

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 22 novembre 2021**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT DEUX NOVEMBRE** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, dans la salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : 36  
Nombre de représentés : 14  
Nombre d'absents : 14

**Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

**OBJET**  
**AFFAIRE N°2021\_114\_CC\_6**  
**Approbation du dossier de création de la**  
**Zone d'Aménagement Concerté Cambaie-**  
**Oméga à Saint-Paul**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Perceval GAILLARD - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M. Jean-Bernard MONIER - Mme Amandine TAVEL - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Bruno DOMEN - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL

**Nombre de votants : 50**

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
16 novembre 2021

- le compte rendu du conseil communautaire sera affiché au plus tard le : 29 novembre 2021

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Patrick LEGROS - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Tristan FLORIAN procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Alexis POININ-COULIN procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Karl BELLON procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Gilles HUBERT - M. Didier FONTAINE procuration à Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA procuration à Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Danila BEGUE procuration à M. Armand MOUNIATA - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à M. Bruno DOMEN - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 NOVEMBRE 2021

### **AFFAIRE N°2021\_114\_CC\_6 : APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ CAMBAIE-OMÉGA À SAINT-PAUL**

#### **Le Président de séance expose :**

#### Rappel des objectifs du projet et de la concertation préalable :

Le TCO, dans sa délibération du Conseil communautaire du 2 novembre 2020, a initié la ZAC Cambaie-Oméga à Saint-Paul, et défini les objectifs du projet et les modalités de la concertation préalable au titre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour mémoire, les objectifs poursuivis par la ZAC Cambaie-Oméga sont les suivant :

- Développer un nouveau quartier urbain dans le cœur d'agglomération du TCO permettant d'intensifier l'armature urbaine existante afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles dans les mi-pentes et les hauts ;
- Créer une nouvelle centralité urbaine pour le cœur d'agglomération, mixte et rayonnante, cohérente avec les opérations d'aménagement en cours et programmées sur le territoire et vitrine des ambitions portées par la démarche Ecocité en termes d'aménagement, de construction et de gestion urbaine durable ;
- Reconnecter Cambaie au reste du cœur d'agglomération, anticiper et accompagner les projets de dessertes en transport en commun efficace programmés sur le territoire ;
- Répondre aux besoins en logements du territoire par la création d'une offre nouvelle d'habitat diversifiée, accessible à tous et bien desservie ;
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants, toutes générations confondues, à l'échelle du quartier et de l'agglomération ;
- Développer une offre immobilière de bureaux, de locaux d'activités et de services aux entreprises afin de créer un pôle d'activité à dominante tertiaire hautement accessible et clairement identifié sur l'Ouest ;
- Développer une Plaine des loisirs et des sports, rayonnante à l'échelle de l'Ouest et de l'île permettant également de renforcer la qualité de vie des quartiers voisins (quartier Jacquot et Savanna notamment) ;
- Réaliser un grand parc connectant les grandes composantes paysagères du site (ravine la Plaine, champs cultivés, étang, littoral) ;
- Reconnecter l'agriculture à la ville et les habitants à la terre à travers un projet d'agriculture urbaine ;
- Maîtriser la demande en eau et en énergie tout en assurant le confort des habitants et usagers en s'appuyant sur le développement de la trame végétale, sur la conception bioclimatique des espaces publics et des bâtiments et sur les ressources renouvelables du site potentiellement exploitables (eau retraitée de la station d'épuration, énergie solaire, climatisation marine, terres fertiles issues du recyclage de déchets...).

Le projet a par la suite fait l'objet d'une concertation du 9 novembre au 18 décembre 2020. Le projet d'aménagement a ainsi été présenté à la population dans le cadre de réunions publiques, d'ateliers dans les établissements scolaires, d'une exposition itinérante, de rencontres de proximité, d'informations par voie de presse et d'Internet. Un questionnaire, un registre et le recueil des contributions lors des réunions et rencontres ont permis de faire remonter les avis et propositions des habitants. Au total, plus de 200 personnes ont participé aux dispositifs et plus de 700 contributions ont été recensées et analysées.

En application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le Conseil Communal a concertation par délibération du 22 mars 2021 et décidé de poursuivre la procédure n'était pas de nature à remettre en cause le projet. Plusieurs propositions du public ont été intégrées au projet comme la création d'un pôle vélo et celle d'un skatepark.

### Prise en compte de l'étude d'impact, des avis émis, de la consultation du public et motivations du projet au regard des incidences notables sur l'environnement

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à évaluation environnementale systématique les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ».

Conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact a notamment permis d'établir un état initial de l'environnement, de décrire le projet, ses enjeux, et les incidences notables qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation, d'évaluer les solutions de substitution et l'évolution probable de l'environnement en l'absence de réalisation du projet, d'identifier les mesures d'évitement, de réduction, de compensation des effets négatifs.

La synthèse des enjeux environnementaux, des impacts du projet et des mesures identifiées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs, extraite de l'étude d'impact, est annexée à la présente délibération.

A titre d'exemple, le projet limite l'artificialisation des sols à environ 1/3 de la surface globale de la ZAC et comporte une ambition de végétalisation importante à l'échelle de l'îlot et à l'échelle urbaine avec la création du parc des loisirs notamment, afin de réduire les îlots de chaleur, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de préserver la biodiversité. Par ailleurs en construisant des logements, des locaux d'activités et des équipements sur le site de Cambaie, déjà partiellement anthropisé et dominé par les espèces exotiques envahissantes mais bien desservi par les infrastructures de transport, le projet permet d'éviter un mitage des espaces agricoles et naturels d'intérêt sur les mi-pentes et les hauts de l'île et de réduire la distance des déplacements et l'usage quotidien de la voiture. L'étude d'impact a par ailleurs permis d'orienter l'organisation spatiale des constructions envisagées. Ainsi afin de limiter les nuisances liées à la circulation automobile sur la RN1, une marge de recul conséquente des constructions vis-à-vis de l'infrastructure, un traitement acoustique et paysager de ce recul ainsi que la mise à distance des logements en second rang ont été intégrés au projet.

L'étude d'impact a été transmise à l'Autorité environnementale et à la Commune de Saint-Paul le 11 mars 2021.

La Commune a émis un avis favorable sous réserves sur le projet en date du 29 avril 2021. Par courrier du 2 juillet 2021, le TCO a apporté les réponses à l'ensemble des questionnements et suggestions de la Ville. Certains points seront consolidés dans les phases d'approfondissement du projet et notamment à l'occasion de la définition du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC. L'avis de la Commune de Saint-Paul et la réponse apportée par le TCO figurent en annexe de la présente délibération.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la Réunion a notifié au TCO en date du 20 mai 2021 un courrier indiquant qu'elle n'a pu étudier dans le délai de deux mois imparti, le dossier reçu. En conséquence, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier. Le courrier de la MRAE est annexé à la présente délibération.

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement, la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) préalable à l'approbation du dossier de création de ZAC a été ouverte du 23 août au 24 septembre 2021.

Le TCO a rendu public, sur son site internet pour une durée de trois mois, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. Ces documents sont annexés à la présente délibération.

Au total durant la procédure de PPVE, 8 observations et propositions du public ont été reçues. Elles traduisent globalement un accueil favorable du projet et portent une attention particulière à son ambition environnementale : en matière d'économie circulaire à travers le recyclage et le réemploi des déchets, en matière de déplacement en réduisant la place dédiée à l'automobile et en développant les modes de transport alternatifs y compris pour les livraisons de marchandise, en matière d'énergie en maximisant le recours aux énergies renouvelables (marine et solaire notamment) et en se laissant la possibilité d'intégrer des technologies aujourd'hui non connues ou non suffisamment matures. Deux contributions témoignent également d'une attente forte en matière de livraison de logements et de création d'emplois sur site. La demande formulée par un contributeur de créer un équipement aquatique rejoint la programmation de la Plaine des loisirs et des sports qui intègre un équipement de ce type. Une proposition porte sur une plus forte ouverture sur la mer du projet à travers la création d'une « cité lacustre » et le développement des activités de nautisme. Sur ce point les éléments de réponse ont été apportés dans le bilan de la concertation préalable notamment sur les contraintes liées à la fragilité du cordon dunaire, à la houle et aux dynamiques sédimentaires de la baie de Saint-Paul. Par ailleurs, il convient de rappeler que la bande littorale constitue la forêt domaniale propriété de l'ONF, protégée réglementairement en tant

qu'espace remarquable du littoral.

Les études pré-opérationnelles, la concertation préalable et la procédure d'évaluation environnementale ont permis de justifier et d'alimenter le projet Cambaie-Oméga de la façon suivante :

- Face à la situation de tension sur le marché résidentiel et de pénurie de foncier économique aménagé, la ZAC Cambaie-Oméga contribue au nécessaire rattrapage de production de logements et de locaux d'activité dans l'Ouest sur un site bien desservi et à proximité d'équipements structurants (Grand Port Maritime, CHOR, EPSMR, Cinéma Cambaie, réseau routier et de transport en commun structurant, centres commerciaux...),
- L'ensemble des documents de planification (SAR, SCoT, PLU...) ont identifié depuis plusieurs années le secteur de Cambaie comme une zone préférentielle d'urbanisation à l'échelle de l'île, de l'Ouest et de Saint-Paul permettant notamment de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels d'intérêt sur les hauts et les mi-pentes,
- Suite au démantèlement de l'antenne Oméga, la collectivité a entrepris un important processus de maîtrise foncière qui s'est traduit par la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) en 2001, une Déclaration d'Utilité Public (DUP) en 2013 et des expropriations à partir de 2015 conduisant à la maîtrise de plus de 170 ha de foncier potentiellement urbanisable,
- Le projet de Cœur d'agglomération et sa labellisation Ecocité ont conduit la collectivité à déclarer d'intérêt communautaire le secteur de Cambaie et à élaborer un projet exigeant sur le plan urbain, paysager, environnemental, culturel portant l'ambition de construire sur ce site la ville réunionnaise durable de demain,
- Cette exigence se traduit dans le projet d'écoquartier Cambaie-Oméga par une programmation très diversifiée assurant un bon niveau de service à ses habitants et une forte proximité emploi-habitat ; par une desserte fine en transports en commun et en circulations douces offrant des alternatives à l'usage de la voiture ; par la création d'un grand parc assurant une connexion écologique entre les espaces naturels environnant et un poumon vert pour les habitants ; par l'intégration d'espaces agricoles pour favoriser les circuits-courts et reconnecter le monde urbain au monde paysan ; par une végétalisation importante des cœurs d'îlots et des espaces publics permettant de lutter contre les îlots de chaleur et d'infiltrer naturellement les eaux pluviales ; par l'optimisation de la production et de l'alimentation en énergie renouvelable ; par la prise en compte des conditions climatiques et aérauliques dans la conception urbaine...
- La concertation préalable et les avis émis au cours de l'évaluation environnementale n'ont pas traduit d'opposition majeure au projet, ni nécessité de réorientation forte. Au contraire, les avis confortent les choix de la collectivité et témoignent d'une certaine impatience dans la mise en œuvre opérationnelle du projet tout en portant une attention très importante à la qualité environnementale, paysagère, architecturale et à l'ancrage culturel des futurs aménagements. Le public a également pu proposer des aménagements que la collectivité a intégré au projet de ZAC comme la création d'un pôle vélo et celle d'un skatepark.

Ces éléments motivent la décision de créer la ZAC, étape préalable à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain Cambaie-Oméga.

#### Présentation du dossier de création de ZAC :

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC constitue un dossier de création approuvé par son organe délibérant.

Celui-ci contient :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga est annexé à la présente délibération.

L'opération est située sur le site de Cambaie, au Nord de la commune de Saint-Paul. Son périmètre d'environ 76 ha est délimité au Nord par une limite fixée en direction de Cambaie, au Sud par l'avenue du stade, à l'Est par la RN1, à l'Ouest par la forêt domaniale ONF et par les exploitations de carrières en cours.

Le programme prévisionnel des constructions représente entre 200 000 et 250 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) dont :

- Environ 1 700 logements dont environ 40 % de logements sociaux.
- Environ 35 000 m<sup>2</sup> d'activités et de tertiaire urbain.
- Une offre hôtelière : un hôtel d'affaire potentiellement couplé à espace congrès-séminaire et/ou un hôtel de tourisme et/ou une auberge de jeunesse/hébergement pour sportifs.
- Des équipements de proximité dont un groupe scolaire et équipement sportif associé, des crèches et au moins une maison de retraite (EHPAD).
- Environ 8 000 m<sup>2</sup> 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 potentielle Cité de la gastronomie réunionnaise ou autre équipement culturel rayonnant.
- Une plaine des loisirs proposant de nouveaux équipements sportifs et culturels dont potentiellement un équipement aquatique ou omnisport, une résidence pour sportifs/auberge de jeunesse, une salle de spectacle et évènementiel sur l'Expobat, un pôle vélo et glisse urbaine et des espaces de loisirs commerciaux.
- Du stationnement en ouvrage mutualisé.

La ZAC sera exonérée de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. En conséquence, un régime de participation s'appliquera afin que les constructeurs contribuent au financement des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers induits par l'opération, conformément à l'article R. 331-6 du code de l'urbanisme.

Proposition :

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et suivants, L. 331-7, R 311-1 et suivants, et R. 331-6,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivant, L123-19, R. 122-1 et suivant et R. 123-46-1,

Vu la délibération n° 2020\_114\_CC\_1 du 2 novembre 2020 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie-Oméga et organisant la participation du public sur la base de l'évaluation environnementale,

Vu la délibération n° 2021\_034\_CC\_13 du 22 mars 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable,

Considérant la concertation préalable du projet de ZAC Cambaie-Oméga à Saint-Paul organisée du 9 novembre 2020 au 18 décembre 2020 et son bilan qui ont permis de confirmer et d'enrichir les orientations d'aménagement,

Considérant l'étude d'impact de la ZAC qui a permis d'identifier les enjeux environnementaux, d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine et de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs à mettre en œuvre,

Considérant les avis de la Commune de Saint-Paul, du public et l'absence d'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale qui ne sont pas de nature à remettre en cause le projet,

Considérant les motivations du projet exposées ci-dessus qui justifient la création de la ZAC Cambaie-Oméga,

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/11/2021.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 04/11/2021.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**  
**Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :**

**- APPROUVER le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Cambaie-Oméga,**

Envoyé en préfecture le 24/11/2021

Reçu en préfecture le 24/11/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 974-249740101-20211124-2021\_114\_CC\_6-DE

- **APPROUVER le périmètre de la ZAC et le programme global prévisionnel de la zone,**

- **DÉCIDER de créer la ZAC Cambaie-Oméga,**

-**DÉCIDER d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement,**

- **AUTORISER Monsieur le Président à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président