

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 27 OCTOBRE 2022

Affaire CM221027011:

**Modification du Plan Local
d'Urbanisme sur le périmètre
de la ZAC Cambaie Oméga :
Justification de l'utilité de
l'ouverture partielle à
l'urbanisation des zones AUst
et AU1est**

Le Maire certifie que la
convocation du conseil
municipal a été régulièrement
faite le : 21/10/2022
et affichée le : 21/10/2022
sous le numéro : 0582

Nombre de membres
en exercice 55

Nombre de membres
présents 42

Le Maire de Saint-Paul

Emmanuel SERAPHIN

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept octobre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - Mme FLORIAN Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. OLIVATE Yolain - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme LEBRETON Laëticia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - M. NATIVEL Jean-François - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - M. GAILLARD Perceval - M. FLORIAN Tristan

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme GAZE Martine : procuration à Mme LEVENEUR Carole ;
- M. NANA-IBRAHIM Salim : procuration à M. CRIGHTON Yann ;
- M. METANIRE Julius : procuration à M. BELLON Guyto
- Mme CHAROLAI Céline : procuration à M. OMARJEE Irchad ;
- Mme ZITTE-LEBRETON Edwige : procuration à Mme CARPIN Jacqueline ;
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia : procuration à Mme DELAVANNE Denise ;
- Mme LEBON Karine : donne procuration à Mme RADAKICHENIN Nila ;
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne : donne procuration à M. DAIN Kévin ;
- Mme CADET Isabelle : donne procuration à Mme PAULA Lucie ;
- M. MELCHIOR Cyrille : donne procuration à Mme VICTORINE Eglantine ;
- M. IBAR Sébastien : donne procuration à Mme FONTAINE Audrey ;
- Mme BELLO Huguette : donne procuration à M. SERAPHIN Emmanuel.

ETAIENT ABSENTS :

Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....
...

AFFAIRE N° 11 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga : Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones AUst et AU1est

Date de transmission de l'acte : 10/11/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 10/11/2022

Numéro de l'acte : CM221027011 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20221027-CM221027011-DE

Date de décision : 27/10/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme



Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 27 octobre 2022

Affaire CM221027011 / Modification du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga : Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones AUst et AU1est.

1 – Rappel du contexte

Le Maire rappelle au conseil municipal que La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité.

Ce secteur a fait l'objet depuis 2013 d'importantes acquisitions foncières par le TCO dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour réserve foncière en vue d'un grand projet urbain.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 22 novembre 2021, la Communauté d'agglomération a créé la ZAC Cambaie-Oméga sur un périmètre d'environ 76 ha ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier mixte comprenant environ 1 700 logements, 35 000 m² d'activités (dont 20 000 m² environ de bureau), une offre hôtelière, une école, des crèches, des commerces et services de proximité, un équipement culturel de valorisation du patrimoine alimentaire de La Réunion, une plaine des loisirs intégrant de nouveaux équipements sportifs et ludiques, un grand parc.

Cette opération a pour ambition de répondre aux besoins en logements du territoire mais aussi de faire face à la pénurie de foncier économique, tout en créant un cadre de vie agréable et confortable pour ses habitants grâce à un urbanisme végétal, à une architecture bioclimatique, au renforcement des alternatives à la voiture et à la création de nouveaux équipements.

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

Ces projets s'inscrivent dans la démarche d'Ecocité insulaire et tropicale de La Réunion.

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

2 - Les objectifs poursuivis

La commune de Saint Paul dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU sont les suivantes :

Ouvrir à l'urbanisation un périmètre d'environ 39 ha sur le secteur de Cambaie-Oméga (bassin de vie Saint-Paul centre), actuellement situé en zone AU1st et AU1est, afin de le classer en zone à urbaniser constructible, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dont :

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

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

3,7 ha pour les besoins de construction d'équipements et de logements de la Gendarmerie et du ministère de la Défense ;

Reclasser environ 17,5 ha de zone à urbaniser en zone naturelle sur l'emprise du futur parc des loisirs afin de préserver la trame verte du site, de limiter l'étalement urbain, d'assurer la gestion des eaux pluviales ;

Edicter un règlement spécifique sur la ZAC Cambaie-Oméga permettant de traduire règlementairement les objectifs de l'Ecoquartier en termes de : gestion écologique des eaux pluviales ; de réduction des îlots de chaleur ; de conception bioclimatique des bâtiments ; de limitation de l'artificialisation des sols et d'utilisation économe de l'espace ; de protection de la biodiversité ; de promotion des modes alternatifs à la voiture et de réduction des déplacements ;

Intégrer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur Cambaie-Oméga afin de traduire dans le PLU les intentions de projet de la ZAC ;

Recalibrer l'emplacement réservé dédié au Réseau régional de transport guidé (RRTG) au bénéfice de la Région afin de le caler sur le projet de prolongement de l'axe mixte ;

Réserver des espaces dédiés à de nouveaux équipements sur le secteur.

3 - Justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

M. le Maire expose les justifications du projet :

✓ Aux vues des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial Ouest (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le périmètre de la ZAC Cambaie Oméga est identifié au SCOT Ouest approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) comme espace urbain de référence, et principalement comme espace d'urbanisation prioritaire du Cœur d'Agglomération.

ARMATURE URBAINE ET ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE

ARMATURE URBAINE

Niveau 1

Cœur d'agglomération

au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 2

Pôles secondaires

au moins 50 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 3

Villes relais

au moins 30 logements / ha

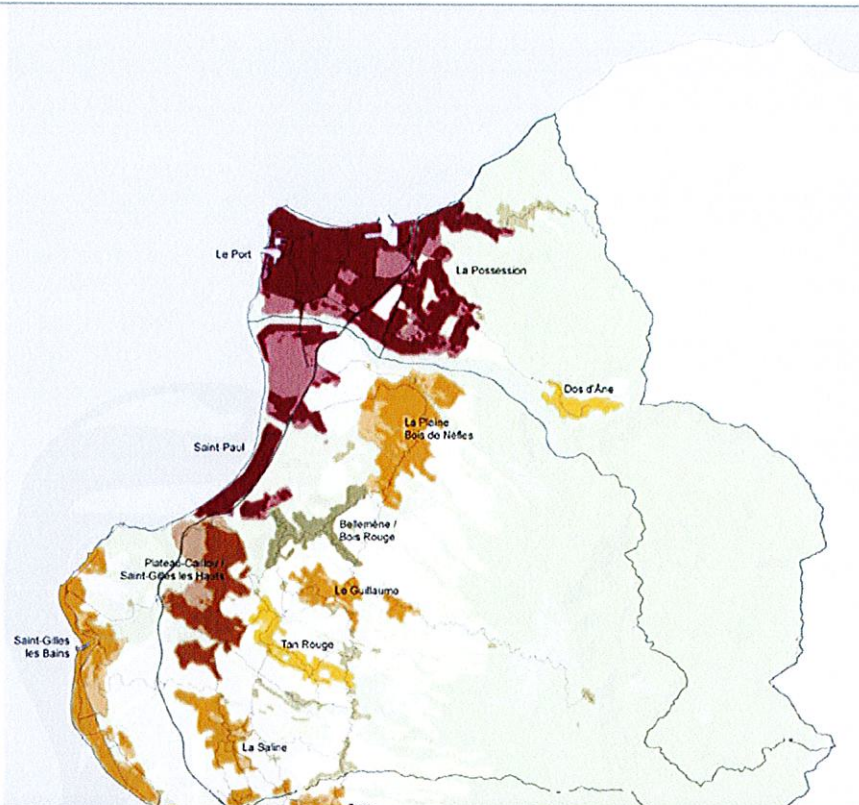
- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire

Niveau 4

Bourgs de proximité

de 20 à 30 logements / ha

- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire



L'Orientation O5 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT pose le principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine. Dans ce cadre, 55 à 60 % des 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent l'approbation du document doivent être construits au sein du Cœur d'Agglomération (pôle principal) du TCO, soit entre 9 900 et 10 800 logements.

Aux termes de l'Orientation O6 du DOO, 50 % de ces logements doivent être construits au sein des espaces d'urbanisation prioritaire du SCOT.

L'orientation O8 impose quant à elle une densité minimale de 50 logements à l'hectare pour les opérations d'aménagement situées au sein du pôle principal.

Le PLH approuvé le 16 décembre 2019 pour la période 2019 – 2025 territorialise les objectifs du SCOT. Il répartit les objectifs de production de logements à l'échelle des communes et des quartiers : Saint-Paul centre – Cambaie devra accueillir entre 1 600 et 2 100 logements sur la période suscitée, dont 300 logements sur le périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga sur la période PLH3, et 700 sur la période « PLH 4 ».

Par ailleurs, l'Orientation O15 relative à la localisations préférentielles des activités économiques indique que la Plaine de Cambaie devra recevoir des parcs d'activité économiques mixtes (PAEM), où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises : 230 hectares de PAEM devront être réalisés à l'échelle du Cœur d'Agglomération.

✓ Aux vues des zones déjà urbanisées du bassin de vie Saint-Paul Centre auquel est rattaché Cambaie

Aujourd'hui les zones déjà urbanisées de ce bassin de vie sont celles du centre-ville de Saint-Paul, du quartier Jacquot, de l'Etang, de la ZA Cambaie/Cornu, du tour des Roches et de Piton Defaut :

Le centre-ville de Saint-Paul fait déjà l'objet d'un programme de renouvellement urbain qui permet la densification de ce tissu et répond, pour partie seulement, aux objectifs et besoins du bassin de vie

notamment en matière de logement. Le tissu urbain déjà constitué et en cours de densification ne peut absorber le programme visé sur Cambaie. En effet environ 380 logements restent à réaliser dans le cadre de ce programme.

Le constat est le même sur le quartier Jacquot où l'opération de la Poudrière, dernière opportunité foncière conséquente du secteur, a été livrée en 2010. Là aussi le tissu urbain est déjà constitué et par ailleurs situé pour partie en zone inondable avec un aléas moyen à fort.

La Zone d'activité de Cambaie, située au nord-est du périmètre visé par la modification, ne présente plus qu'une ou deux parcelles commercialisables bien qu'elle fasse l'objet de nombreuses demandes d'installations d'entreprises par le TCO.

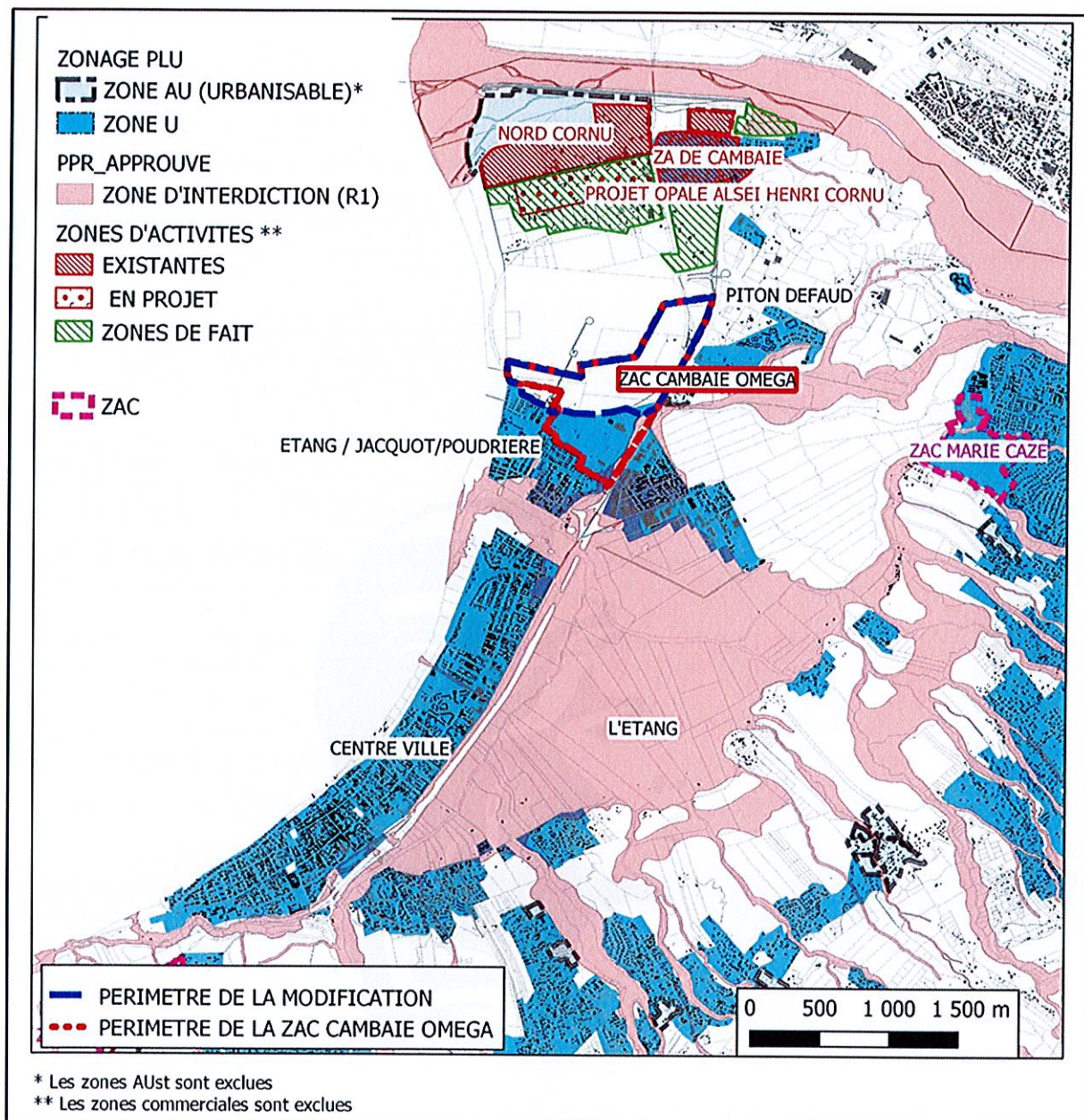
Le secteur situé en zone AU1e au Nord de la rue Cornu est également occupé par des entreprises et par ailleurs largement maîtrisé par des propriétaires privés. La densification de ce secteur est envisagée mais la dureté foncière des parcelles situées le long de la rue Cornu, l'occupation de ce secteur par des entreprises ainsi que l'aléa inondation lié au risque de rupture des digues de la Rivière des galets qui impacte la partie nord ne permettent pas d'envisager à courts/moyens termes des développements significatifs.

Le secteur de projet au sud de la rue Cornu a récemment été ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'une opération de remembrement foncier, de requalification urbaine et d'installation de nouvelles activités sur un périmètre de 25 ha correspondant à 20,5 ha cessible à vocation industrielle, artisanale pour l'essentiel, commerciale et de tertiaire en complément. Ce projet, qui répond à une attente forte d'installation des entreprises à proximité des grands axes routiers et du Grand Port, permettra de réduire pour partie la pression sur le marché de l'immobilier d'activité sans toutefois répondre à l'ensemble des besoins.

Enfin les pourtours de l'Etang et du Piton Defaud sont des quartiers constitués en limite d'espaces naturels sensibles ou d'espaces agricoles sur lesquels une pression foncière et environnementale forte s'exerce déjà en l'état actuel de leur urbanisation. De plus, les quartiers Savanna et Grande fontaine sont également fortement limités dans leur urbanisation par le PPRN au titre du risque inondation. C'est pourquoi le règlement du PLU (U1f) en vigueur limite leur capacité de densification.

Hormis la plaine de Cambaie, le principal secteur qui comporte encore une capacité d'urbanisation est celui du centre-ville pour lequel la ville poursuit son projet de renouvellement urbain (PRU) dans un travail fin et ambitieux de densification urbaine. Ce projet, en partie réalisé, viendra renforcer l'attractivité du centre-ville par une offre de commerces, de services et de logements organisée autour d'un mail piéton structurant. Toutefois les constructions programmées en centre-ville dans le cadre du PRU sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements sur du bassin de vie.

Hormis le projet porté par le groupement Opale Alsei sur le secteur de la rue Henri Cornu, le potentiel de développement d'activités sur les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation dans ce bassin de vie est nul, ce qui constitue actuellement une vraie préoccupation économique dans la mesure où son accessibilité en transport et sa proximité avec le Grand Port et les équipements d'importance comme le CHOR font de ce secteur un périmètre d'implantation privilégiée par les entreprises.



Potentiels d'urbanisation sur le bassin de vie « Saint-Paul centre »

✓ Aux vues des zones déjà urbanisées à l'échelle communale

Hormis le fait que la réalisation du programme justifiant la modification du PLU, s'il venait à être réalisé en dehors du cœur d'agglomération, viendrait en contradiction de tous les documents de planification en vigueur du territoire, de la labellisation Ecocité et de la DUP réserve foncière obtenues par le TCO pour procéder aux acquisitions sur ce site, la démonstration est ici poursuivie sur les capacités d'urbanisation sur le reste du territoire Saint-paulois.

L'inventaire foncier du PLH 2019/2025 montre un foncier théoriquement disponible pour la production de nouveaux logements. Cependant ce foncier situé en zone déjà urbanisée est situé essentiellement en dehors des secteurs d'intensification urbaine définis par le SCOT à travers son armature urbaine. De plus, le niveau d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés ne permet pas toujours l'accueil des programmations nécessaires à la réalisation des objectifs.

En effet les zones AU constructibles existantes sur le reste du territoire - au Guillaume, sur les ZAC « Saint Gilles », « Savane des Tamarins », « Marie Caze », « Sans Souci », « Saline » - ont une capacité d'urbanisation limitée du fait d'opérations déjà entamées (ZAC Marie Caze), du fait d'une accessibilité insuffisante, d'un manque d'équipement ou d'un foncier morcelé (ZAC « Sans Souci », « Saline ») ou participant à d'autres objectifs :

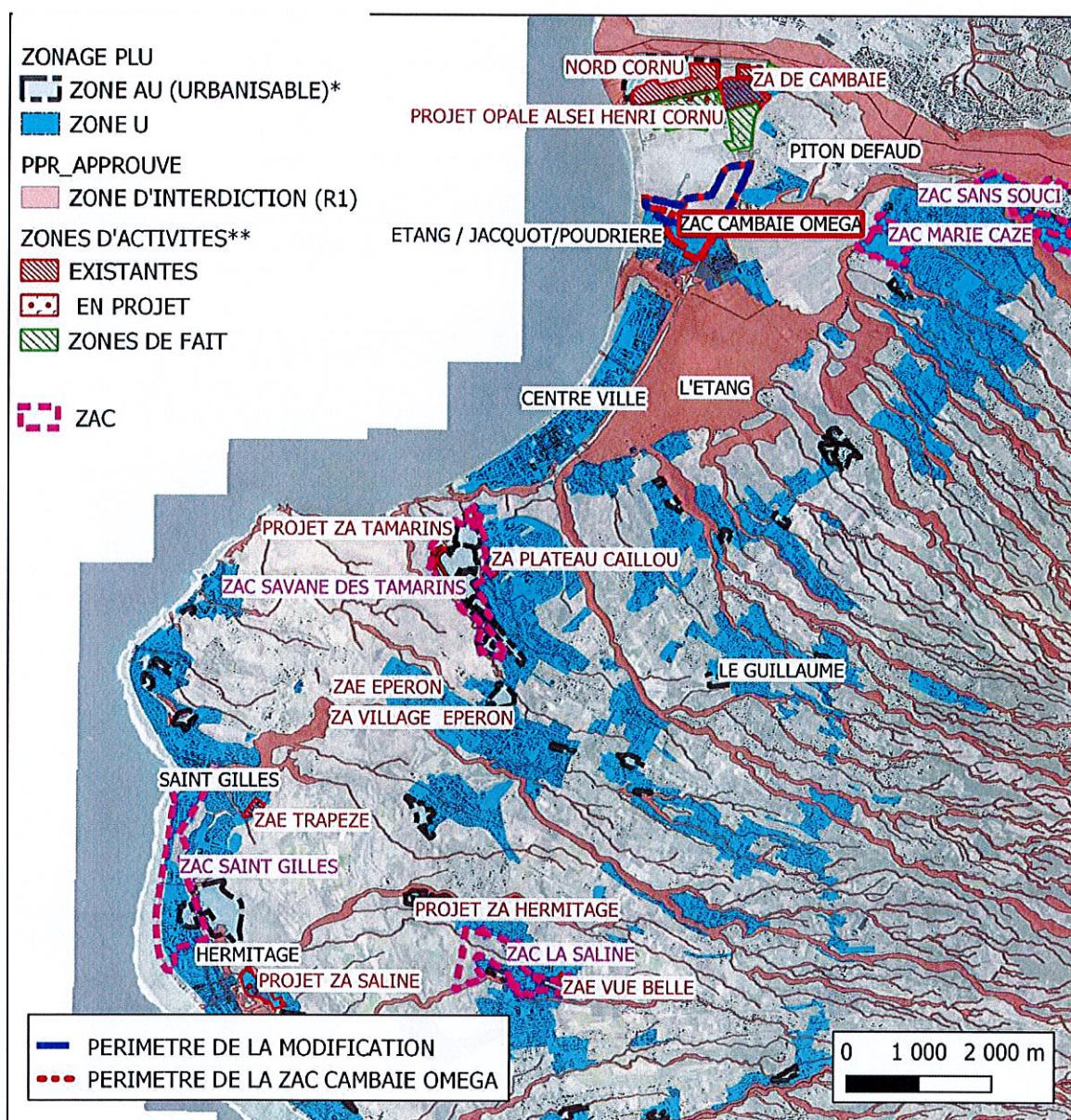
Développement touristique (ZAC Saint-Gilles), structuration du pôle secondaire de l'armature urbaine du SCoT de Plateau Caillou pour la ZAC « Savane des Tamarins », qui participera à hauteur de 2000 logements à cet objectif, et dont les travaux doivent prochainement démarrer.

Le reste de la tâche urbaine hors opérations d'aménagement est constitué de tissus urbains morcelés, dont la densité est certes parfois faible (15lgts/ha), mais dont la mutation sera lente du fait de la taille du parcellaire, des situations d'indivision, de la cherté du foncier et d'une desserte en réseaux insuffisante.

Au-delà de la capacité à répondre aux besoins en logements du territoire, les zones déjà ouvertes à l'urbanisation ne permettent pas d'accueillir suffisamment de locaux d'activités pour répondre à la demande et au développement économique du territoire.

La commune de Saint-Paul ne dispose que de trois zones d'activités économiques aménagées, gérées par le TCO (ZA Cambaie, zone artisanale de Plateau Caillou et le Village de l'Eperon), d'une surface totale faible (23 ha) et entièrement occupées. Trois zones d'activités privées (Vue belle, Trapèze et Eperon) pour une surface de 8,5 ha complètent le maillage des sites d'accueil d'entreprises mais sans possibilité d'installation nouvelle. Enfin, en dehors de la ZA Cornu précédemment cités, il n'y a que deux sites de projet ouverts à l'urbanisation qui prévoient le développement d'activités (Savane des Tamarins et Ermitage) pour une surface totale de 10,7 ha. Un site complémentaire sur l'Hermitage les Bains de 13,8 ha est également identifié à plus long terme comme pour l'accueil d'activités mais inconstructible à ce jour sur 50% de sa surface du fait du risque inondation.

Or les besoins recensés sont très importants et excèdent largement la capacité d'absorption de cette opération. Le Schéma d'aménagement économique du TCO fait état de besoins à 2030 sur l'agglomération de 21 000 m² SDP de tertiaire urbain, 174 000m² en parc d'affaire, 34 000m² de tertiaire technologique et de 45 ha de locaux d'activité dont la moitié en offre nouvelle nette (hors renouvellement du parc existant). Le taux de vacance de locaux d'activités dans l'Ouest est de 2% (source : Inovista), correspondant à une situation de tension extrême. Cette tension sur le marché immobilier d'entreprise conduit à la multiplication d'installations spontanées, précaires ou non autorisées sur des terrains fermés à l'urbanisation et non équipés. C'est le cas notamment sur le secteur de la Plaine de Cambaie. Les programmes d'aménagement de la ZA Cornu portés par le groupe Opale-Alsei (GOA) et la ZAC Cambaie-Oméga du TCO visent justement à enrayer ce phénomène et à permettre aux entreprises de se développer dans un cadre normalisé et adapté.



* Les zones AUst sont exclues

** Les zones commerciales sont exclues

Potentiels d'urbanisation sur La Commune de Saint-Paul

Par ailleurs, dans un contexte de changement climatique et d'engorgement des axes routiers, il apparaît indispensable d'évaluer la faisabilité opérationnelle du projet au regard de la desserte en transports alternatifs à la voiture individuelle ainsi qu'en services et équipements afin de favoriser la ville des courtes distances et de limiter l'impact carbone des déplacements. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cambaie visé par le présent projet de modification répond à ces objectifs : développement urbain le long de l'axe mixte prolongé support de transports en commun en site propre (TCSP), proximité avec le pôle sanitaire Ouest, proximité avec les équipements commerciaux (Sacré Cœur, Savanna, Centre-ville), proximité avec les infrastructures portuaires...

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cambaie est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la Commune et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 18 octobre 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés (3 contre(s) (Mme PAULA Lucie, M. BENARD Alain, Mme CADET Isabelle), 1 abstention(s) (M. BELLON Karl)), décide :

Article 1 : de valider les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU1st et AU1est de Cambaie-Oméga comprises dans le bassin de vie « Saint-Paul Centre ».

Article 2 : d'engager la procédure de modification du PLU sur ces secteurs pour la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Cambaie-Oméga

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 27 octobre 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN

