiellement engendrer des pollutions de sols notables.*

3.1.2. Les mesures

- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose notamment les obligations concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
- Eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé* » ;
 - Eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écrêtement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et règlementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockants, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement* ».
- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose les obligations concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et notamment :
- Règle générale : « *Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres.* »
 - Adaptation au sol : « *Sur les terrains en pente, l'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassement excessifs seront interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée.* »
- R** ➤ Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement.
- E** ➤ Pour éviter la propagation des aires de stationnement au sol, il est prévu la réalisation de parkings communs en ouvrage. Afin de permettre la construction d'une structure de 500 places environ, la hauteur maximum de ce type d'équipement est portée à 21 mètres.

3.2. Milieu naturel, biodiversité et consommation de l'espace

3.2.1. Les incidences

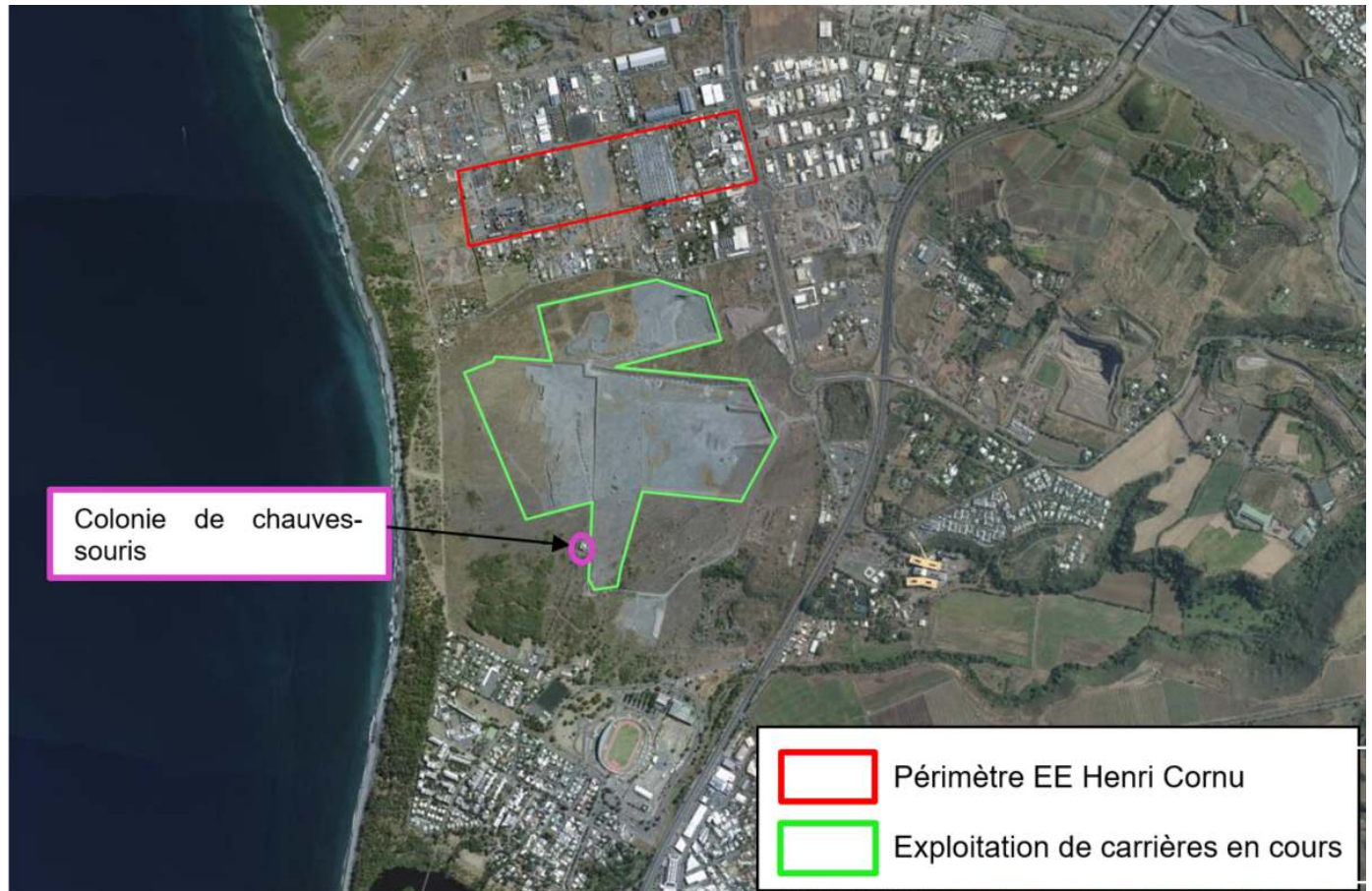
- ⊕ *La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces non constructible permet une protection maximale des espaces naturels à proximité du site d'études.*
- ⊕ *Le renouvellement urbain tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.*
- ⊕ *Le projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu s'inscrit sur des espaces très largement urbanisés où aucune espèce floristique protégée n'est recensée.*
- ⊕ *Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, ainsi que les ZNIEFF de types 1 et 2, le Cœur du parc national, les espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité sont exclus du projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu.*
- ⊕ *Le projet n'impacte aucune terre agricole.*

1 *Le développement urbain réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.*

1 *L'augmentation des éclairages peut nuire à l'avifaune marine recensée, sensibles aux nuisances lumineuses.*

1 La diminution ou le remplacement de surface végétale peut conduire à une perte potentielle d'habitat pour la faune locale (enjeu néanmoins faible sur le site d'études)

Sur la présence avérée d'une colonie de chiroptères dans un ancien bâtiment désaffecté à proximité. L'espace économique Henri Cornu est situé à plus d'un kilomètre du bâtiment gîte et ne constitue pas un milieu favorable aux chiroptères.



Notons qu'afin de mieux connaître la population de chauve-souris implantée dans le bâtiment et de bâtir des scénarios concernant son devenir, une étude a été lancée début 2021 par l'EPFR (propriétaire du foncier) avec un écologue spécialiste. Par ailleurs, afin de compléter ces données, le GIP Ecocité engage une étude d'identification des zones de chasse de la colonie.

3.2.2. Les mesures

- E** ➤ Le PLU limite les futurs espaces constructibles du projet au sein de la zone préférentielle d'urbanisation identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et en les intégrant au sein du futur site stratégique de développement de l'EcoCité ultramarine, insulaire et tropicale ;
- E** ➤ Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les maintenant en zone naturelle (bande littorale) ou en zone AU1st non constructible immédiatement, ne remettant pas en cause le devenir de l'EcoCité ;
- E** ➤ Le secteur AU1ec est créé pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier, notamment en ciblant bien les besoins en termes d'activités économiques de production. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permettra la densification d'un espace aujourd'hui déjà construit mais sous utilisé ;
- R** ➤ Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement. Pour atteindre cet objectif, l'OAP prévoit :
 - « La création d'une trame verte en limite Sud qui irrigue l'ensemble du site et constitue une accroche forte avec celle existante de la zone littorale. Support de la gestion des eaux pluviales, de la circulation des vents et de

l'évapotranspiration, il s'agit d'une véritable trame écologique généreuse pour la faune et la flore, avec des lieux d'agrément (traitement des limites par une mutualisation du paysage public/privé) et de gestion hydraulique.

- *Le développement du concept des rues vertes, support d'une trame végétale de trois strates composées de couvre-sols, d'arbustes et de grands arbres. Ces voies paysagères permettront de créer de l'ombrage et de la fraîcheur pour les usagers du parc d'activités. Elles assureront les continuités écologiques des ensembles paysagers plus importants et participeront activement à la gestion des eaux pluviales de ruissellement.*
- Les espaces doivent s'entremêler dans un souci de biodiversité du règne végétal pour se succéder les uns les autres sans rupture forte dans des corridors écologiques qu'ils créent afin de faciliter le développement de la faune associée ».

E

- Pour éviter la propagation des aires de stationnement au sol, il est prévu la réalisation de parkings communs en ouvrage. Afin de permettre la construction d'une structure de 500 places environ, la hauteur maximum de ce type d'équipement est portée à 21 mètres.

E

- En plus des prescriptions spécifiques au secteur AU1ec, ce dernier reprend également les dispositions de l'article 13 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose notamment les obligations suivantes en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- *« Toute construction devra prendre en compte l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle, entre autres ; ils influent sur l'implantation de bâtiments et la répartition des espaces libres, le choix des plantations à conserver, à abattre et à planter*
- *Les espaces libres tels que les marges de recul des constructions ou situés en bordure de voies et d'emprises publiques, seront plantés d'arbres de haute tige. Les plantations y auront un espace suffisant pour se développer convenablement.*
- *Les arbres remarquables et les plantations de qualité existants devront être maintenus sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Ils devront être conservés dans la mesure où ils maintiennent des espaces libres perméables, retiennent les sols talutés et présente un intérêt dans l'ambiance urbaine.*
- *Les espaces libres et les aires de stationnement seront plantés à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 2 m pour 100 m² d'espaces libres et de même pour 4 places de stationnements ».*

R

- Des prescriptions règlementaires spécifiques pour le secteur AU1ec sont inscrites à l'article 12 du règlement afin d'autoriser le parking mutualisé, limitant la surface foncière dédiée à l'automobile.

3.3. Le paysage et le cadre de vie

3.3.1. Les incidences

- ⊕ *La requalification de la zone permettra de traiter un paysage très dégradé aujourd'hui, marqué par une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement, sans aucune insertion dans l'environnement et des espaces publics peu qualitatifs.*
- ⊕ *La mise en œuvre de formes urbaines plus denses permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en mutation.*
- ⊕ *La modulation des densités et des formes urbaines au sein des zones constructibles du PLU permet d'affirmer les caractéristiques des sites, comme par exemple ici la considération d'un espace économique voué à s'intégrer dans l'Ecoquartier de Cambaie.*
- ⊕ *Des conditions et modalités de déplacements et d'aménagements d'espaces publics bénéfiques au cadre de vie.*
- ⊕ *Un projet qui n'impacte aucun périmètre de protection de monument historique.*

- 1 *Des droits à construire supplémentaires, notamment des hauteurs maximales pouvant aller jusqu'à 18 mètres sur une partie du site, qui peut impacter le paysage.*
- 1 *La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.*
- 1 *L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.*

3.3.2. Les mesures

- La hauteur des constructions inscrite dans le règlement du PLU et l'OAP complétée permettra une certaine verticalité des constructions.
- L'OAP complétée inscrit l'objectif de constituer plusieurs séquences en termes de volumétrie, permettant à la fois l'intégration du projet dans le site environnant et une densité économique fonctionnelle. Par conséquent, il est prévu trois secteurs d'ambiance :
 - « Les bâtiments implantés sur l'Axe mixte (H1), représentant la vitrine de la zone Henri Cornu, doivent exprimer une architecture travaillée avec des jeux de volume et de matériaux animés par des décrochés soignés. Il s'agit de créer une façade dynamique et attractive.
 - Le cœur du pôle économique Henri Cornu (H2), regroupant des activités industrielles et des entrepôts, doit favoriser les volumes simples avec une certaine densité.
 - La lisière du pôle économique Henri Cornu à proximité de la cote boisée (H3), doit constituer une ambiance plus urbaine ».
- L'ensemble des dispositions du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur concernant les articles 11 et 13 sont applicables pour le secteur AU1ec, afin d'encadrer de manière stricte les aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords (façades, toitures, clôtures et murs de soutènement, adaptation au sol...), et les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (plantations, espaces perméables...).

3.4. La ressource en eau

3.4.1. Les incidences

- ⊕ La requalification de voiries permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement.
- ⊕ Le renouvellement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants, et également la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduisant les risques naturels.
- ⊕ La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.
- 1 Le développement urbain implique le développement complexe de réseaux.
- 1 En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.

3.4.2. Les mesures

- Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement. Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...
- L'ensemble des dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul s'applique au secteur AU1ec afin de garantir les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
 - Alimentation en eau potable : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur » ;
 - Eaux usées : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis

hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé » ;

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

3.5. Les risques et nuisances

3.5.1. Les incidences

- ⊕ *Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.*
 - ⊕ *Le secteur AU1ec créé est très faiblement impacté par les risques inondation ou mouvements de terrain, identifiés au PPR multi-risques de Saint-Paul.*
 - ⊕ *Le site d'études n'est pas concerné par les aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine issus du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en janvier 2019.*
 - ⊕ *Le renouvellement urbain permet la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduisant les risques naturels.*
 - ⊕ *La requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra de sécuriser davantage une zone d'activités économiques de fait.*
- 1 *Le développement de l'activité industrielle et artisanale génère des risques technologiques supplémentaires.*
 - 1 *Le développement de l'activité industrielle et artisanale peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.*

Dans l'objectif d'évaluer l'enjeu de dépollution du site occupé par des activités non autorisées et d'assurer les conditions sanitaires d'un aménagement structuré de la zone concernée, il est recommandé de prévoir des prescriptions spécifiques pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation.

Les études historiques et documentaires réalisées par Antea ont permis de recenser les activités et pratiques exercées, la localisation des installations à risques sur le site, l'évolution de l'emprise du site au cours du temps, les incidents ou accidents passés, l'utilisation de remblais et les polluants susceptibles de se retrouver aussi bien sur le site que dans les milieux avoisinants.

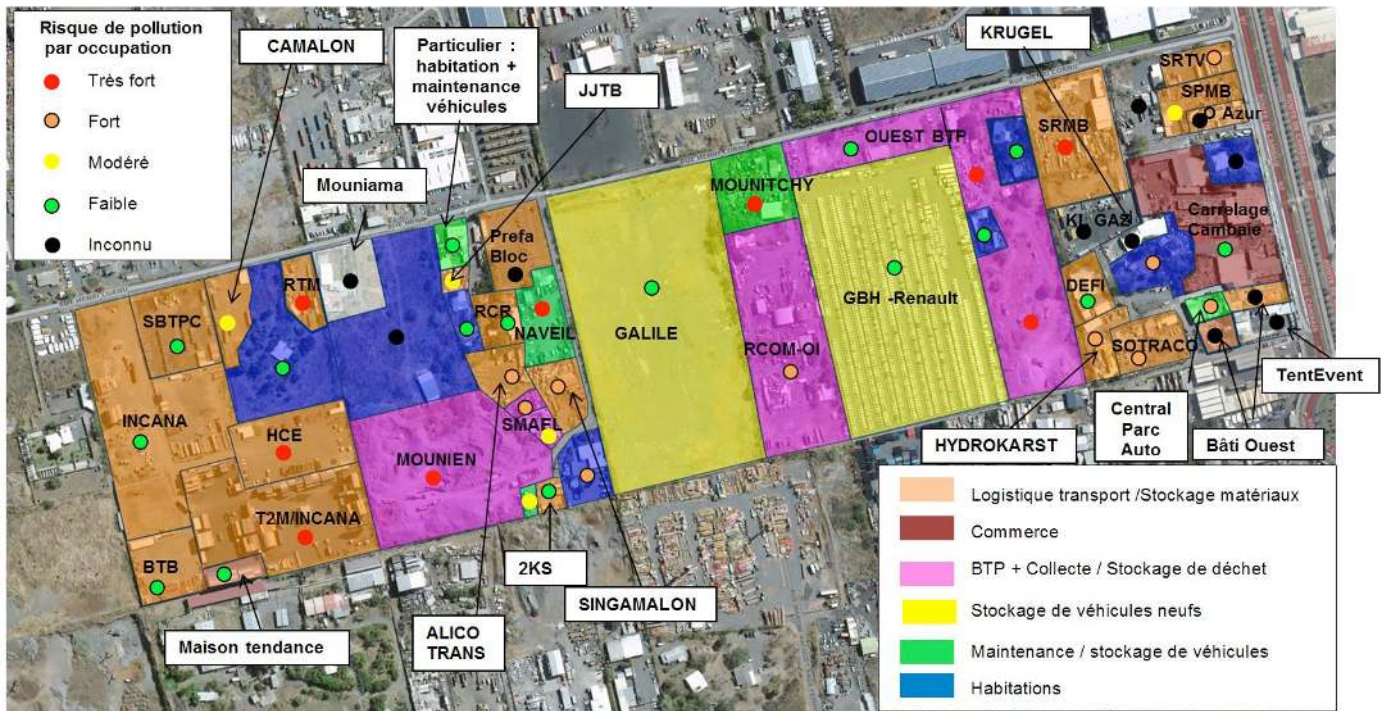
Une fois localisées, identifiées et caractérisées en surface comme en profondeur, l'adéquation du niveau de pollution résiduelle au droit du site avec les usages envisagés sera étudiée selon la méthodologie nationale des sites et sols pollués. Et en cas d'anomalies sur la qualité des milieux, un plan de gestion sera réalisé qui définira la stratégie de gestion à appliquer en vue de la réalisation des travaux pour aboutir à une compatibilité des milieux avec l'usage projeté.

L'effort de recherche de pollution des sols va permettre de définir leur état, et en cas de pollution des sols de procéder, en lien avec la réglementation en la matière, à leurs remises en état

L'évaluation du risque pollution au sein des zones d'occupation visitées du site permet de recenser :

- 17 zones présentant un risque de pollution faible ;
- 4 zones présentant un risque de pollution modéré ;
- 10 zones présentant un risque de pollution fort ;
- 9 zones présentant un risque de pollution très fort.

La classification des risques pollutions en fonction des zones est présentée sur la carte ci-dessous :



Source : ARTELIA

En cas de pollution de sols avérée suite aux sondages dans le périmètre, en application de l'Ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010, les terres excavées, qu'elles soient naturelles ou non, qui sortent du site dont elles sont extraites ont alors statut de déchet. En effet, au titre de l'article L. 541-1-1, est défini comme un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser.

Ainsi, la gestion des terres excavées en dehors de leur site d'origine sera réalisée conformément à la législation applicable aux déchets, notamment en ce qui concerne les modalités de traçabilité et de responsabilités.

Pour rappel, tout producteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, conformément à l'article L541-2 du Code de l'Environnement.

Les matériaux peuvent être gérés à l'échelle du projet, sous réserve de l'obtention d'un permis d'aménagement et de compatibilité sanitaire des terres pour les besoins du projet et en fonction des usages projetés. La faisabilité géotechnique est alors à étudier.

S'agissant des excédents de déblais devant sortir du site, compatibles chimiquement ou non avec les usages envisagés, la législation déchets s'appliquera pour l'élimination des déblais selon les principes suivants :

- Pour les matériaux non dangereux inertes : l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 définissant les critères d'admissibilité en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- Pour les matériaux non dangereux non inertes : décision 2003/33/CE du 19/12/2002.

Ces matériaux devront alors être éliminés vers des installations agréées relevant de la législation ICPE. L'acceptation des matériaux reste soumise à approbation des exploitants des centres de stockages.

Compte tenu du contexte particulier d'implantation du projet sur une zone d'activités de fait et du risque de pollution des sols, le MOA devra se rapprocher de la DEAL-SPREI afin de décider du devenir des matériaux extraits sur la base des analyses de sols réalisées.

3.5.2. Les mesures

- Le logement, y compris lié au gardiennage, est interdit en secteur AU1ec, limitant l'exposition de personnes à risque.
- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui rappelle que dans « *les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques* ».
- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 3 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public, notamment que :
 - Condition d'accès aux voies : « *Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile* » ;
 - Conditions de desserte par les voies ouvertes au public :
 « *Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou d'usage public doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.*
Les voies nouvellement créées de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour. »
- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement, notamment que « *tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation et l'écroulement des débits de pointe des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol quand les caractéristiques hydrogéologiques et réglementaires du terrain le permettent. De nombreuses méthodes alternatives au raccordement au réseau collectif existent (noues, cuves de rétention, jardins stockant, ...) et doivent permettre une maîtrise locale des eaux de ruissellement.* »
- E** ➤ Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, notamment que « *toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen et délimités aux documents graphiques, devront comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Les murs bahuts y seront autorisés dès lors qu'ils seront discontinus pour permettre le libre écoulement des eaux, qu'ils ne dépassent pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel et qu'ils permettent uniquement une assise d'éléments de clôture (grille, etc.).* »
- E** ➤ Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement. Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...

3.6. L'énergie, la qualité de l'air et le traitement des déchets

3.6.1. Les incidences

- ⊕ *La requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra une meilleure maîtrise de l'énergie, en remplaçant une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement sans aucune prise en compte de cette thématique (orientation des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, maîtrise des consommations...).*
- ⊕ *La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de maîtrise de l'énergie et d'optimiser les réseaux existants.*
- ⊕ *La densification et le renouvellement urbain réduisent les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.*
- ⊕ *La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.*

- ⊕ *Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacements pour le stationnement des vélos.*
- ⊕ *Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.*
- ⊕ *La réalisation d'une opération d'aménagement conceptualisée permet d'améliorer la collecte des déchets.*

- 1 *La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.*
- 1 *Le développement de l'activité économique génère des besoins supplémentaires en énergie.*
- 1 *Le développement industriel engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.*
- 1 *L'affirmation d'une zone d'activités économiques de production peut entraîner le développement d'une circulation de poids lourds.*
- 1 *La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.*

3.6.2. Les mesures

- **E** Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 2 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment en autorisant « *les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.* »
- **E** Afin de permettre une souplesse réglementaire favorable au développement de l'énergie renouvelable, l'article 6 du règlement pour le secteur AU1ec portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, autorise exceptionnellement des implantations sur un débord maximum de 2 mètres pour « *les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades.* »
- **R** Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, notamment en exigeant pour les façades que « *Toute ouverture comporte des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.).* »
- **R** Des prescriptions réglementaires spécifiques pour le secteur AU1ec sont inscrites à l'article 12 du règlement pour le stationnement des deux roues afin de réaliser pour les entrepôts une place minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher. Cette mesure vise à inciter l'usage du vélo.
- **C** Les documents graphiques (plan de zonage) inscrivent un emplacement réservé pour affirmer le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité, qui prévoit notamment l'aménagement d'un Transport Collectif en Site Propre reprenant et complétant les itinéraires privilégiés.
- Le secteur AU1ec reprend l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur concernant la collecte des ordures ménagères (souplesse pour l'implantation des lieux de stockage, condition de desserte pour l'approche du matériel de collecte...).

4. Les raisons qui justifient le projet retenu au regard des solutions de substitution raisonnables

L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document.

La présente analyse précise les différentes solutions réglementaires qui ont été étudiées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul, afin de permettre la bonne réalisation réglementaire du projet porté à connaissance. L'évaluation environnementale « projet », réalisée dans le cadre du dossier d'enquête publique pour l'aménagement de la zone d'activités Henri Cornu (source : ARTELIA, Groupe OPALE ALSEI), détaille les raisons qui justifient le projet retenu. Il convient de s'y reporter pour plus de renseignements concernant les solutions de substitution qui concernent directement le projet « technique » de la requalification de la zone d'activités.

4.1. Variante 1 : pas de projet : le maintien du site en zone AU1st

Correspondant à un scénario « fil de l'eau », il s'agit d'une variante consistant à conserver l'occupation actuelle du site, sans évolution réglementaire du PLU.

Pour rappel, le site concerné par la présente déclaration de projet est situé en zone AU1st au PLU en vigueur de Saint-Paul. Les zones AU1st couvrent des espaces à urbaniser dans le futur car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

Sans évolution du PLU, le site ne peut pas réglementairement être reconfiguré, requalifié et faire l'objet de permis de construire ou d'aménager allant dans ce sens. En effet, l'article 2 du règlement du PLU de la zone AU1st (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), autorise uniquement :

- « Les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
- Les travaux d'aménagement léger, d'entretien, et d'extension mineure pour mise aux normes sanitaires et d'habitabilité dans la limite de 30 m² de surface de plancher réalisés sur des constructions existantes.
- Les travaux d'extraction de matériaux sous réserve d'être compatible avec l'aménagement futur de Cambaie. »

Le maintien de l'espace économique Henri Cornu en zone AU1st est une solution qui perpétue les problématiques présentes, notamment en termes d'organisation, de fonctionnalité, de lisibilité et de sécurité avec de surcroît une surface en friche, nue ou désaffectée, importante (20% de la surface totale dédiée aux activités).

L'aménagement anarchique et spontané conduira à poursuivre l'artificialisation des sols et le maintien de bâtiments énergivores.

De plus, le non-respect des réglementations n'incite pas à lutter efficacement pour la qualité des eaux et des sols, puisque les activités non conformes et non encadrées seront toujours sources d'une gestion à risque de la pollution de rejets et de ruissellement.

De même, l'absence réglementaire d'obligations de surfaces minimales perméables et végétales, contribuera fortement à l'artificialisation des sols. Le défaut de règles et d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à l'espace économique Henri Cornu, confirmera un espace économique à l'espace public défaillant, au paysage dégradé et à une zone non réceptive aux déplacements alternatifs à la voiture et aux poids lourds. Enfin, le maintien en zone AU1st ne permettra pas la création d'emplois et d'activités économiques nouvelles.

Pour l'ensemble de ces raisons, ce scénario n'a pas été retenu réglementairement dans la présente mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

4.2. Variante 2 : le classement du site en zone AU1e « classique »

Ce scénario consiste, comme cela est courant dans le cadre de procédure d'évolution de PLU, à intégrer le site d'études en une zone réglementaire déjà existante au PLU en vigueur. Cette méthodologie offre l'avantage de simplifier la procédure (les documents graphiques – plan de zonage – étant les seules pièces réglementaires du PLU qui évoluent) et d'uniformiser des zones ayant la même vocation. De fait, le classement du site d'études en zone AU1e, zone déjà existante au PLU en vigueur de Saint-Paul couvrant les espaces réservés à l'urbanisation future pour les zones industrielles, artisanales et commerciales, a été une solution potentielle envisagée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Toutefois, ce scénario présente plusieurs inconvénients.

En effet, il s'inscrit dans un règlement relativement « ancien », le PLU de Saint-Paul en vigueur ayant été approuvé en 2012. Or, depuis, plusieurs évolutions législatives modifiant le code de l'urbanisme ont été imposées et de nouveaux documents de planification supra-communaux sont entrés en vigueur (dont le schéma de cohérence territoriale du TCO), qui nécessitent leur prise en compte par les PLU.

De plus, la conception et la pratique des zones d'activités économiques ont évolué, tout comme les enjeux en termes d'aménagement, de desserte et d'accessibilité, d'énergie, de paysage, de l'insertion de la nature dans les opérations urbaines etc...

Enfin, la requalification de l'espace Henri Cornu s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement projeté par le plan guide EcoCité. Par conséquent, le projet d'aménagement s'inscrit dans cette dynamique et doit répondre aux exigences imposées en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale.

Dès lors, ce scénario réglementaire n'a pas été retenu dans la présente mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul. En effet, si un simple classement en zone AU1e autorise une requalification de la zone Henri Cornu, il en limite la portée en ne permettant pas réglementairement de mettre en œuvre certaines spécificités du projet (implantation des constructions, hauteur, stationnement, perméabilité...) et sa cohérence avec les objectifs fixés par la démarche Ecocité.

4.3. Variante 3 retenue : la création d'un secteur AU1ec pour un projet spécifique

La dernière solution consiste à créer au sein de la zone AU1e, dédiée à l'activité économique de production, un secteur réglementaire spécifique correspondant strictement au périmètre du projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu.

Ce nouveau secteur réglementaire, intitulé « AU1ec », offre ainsi la possibilité à la fois :

- d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du site d'études : les constructions y seront autorisées 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 ;
- de soumettre la réglementation déjà appliquée pour certaines zones d'activités économiques existantes à Saint-Paul, permettant la cohérence réglementaire ;
- d'adapter les dispositions de la zone AU1e au projet urbain et architectural de l'espace économique Henri Cornu ;
- d'être en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment vis-à-vis du SCOT du TCO ;
- d'inscrire le projet dans la trame du plan guide EcoCité ;
- de préfigurer l'espace Henri Cornu comme démonstrateur de la démarche EcoCité.

Au-delà de la simplification sur la forme évitant de créer une nouvelle zone réglementaire alourdissant le dossier de PLU et nuisant à sa lisibilité, la création du secteur AU1ec affirme la réflexion d'aménagement engagée autour de l'espace économique Henri Cornu. De même, il facilite la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises à jour.

Ainsi, tout en maintenant la réglementation en vigueur relative aux zones d'activités économiques, des prescriptions supplémentaires peuvent-être inscrites pour le secteur AU1ec :

- afin de respecter la mise en compatibilité du projet avec les orientations du SCOT du TCO, approuvé le 21 décembre 2016, des mentions ne figurant pas au PLU en vigueur sont ajoutées :
 - en article 1 du règlement (Occupations et utilisations du sol interdites) pour interdire l'usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage dans la zone d'activités.
 - en article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) pour limiter les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements, d'activités commerciales et de services à 5% de la superficie de la zone d'implantation. En outre, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.
- En complément d'une souplesse d'implantation déjà autorisés en zone AU1e pour certaines constructions et certains travaux ou ouvrages (saillies, toitures, équipements d'intérêt collectif...), l'article 6 du règlement est complété spécifiquement pour le secteur AU1ec afin de laisser la possibilité d'installer des éléments d'architecture pour la protection solaire ou acoustique.
- La règle des hauteurs maximales fait l'objet d'évolutions ponctuelles sur l'espace économique Henri Cornu afin de permettre une densité verticale supplémentaire.
- Les prescriptions pour l'adaptation au sol, les murs de soutènement, le stationnement sont ponctuellement réajustées pour le projet.
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser spatialement les grandes orientations relatives aux espaces libres perméables. Il s'agit au-delà de la norme quantitative (les 20% de surface perméable minimale obligatoire s'imposant aux zones d'activités économiques à Saint-Paul s'applique aussi pour l'espace Henri Cornu), de détailler le projet dans sa dimension qualitative et respectueuse de l'environnement.

Pour l'ensemble de ces raisons, ce scénario a été retenu réglementairement dans la présente mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

5. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

En plus de ceux existants dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui peuvent s'appliquer également, le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur périmètre d'observation, leur unité de mesure, leur source, leur année de référence et leur intérêt spécifiquement par rapport au projet de PLU révisé. Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX		INDICATEURS	PERIMETRE	UNITE	SOURCE	ANNEE DE REF	ETAT ZERO	INTERET
FAIBLE	MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Inventaire des entités boisées et végétales d'intérêt patrimonial sur le site	Cornu	nb	Etat initial étude d'impact	2019	5	Indique le nombre d'espèces floristiques d'intérêt patrimonial conservé sur site
		Inventaire des entités boisées et végétales protégées sur le site	Cornu	nb	Etat initial étude d'impact	2019	0	Indique le nombre d'espèces floristiques protégées conservé sur site
		Inventaire de la faune recensée sur le site (avifaune, caméléon...)	Cornu	nb	Etat initial étude d'impact	2019	9	Indique le nombre d'espèces faunistiques maintenu sur site
MOYEN	PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	Cornu	ha	AGORAH	2019	10	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis de la zone au sein de la tâche urbaine intermédiaire
		Nombre d'emplois	Cornu	nb	Étude d'impact	2020	78	Indique l'évolution du dynamisme économique
		Nombre d'entreprises	Cornu	nb	Étude d'impact	2020	48	Indique l'évolution du dynamisme économique
MOYEN	RESSOURCE EAU POTABLE	Production annuelle d'eau potable	Étang Saint-Paul	m ³ /j	Fermier	2019	27 284	Indique l'évolution globale de la production de l'eau potable
		Consommation annuelle d'eau potable	Étang Saint-Paul	m ³ /j	Fermier	2019	19 493	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
		Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	Étang Saint-Paul	m ³ /j	Fermier	2019	90%	Ce rapport permet de mesurer le rendement réseau d'adduction d'eau potable
MOYEN	RESSOURCE ENERGIE	Consommation annuelle d'électricité	Cornu	kwh	EDF		NC	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
		Production annuelle d'énergie renouvelable	Cornu	kwh	EDF		0	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
		Rapport entre la production annuelle ENR et la consommation électrique	Cornu	%	EDF		0	Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie

ELEVE	QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	A définir	nb	Fermier		NC	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
		Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	Cambaie	µg/m³	ORA	2014	2	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
		Trafic automobile moyen journalier sur la rue Henri Cornu	Cornu	tmja	Etude impact / DEAL	2019	2200	Indique l'évolution globale du trafic automobile
		% du trafic généré par des Poids Lourds sur la rue Henri Cornu	Cornu	%	Etude impact / DEAL	2019	25	Indique l'évolution du trafic PL
		Aménagements favorables aux transports en commun, notamment en TCSP	TCO	nb km	Région GIP Commune		NC	Indique l'évolution globale des aménagements alternatifs à l'automobile
		Aménagements favorables aux déplacements actifs	Cornu	nb km	Étude d'impact	2019	0	Indique l'évolution globale des aménagements alternatifs à l'automobile
FAIBLE	GESTION DES DECHETS	Tonnage annuel de Déchets d'Activités Économiques (DAE)	TCO	t	ADEME	2019	NC	Indique l'évolution globale de la production de DAE
		Rapport entre la production de DAE et le nombre d'habitants	TCO	kg/an/hab	ADEME	2019	NC	Indique l'évolution globale de la production de DAE
ELEVE	RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	Type et superficie des zones d'aléa inondation au PPR en vigueur	Cornu	Type l'aléa m²	DEAL	2016	Faible 4 000	Indique le type et la superficie des zones soumises à prescriptions
		Nombre d'ICPE présents sur site	Cornu	nb	Étude d'impact DEAL	2020	2	Indique le risque de pollution ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé

NC = non connu

6. Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

6.1. Résumé non technique des éléments précédents

6.1.1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

Prendre en compte un projet d'intérêt général dans le PLU

L'espace économique Henri Cornu est considéré comme la nouvelle zone économique durable de l'Ouest par le TCO dans le cadre du programme EcoCité. Ce projet d'aménagement s'inscrit donc dans cette dynamique et doit répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale. Ainsi, ce projet s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement projeté par le plan guide EcoCité.

Le TCO a programmé 200 hectares supplémentaires d'espaces dédiés à l'activité sur les dix ans à venir au regard des besoins identifiés. Le TCO constitue un territoire où le déficit en locaux logistiques et de production est marqué. Les besoins sont plus particulièrement marqués pour les entrepôts et le tertiaire, où la Plaine de Cambaie constitue une des opportunités majeures pour l'accueil de nouveaux sites économiques d'envergure et en lien avec la stratégie économique du TCO.

L'aménagement de l'espace économique Henri Cornu, portant sur 25 hectares, doit assurer la rénovation de la zone, qui devient nécessaire au regard d'un espace aujourd'hui très nettement dégradé. Ainsi, l'intérêt est de transformer une zone d'activités « sauvage » en zone d'activités autorisée avec tous les enjeux de prise en compte de l'environnement qui y sont attachés : sécurité, prévention des pollutions, raccordements au réseau, équipements en réseau eaux pluviales....

Au-delà d'une réponse aux besoins économiques identifiés sur le territoire, il s'agit de restructurer la zone à travers trois axes : requalification complète de la voie Henri Cornu, bouclage avec voiries secondaires conformément au plan-guide EcoCité, végétalisation et amélioration du cadre de vie sur site.

Le projet d'aménagement a pour objectif de proposer des locaux d'activités et de stockage, des services aux entreprises et usagers tout en s'inscrivant dans les ambitions portées par la démarche Eco cité : qualité paysagère, maîtrise de l'énergie, qualité d'usage. L'impact sur la situation de l'emploi serait immédiat avec près de 500 emplois directs et indirects créés en phase travaux et potentiellement plus de 1200 emplois à long terme.

Une mise en compatibilité du PLU nécessaire

La zone d'étude de la présente déclaration de projet est classée en zone AU1st. Règlementairement, cette zone couvre des espaces à urbaniser dans le futur au sein du bassin de vie de Saint-Paul centre car les différents réseaux et conditions d'accès n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement et le mode opératoire. Le règlement de la zone actuellement en vigueur ne permet pas la requalification immédiate de la zone d'activités Henri Cornu.

Par conséquent, son ouverture à l'urbanisation est règlementairement conditionnée à une modification du PLU. De ce fait, la réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU, afin de disposer d'une réglementation adaptée à une zone dédiée à l'activité économique de production qui respecte parfaitement les objectifs de la zone stratégique de l'EcoCité de Cambaie.

L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (PADD)

Le principe 6 du PADD relatif au rapprochement de l'habitat et l'emploi : afin de rétablir les équilibres et de faciliter une mixité d'usage des territoires, chaque bassin de vie se verra doter de centralités principales et intermédiaires à l'intérieur desquelles les fonctions de commerces, de services et d'emploi seront développées. Ces polarités en termes de services et d'emploi viendront compléter l'effort de mixité déjà présenté en ce qui concerne le développement et la répartition géographique des futures zones d'activités. Le site de la zone d'activités économiques Henri Cornu est contenu/contigu à un pôle d'emploi actuel. Le renforcement de l'activité économique sur ce site, permettant de fait la création d'emplois, s'inscrit pleinement dans ce principe fixé par le PADD.

Le principe 8 du PADD relatif à la création d'une offre nouvelle de zones d'activités économiques : le PADD retient notamment l'orientation suivante : « Réserver et aménager 100 ha sur Cambaie pour des activités logistiques, de stockage et de production industrielle nécessitant une proximité des infrastructures portuaires ». Le site de la zone d'activités économiques Henri Cornu est contenu/contigu à la zone à vocation industrielle réservée aux activités logistiques, de stockage et de production nécessitant une proximité des infrastructures portuaires. La production industrielle projetée nécessite une proximité des installations portuaires compte tenu de sa dépendance vis-à-vis de ses approvisionnements en provenance du Port. De fait, le projet de

requalification de l'espace économique Henri Cornu est compatible et n'implique pas de modification du contenu du PLU de Saint-Paul sur ce point.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO

Le PADD du SCOT : sur le volet économique, le SCOT entend confirmer au sein du Cœur d'Agglomération le développement des activités portuaires et industrielles en bonne cohérence avec les espaces urbains résidentiels actuels et futurs. Le site du pôle d'activités Henri Cornu est localisé à l'intérieur de cette aire d'intensification économique comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, relatif à l'armature urbaine : le DOO prévoit plusieurs types d'espaces en fonction de leur destination. Le site du pôle d'activités Henri Cornu se localise au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, dans lesquels les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent : condition d'accessibilité, condition de proximité, condition d'opportunité. Le pôle d'activités Henri Cornu est identifié en tant qu'espace d'urbanisation prioritaire. Il se situe au sein de l'aire d'intensification économique du Cœur d'Agglomération comportant des activités portuaires, industrielles et mixtes. Cette orientation est confirmée par le DOO du SCOT qui le classe en parc d'activités économiques mixtes (PAEM).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux lisières urbaines :

L'orientation O9, relative aux lisières urbaines et abords des ravine, stipule que les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Le site d'étude ne se situe pas en limite d'une lisière urbaine ou coupure d'urbanisation fixée au SAR et reprise par le SCOT. Par conséquent, l'implantation d'une zone d'activités est compatible avec les dispositions du SCOT.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux grands projets : le DOO prévoit un projet de développement résidentiel au sein même du Cœur d'Agglomération, qui par son ampleur intrinsèque et par la cohérence de sa gouvernance est d'un impact régional. L'ÉcoCité prévoit notamment la création en 30 ans de 35 000 logements dans une série d'écoquartiers, conduisant à un doublement de la population du « cœur d'agglomération ». Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) « ÉcoCité La Réunion » s'appuie sur un plan guide. Dans ce document, qui ne possède qu'une valeur indicative, le site d'études est identifié en secteur d'intensification urbaine. Ce site devra donc permettre à terme un aménagement global et intégré. Le classement en secteur AU1ec du PLU de Saint-Paul à travers la présente déclaration de projet afin d'affirmer un projet cohérent avec le plan guide de l'EcoCité respecte les dispositions du SCOT relatives aux grands projets.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, relatif aux localisations préférentielles des activités économiques : le DOO précise que la Plaine de Cambaie est un parc d'activités économiques mixtes, où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises. Le SCOT rappelle que les espaces qui sont actuellement dédiés à l'économie productive, essentiellement au sein du Cœur d'Agglomération, le resteront. C'est le cas du site d'études, à dominante industrielle. Le développement d'activités économiques de production (artisanat, industrie, entrepôt) sur la zone Henri Cornu respecte les dispositions du SCOT relatives aux localisations préférentielles des activités économiques.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le site est très faiblement impacté par les risques inondation ou mouvements de terrain, identifiés au PPR multi-risques de Saint-Paul. Le projet est compatible avec ce PPR. Il conviendra de respecter les prescriptions de ce document particulièrement pour la toute petite partie concernée au sud-est du site. Par ailleurs, le site d'études n'est pas concerné par les aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine issus du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en janvier 2019.

Le Plan Climat Energie Territorial

La requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra une meilleure maîtrise de l'énergie, en remplaçant une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement sans aucune prise en compte de cette thématique. La densification et le renouvellement urbain réduisent les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz, et favorisent la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.

6.1.2. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures prises pour éviter, réduire ou compenser

Les sols et sous-sols

⊕ *Un espace économique qui devient réglementairement autorisé et maîtrisé par la mise en compatibilité du PLU, remplaçant une zone d'activités « sauvage » comprenant une importante surface bétonnée, plusieurs containers de stockage et de nombreux bâtiments industriels, sans réels aménagements ou dispositions réglementaires de PLU pour limiter la source de propagation de pollutions par le sol.*

⊕ *En plus des prescriptions réglementaires du PLU, des réglementations nationales spécifiques qui s'appliqueront aux bâtiments industriels et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) afin d'encadrer des constructions potentiellement polluantes.*

1 *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) peuvent potentiellement engendrer des pollutions de sols notables.*

- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose notamment les obligations concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose les obligations concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et notamment.
- Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement.

Milieu naturel, biodiversité et consommation de l'espace

⊕ *La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces non constructible permet une protection maximale des espaces naturels à proximité du site d'études.*

⊕ *Le renouvellement urbain tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.*

⊕ *Le projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu s'inscrit sur des espaces très largement urbanisés sur lesquels aucune espèce floristique protégée n'est recensée. Seule la potentielle suppression d'espèces exotiques peut être envisagée.*

⊕ *Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, ainsi que les ZNIEFF de types 1 et 2, le Cœur du parc national, les espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité sont exclus du projet de requalification de la zone d'activités Henri Cornu.*

⊕ *Le projet n'impacte aucune terre agricole.*

1 *Le développement urbain réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.*

1 *L'augmentation des éclairages peut nuire à l'avifaune marine recensée, sensibles aux nuisances lumineuses.*

1 *La diminution ou le remplacement de surface végétale peut conduire à une perte potentielle d'habitat pour la faune locale (enjeu néanmoins faible sur le site d'études)*

- Le PLU limite les futurs espaces constructibles du projet au sein de la zone préférentielle d'urbanisation identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et en les intégrant au sein du futur site stratégique de développement de l'EcoCité ultramarine, insulaire et tropicale ;
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les maintenant en zone naturelle (bande littorale) ou en zone AU1st non constructible immédiatement, ne remettant pas en cause le devenir de l'EcoCité ;
- Le secteur AU1ec est créé pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier, notamment en ciblant bien les besoins en termes d'activités économiques de production. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permettra la densification d'un espace aujourd'hui déjà construit mais sous utilisé ;
- Le règlement et l'OAP complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement et en intégrant des dispositions réglementaires exigeantes.

- En plus des prescriptions spécifiques au secteur AU1ec, ce dernier reprend également les dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UE du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui impose notamment les obligations suivantes en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.
- Des prescriptions règlementaires spécifiques pour le secteur AU1ec sont inscrites à l'article 12 du règlement afin d'autoriser le parking mutualisé, limitant la surface foncière dédiée à l'automobile.

Le paysage et le cadre de vie

- ⊕ *La requalification de la zone permettra de traiter un paysage très dégradé aujourd'hui, marqué par une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement, sans aucune insertion dans l'environnement et des espaces publics peu qualitatifs.*
- ⊕ *La mise en œuvre de formes urbaines plus denses permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en mutation.*
- ⊕ *La modulation des densités et des formes urbaines au sein des zones constructibles du PLU permet d'affirmer les caractéristiques des sites, comme par exemple ici la considération d'un espace économique voué à s'intégrer dans l'Ecoquartier de Cambaie.*
- ⊕ *Des conditions et modalités de déplacements et d'aménagements d'espaces publics bénéfiques au cadre de vie.*
- ⊕ *Un projet qui n'impacte aucun périmètre de protection de monument historique.*

- 1 *Des droits à construire supplémentaires, notamment des hauteurs maximales pouvant aller jusqu'à 18 mètres sur une partie du site, qui peut impacter le paysage.*
- 1 *La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.*
- 1 *L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.*

- La hauteur des constructions inscrite dans le règlement du PLU et l'OAP complétée permettra une certaine verticalité des constructions.
- L'OAP complétée inscrit l'objectif de constituer plusieurs séquences en termes de volumétrie, permettant à la fois l'intégration du projet dans le site environnant et une densité économique fonctionnelle.
- L'ensemble des dispositions du règlement de la zone UE du PLU de Saint-Paul en vigueur concernant les articles 11 et 13 sont applicables pour le secteur AU1ec, afin d'encadrer de manière stricte les aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords (façades, toitures, clôtures et murs de soutènement, adaptation au sol...), et les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (plantations, espaces perméables...).

La ressource en eau

- ⊕ *La requalification de voiries permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement.*
- ⊕ *Le renouvellement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants, et également la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduisant les risques naturels.*
- ⊕ *La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.*

- 1 *Le développement urbain implique le développement complexe de réseaux.*
- 1 *En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.*

- Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement. Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...
- L'ensemble des dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul s'applique au secteur AU1ec afin de garantir les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Les risques et nuisances

- ⊕ Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.
- ⊕ Le secteur AU1ec créé est très faiblement impacté par les risques inondation ou mouvements de terrain, identifiés au PPR multi-risques de Saint-Paul.
- ⊕ Le site d'études n'est pas concerné par les aléas de recul du trait de côte et de la submersion marine issus du Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé en janvier 2019.
- ⊕ Le renouvellement urbain permet la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduisant les risques naturels.
- ⊕ La requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra de sécuriser davantage une zone d'activités économiques de fait.

1 Le développement de l'activité industrielle et artisanale génère des risques technologiques supplémentaires.

1 Le développement de l'activité industrielle et artisanale peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.

- Le logement, y compris lié au gardiennage, est interdit en secteur AU1ec, limitant l'exposition de personnes à risque.
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur, qui rappelle que dans « les secteurs soumis à un risque naturel ou technologique, toute construction doit respecter les prescriptions prévues par les Plans de Prévention des Risques ».
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 3 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes au public et condition d'accès aux voies ouvertes au public.
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Le règlement et l'OAP complétée du PLU impose un minimum de 20% d'espaces libres perméables à l'échelle globale du projet, en prenant en compte l'ensemble du périmètre d'aménagement. Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...

L'énergie, la qualité de l'air et le traitement des déchets

- ⊕ La requalification de l'espace économique Henri Cornu permettra une meilleure maîtrise de l'énergie, en remplaçant une zone d'activités économiques de fait caractérisé par l'absence de plan d'aménagement sans aucune prise en compte de cette thématique (orientation des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, maîtrise des consommations...).
- ⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de maîtrise de l'énergie et d'optimiser les réseaux existants.
- ⊕ La densification et le renouvellement urbain réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.
- ⊕ La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.
- ⊕ Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacements pour le stationnement des vélos.
- ⊕ Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.
- ⊕ La réalisation d'une opération d'aménagement conceptualisée permet d'améliorer la collecte des déchets.

1 La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.

1 Le développement de l'activité économique génère des besoins supplémentaires en énergie.

1 Le développement industriel engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.

1 *L'affirmation d'une zone d'activités économiques de production peut entraîner le développement d'une circulation de poids lourds.*

1 *La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.*

- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 2 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment en autorisant « *les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.* »
- Afin de permettre une souplesse réglementaire favorable au développement de l'énergie renouvelable, l'article 6 du règlement pour le secteur AU1ec portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, autorise exceptionnellement des implantations sur un débord maximum de 2 mètres pour « *les aménagements de façade tels que les ouvrages nécessaires à la protection thermique, solaire ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades.* »
- Le secteur AU1ec reprend les dispositions de l'article 11 du règlement de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur portant sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, notamment en exigeant pour les façades que « *Toute ouverture comporte des éléments architecturaux permettant la ventilation naturelle et la protection de la pluie, du vent et au soleil (appentis, débord de toit, casquette, auvent, volets, brise-soleil, claustras, etc.).* »
- Des prescriptions réglementaires spécifiques pour le secteur AU1ec sont inscrites à l'article 12 du règlement pour le stationnement des deux roues afin de réaliser une place minimum par tranche de 500 m² de surface de plancher. Cette mesure vise à inciter l'usage du vélo.
- Les documents graphiques (plan de zonage) inscrivent un emplacement réservé pour affirmer le projet de nouvelle voie littorale inscrite dans le plan guide de l'EcoCité, qui prévoit notamment l'aménagement d'un Transport collectif en site propre reprenant et complétant les itinéraires privilégiés.
- Le secteur AU1ec reprend l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone U1e du PLU de Saint-Paul en vigueur concernant la collecte des ordures ménagères (souplesse pour l'implantation des lieux de stockage, condition de desserte pour l'approche du matériel de collecte...).

6.1.3. Les raisons qui justifient le projet retenu au regard des solutions de substitution raisonnables

Variante 1 : pas de projet : le maintien du site en zone AU1st

Correspondant à un scénario « fil de l'eau », il s'agit d'une variante consistant à conserver l'occupation actuelle du site, sans évolution réglementaire du PLU. Pour rappel, le site concerné par la présente déclaration de projet est situé en zone AU1st au PLU en vigueur de Saint-Paul., conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du PLU.

Sans évolution de PLU, le site ne peut pas réglementairement être reconfiguré, requalifié et faire l'objet de permis de construire ou d'aménager allant dans ce sens.

Le maintien de l'espace économique Cornu en zone AU1st est une solution qui perpétue les problématiques présentes, notamment en termes d'organisation, de fonctionnalité et de lisibilité, et de sécurité, avec de surcroît une surface en friche, nue ou désaffectée importante. L'aménagement anarchique et spontané conduira à poursuivre l'artificialisation des sols et le maintien de bâtiments énergivores. le non-respect des réglementations n'incite pas à lutter efficacement pour la qualité des eaux et des sols, puisque les activités non conformes et non encadrées seront toujours sources d'une gestion à risque de la pollution de rejets et de ruissellement. De même, l'absence réglementaire d'obligations de surfaces minimales perméables et végétales, contribuera fortement à l'artificialisation des sols. Le défaut de règles et d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques confirmera un espace économique à l'espace public défaillant, au paysage dégradé et à une zone non réceptive aux déplacements alternatifs à la voiture et aux poids lourds. Enfin, le maintien en zone AU1st ne permettra pas la création d'emplois et d'activités économiques nouvelles.

Variante 2 : le classement du site en zone AU1e « classique »

Ce scénario consiste, à intégrer le site d'études en une zone réglementaire déjà existante au PLU en vigueur. Cette méthodologie offre l'avantage de simplifier la procédure et d'uniformiser des zones ayant la même vocation. De fait, le classement du site d'études en zone AU1e, zone déjà existante au PLU en vigueur de Saint-Paul couvrant les espaces réservés à l'urbanisation future pour les zones industrielles, artisanales et commerciales, a été une solution potentielle envisagée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Toutefois, ce scénario présente plusieurs inconvénients.

En effet, il s'inscrit dans un règlement relativement « ancien », le PLU de Saint-Paul en vigueur ayant été approuvé en 2012. Or, depuis, plusieurs évolutions législatives impactant le code de l'urbanisme ont été observées et de nouveaux documents de planification supra-communaux sont entrées en vigueur, qui nécessitent une prise en compte par les PLU. De plus, la conception et la pratique des zones d'activités économiques ont évolué, tout comme les enjeux en termes d'aménagement, de desserte et d'accessibilité, d'énergie, de paysage, de l'insertion de la nature dans les opérations urbaines etc... Enfin, la requalification de l'espace Henri Cornu s'intègre dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement projeté par le plan guide EcoCité. Par conséquent, le projet d'aménagement s'inscrit dans cette dynamique et doit répondre aux exigences attendues en termes d'écologie urbaine et d'attractivité territoriale.

Variante 3 retenue : la création d'un secteur AU1ec pour un projet spécifique

La dernière solution consiste de créer au sein de la zone AU1e, dédiée à l'activité économique de production, un secteur réglementaire spécifique correspondant au périmètre du projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu.

Ce nouveau secteur réglementaire, intitulé « AU1ec », offre ainsi la possibilité à la fois d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du site d'études ; de soumettre la réglementation déjà appliquée pour certaines zones d'activités économiques existantes à Saint-Paul, permettant la cohérence réglementaire ; d'adapter les dispositions de la zone AU1e au projet urbain et architectural de l'espace économique Henri Cornu ; d'être en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment vis-à-vis du SCOT du TCO.

La création du secteur AU1ec affirme la réflexion d'aménagements engagée autour de l'espace économique Henri Cornu. De même, il facilite la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises à jour.

Ainsi, tout en maintenant la réglementation en vigueur attribuée aux zones d'activités économiques, des prescriptions supplémentaires peuvent-être inscrites pour le secteur AU1ec :

- afin de respecter la mise en compatibilité du projet avec les orientations du SCOT du TCO, approuvé le 21 décembre 2016, des mentions ne figurant pas au PLU en vigueur sont ajoutées :
 - en article 1 du règlement pour interdire l'usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage dans la zone d'activités.
 - en article 2 pour limiter les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipements, d'activités commerciales et de services à 5% de la superficie de la zone d'implantation. En outre, l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel.
- l'article 6 du règlement est complété spécifiquement pour le secteur AU1ec afin de laisser la possibilité d'installer des éléments d'architecture pour la protection solaire ou acoustique.

- La règle des hauteurs maximales fait l'objet d'évolutions ponctuelles sur l'espace économique Henri Cornu afin de permettre une densité verticale supplémentaire.
- Les prescriptions pour l'adaptation au sol, les murs de soutènement, le stationnement sont ponctuellement réajustées pour le projet.
- La création d'une OAP permet de préciser spatialement les grandes orientations relatives aux espaces libres perméables. Il s'agit au-delà du quantitatif (les 20% de surface perméable minimale obligatoire s'imposant aux zones d'activités économiques à Saint-Paul s'applique aussi pour l'espace Henri Cornu), de détailler le projet dans sa dimension qualitative et respectueuse de l'environnement.

Pour l'ensemble de ces raisons, ce scénario a été retenu règlementairement dans la présente mise en compatibilité du PLU.

6.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale du présent dossier a été réalisée conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

L'analyse effectuée a porté essentiellement sur les conséquences règlementaires engendrées par l'évolution du PLU au regard d'un classement en zone AU1ec afin de permettre la réalisation du projet de requalification de l'espace économique Henri Cornu.

L'analyse du site a été réalisée sur les données et études disponibles au premier semestre 2020 ainsi que celles produites dans le cadre du dossier d'enquête publique pour l'aménagement de la zone d'activités Henri Cornu (*source : ARTELIA, Groupe OPALE ALSEI*). En complément de l'analyse de ces documents, plusieurs visites de terrain ont été effectuées.

De même, de nombreuses réunions de travail et de concertation ont été réalisées en amont et au cours de la procédure avec les élus et techniciens de la Ville, le porteur de projet, les partenaires institutionnels et les habitants. Ces présentations et échanges ont permis de mettre en perspective les évolutions attendues du projet et de définir les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser.

En plus de l'examen du PLU de Saint-Paul approuvé le 27 septembre 2012, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux documents de planification qui s'imposent : Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (SCOT), Programme Local de l'Habitat du TCO (PLH), Plan de Déplacement Urbain du TCO (PDU), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan Climat Energie Territorial (PCET)... De même, la requalification de l'espace Henri Cornu s'intégrant dans la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement projeté par le plan guide EcoCité, une analyse détaillée de ce document a été assurée. L'analyse de compatibilité prend en compte le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR) de manière ponctuelle, étant donné que le territoire du TCO est couvert par un SCOT approuvé en décembre 2016, qui devient donc le document de planification directement supérieur au PLU en termes de compatibilité.