

FE KLÉR

* Toute la lumière sur le projet

LA ZAC 3 RENAISSANCE

GUIDE D'INFORMATION

**DERNIÈ VIRAZ
POU AMÉNAZ
PLATO !**



COMMENT NAVIGUER DANS LE GUIDE



Pour consulter une section

Cliquez sur un titre ou sous-titre du sommaire

pour vous amener directement à la section voulue



Pour revenir au sommaire

Une fois la section consultée, cliquez sur le bouton «SOMMAIRE»



SOMMAIRE



SOMMAIRE

GÉNÈSE DU PROJET

- UN HISTORIQUE QUI REMONTE À 1975
- LES TRAVAUX DE LA ZAC 3
- UN PROJET QUI RÉPOND À TOUTES LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES
- UN PROJET REDIMENSIONNÉ EN 2014 POUR LAISSER PLUS DE PLACE À LA NATURE
- UNE PROGRAMMATION REVUE EN 2021 AVEC LE RETRAIT DU CENTRE COMMERCIAL

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCOLOGIQUES

- LA SAVANE PROTÉGÉE
- LES ACTIONS DE PRÉSERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE
- LES MESURES COMPENSATOIRES

LE PROJET EN SYNTHÈSE

- L'ABOUTISSEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE PLATEAU CAILLOU, AVEC VOUS

➤ LES POINTS CLÉS

UN AMÉNAGEMENT UTILE ET DURABLE

➤ POURQUOI UNE 3^{ÈME} ZAC ?

➤ UN QUARTIER MIEUX ÉQUIPÉ QUI SE MODERNISE

- Des lieux de vie et de convivialité
- Des équipements publics qui viennent renforcer la centralité de Plateau Caillou
- De nouveaux services pour plus de sécurité et de tranquillité dans le quartier
- Faire la ville des courtes distances

➤ UNE MIXITÉ SOCIALE POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DE LOGEMENTS

➤ DES ACTIVITÉS ET DE L'EMPLOI POUR LE QUARTIER

➤ SAINT-PAUL, LA VILLE ENGAGÉE POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE LOCAL

➤ LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, UNE PRIORITÉ FORTE POUR LA RÉUNION

GÉNÈSE DU PROJET

➤ UN HISTORIQUE QUI REMONTE À 1975

La ZAC Renaissance 3 est le 3^{ème} volet d'un aménagement qui a débuté en 1975, avec la création de la ZAC 1, puis en 1984 avec la ZAC 2. C'est en 2004 que la ZAC 3 est créée. C'est l'aboutissement du développement de Plateau Caillou.

Il aura fallu 20 ans de procédures et de démarches pour engager la phase travaux de la 1^{ère} tranche du chantier en 2024, une phase qui va durer jusqu'en 2027. Le foncier de la ZAC 3 est dans la même typologie que celui des ZAC 1 et 2 où résident déjà des milliers de familles.



La ZAC Renaissance 3 n'est donc pas un nouveau quartier, mais la continuité d'un aménagement qui structure le quartier de Plateau Caillou. C'est la dernière étape pour parachever et équiper ce quartier de Saint-Paul en quête d'un nouveau souffle et d'une nouvelle dynamique.

Ce dernier jalon vient compléter les fonctions urbaines nécessaires pour améliorer le fonctionnement global de Plateau Caillou, le moderniser et améliorer la qualité de vie pour tous les habitants. C'est une réponse concrète face aux besoins des habitants de se loger au sein de leur quartier (décohabitation, évolution des parcours résidentiels, croissance démographique).



* **1975**

Création de la ZAC
Renaissance (ZAC 1)

* **1986**

Création de la ZAC 2

* **2004**

Création de la ZAC 3

* **2024**

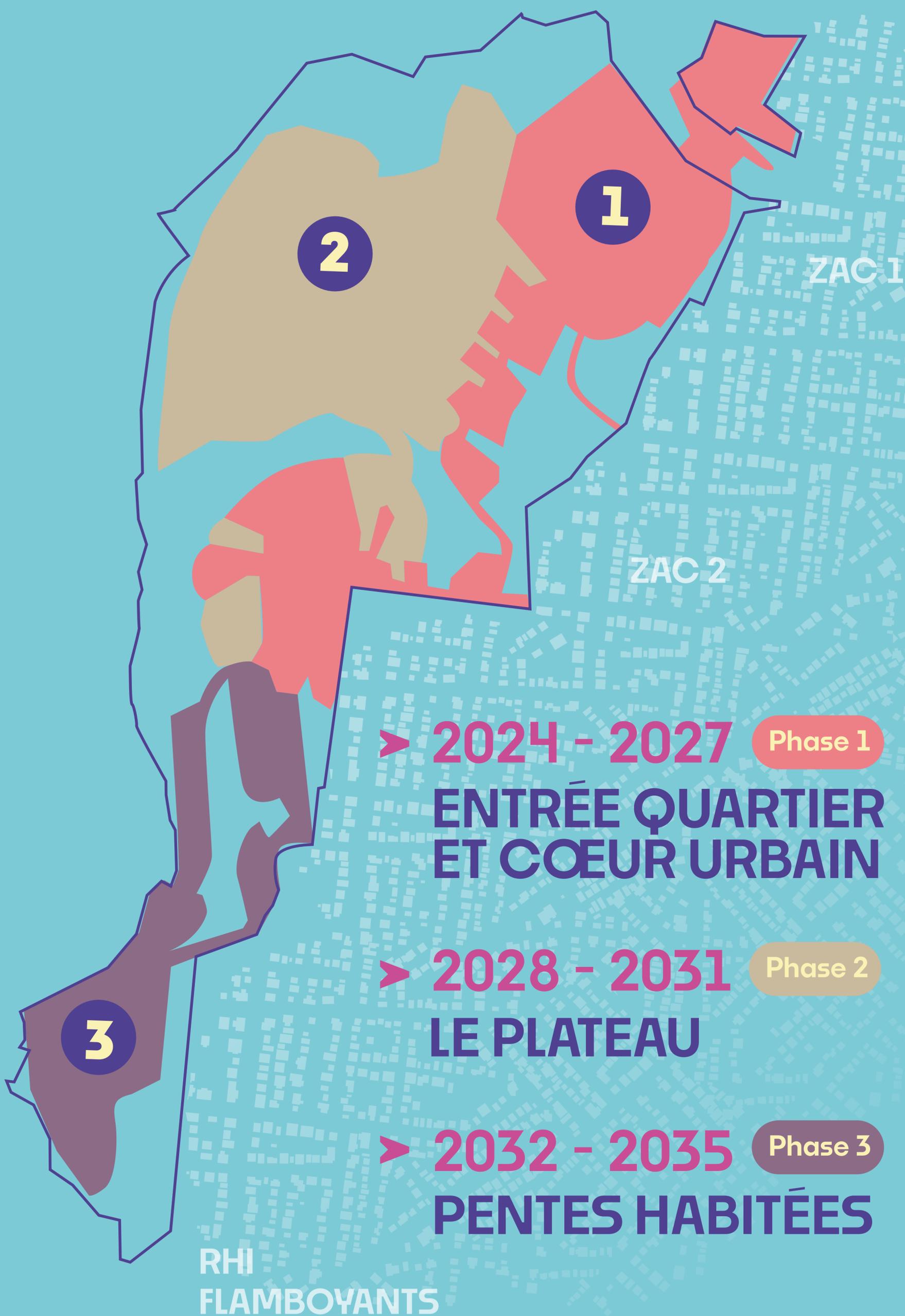
Lancement des travaux
de la ZAC 3

* **2035**

livraison de l'ensemble
de l'aménagement



➤ LES TRAVAUX DE LA ZAC 3



➤ UN PROJET QUI RÉPOND À TOUTES LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le processus de création de la ZAC a été long, il a permis de remplir toutes les conditions qui sécurisent l'environnement et le caractère remarquable du site de la savane à proximité de Plateau Caillou. Le projet respecte l'ensemble des cadres réglementaires que ce soit au niveau du SAR (Schéma d'aménagement régional) ou du PLU (Plan local d'urbanisme).

2011

classement au SAR des terrains concernés par la ZAC en « espace d'urbanisation prioritaire »

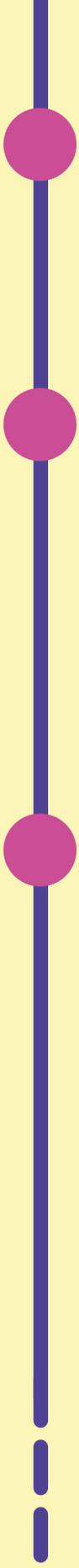
2014

étude d'impact avec une information du public en 2018

2015

autorisation loi sur l'eau





2016

déclaration d'utilité publique

2021

Enquête publique et modification du PLU. Le projet de centre commercial est retiré du projet

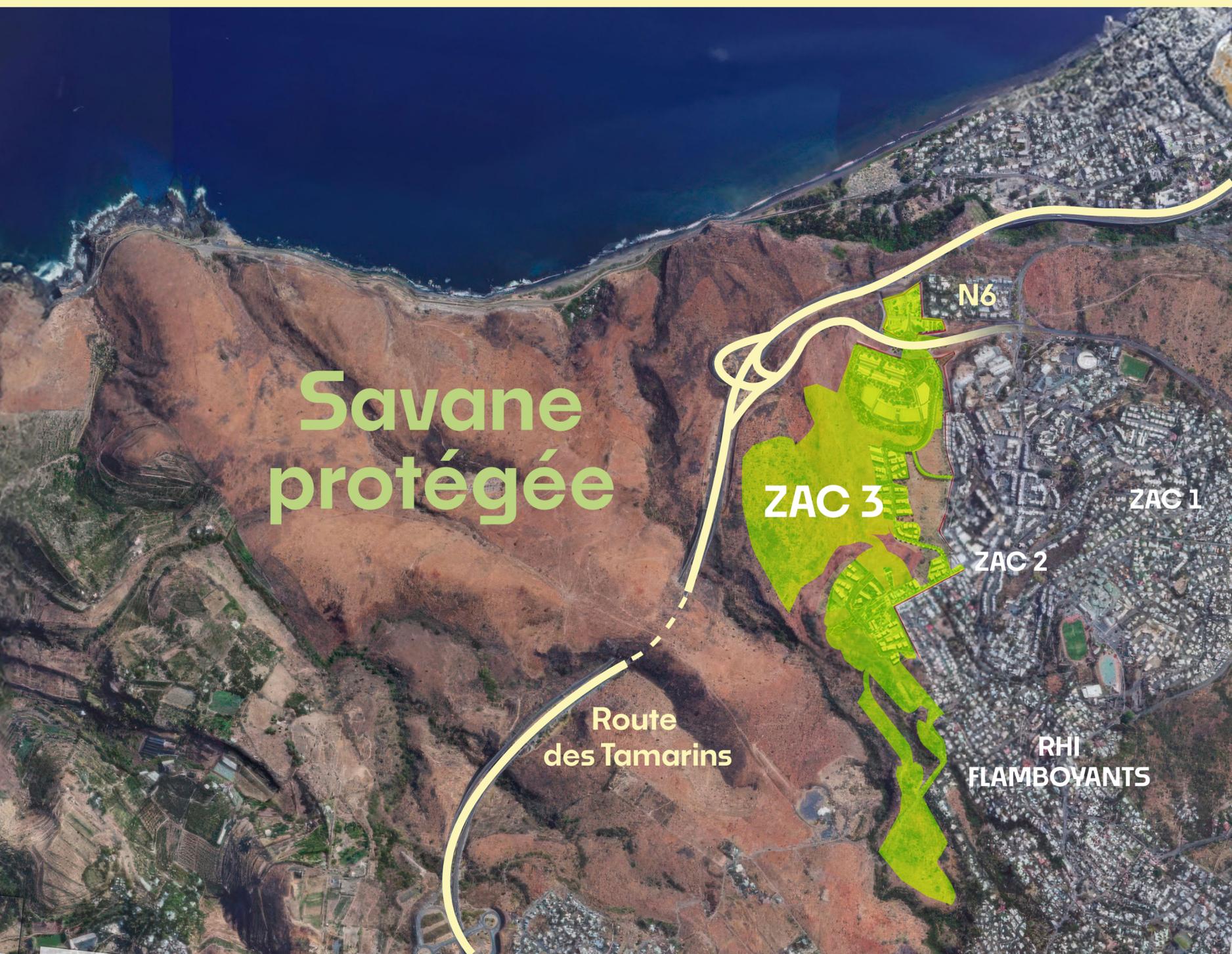
2023

dérogação sur les espaces protégées. La Protection des espèces végétales et animales reste la priorité de l'aménagement avec des mesures fortes de protection et de compensation

Ce projet d'intérêt général est donc conduit dans le strict respect de toutes les procédures qui ont été menées de manière approfondie par toutes les autorités concernées : études d'impact et avis favorable de l'autorité environnementale, enquêtes publiques et avis favorable du commissaire enquêteur, approbation



de la modification du PLU, inventaires faunistiques et floristiques, suivi écologique des espaces pour leur préservation, ... La trame verte qui sera confortée au sein de la ZAC, autour d'un parc urbain, de belvédères, et de kiosques, vise également à revaloriser et renaturer des espaces qui étaient menacés par les espèces invasives. Les sentiers de randonnée qui relient Plateau Caillou et le Cap Lahoussaye sont en grande majorité préservés et accessibles.



➤ **UN PROJET REDIMENSIONNÉ EN 2014 POUR LAISSER PLUS DE PLACE À LA NATURE**

Le projet a par ailleurs marqué un tournant dès 2014, dont le fait marquant est le redimensionnement du projet avec une part plus importante accordée à la nature au sein de l'espace urbain (10 ha supplémentaires sont valorisés en espaces naturels sur les 90 ha, soit 30 ha de nature préservée et revalorisée). Cette orientation du projet vient ainsi confirmer une sensibilité écologique forte dans la mise en œuvre de l'aménagement dans le but d'offrir un lieu de vie plus apaisé et plus qualitatif sur le plan environnemental.



➤ **UNE PROGRAMMATION REVUE EN 2021 AVEC LE RETRAIT DU CENTRE COMMERCIAL**

Le projet privilégie des commerces de proximité afin de préserver un équilibre avec les pôles d'activités environnants et notamment le centre-ville de Saint-Paul.



LES ENJEUX

ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCOLOGIQUES

La ZAC Renaissance 3 est un projet respectueux de l'environnement et du patrimoine local. Ce projet ne se contente pas de minimiser son impact écologique, il contribue aussi à la protection de l'environnement et au bien-être des familles réunionnaises.

➤ LA SAVANE PROTÉGÉE

La savane protégée, espace naturel sensible, est sanctuarisée. Elle ne sera pas impactée par le chantier, qui est suivi de manière rigoureuse sur le plan environnemental par le biais d'un bureau d'études spécialisé composé d'écologues. Un cahier des charges strict est établi pour les entreprises qui réalisent les travaux.



207 hectares de savane sont sous la protection experte du Conservatoire du littoral. Sur les 90 hectares prévus pour le projet, 1/3 de la nature sera préservée et revalorisée, particulièrement avec un parc urbain. Les 30 hectares de nature seront consacrés à des lieux de vie plus agréables pour les habitants.



➤ LES ACTIONS DE PRÉSERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Dans un souci de préservation du patrimoine naturel, des mesures de protection de la faune et de la flore sont accompagnées d'un suivi écologique strict du chantier. Des inventaires faunistiques et floristiques ont été menés en amont afin de mettre en évidence les espèces végétales et animales protégées.

En plus de l'intérêt de conservation des paysages savanaires de l'ouest, la préservation des milieux autour des individus protégés isolés comme le Bois de lait est également un enjeu. La création d'espaces verts dédiés au Bois de lait est d'ores et déjà planifiée. La transplantation des *Zornia gibbosa* est également prévue. La terre composée de



semences de l'espèce sera réutilisée dans les aménagements paysagers. Une procédure de sauvegarde des caméléons et des oiseaux forestiers présents sur le site est déployée durant toute la phase de travaux.

Pour limiter les pollutions acoustiques et lumineuses sur la faune et le dépôt de poussières sur la flore protégée, les activités du chantier seront réalisées en semaine pendant la période diurne. Les travaux de nuit seront proscrits.



➤ LES MESURES COMPENSATOIRES

Le projet répond à l'ensemble des exigences réglementaires et environnementales. Des mesures compensatoires sont instaurées pour valoriser des espaces. Des actions de protection forte sont mises en œuvre.

Des zones vertes, des façades végétalisées ainsi qu'un travail avec le jardin botanique Mascarin seront menés à bien. Une convention va être proposée aux éleveurs de bovins et caprins situés dans le secteur afin de les associer au projet. L'objectif étant de permettre aux animaux notamment le bœuf moka, espèce emblématique du patrimoine réunionnais de participer à la renaturation de certains espaces.

La SEDRE, la ville de Saint-Paul ainsi que tous les partenaires du dossier œuvrent pour un projet respectueux de l'environnement.



LE PROJET EN SYNTHÈSE

➤ L'ABOUTISSEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE PLATEAU CAILLOU, AVEC VOUS



90 ha à aménager
30 ha, soit 1/3 de nature
préservée et revalorisée



22 000 m²
d'équipements publics



2 000 logements
(50% en accession - 50% locatifs
sociaux et intermédiaires)



1 parc urbain



**1 nouvelle
gendarmerie**



3 000 emplois et
11 000 heures
d'insertion



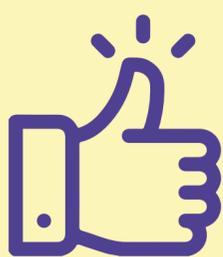
8 000 m² d'activités
économiques et
artisanales



7 000 m²
des commerces
et services de
proximité



28 000 m²
d'activités tertiaires
et bureaux



**Un développement
au bénéfice
de tous les habitants
de Plateau Caillou**



**Un cœur de vie qui va gagner en
qualité et en confort urbain**



**Une nature préservée et un
environnement protégé**



SOMMAIRE

LES POINTS CLÉS

- 300 000 m² de nature préservée sur la ZAC 3



Route des Tamarins

ENTRÉE

Construction d'une zone d'activité artisanale et des terrains aménagés pour l'accueil d'activités économiques génératrice d'emplois, et des commerces spécialisés type équipement de la maison.

PLATEAU

1 100 nouveaux logements (dont des logements en accession libre et accession sociale, des locatifs), des surfaces dédiées à des activités de détente, de loisirs et un pôle de santé.

CENTRALITÉ

500 nouveaux logements et équipements publics dont un centre intercommunal artistique (déjà réalisé), une gendarmerie, une place publique centrale.

LES PENTES

400 nouveaux logements seront construits, un groupe scolaire, des services et des équipements publics.

ZAC 1

ZAC 2

RHI FLAMBOYANTS



SOMMAIRE

UN AMÉNAGEMENT UTILE ET DURABLE

➤ POURQUOI UNE 3^{ÈME} ZAC ?



C'est la dernière étape de l'aménagement de Plateau Caillou.



Pour compléter les équipements publics, les services et les commerces de proximité, qui vont servir à tous les habitants du quartier.



Pour répondre à l'augmentation des besoins de la population de se loger dans leur quartier.



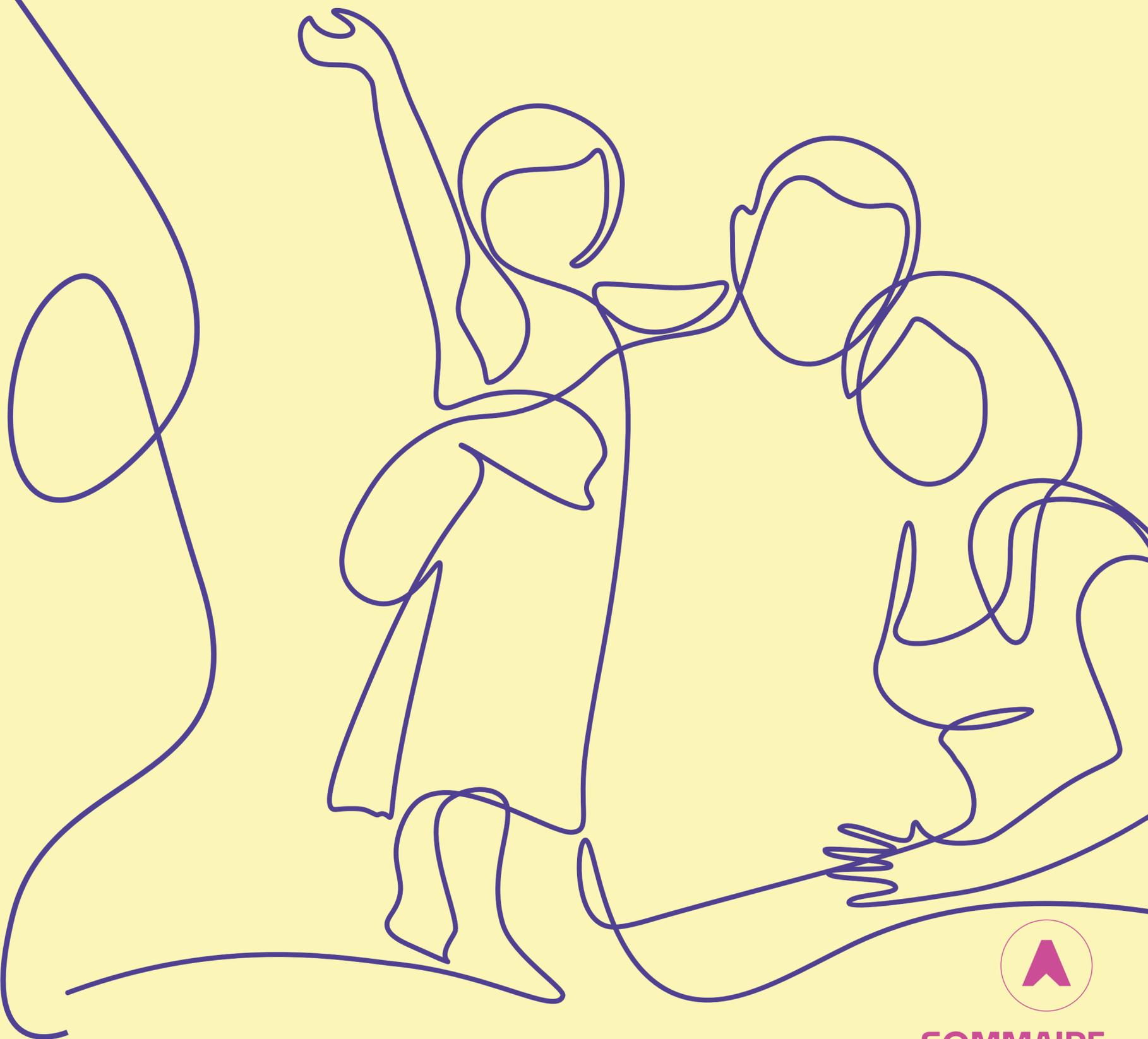
[SOMMAIRE](#)



Pour renforcer un cœur de vie qui va gagner en qualité et en confort urbain.



La ZAC Renaissance 3 est un projet nécessaire et en phase avec la réalité des besoins du territoire et des familles saint-pauloises



SOMMAIRE

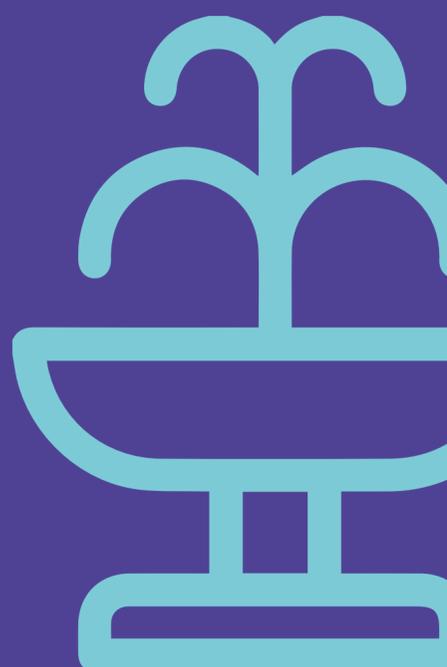
➤ UN QUARTIER MIEUX ÉQUIPÉ QUI SE MODERNISE

Des lieux de vie et de convivialité

L'aménagement se veut exemplaire en matière de confort urbain. 1/3 de la ZAC est composée de la nature du site qui est préservée et valorisée ce qui favorise des lieux de vie plus qualitatifs. Aires de jeux, places publiques, un parc urbain inclusif et accessible à tous, offrent un environnement remarquable pour un quartier agréable à vivre. L'humain est au cœur du projet en favorisant davantage de lieux de convivialité qui renforcent le lien social au sein du quartier.



SOMMAIRE



Des équipements publics qui viennent renforcer la centralité de Plateau Caillou

Tout l'enjeu de l'aménagement est de favoriser de la proximité et des commodités dans le quartier afin d'éviter aux habitants de faire des kilomètres. La place publique centrale et le nouveau pôle de services publics modernisent et apportent de la valeur ajoutée à tout le quartier de Plateau Caillou, à ses habitants, à ceux qui y vivent déjà et à ceux qui viendront habiter au cœur de la ZAC 3.



De nouveaux services pour plus de sécurité et de tranquillité dans le quartier

La nouvelle gendarmerie vient conforter la tranquillité et la sécurité d'un quartier qui a déjà atteint plus de 5000 familles. Cet équipement répond à un besoin exprimé par les habitants depuis longue date. C'est une avancée importante qui sera réalisée grâce à la mise en route de l'aménagement qui va structurer du foncier pour la construction de la nouvelle gendarmerie à Plateau Caillou.



Le nouveau groupe scolaire et les aires de jeux participent à l'éducation et à l'épanouissement des plus jeunes.



SOMMAIRE





FAIRE LA VILLE DES COURTES DISTANCES

La nouvelle centralité ainsi créée doit favoriser des déplacements plus courts, des services de proximité, et un accès direct avec la route des Tamarins sans congestionner davantage le secteur.

L'équilibre commercial a aussi été une préoccupation dès 2020, puisque la grande surface prévue initialement a été retirée de la dernière mouture du projet afin de favoriser davantage commerces de proximité.

La mise en place d'une offre de transports en commun et des mobilités douces va favoriser plus de fluidité et des déplacements plus apaisés.



► **UNE MIXITÉ SOCIALE POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DE LOGEMENTS**

Saint-Paul a décrété comme priorité « le logement pour tous ». Des milliers de familles attendent un logement digne, dans une commune qui connaît une forte pression au regard des besoins (démographie, décohabitation, sortie d'insalubrité, ...). 2 000 logements, à horizon 2035, sont ainsi prévus selon un principe de mixité. La programmation prévoit 50% de logements aidés (très sociaux à intermédiaires) et 50% de logements libres. Pour rappel la ZAC 1 a principalement été construite en zone pavillonnaire et la ZAC 2 plus orientée vers le logement social en collectif.



➤ DES ACTIVITÉS ET DE L'EMPLOI POUR LE QUARTIER

Des commerces de proximité

Des commerces de proximité sont privilégiés. Le projet prévoit en outre l'aménagement d'espaces pour des activités économiques tertiaires, du commerce spécialisé type équipement de la maison et activités de loisirs, de nouvelles offres qui vont permettre de compléter la structure commerciale à l'échelle de la ville. Du foncier sera également aménagé pour développer des activités économiques et artisanales.



SOMMAIRE

L'impact économique

La ZAC 3, sur ces 3 phases de travaux, représente un investissement global qui va générer 500 M€ pour les entreprises et environ 3 000 emplois. Sur la 1^{ère} tranche des travaux en cours, 11 000 heures d'insertion sont prévues afin de favoriser la participation de jeunes réunionnais.



➤ SAINT-PAUL, LA VILLE ENGAGÉE POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE LOCAL

Que ce soit dans les hauts ou sur le littoral, la ville se développe de manière durable. À Saint-Paul, la modernisation s'engage dans le respect du patrimoine naturel unique et la préservation de nos traditions et de nos valeurs réunionnaises.

Le développement et la modernité doivent privilégier le respect de ce patrimoine commun, que ce soit au niveau de la nature, des savoir faire ou encore de l'art de vivre créole.



➤ LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, UNE PRIORITÉ FORTE POUR LA RÉUNION

La pression foncière sur un territoire insulaire comme La Réunion est forte. Avec une démographie croissante, La Réunion se prépare au million d'habitants sur une superficie de 2 500 Km² dont environ les 2/3 du territoire sont protégés.

Cette situation réaffirme la rigueur avec laquelle le projet de la ZAC Renaissance 3 est développé sur le plan de son cadre réglementaire. Elle illustre aussi les contraintes fortes qui pèsent sur les décideurs publics pour offrir les moyens d'un développement soutenable et à la hauteur des besoins d'un territoire dont la population continue de croître.



RETROUVEZ TOUTES LES INFORMATIONS
sedre.fr/zac-renaissance-3

POUR TOUTE QUESTION
zac.renaissance3@sedre.fr



SOMMAIRE