

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU

ZAC Écocité Phaonce - Saint-Paul

Projet de DUP valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Période de concertation : du 5 octobre au 4 novembre 2026



1. Objet du présent rapport

Le présent rapport de présentation est établi pour accompagner la concertation préalable relative au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul, nécessaire à la réalisation de la ZAC Écocité Phaonce.

Il a pour objet de présenter au public, de manière accessible, le projet d'aménagement, les raisons de la mise en compatibilité du PLU, les principales évolutions envisagées du document d'urbanisme, les bénéfices attendus pour le territoire ainsi que les principaux enjeux environnementaux pris en compte.

Objet de la concertation :

La concertation constitue un temps d'information et d'échange sur les évolutions envisagées du PLU, les bénéfices attendus pour le territoire et les conditions de prise en compte des enjeux environnementaux et du cadre de vie.

2. Pourquoi le public est-il consulté ?

La concertation permet au public d'exprimer son avis sur deux dimensions complémentaires :

- l'intérêt général et l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce ;
- l'intégration de ce projet dans le PLU de la ville de Saint-Paul.

3. Présentation de la ZAC Écocité Phaonce

La ZAC Écocité Phaonce, anciennement dénommée Cambaie-Oméga, constitue un projet urbain situé sur la plaine de Cambaie-Oméga.

3.1. Une démarche de projet ambitieuse et participative

La ZAC Écocité Phaonce s'inscrit au sein du Cœur d'agglomération du Territoire de l'Ouest, qui fait l'objet d'un projet urbain labélisé Ecocité en 2009.

Seule opération labellisée dans les outre-mer, l'Ecocité de La Réunion se veut être la démonstratrice des savoir-faire développés en matière d'aménagement, de gestion urbaine et de construction durables en milieu tropical et insulaire.

Après une phase de concertation auprès du public qui s'est déroulée au dernier trimestre 2020, et de communication sur le projet au 1^{er} semestre 2021, qui a vu dans le même temps la signature d'un contrat de Projet partenarial d'aménagement (PPA) entre les parties prenantes du projet Ecocité.

Le PPA, outil contractuel permettant de définir les opérations prioritaires sur les 10 prochaines années et d'en définir les modalités de mise en œuvre (pilotage, financement, programme, planning...) a ainsi consacré la réalisation de la ZAC Ecocité Phaonce, comme première opération publique d'aménagement de la Plaine.

Le 22 novembre 2021, le conseil communautaire a approuvé la création de la ZAC Ecocité Phaonce.

Par ailleurs, le Territoire de l'Ouest a décidé de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le 22 novembre 2021, le conseil communautaire a ainsi également approuvé la création de la SPL Grand Ouest.

Un premier mandat été passé avec la SPL le 07 septembre 2023 afin d'engager les études pré-opérationnelles préalables à la définition du dossier de réalisation.

Ce dossier de réalisation a été approuvé en conseil communautaire du 08 décembre 2025.

Au cours de cette période, le projet a évolué dans sa conception afin d'intégrer des principes de conception bioclimatique, de proximité, de biodiversité et de nature en ville, de mobilité et de résilience.

3.2. Un projet urbain revisité

Les principes fondateurs de la conception bioclimatique qui conjuguent des enjeux de sobriété énergétique (optimisation du potentiel de ventilation naturelle) et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants (biodiversité et nature en ville, développement d'une vie de proximité) ont conduit le Territoire de l'Ouest a révisé ses objectifs programmatiques définis lors de la création de la ZAC afin de garantir aux futurs habitants et usagers du quartier un cadre de vie agréable et planté, fondé sur une palette végétale coconstruite avec le conservatoire botanique des Mascareignes, et une part significativement plus importante des espaces renaturés.

Cette réduction des emprises construite au profit des espaces plantés a pour conséquences d'éloigner les constructions les unes des autres et d'améliorer la ventilation naturelle et donc le confort thermique de chaque bâtiment.

Elle également eu pour conséquence de réviser les objectifs de production de logements de 1800 à 1500 logements.

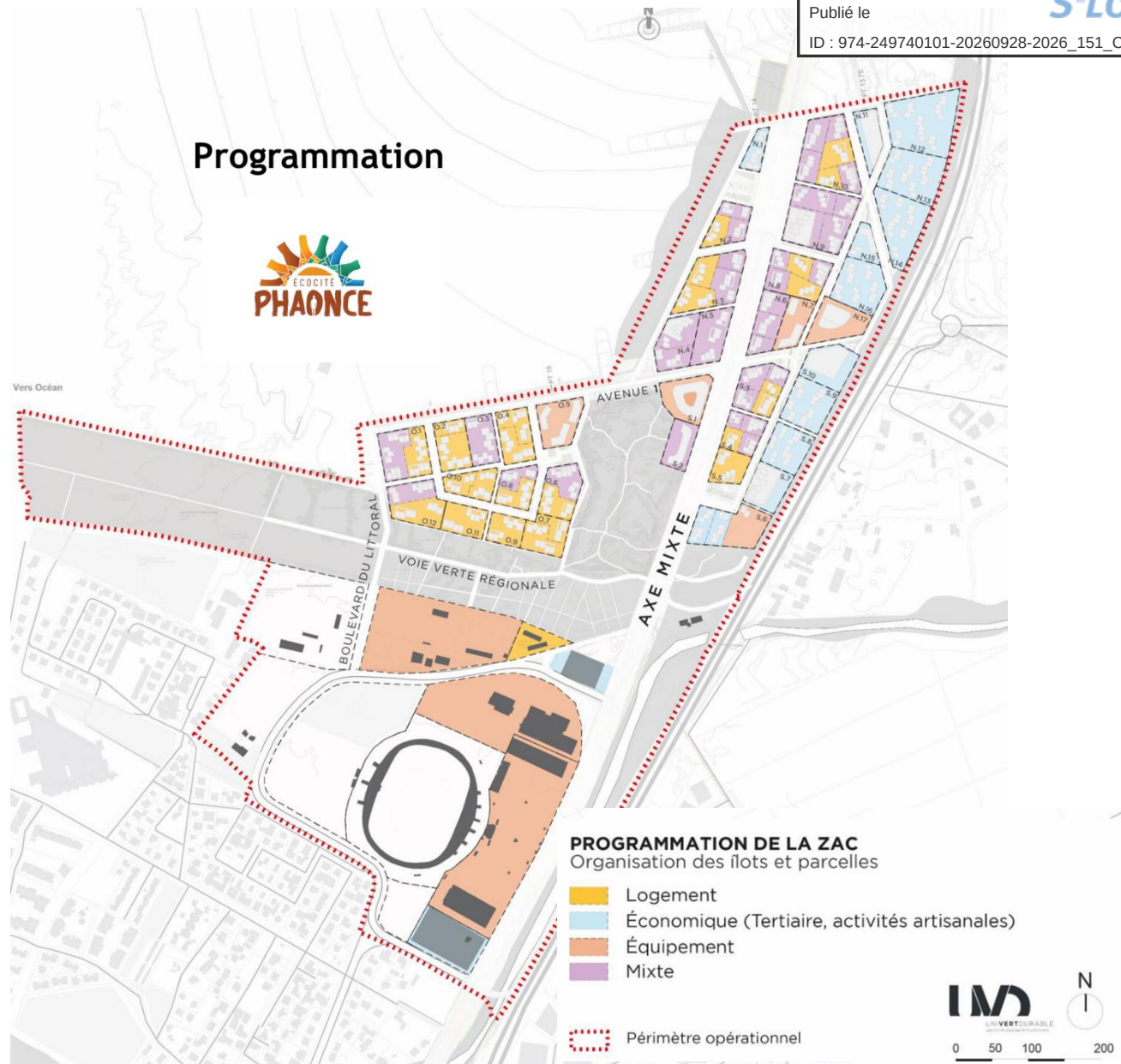


Principes fondateurs des évolutions du projet urbain - source : document de concertation.

3.3. Programmation urbaine

Le programme de construction est désormais le suivant :

- environ 1 500 logements ;
- des logements, services et espaces adaptés aux différents âges de la vie ;
- des activités économiques ;
- des activités de loisirs et commerciales ;
- des équipements publics.



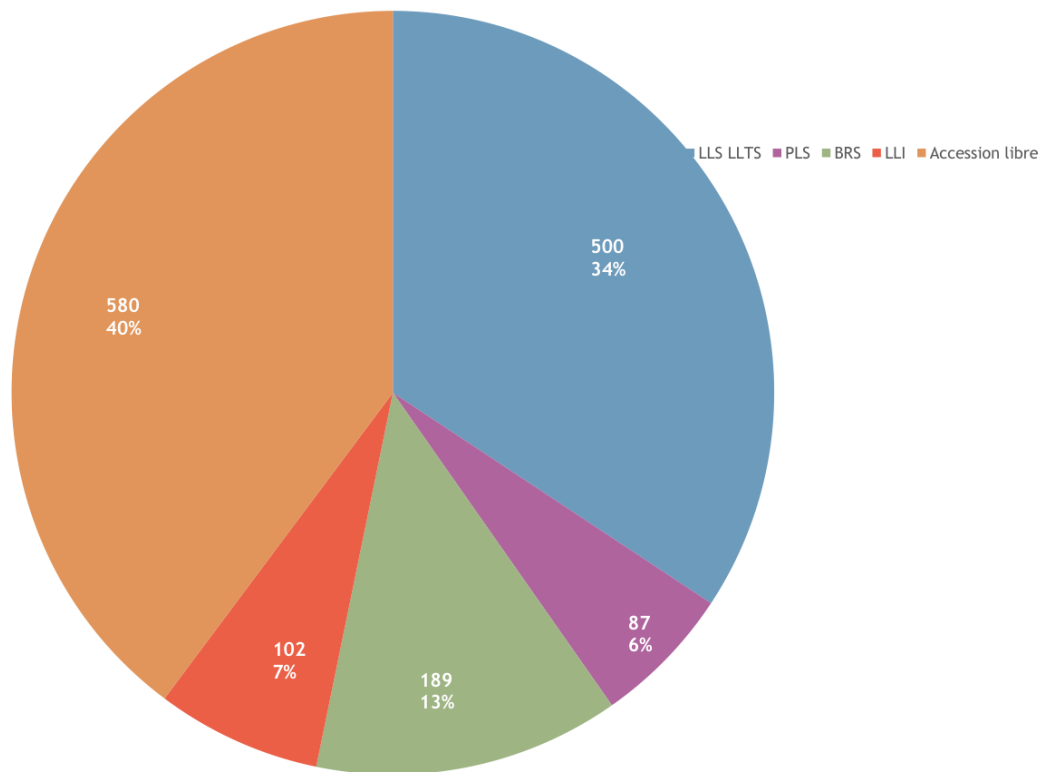
Programmation de la ZAC - source : document de concertation.

3.4. Mixité sociale et parcours résidentiel

Le projet prévoit, à l'échelle de la ZAC, 53 % de logements aidés fondé sur deux grands principes :

- un seul type de modalité de financement par bâtiment
- des opérations immobilières à échelle réduite : jusqu'à 30 logements pour les logements libres et 30 à 40 logements pour les logements aidés.

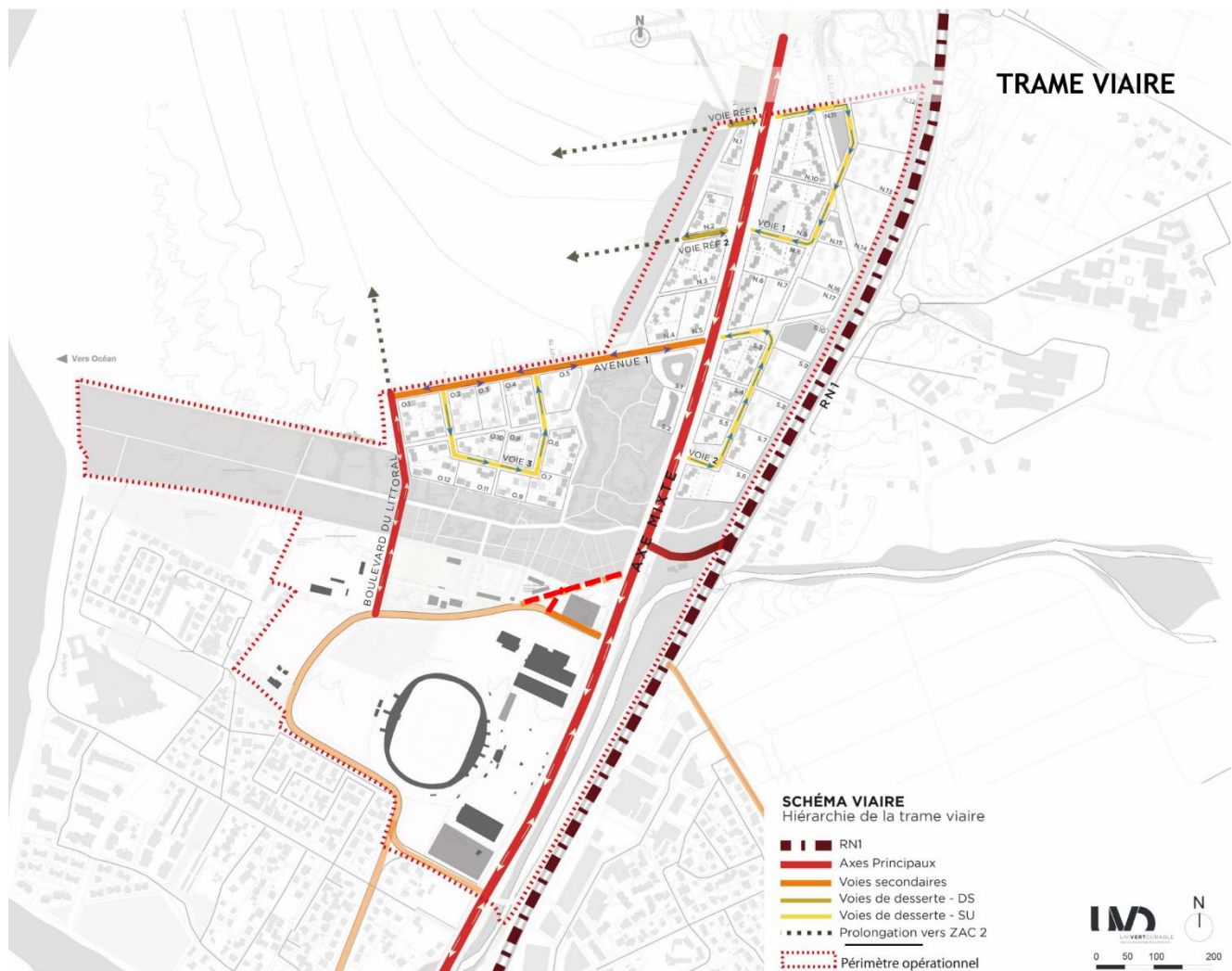
Mixité sociale et parcours résidentiel



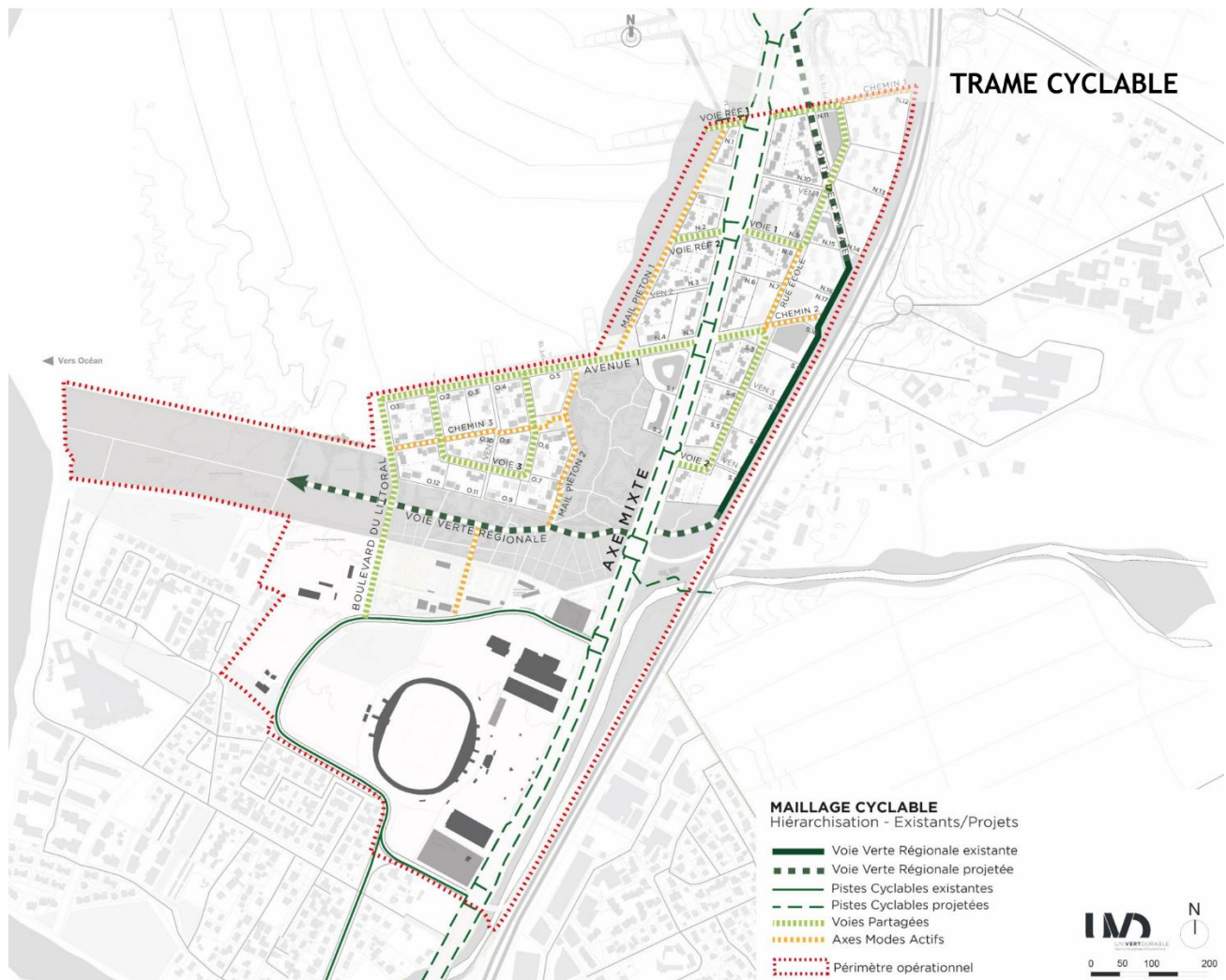
Répartition des types de logements à l'échelle de la ZAC - source : document de concertation.

3.5. Une ville des proximités et des mobilités alternatives

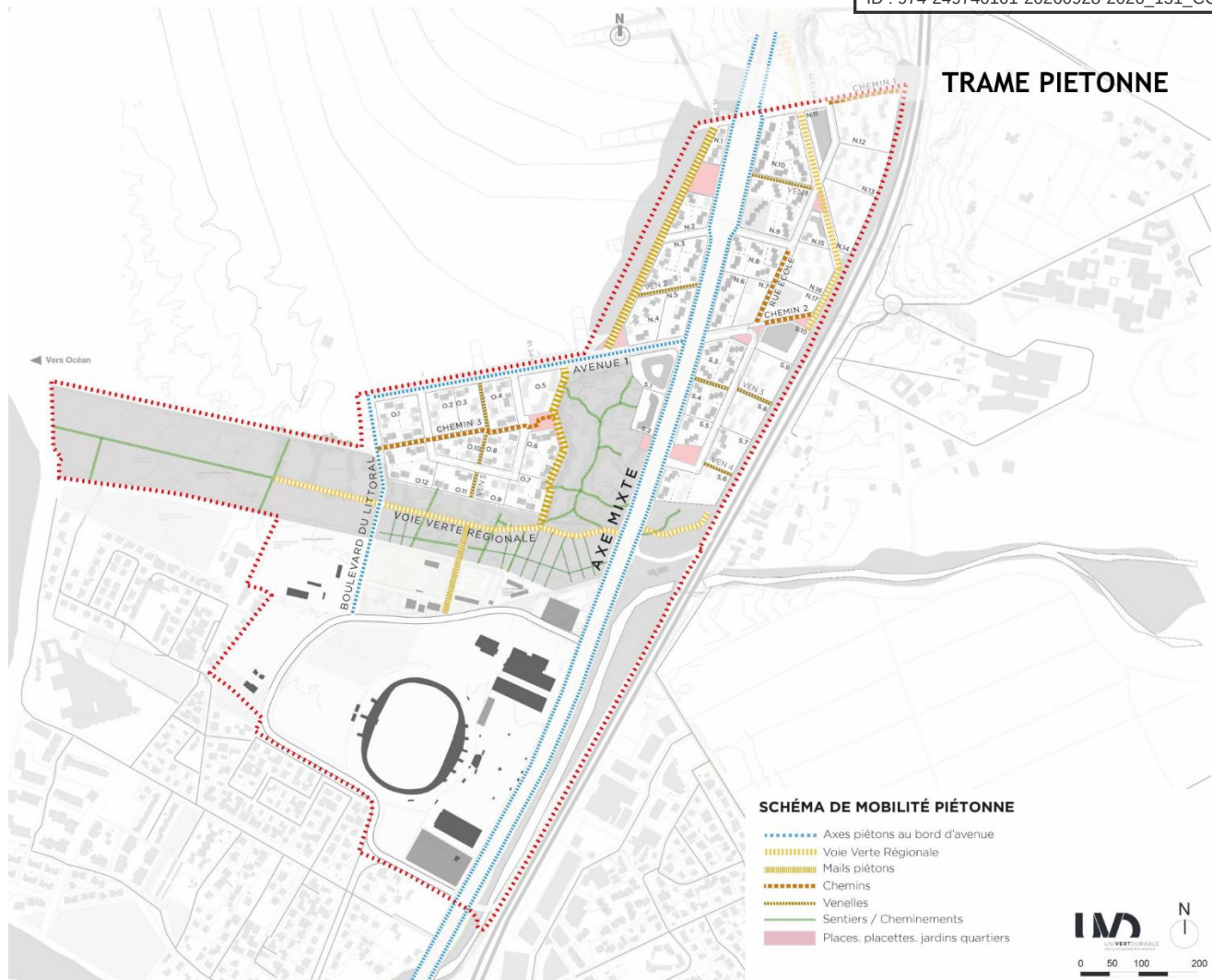
Le projet s'appuie sur une organisation des déplacements associant trame viaire, trame cyclable et trame piétonne. L'objectif affiché est de favoriser une ville des courtes distances et de réduire la dépendance à la voiture.



Trame viaire - source : document de concertation.



Trame cyclable - source : document de concertation.



Trame piétonne - source : document de concertation.

4. Pourquoi une mise en compatibilité du PLU ?

La DUP valant mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation de la ZAC Écocité Phaonce. En effet, le document d'urbanisme actuel ne permet pas la réalisation immédiate de l'opération et nécessite donc une adaptation que ce projet puisse être mis en œuvre, dans toutes ses composantes, dans le respect des principes qui fondent son ambition : son programme d'aménagement, les conditions de desserte, les besoins en équipements ainsi que les principes de gestion des déplacements, de l'eau, des espaces publics et du paysage.

La mise en compatibilité doit ainsi rendre cohérentes les pièces réglementaires du PLU avec le projet retenu, notamment par :

- adaptation du règlement écrit ;
- l'évolution du règlement graphique ;
- l'ajustement ou la création d'emplacements réservés ;
- le complément du rapport de présentation par l'exposé des motifs des changements apportés.

5. Les bénéfices attendus pour le territoire

5.1. Répondre aux besoins en logements

La ZAC prévoit environ 1 500 logements, avec une part importante de logements aidés. Le projet contribue au rattrapage du déficit de logements sur Saint-Paul et le Territoire de l'Ouest. Il permet également d'accueillir des logements et hébergements spécifiques, notamment une résidence pour personnes âgées, un EHPAD et de l'hébergement d'urgence.



5.2. Limiter l'étalement urbain et le mitage des mi-pentes

Le projet concentre l'urbanisation dans le cœur d'agglomération, sur un secteur stratégique déjà identifié pour accueillir le développement urbain. Il vise ainsi à éviter de reporter la pression foncière sur les Hauts et les mi-pentes, avec les effets associés sur les déplacements, les réseaux et les espaces naturels et agricoles.

5.3. Créer un quartier mixte et vivant

Le projet associe logements, activités économiques, équipements publics, commerces, services, espaces de loisirs et espaces paysagers, avec l'objectif de créer un quartier fonctionnel au quotidien et de proximité.



5.4. Soutenir le développement économique de l'Ouest

La ZAC prévoit des surfaces destinées aux bureaux, aux activités artisanales, aux commerces, aux services et à l'hébergement hôtelier. Elle participe à la réponse aux besoins de foncier économique, notamment à proximité de la RN1, du Grand Port et des pôles d'emplois.





5.5. Renforcer les équipements et services publics

Le projet prévoit notamment des groupes scolaires, des crèches, un équipement polyvalent, un pôle sportif et culturel, un centre des congrès et des services publics.



5.6. Améliorer les mobilités

Le projet s'appuie notamment sur le prolongement de l'Axe Mixte, le TCSP, un pôle d'échange multimodal, des cheminements piétons et des pistes cyclables.



5.7. Mettre en œuvre une ville tropicale, durable et résiliente

Le projet intègre des principes bioclimatiques, des îlots de fraîcheur, de la pleine terre plantée, de l'ombrage et une gestion intégrée des eaux pluviales. Il vise également la préservation de la ressource en eau, l'économie circulaire, le recours à des matériaux alternatifs et une meilleure qualité de vie dans un contexte tropical et semi-aride.

6. Les enjeux environnementaux pris en compte

6.1. Préserver la ressource en eau

- limiter le recours à l'eau potable pour l'arrosage ;
- favoriser l'utilisation d'eau brute ou d'eaux réutilisées pour l'arrosage des espaces paysagers ;
- prendre en compte le périmètre de protection du forage OMEGA.

6.2. Gérer les eaux pluviales à la source

- réduire l'imperméabilisation des sols ;
- développer des noues, jardins de pluie, bassins d'infiltration et d'évaporation à ciel ouvert ;
- favoriser l'infiltration des eaux pour limiter le ruissellement et les risques d'inondation.

6.3. Créer des îlots de fraîcheur

- développer des espaces plantés et ombragés ;
- renforcer la pleine terre dans les îlots et espaces publics ;
- améliorer le confort thermique extérieur et intérieur dans un contexte tropical et semi-aride.

6.4. Mettre en œuvre un urbanisme bioclimatique

- favoriser la ventilation naturelle ;
- orienter les bâtiments selon les vents dominants ;
- limiter le recours à la climatisation grâce à la conception bioclimatique des bâtiments et des espaces publics.

6.5. Renforcer la trame paysagère et végétale

- créer un parc urbain et des continuités paysagères ;
- développer des plantations adaptées au climat local grâce à une palette végétale spécifique ;
- améliorer la survie et la croissance des végétaux dans un secteur contraint par la sécheresse et les sols pauvres, avec des solutions innovantes et respectueuses.

6.6. Réduire l'empreinte carbone du quartier

- favoriser l'économie circulaire ;
- recourir à des matériaux alternatifs ;
- réutiliser des terres fertiles issues de filières locales.

6.7. Encourager les mobilités durables

- développer les cheminements piétons, pistes cyclables, TCSP et pôle d'échange multimodal ;
- réduire la dépendance à la voiture ;
- limiter les nuisances liées au trafic.

7. Concertations et décisions antérieures

Cette concertation s'inscrit dans une démarche participative mise en œuvre dès la genèse du projet :

Le tableau ci-dessous reprend les grands jalons de cette démarche de participation et d'information du public :

Date	Décision / événement
13 mars 2014	Déclaration d'utilité publique du projet de réserve foncière dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain Ecocité Cambaie-Omega, par arrêté préfectoral.
2 novembre 2020	Définition par le TCO des objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie-Oméga.
9 novembre - 18 décembre 2020	Déroulement de la concertation préalable à la création de la ZAC.
22 novembre 2021	Bilan de la concertation ; validation du dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga sur un périmètre de 76 ha ; déclaration d'intérêt communautaire.
11 mars 2021	Transmission de l'étude d'impact à l'Autorité environnementale et à la Commune de Saint-Paul.
15 juin - 15 juillet 2022	Délibération du 25/05/22 sur les objectifs et modalités de la concertation préalable relative à la modification du PLU soumise à évaluation environnementale, puis déroulement de la concertation.
27 octobre 2022 / 6 juillet 2023	Arrêt du bilan de la concertation, puis mise à jour du bilan.
27 juin 2024	Approbation par la Ville de Saint-Paul de la modification du PLU permettant d'ouvrir à l'urbanisation les emprises nécessaires à la phase 1 de la ZAC.
17 décembre 2024	Réunion publique sur le projet d'espace sportif et culturel.
14 mai 2025	Ateliers réunissant société civile et élus au stade Paul-Julius Bénard.
11 - 14 septembre 2025	Présentation de la ZAC au Salon Nou lé local.
8 décembre 2025	Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics par délibération du Conseil communautaire.

8. La DUP valant mise en compatibilité du PLU

La Déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'État reconnaît qu'une opération présente un intérêt général suffisant pour justifier sa réalisation. Lorsqu'elle vaut mise en compatibilité du PLU, elle permet également de modifier les pièces du PLU incompatibles avec le projet, sans engager une procédure distincte de modification ou de révision du document d'urbanisme.

8.1. Les principales étapes de la procédure :

- Actualisation des études nécessaires, notamment environnementales ;
- Concertation préalable ;
- Constitution du dossier de DUP et du dossier de mise en compatibilité du PLU ;
- Dépôt du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU ;
- Instruction et demandes de compléments ;
- Association de l'État, de la commune et des personnes publiques associées dans le cadre de l'examen conjoint ;
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;
- Mémoire en réponse ;
- Organisation de l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Prise en compte, le cas échéant, des avis, observations et conclusions issus de la procédure ;
- Approbation de la mise en compatibilité et déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral ;
- Accomplissement des mesures de publicité rendant la procédure exécutoire.

9. Les évolutions envisagées du PLU

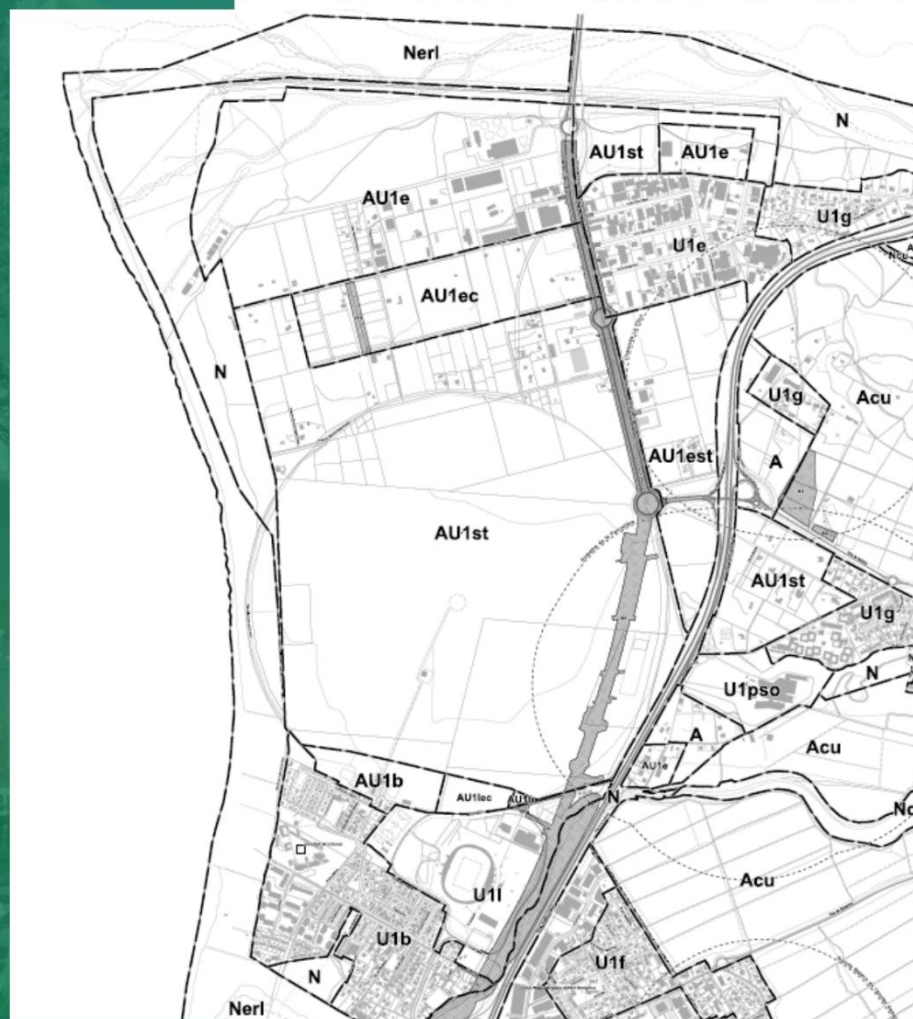
En préalable, il s'agit de distinguer les pièces du PLU qui ne seraient pas modifiées de celles qui doivent évoluer pour permettre la réalisation du projet.

Pièce du PLU	Évolution envisagée
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	Pas de changement envisagé.
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Pas de changement envisagé.
Rapport de présentation	Complément selon le dossier à établir.

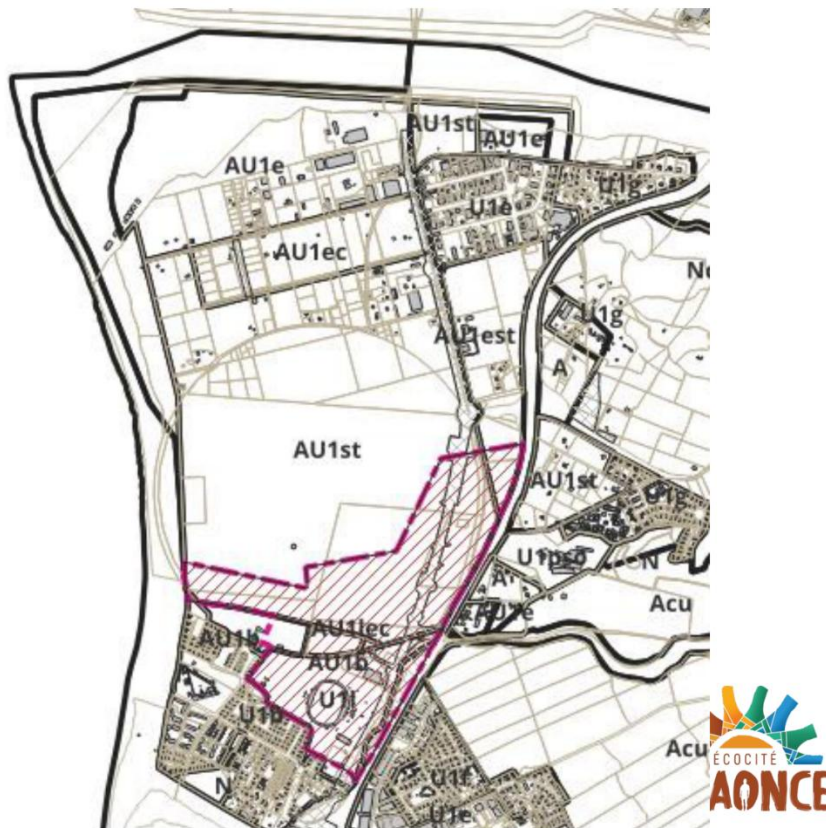
Pièce du PLU	Évolution envisagée
Règlement écrit	Intégration des spécificités nécessaires à la réalisation des ambitions qualitatives et programmatiques du projet urbain, notamment concernant les espaces paysagers, la perméabilité des sols, les hauteurs, le stationnement, les clôtures, l'implantation des constructions et les principes de constructions bioclimatiques.
Emplacements réservés	Création ou adaptation possible pour les voies et espaces publics, les équipements publics et la mixité sociale et fonctionnelle.
Règlement graphique	Évolution pour affecter un règlement aux emprises foncières et intégrer les nouveaux emplacements réservés.

Document graphique avant / après

PLU de Saint-Paul - Extrait de la Planche 5 - Avant modification



PLU de Saint-Paul - emprise de la modification du document graphique



Extraits graphiques avant / après - source : document de concertation.

10. Emplacements réservés envisagés

Le document d'urbanisme est appelé à évoluer de la manière suivante :

- création de nouveaux emplacements réservés pour les espaces publics nécessaires aux déplacements et à la qualité du cadre de vie de la ZAC Écocité Phaonce ;
- création d'emplacements réservés concernant les espaces naturels et agricoles, couvrant notamment le parc des loisirs et la frange naturelle le long de la RN1, avec le Territoire de l'Ouest comme bénéficiaire indiqué dans le document ;
- création d'emplacements réservés pour les équipements publics, dont le bénéficiaire sera défini selon la compétence liée à la destination ;
- création d'emplacements réservés pour la réalisation de logements favorisant la mixité sociale.

11. Évolutions du règlement écrit

Le règlement prévoira des mentions spécifiques pour la ZAC dans les zones U, Ul, N et Nto, afin de distinguer notamment :

- les secteurs à dominante mixte habitat / services / commerces / bureaux ;
- les secteurs à dominante activités économiques ;
- les secteurs à dominante agriculture, loisirs et naturelles.

12. Modalités de la concertation préalable

La concertation préalable est prévue sur la période du 5 octobre au 4 novembre 2026.

Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public :

Sur les sites physiques :

Au siège du Territoire de l'Ouest (1 Rue Eliard Laude, Le Port)

Au service Planification et Observatoire de la mairie de Saint-Paul, rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale)

En ligne : Sur les sites internet :

du Territoire de l'Ouest , <https://www.tco.re>

de la Ville de Saint-Paul , <https://www.mairie-saintpaul.re>

Les observations et propositions pourront être inscrites sur les registres papier sur place, envoyées par courrier au siège du Territoire de l'Ouest (1 Rue Eliard Laude, 97420 Le Port) ou transmises par courriel à l'adresse dédiée : courrier@tco.re

Un avis précisant les modalités de la concertation sera affiché et publié en ligne au plus tard 4 jours avant l'ouverture

Cet avis fera l'objet d'une parution dans un journal local diffusé dans le département.

Une réunion publique d'information sera organisée au cours de la concertation.

13. Et après la concertation ?

À l'issue de la concertation, un bilan sera établi. Le document de concertation précise que ce bilan permettra l'intégration des remarques après analyse et arbitrages et que le projet de DUP valant mise en compatibilité du document d'urbanisme sera ajusté selon les résultats de la concertation.

14. Synthèse pour le public

À retenir :

La concertation porte à la fois sur le projet d'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce et sur sa traduction dans le PLU de Saint-Paul.

Le projet prévoit environ 1 500 logements, des activités économiques, des commerces et services, des équipements publics et des espaces paysagers.

La mise en compatibilité vise principalement à adapter le règlement écrit et graphique et les emplacements réservés, tout en conservant le PADD et les OAP sans changement envisagé.

Les observations recueillies pendant la concertation seront analysées et pourront conduire à ajuster le projet avant la poursuite de la procédure de DUP valant mise en compatibilité.