commune de
Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT,
DU LOGEMENT ET DE L'URBANISME

Saint-Paul, le 11 mai 2021

A
TCO
1 rue Eliard Laude
97822 LE PORT CEDEX

A l'attention de Madame Claudie DALY

N/REF: DALU-SAO-21104520/MF
Affaire suivie par : Murielle FERRERE

OBJET : Avis sur le dossier d'étude d'impact sur l'environnement relative au projet de création de la ZAC Cambaie Oméga.

BORDEREAU DE TRANSMISSION

DESIGNATION	NOMBRE	OBSERVATION
Veuillez trouver ci-joint, la délibération de la Ville concernant l'avis sur le dossier d'étude d'impact sur l'environnement relative au projet de création de la ZAC Cambaie Oméga ✔ **Affaire CM210429017**	**01**	**Pour attribution.** **Bonne réception.** **Bien Cordialement.**

La Responsable
du Service Aménagement Opérationnel,

Raïssa BAILLIF

Direction de l'Aménagement Opérationnel
et Programmation Logement

Madame la Maire de Saint-Paul - CS 51015 - 97864 SAINT-PAUL Cedex
Téléphone : 0262 45 43 45 - Fax : 0262 34 48 49
Site Internet : www.mairie-saintpaul.fr - E-mail : maire@mairie-saintpaul.fr

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AVRIL 2021

Affaire CM210429017:

Avis de la Commune sur l'étude d'impact du projet de dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga

La Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : *23/04/2021*
et affichée le : *23/04/2021*
sous le numéro : **0165**

Nombre de membres en exercice **55**

Nombre de membres présents **50**

La Maire de Saint-Paul,

Huguette BELLO

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

ETAIENT PRESENTS :

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

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle à Mme ROUGEAU Hélène
- M. FLORIANT Tristan à Mme MOREL-COIANIZ Mireille
- M. BELLON Karl à Mme PAULA Lucie
- M. MELCHIOR Cyrille à M. IBAR Sébastien

ETAIENT ABSENTS :

Mme FONTAINE Audrey

SECRETAIRE DE SEANCE :

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

.....

AFFAIRE N° 17 /

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

commune de Saint-Paul
ILE DE LA REUNION

Extraits du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 29 avril 2021

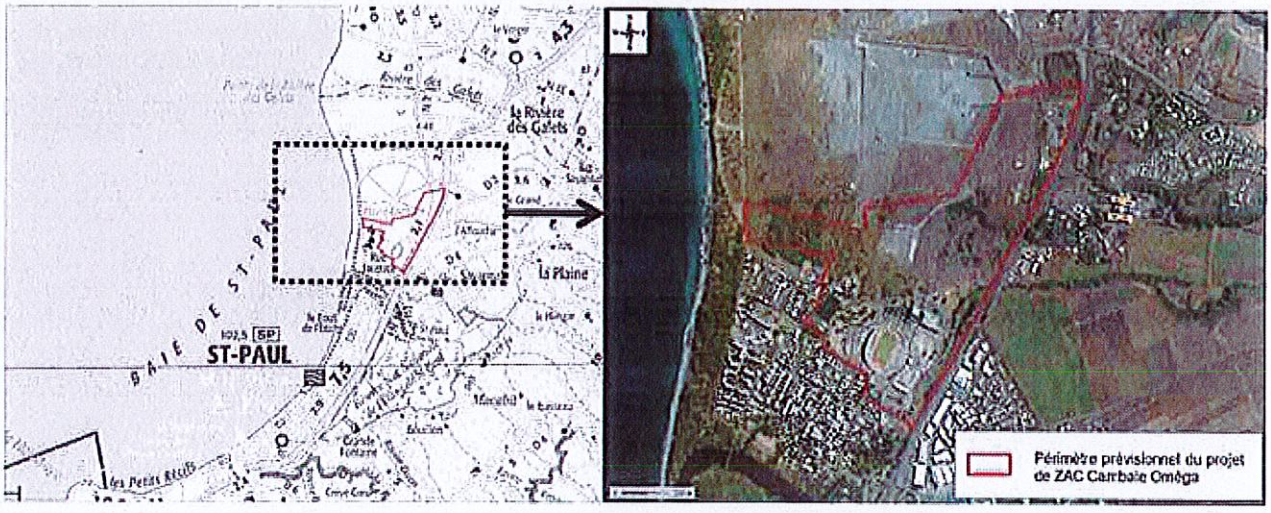
Affaire CM210429017 / Avis de la Commune sur l'étude d'impact du projet de dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga.

La Maire rappelle que dans le cadre de la démarche Ecocité Insulaire et Tropicale, la ZAC Cambaie Oméga est la première opération publique d'aménagement de la Plaine de Cambaie, et qu'elle doit constituer un levier de développement qui irriguera l'ensemble du Territoire Ouest, du littoral jusque dans les Hauts.

Dans ce cadre, et conformément aux articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'Environnement, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a saisi la Ville par courrier reçu en date du 11 mars 2021, afin d'émettre un avis sur le dossier d'étude d'impact sur l'environnement du projet de création de la ZAC.

1/ Présentation du Programme de la ZAC Cambaie Oméga

La ZAC se localise sur la Plaine de Cambaie, et au nord du quartier de l'Etang, sur une emprise d'environ 77 ha.



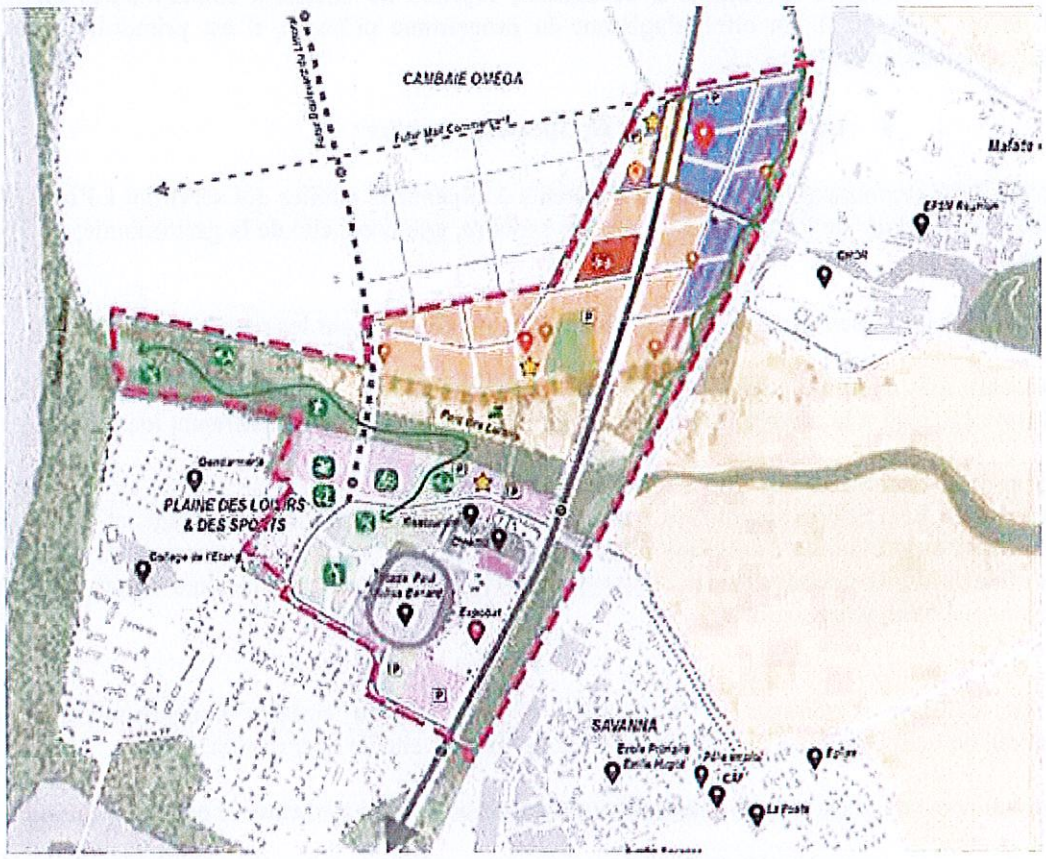
Le programme prévisionnel des constructions représente entre 200 000m² et 250 000m² de SDP se déclinant ainsi :

- 1 700 logements environ dont environ 40% de logements sociaux
- 35 000 m² environ d'activités et de tertiaire urbain
- 2 à 3 structures hôtelières : un hôtel d'affaire potentiellement couplé à un espace congrés- séminaire, un hôtel de tourisme et une auberge de jeunesse/hébergement pour sportifs
- des équipements de proximité dont un groupe scolaire, un gymnase, des crèches et au moins une maison de retraire (EHPAD)
- 8 000 m² environ de commerces et services urbains dont : des commerces de proximité, une moyenne surface alimentaire, des espaces de restauration et des commerces de bouche associés à une Cité de la gastronomie réunionnaise
- une plaine des loisirs proposant de nouveaux équipements sportifs et culturels dont potentiellement un équipement aquatique, une salle omni-sport pouvant accueillir des compétitions, une résidence pour sportifs/auberge de jeunesse, une salle de spectacle et évènementiel sur l'Expobat, un pôle vélo et glisse urbaine (skate-park, bi-cross, pump-track et site d'apprentissage et de location de vélo…) et des espaces de loisirs commerciaux (type laser game, kids park…).

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

- un grand parc entre 15 et 20 ha dont environ 5 ha destinés à l'agriculture
- une coulée verte le long de la RN1
- des parkings silos mutualisés.



Périmètre prévisionnel ZAC Cambaie Omega

Vers une ville jardin

- Structure paysagère plurielle existante à préserver de l'urbanisation *(espaces agricoles, espaces verts urbains ou naturels, littoral...)*
- Les lisières plantées *(Le long de la RN1, avec la carrière, avec les zones agricoles...)*
- Développement d'agriculture urbaine dans le Parc des Loisirs
- Aménagement paysager et agricole transitoire en limite de ZAC
- Espaces verts publics
- Continuités paysagères/liaisons nourricières irriguant les espaces publics le long des circulations douces Nord/Sud le long de la RN1
- Parc des Loisirs : extension du parc par la Plaine des Loisirs
- «Parc habité» = interface ville parc

Vers une ville mobile et accessible

- **Boulevard de Cambaie** (axe mode prolongé) : support de transports en commun et d'une piste cyclable (VVR)
- Futur boulevard du Littoral, une voie provisoire sur le tronçon sud sera aménagée pour desservir les programmes de la ZAC
- Voies de circulation secondaires
- Parkings
- Pôle d'échange multimodal

Vers une ville des proximités moteur du développement économique

- Dominante résidentielle
- Dominante activités tertiaires et services
- Dominante activité (BTP, activités artisanales)
- Dominante loisirs
- Ecole

Vers une ville ludique et attractive

- Pôlarité services et commerces de proximité
- Place urbaine, lieu de convivialité
- Equipement d'hébergement touristique
- Equipement restaurant, type Cité de la Gastronomie
- Equipements existants
- Equipement recomposé (accueil des fêtes de Juillet, concerts et autres manifestations)
- Nouveau équipement sportif «outdoor» en lien avec les équipements existants et le Parc des Loisirs
- Equipements de quartier (ex. crèche, EPHAD...)
- Groupe scolaire et équipement sportif

2/ Remarques préalables au regard de la transmission du projet de dossier de création :

Réf. 201524 Berger-Levrault (13091)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

La présente délibération porte sur l'avis de la Ville concernant l'étude d'impact relative au projet de création de la ZAC Cambaie Oméga.

Toutefois, le projet de dossier de création ayant été remis lors de la présente saisine, nous souhaitons faire état de différentes remarques spécifiques à ce dossier, reprises de courriers communiqués en date du 07/05/2020 et du 22/06/2020. En effet, s'agissant du programme présenté, il est primordial que soient évoquées les questions suivantes :

- **Le financement des équipements publics :**

Cette première ZAC regroupera l'essentiel des différents équipements publics qui serviront à l'ensemble de la Plaine de Cambaie (Parc de loisirs, crèches, groupe scolaire, gymnase, cité de la gastronomie, équipement aquatique, etc).

La majeure partie des équipements publics projetés ne sont pas financés par les recettes de la ZAC.

Ces équipements sont majoritairement identifiés sur le foncier public, **et, a priori, le financement et la maîtrise d'ouvrage sont à la charge des collectivités** (à minima 106 200 000 € seraient identifiés).

Un montant prévisionnel de 48 901 200 € semble être identifié pour la Ville de Saint-Paul. Il est toutefois important de valider pour cela le programme, confirmer les différentes maîtrises d'ouvrage, et d'en connaître le montant actualisé (le bilan de l'opération n'est pas présenté dans le cadre des dossiers de création). En effet, à ce stade le dimensionnement des équipements, laisse à penser que plusieurs équipements seront d'intérêt communautaire, voire régional.

De plus, les maîtrises d'ouvrages et le montant prévisionnel de certains équipements fars de la programmation, devront être identifiés (équipement aqualudique, cité de la gastronomie).

Sur certains équipements, il est attendu une meilleure répartition des charges entre le privé et le public.

Enfin, le foncier appartenant à la Ville devra faire l'objet d'échanges concernant sa valorisation.

- **Le périmètre et la programmation de la ZAC :**

Le programme des constructions (programme prévisionnel non exhaustif) est de 1 700 logements (1000 logements sur foncier privé et 700 sur foncier public), 20 000 m² tertiaire (foncier public), 15 000 m² d'activité économique (foncier public), 3 hôtels (public et privé) …

A ce stade, il est constaté un "déséquilibre" sur la répartition des logements entre le foncier privé (135 logements/ha) et le foncier public (26,5 logements/ha) qui s'explique essentiellement par la programmation massive d'équipements publics localisés sur le foncier des « Collectivités ». La Ville souhaiterait une répartition plus "équilibrée" des équipements publics à l'échelle de la ZAC entre l'ensemble des partenaires publics, y compris l'État.

La valorisation foncière de la ZAC sur un foncier public, devant accueillir la grande majorité des équipements publics, est donc prédéfini comme déficitaire, par comparaison à la valorisation d'un foncier privé qui semble dessiner un bilan promoteur fortement excédentaire; Cela soulève des interrogations quant à la juste participation financière des collectivités.

La Ville réitère ses questionnements concernant l'intégration des équipements existants de la Plaine des Loisirs dans le périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga compte tenu de son niveau de viabilisation d'une part, et l'exclusion du périmètre de la ZAC des terrains situés entre la gendarmerie actuelle et le futur parc urbain d'autre part.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

3/ Avis de la commune sur l'étude d'impact relative au projet de création de la ZAC Cambaie Oméga

L'étude d'impact s'inscrit dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du projet. Son contenu est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux et à ses incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

Le contenu de l'étude d'impact doit comprendre a minima :

- Un résumé non technique.
- Une description du projet (localisation, conception, dimension, caractéristiques).
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.
- Une description des incidences notables du projet sur l'environnement, ainsi que de celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- Une présentation des modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.
- Une description des solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix au regard des incidences sur l'environnement.

Sur la forme et le contenu, la présente étude d'impact parait satisfaisante <u>néanmoins, certains volets, ou aspects de l'étude sont à compléter ou à faire évoluer :</u>

- Il semble opportun d'intégrer les franchissements de la RN1 dans le périmètre de la ZAC afin d'assurer le bon fonctionnement de la ZAC. En effet, cela permettra de garantir une bonne temporalité entre la réalisation du programme de la ZAC la création effective de ces franchissements.

- S'agissant de la qualité de vie et de l'ambiance sonore il est indiqué que « l'impact sur les constructions nouvelles est majoritairement lié à la RN1 et au prolongement de l'axe mixte. Ainsi, 60 bâtis sont concernés par des dépassements de niveaux sonores liés à la circulation ». La modélisation acoustique tient elle compte du projet d'élargissement éventuel de l'infrastructure ? Il semble important de prévoir le recul nécessaire. De la même manière qu'est-il prévu pour limiter le bruit du boulevard de Cambaie qui sera bordé de constructions de hauteur importante créant une caisse de résonance ?

- Concernant le stationnement, bien que les mobilités alternatives paraissent prioritaires, et que le principe de mutualisation est nécessaire, le nombre de place apparaît sous-évalué. En effet limiter le nombre de place (proposition de 1 place/eq logt) ne réduira pas dans les mêmes proportions le nombre de voitures qui phagocyteront l'espace public. Il apparaît important de prévoir des places organisées et en nombre suffisant au niveau de l'espace public pour ne pas détériorer le cadre de vie.

- Le dossier présente la prise en compte du vélo. Cependant le partage avec les piétons sur les voies douces (C) ou sur les voies de circulations locales (B) limitées à 30 km/h n'offre pas des conditions cyclables optimales. Il pourrait entraîner des conflits d'usage (piétons marchant en groupe, sentiment d'insécurité, etc.).
  C'est pourquoi, il serait intéressant de mettre en œuvre un réseau cyclable à double sens indépendant de la chaussée et des trottoirs (avec sa propre signalisation) sur l'intégralité des voiries et cheminements de sorte à créer une alternative réelle, lisible et sécurisée à la voiture.

- La création d'emploi en phase travaux et en phase d'exploitation, doit être précisée (nombre de création, type, etc.)

- S'agissant de l'Ecocité et de tout ce que cela sous-entend en matière d'exemplarité, il est demandé de proposer des actions allant au-delà des obligations réglementaires notamment sur le volet de la performance énergétique.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

Pour exemple à ce stade, il est indiqué concernant les chauffe-eau solaires que « conformément à la réglementation, 70% des besoins en eaux chaudes sanitaires seront couverts par du solaire thermique ou solaire photovoltaïque dédié. » N'est-il pas possible d'aller vers du 100% ?

- Le dossier présente l'exclusion d'utilisation de panneaux solaires sur « les installations sportives, parkings silos, et autres bâtiments non favorables à l'intégration de centrales photovoltaïques ». Quels sont les éléments qui expliquent ce positionnement ?

- À ce stade la production annuelle de 6.5% de la consommation électrique estimée de la zone semble peu importante, malgré la densité de la programmation qui limite la surface des toitures exploitables.

  - De la même manière, il semble primordial d'identifier dans quelles proportions la consommation électrique estimée est réduite (33.6 GWh/an) comparativement à un projet s'appuyant sur des principes constructifs classiques et répondant aux obligations réglementaires.

  - Il est indiqué que l'éventualité de mise en place d'un SWAC (thalassothermie, climatisation via les ressources marines) puisant la fraîcheur à grande profondeur dans l'océan est soumise à un grand nombre de contraintes techniques et économiques, qui ne permettent pas de statuer sur sa faisabilité à ce stade. C'est pourquoi il est souhaitable d'obtenir des précisions sur une alternative.

- Le projet prévoit une place centrale, plantée pour apporter ombre et fraîcheur, toutefois l'illustration d'ambiance ne démontre pas de plantations conséquentes et laissent craindre une importante minéralisation.
  La définition fine du projet est primordiale à l'appréhension du confort thermique de la place. Ainsi sa programmation doit être précisée (marché couvert ou marché ouvert ?).

- Certains principes telles que les terres fertiles, constituent des mesures pour plusieurs enjeux (confort thermique notamment) et devront être traduites ou ajustées au projet en fonction de la mise en place de la filière ou de ses caractéristiques finales.

- Il est attendu une analyse des conséquences, potentielles d'un enrichissement du sol du secteur de la ZAC Cambaie Oméga via les terres fertiles et l'agriculture urbaine, sur les milieux proches tels que la réserve nationale de l'Etang Saint-Paul, de la forêt littorale, etc.

- Des noues végétalisées sont prévues au projet – Une alerte est faite sur ces aménagements d'hydraulique douce qui causent des difficultés d'entretien. Il est par ailleurs attendu une réflexion sur le coût global, afin de confirmer certains choix d'aménagement ou d'en faire évoluer d'autres notamment au regard des coûts d'entretiens.

- Sur le volet irrigation, il est préconisé pour les espaces verts la mise en place d'une filière REUSE à partir des eaux traitées de la station de traitement des eaux de Cambaie. La Ville, compte tenu de son expérience sur l'utilisation de cette filière pour la pépinière de Cambaie, alerte sur les difficultés réglementaires et techniques persistantes dans le contexte COVID. Il serait intéressant de pousser la réflexion plus en amont sur une alternative.

- Au-delà de la REUSE des actions à petite échelle pourraient être envisagées. Par exemple, une analyse de la récupération des eaux grises a-t-elle été étudiée en tant que mesure pouvant répondre aux enjeux de maîtrise de la consommation en eau ?

- Concernant la ressource en eau potable, la commune de Saint-Paul se situe sur un territoire avec une faible pluviométrie, et avec des ressources limitées, dont une partie est issue de la Réserve Naturelle Nationale de l'Étang Saint-Paul. Dans la programmation de la ZAC, les besoins en eau sont estimés à 1048 m3/jour (hors équipement aqualudique). Plusieurs points d'entrée peuvent alimenter la ZAC, mais une ressource complémentaire pour l'alimentation de la ZAC devra être assurée via la réalisation d'une nouvelle station de potabilisation dite « SAFER ». Cette station, d'une capacité de 300 m3/h, aura pour vocation de traiter les eaux provenant des captages des Orangers et Grand-Mère. Il est donc primordial que les travaux interviennent dans la même temporalité que les

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

aménagements de la ZAC à minima, au risque de faire peser une problématique d'alimentation AEP sur les futures constructions.

- Du point de vue de la gestion des déchets, il est proposé le renforcement du compostage pour limiter et maîtriser les coûts de gestion futur des déchets ménages. La stratégie est de cibler la matière organique encore très présente dans le bac d'ordures ménagères des usagers.
  Cette thématique apparaît peu abordée comparativement à son importance, il pourrait peut-être être fait mention de points d'apport volontaire, ou tous autres procédés complémentaires et innovants.

- Il est indiqué que la ravine Piton Défaud est la principale cause d'inondation de la ZAC. Sans la dévier, il est précisé que des travaux permettront de canaliser les eaux jusqu'à la carrière et modifier le périmètre des aléas inondations. Les seuls ouvrages prévus sont des noues visant à faciliter l'infiltration des eaux pluviales des surfaces urbanisées et rarement adoptées pour canaliser des eaux d'une "ravine". Comme la ravine sera déviée à terme, le réseau de la ZAC risque donc d'être surdimensionné. N'est-il pas possible d'intégrer ces travaux plus en amont ?

- Il est prévu au projet de maintenir 12 hectares de Savane, est-il possible de préciser la stratégie de maintien et d'entretien de ce milieu.

- A ce stade, ce sont les études réglementaires ultérieures qui préciseront les éventuelles mesures d'évitement d'impact qui concernent le groupe des chiroptères en lien avec le bâtiment de l'ancienne antenne Oméga. Il est primordial que ces études soient menées car il s'agit de la seconde colonie de l'île de Petit Molosse

Pour conclure, l'étude d'impact recense l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et celles-ci semblent proportionnées, que ce soit en phase travaux ou en phase exploitation. Elle prend en compte et couvre l'ensemble des domaines concernant la protection de l'environnement.

Il est néanmoins attendu que ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation soient concrètement retraduites et mise en œuvre dans la suite du projet.

La Ville sera attentive au plan d'actions, aux financements adossés à ces mesures et enfin à leur respect.

Par ailleurs, on note la nécessité d'assurer une bonne temporalité sur les sujets tels que les franchissements, l'adduction d'eau potable, ou encore sur le traitement des inondations.

De plus, les incertitudes pesant sur certaines mesures primordiales à la mise en œuvre du projet, doivent être levées (exemple terres fertiles).

L'ensemble de ces remarques nécessite un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs pour affiner le programme, les éventuelles participations, les modes de gestion, etc.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 20 avril 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention M. BENARD Alain), décide :

Article 1 : d'émettre un avis favorable sur l'étude d'impact relative au dossier de création de la ZAC Cambaie Oméga sous réserve de la prise en compte des remarques présentées dans le présent rapport ;

Article 2 : d'autoriser la Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 29 avril 2021

La Maire de Saint-Paul,

Huguette BELLO

Ref. 201 524 Berger-Levrault 03091

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

Saint-Paul
ILE DE LA REUNION
Berceau du peuplement

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

Saint-Paul, le 07 MAI 2020

Le Maire

à

Monsieur le Président
du GIP-ECOCITE
1 rue Eliard LAUDE
BP 50049
97822 LE PORT CEDEX

Dossier suivi par : Bernard ROBERT
DGA du Pôle Aménagement et Economie
Tel : 02 62 45 90 78
Fax : 02 62 45 81 35
E-Mail : bernard.robert@mairie-saintpaul.fr

N/REF : PAE-20103705/BR/NP

OBJET : Mise en œuvre de la ZAC Cambaie Oméga
COPIE : TCO, DEAL Ouest

Monsieur le Président,

La future ZAC Cambaie-Oméga, localisée sur le territoire de la Commune de Saint-Paul, est la première grande opération d'aménagement complexe de l'Ecocité.

Cette ZAC, d'intérêt communautaire, a été à l'ordre du jour d'un comité technique qui s'est réuni le 21 avril dernier, en présence du GIP, du TCO et de la Ville de Saint-Paul (PAE).

Au cours de ce cotech, le GIP Ecocité a dans un premier temps présenté les modalités techniques et réglementaires concourant à la réalisation d'une opération se devant être exemplaire et innovante par son approche programmatique, environnementale, urbaine, sociale et financière, en d'autres termes la première ZAC "durable et réunionnaise".

Dans un second temps il a été demandé un positionnement de principe de la Commune de Saint-Paul sur des participations au titre du foncier, des équipements publics ainsi que sur des déficits d'une opération présentée par le GIP Ecocité comme étant structurellement déficitaire.

A la lumière des premiers éléments présentés, nous vous informons que la Commune de Saint-Paul ne peut raisonnablement se positionner quant à d'éventuelles participations au titre de la future ZAC Cambaie-Oméga. En effet, il est impératif pour l'ensemble des personnes publiques associées à la mise en œuvre de cette première ZAC Cambaie-Oméga, de pouvoir s'arrêter de manière sereine sur un certain nombre de principes, à savoir :

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

- **Le périmètre de la ZAC :**

Le périmètre d'étude de la ZAC Cambaie-Oméga couvre une superficie totale de 76,5 ha entre la route nationale 1 et le chemin de la forêt sous le vent, dans lequel est identifié entre autres un foncier communal de 24 ha classé en zone urbaine (U1L), un foncier de 34,3 ha propriété du TCO classé en AU1st (23 ha DUP + 11,3 ha amiable ex SCPR) et 8,4 ha propriété de SCPR classé également en AU1st.

La question de la pertinence d'un périmètre de ZAC composé de fonciers publics et privés est posée, dans la mesure où cette ZAC est présentée comme déficitaire. Ainsi, la valorisation foncière de la ZAC sur un foncier public, devant accueillir la grande majorité des équipements publics, et donc prédéfini comme déficitaire, par comparaison à la valorisation d'un foncier privé qui semble dessiner un bilan promoteur plus qu'excédentaire, peut soulever des interrogations quant à la juste participation financière des collectivités.

Enfin, la question peut être posée à ce stade de l'hypothèse d'exclure du périmètre de la ZAC Cambaie-Oméga, le secteur de la « Plaine des loisirs » qui serait déjà « viabilisé », dixit le GIP.

- **Le programme de la ZAC :**

  - ***Le programme des constructions (programme prévisionnel non exhaustif)*** est de 1 700 logements (1000 logements sur foncier privé et 700 sur foncier public), 20 000 m² tertiaire (foncier public), 15 000 m² d'activité économique (foncier public), 3 hôtels (public et privé) …

A ce stade il est constaté un "déséquilibre" sur la répartition des logements entre le foncier privé (135 logements/ha) et le foncier public (26,5 logements/ha) qui s'explique essentiellement par la programmation massive d'équipements publics localisés sur le foncier des « Collectivités ». Est-il envisageable de définir une répartition plus "équilibrée" des équipements publics à l'échelle de la ZAC entre l'ensemble des partenaires publics, y compris l'État ?

  - ***Le programme des équipements publics (programme prévisionnel non exhaustif)*** se compose des équipements suivants : équipement social/administratif (mairie annexe), groupe scolaire, crèche, Ehpad, cité de la gastronomie, un pôle de loisirs, boulodrome, terrain bicross, salle de spectacle, parc de 20 ha, parkings Silos, ouvrages d'art (travaux d'aménagement des ravines Defaud et la Plaine).

Ces équipements sont majoritairement identifiés sur le foncier public, **et, a priori, à la charge des collectivités, il est aujourd'hui impératif d'en connaître le montant actualisé.**

La ZAC **étant déclarée d'intérêt communautaire**, la question du portage financier des équipements programmés (exception faite du groupe scolaire, normalement financé par la ZAC)

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

est posée essentiellement pour le TCO, sans compter le déficit à porter par l'EPCI, en tant qu'autorité concédante.

- **Le bilan de ZAC :**

A ce stade, la non présentation d'un bilan prévisionnel ne permet pas à la Commune de Saint-Paul de se positionner objectivement sur d'éventuelles participations (valorisation du foncier à l'euro symbolique ? participation au financement des équipements publics ?).

Ainsi, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier les grands équilibres financiers, à l'instar des niveaux de valorisation des charges foncières (en dépenses et recettes), de l'optimisation des dépenses et des programmes et de l'impact que représenterait la prise en charge d'équipements publics de la ZAC sur le budget des deux Collectivités (en investissement et en fonctionnement).

Quelques soient les hypothèses de bilan que le GIP Ecocité présentera, il s'agira au-delà des arbitrages techniques de bien encadrer l'investissement public communal qui sera identifié au titre de cette ZAC et ainsi permettre à nos élu(e)s de se positionner au mieux sur les enjeux financiers qu'elle impliquera pour la Commune de St Paul, tenant compte de sa capacité financière, ainsi que la question d'éventuelles priorisations budgétaires.

Par ailleurs, en sa qualité de membre du GIP, et donc, partie prenante de la ZAC Cambaie-Oméga, il est important que l'**Etat** soit amené également à se positionner rapidement et clairement sur son implication financière.

- **Le planning prévisionnel :**

Le planning de ZAC présenté lors du cotech nous semble très ambitieux, ce à quoi nous nous félicitons. Néanmoins, nous souhaiterions attirer votre attention sur d'éventuels recours de tiers qui ne manqueront pas d'impacter ce planning tout le long de la procédure de création et de réalisation de la ZAC.

En 2015, sur la base des clauses résolutoires du PUP SCPR, la modification du PLU a été calée. Dans la mesure où le GIP a envisagé de « transformer » ce PUP en convention de participation au titre des équipements publics de la ZAC, la Commune de Saint Paul ne serait donc plus tenue par l'échéance contractuelle en date de décembre 2021. Se poserait dès lors la question de validité contractuelle de ce PUP.

Enfin, s'agissant des travaux de prolongement de l'axe mixte et d'aménagement des ravines La Plaine et Défaud, nous souhaiterions avoir des garanties sur les délais de réalisation ainsi que sur le financement de ces équipements primaires de la Plaine de Cambaie.

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

C'est donc en votre qualité de pilote des études préalables à la création de la ZAC Cambaie-Oméga et au choix du futur concessionnaire, dont les modalités devront également être arrêtées entre le GIP Ecocité, l'État, le TCO et la Ville de Saint-Paul, que nous vous sollicitons.

En effet, les réponses que vous apporterez, seront primordiales pour garantir le respect du planning de mise en œuvre proposé par le GIP Ecocité.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

P/Le Maire et par délégation
L'Adjoint délégué,

Fabrice MAROUVIN-VIRAMALE

Monsieur le Maire de Saint-Paul - CS 51015 - 97864 SAINT-PAUL Cedex
Téléphone : 0262 45 43 45 - Fax : 0262 34 48 49
Site Internet : www.mairie-saintpaul.fr - E-mail : maire@mairie-saintpaul.fr

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

Annexe :

1/ Le projet vis-à-vis des documents d'urbanisme

Le projet est compatible avec le SAR, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le document d'orientations et d'objectifs du SCoT, programme Local de l'Habitat, PDU, Schéma Départemental des Carrières.
Il est compatible avec le PADD du PLU de la Ville de Saint-Paul. Toutefois le projet n'est pas compatible en l'état avec les règlements écrits et graphiques du PLU.
En effet, la zone d'étude est concernée par une zone AU1st, une zone U1l et U1b, et une zone N La zone d'étude est classée AU1st qui caractérise des espaces à urbaniser dans le futur, car les différents réseaux et conditions d'accès existants n'ont pas encore des capacités suffisantes pour desservir de nouvelles constructions. Le règlement précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une modification du PLU. Une modification du PLU est donc nécessaire. Travail en cours

2/ Les effets et mesures

L'étude d'impact décrit les impacts potentiels positifs et négatifs, directs et indirects, permanents et temporaires, et cumulatifs, du projet sur le site d'accueil et son environnement naturel et humain. Ces impacts potentiels sont évalués pour chaque phase du projet (travaux et exploitation) en prenant en compte les caractères sensibles de l'environnement tels que la biodiversité, la qualité de l'air et de l'eau, les éléments socio-économiques, etc…, identifiés. L'analyse de ces impacts potentiels est accompagnée de mesures à mettre en place pour supprimer, réduire ou compenser, lorsque cela est possible, ces impacts sur l'environnement.
Ci-dessous les principales mesures proposées :

Milieu Physique :

D'un point de vue climatique, le projet induisant une minéralisation, augmente l'effet d'ilot de chaleur. Les mesures d'évitement et de réduction permettront de limiter l'impact résiduel. Via la réservation de 2/3 du site à la naturalité, ou encore une conception permettant de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur.
Sur le volet relief, l'existence de carrières (excavations pouvant aller de 2 à 9 mètres) impacte le projet de ZAC. Toutefois les mesures d'évitement telles que le non remodelage complet du site limite l'impact résiduel. De plus il est prévu d'utiliser certains talus afin d'assurer les besoins en stationnement, ou afin d'accueillir le projet agricole.

En matière d'artificialisation des sols, le projet porte sur 76 hectares, avec une artificialisation à hauteur de 35% à terme ; L'analyse en termes d'évitement consiste à indiquer que l'artificialisation du site limite l'urbanisation des mi-pentes, avec une densité moindre et un mitage plus important des milieux naturels.

Concernant la géologie et la pédologie, la réflexion porte sur la perte de sol vivant et le risque de contamination par de nouveaux usages. Les mesures d'évitement et de réduction portent sur le recours à l'agro écologie, l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaire, et de l'apport de terres fertiles qui doit permettre d'enrichir les sols.

Sur la thématique des eaux superficielles et souterraines, il n'y a pas d'interaction directe avec le toit de la nappe. Mais des interactions indirectes sont possibles. L'activité potentiellement polluante identifiée est la piscine. La mise en œuvre de noues et de phytoremédiation. Le milieu récepteur des eaux de vidanges de l'équipement aquatique, après déchloration, devra être déterminé.

Sur les risques liés aux débordements des ravines du Bassin Versant, les périmètres ont évolué pour répondre à la réglementation du PPRN.

Milieu Naturel :

En matière de zonage de protection des milieux naturels, la zone se trouve à 340 m de réserve nationale de l'Etang Saint-Paul et en interface avec la forêt domaniale de Saint-Paul. Les risques identifiés sont de

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

différentes natures, pollution, pression de fréquentation, etc. Pour lesquelles il est prévu de temporiser les écoulements et infiltrations, de canaliser les flux de fréquentation dans les sentiers et la création d'accès spécifiques à la plage, etc.

Du point de vue de la flore, les espèces exotiques envahissantes, représentent, 95 % de la surface de la zone d'étude. On note également la présence de Zornia Gibbeuse. Les mesures d'évitement présentées visent à présenter que le programme diminue la pression sur les mi-pentes, qu'il prévoit l'aménagement d'un parc à l'interface avec la forêt domaniale, et recherche de la préservation de la Zornia Gibbeuse. De plus, le projet prévoit la plantation de 6000 grands arbres, 45 000 jeunes plants, 10,5 hectares de fourrés arbustifs, et 12hectares de savane.

Concernant la Faune, la présence d'espèces, et celle d'un couloir de vol, génère des mesures telles que la mise en place d'un recul de 400m de la plage, ou encore du maintien au maximum d'une trame noire dans les espaces extérieurs non circulés, etc.

Milieu Humain :

Concernant le milieu humain, la ZAC Cambaie Oméga, permet la réalisation d'environ 1700 logements dont environ 45 % de logements sociaux, ce qui permet de répondre à des besoins spécifiques en matière de logements des personnes âgées ou encore des jeunes et de développer une offre de logement nouvelle, correspondant aux dernières normes environnementales et de confort.

Le projet prévoit une programmation importante qui bénéficie à de nombreux secteurs (hôtellerie tourisme, commerces, etc.) avec la nécessaire relocalisation d'activités.

La mise en place d'un secteur d'agriculture urbaine (5hectares) permet la mise en œuvre d'une mesure favorable à l'agriculture dans un contexte de diminution des espaces agricoles à l'échelle du territoire réunionnais.

Du point de vue des déchets, il y aura une nécessaire augmentation de leur part, aussi les mesures de réduction visent le renforcement du compostage, la valorisation de déchets verts et industriels dans le cadre de la constitution de terres fertiles.

Sur le volet des mobilités les impacts sont positifs, au regard d'une urbanisation proche des générateurs de déplacement, des aménagements associés qui doivent permettre de limiter l'usage de la voiture, etc/

Concernant le patrimoine historique et culturel, la ZAC est concernée pour partie (28,4 hectares) par le périmètre de 500 m généré par le Monument Historique du domaine de la Poncetière. L'impact est considéré comme faible au regard des importants travaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du centre Hospitalier Ouest Réunion. On compte notamment parmi les mesures de réduction la consultation des Architectes des Bâtiments de France et la mise en œuvre d'une lisière boisée.

Du point de vue de l'usage de l'eau AEP et de l'eau d'irrigation, des besoins en eau sont quantifiés. De plus une part de la ZAC est intégrée au périmètre de protection rapprochée du forage Oméga. Pour cela il est prévu de solliciter l'Agence Régionale de la Santé en phase de réalisation. De plus, les travaux nécessaires ont été définis avec La CREOLE ; En complémentarité, une réflexion est en place sur le recours à une filière REUSE, et à défaut les espaces seront irrigués via la ressource ILO.

Sur le volet Qualité de vie relative au bruit et à l'air, les nouvelles constructions seront principalement impactées par le bruit de la RN1 et du prolongement de l'axe mixte. Est ainsi envisagé la plantation d'une lisière plantée de 15 m et plusieurs mesures de réduction sont proposées (Abaissement des de la vitesse des voies, enrobé acoustique, isolement en façade, valorisation des transports publics, etc.).

S'agissant de l'énergie, la consommation de la zone est estimée à 33,6 Gwh/an. Les mesures de réduction identifiées portent sur une conception bioclimatique du projet urbain, production électrique en toiture, etc.

Accusé de réception en préfecture
974-219740156-20210429-CM210429017-DE
Date de télétransmission : 06/05/2021
Date de réception préfecture : 06/05/2021

Enfin, sur le thème du paysage, la ZAC n'impacte pas le relief de manière significative, mais va changer les perceptions visuelles sur la zone, notamment à l'échelle rapprochée. Les mesures de réduction sont d'intégrer des différentiels de niveaux, d'optimiser le traitement paysager au travers des plantations notamment.