

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

➤ *Ter la nout listwar
lé en mouvman !*

DOSSIER DE CONCERTATION

Projet de création de ZAC Cambaie-Oméga

DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020

CONCERTATION PRÉALABLE

Au titre de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme

**Participez
et donnez votre avis**



TCO.RE



commune de
Saint-Paul
ILE DE LA REUNION





SOMMAIRE

REPÈRES

- Plan prévisionnel de la ZAC Cambaie-Oméga **P.4**
- Plan de situation du projet de ZAC Cambaie-Oméga **P.5**

CAMBAIE, UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT MAJEUR POUR LA RÉUNION

- De plaine aride à plaine des possibles : le dernier foncier stratégique de l'Ouest **P.7**
- Un site façonné par son histoire **P.8**
- Aménager l'Écoquartier Cambaie-Oméga pour répondre aux besoins du territoire **P.10**

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : LES FONDAMENTAUX DU PROJET

- Créer un nouveau quartier mixte et diversifié à Saint-Paul **P.12**
- Bâtir une ville bioclimatique et économe en ressources naturelles **P.12**
- Développer la trame verte et l'agriculture urbaine **P.13**
- Connecter le territoire et développer les alternatives à la voiture **P.14**
- Accueillir les entreprises **P.15**
- Renforcer l'offre de loisirs **P.15**

LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

- Focus sur les espaces publics **P.17**
- Zoom sur l'entrée nord du secteur Oméga : une ville active et animée **P.18**
- Zoom sur le cœur du secteur Oméga : un quartier à vivre proche de toutes les commodités **P.20**
- Zoom sur le Parc des loisirs : un espace arboré et cultivé, connecté au sentier du littoral **P.21**
- Zoom sur la Plaine des loisirs : de nouveaux équipements pour toute la famille **P.22**

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : CE QUE DISENT LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

- Le Schéma d'aménagement régional (SAR) de la Région **P.24**
- Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du TCO **P.25**
- Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Paul **P.25**

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : UN PROJET INSCRIT DANS LA DÉMARCHE ECOCITÉ DE LA RÉUNION

- Bâtir un nouveau modèle urbain **P.26**
- Les opérations de l'Ecocité de La Réunion à l'horizon 2030 **P.27**

L'ARTICULATION DE L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA AVEC D'AUTRES PROJETS CONNEXES

- Le prolongement de l'Axe mixte **P.28**
- Le réaménagement de la zone Henri Cornu **P.28**
- Le projet « Terres fertiles » **P.29**
- ReUse – Réutilisation des eaux usées de la station d'épuration de La Créole **P.29**
- La restauration écologique de la forêt domaniale de Saint-Paul et du trait de côte **P.30**
- Le Smart Grid Tropical et Insulaire **P.30**

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

- Les acteurs du projet **P.31**
- Le calendrier du projet **P.31**

UN PROJET À CONSTRUIRE ENSEMBLE

- Comment participer à la concertation ? **P.32**
- Les rendez-vous de la concertation **P.33**

ANNEXE



REPÈRES

PLAN PRÉVISIONNEL DE LA ZAC CAMBAIE-OMÉGA



● PLAN DE SITUATION DU PROJET DE ZAC CAMBAIE-OMÉGA



ÉCOQUARTIER
CAMBAIE-OMÉGA

● LES CLÉS POUR COMPRENDRE

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga est un projet de création d'un nouvel Écoquartier au nord de Saint-Paul, sur la Plaine de Cambaie et porté par le Territoire de la Côte Ouest (TCO). Cette première opération publique d'aménagement de la Plaine de Cambaie fait l'objet du **9 novembre au 18 décembre 2020** d'une concertation préalable.

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par le TCO a été approuvée par Délibération du conseil Communautaire du 2 novembre 2020 (Disponible en annexe).

Le présent dossier vise à présenter au public les enjeux et objectifs du projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga à Saint-Paul, ainsi que les premières orientations d'aménagement.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil communautaire pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

CAMBAIE, UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT MAJEUR POUR LA RÉUNION

Fruit d'un important travail de maîtrise foncière par le TCO, le projet d'Écoquartier Cambaie – Oméga à Saint-Paul est la première opération publique d'aménagement de la Plaine de Cambaie. Cette opération préfigure un nouveau modèle de ville durable et tropicale, sur un secteur situé au sein du Cœur d'Agglomération du territoire Ouest.

LA PLAINE DE CAMBAIE

200 ha de foncier maîtrisés par les collectivités au cœur du Territoire Ouest, à développer sur 25 ans

Une première opération d'aménagement sur environ 76 ha : l'Écoquartier Cambaie-Oméga



■ Périmètre de la Plaine de Cambaie

- 1 Stade Paul Julius Bénéard
- 2 Expo-Bat
- 3 Ciné Cambaie

DE PLAINE ARIDE À PLAINE DES POSSIBLES : LE DERNIER FONCIER STRATÉGIQUE DE L'OUEST

UNE LOCALISATION CENTRALE

Vaste plaine littorale, la Plaine de Cambaie est bordée par la Rivière des Galets au Nord, par le quartier Jacquot au Sud, par l'océan à l'Ouest et par le quartier de Savanna et la RN1 à l'Est. La Plaine de Cambaie est proche d'équipements importants du territoire, tels que le Centre Hospitalier Ouest Réunion, le pôle loisirs du quartier Jacquot de Saint-Paul (Stade Paul Julius Bénard, Expo-Bat et Ciné Cambaie) ou encore la zone commerciale de Savanna.

Elle abrite ou jouxte des sites naturels remarquables, tels que :

- la réserve naturelle de l'Étang de Saint - Paul
- le Tour des Roches ;
- la forêt domaniale du littoral ;
- les berges de la Rivière des Galets, avec en fond, l'ouverture sur le cirque de Mafate.

Idéalement située au pied des pentes entre mer et montagne, à l'interface du Port et de Saint-Paul, la Plaine de Cambaie est la dernière grande opportunité foncière de l'Ouest.

ÉCOQUARTIER, ZAC, ... : KOSA I LÉ ?

• **Le projet Cambaie-Oméga est labellisé Écoquartier.** Il s'agit d'un dispositif de l'État visant à encourager les projets d'aménagement urbain s'inscrivant dans le respect des principes du développement durable. Ce label s'appuie sur un référentiel et une méthodologie de suivi pour chaque étape du projet. Pour en savoir plus : ecoquartiers.logement.gouv.fr

• **Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga est réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).** Il s'agit d'un outil d'urbanisme permettant à une collectivité d'initier une opération d'aménagement sur un périmètre précis, dans le cadre d'une réflexion globale sur le développement du territoire.

UNE FRICHE À RECONQUÉRIR : LE DIAGNOSTIC

Malgré ses qualités paysagères et son emplacement stratégique, la Plaine de Cambaie souffre aujourd'hui d'une image peu attractive.

Une zone d'activités et d'exploitation des carrières

Le nord du site accueille un ensemble d'activités dans le secteur de la rue Henri Cornu, composé d'entreprises et d'entrepôts. Au sein du rond Oméga, plusieurs carrières sont en cours d'exploitation. Les caractéristiques de ces exploitations (profondeur, périmètre, conditions de remise en état) ont été définies en concertation entre les carriers, l'État et le TCO de manière à permettre l'aménagement futur du site.

Un secteur enclavé

Au nord du site, l'Axe mixte rejoint la RN1, sans prolongement vers Saint-Paul. Les quelques installations existantes sont desservies par une route en impasse. Seule une voie piétonne et cycle permet de poursuivre jusqu'au quartier Jacquot.

Une végétation de zone aride

Du fait des températures élevées et de la faible pluviométrie, le secteur se caractérise par une végétation typique de la savane, avec la présence importante d'espèces exotiques. Le site présente peu d'enjeux au regard des milieux naturels, une situation en partie liée aux activités de carrières. Bien que proche de l'Étang, le secteur ne rentre pas dans le périmètre de la Réserve Naturelle.

La prise en compte du risque inondation

Le site est soumis au risque de débordements de la ravine Piton Défaud et de la ravine La Plaine. Les travaux de recalibrage de la ravine La Plaine réalisés dans le cadre du prolongement de l'Axe mixte permettront de réduire partiellement le risque inondation au niveau du stade Paul Julius Bénard tandis que des travaux de dévoiement de la ravine Piton Défaud permettront de mettre hors d'eau la partie sud-est du périmètre.

UN SITE FAÇONNÉ PAR SON HISTOIRE

La démolition de l'ancienne Antenne Oméga qui se dressait sur la Plaine de Cambaie entre 1974 et 1999 a conduit les acteurs du territoire à se questionner sur l'avenir de ce secteur. L'héritage agricole, militaire ainsi qu'un développement industriel épars ont façonné la géographie du site de Cambaie qui s'apprête désormais à ouvrir une nouvelle page de son histoire.

Vu dès l'origine du peuplement de l'île comme un « terrain gâté par un bras de la rivière des Galets », Cambaie a été tout d'abord façonné par les écoulements alluvionnaires de la Rivière des Galets.

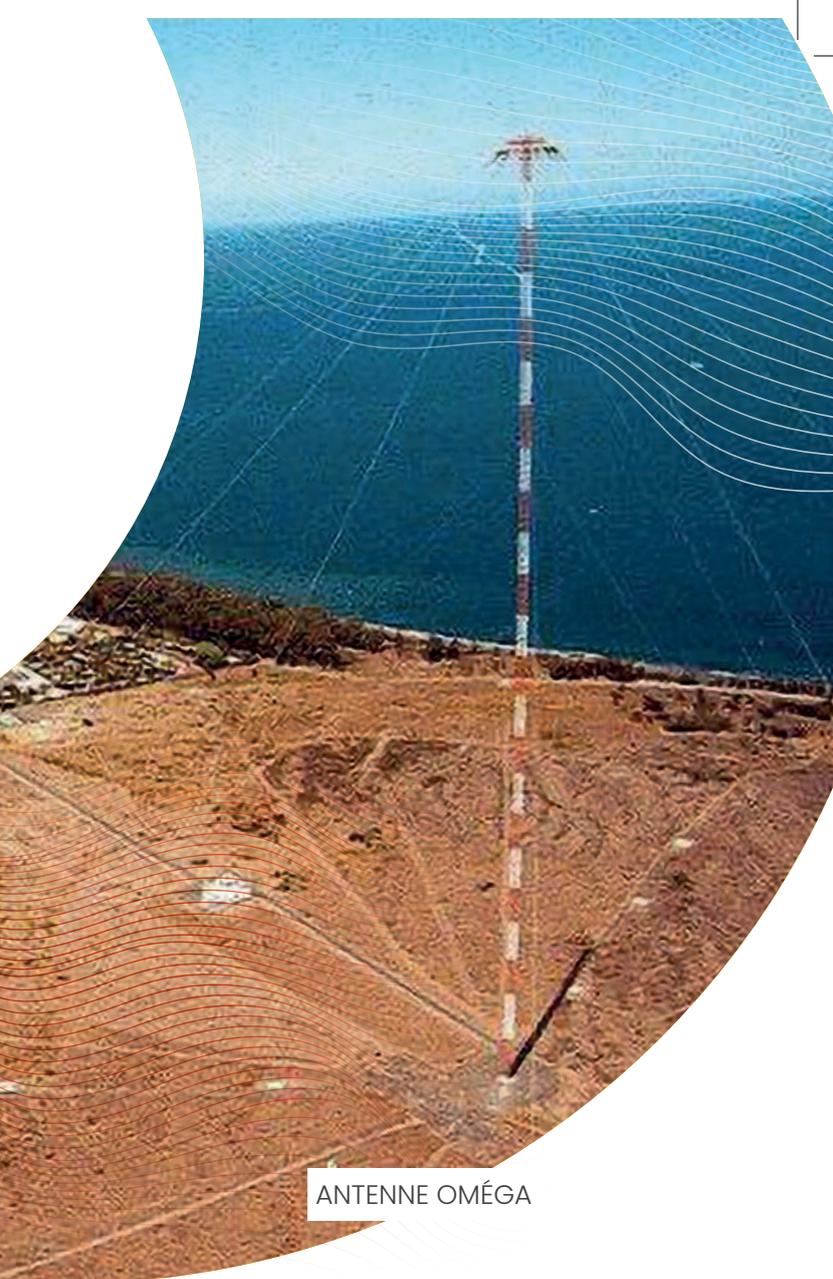
Dans les années 1950, le site est utilisé à des fins agricoles par le Crédit Agricole Mutuel (CAM) de la Baie qui lui donne son nom.



PLAN DE SAINT-PAUL EN L'ÎLE BOURBON, LEVÉ ET DESSINÉ PAR ESTIENNE DE CHAMPION. BNF

LA RÉUNION : PANORAMA DE LA PLAINE DE SAVANNA ET DE L'ÉTANG DE SAINT-PAUL
JEAN LEGROS, 1955-1960

De 1974 à 1999, l'implantation de l'antenne Oméga, du nom du système de radionavigation éponyme, laisse des traces qui sont encore prégnantes sur le territoire aussi bien physiquement que dans les souvenirs des habitants de l'Ouest. L'Antenne Oméga de Saint-Paul mesurait 427 mètres de haut (La Tour Eiffel ne mesure que 325 mètres !). Elle constituait ainsi un repère visuel dans tout le nord-ouest de l'île. Dans les années 1990, le succès du Global Positioning System (GPS) rend le système Oméga obsolète. Elle est détruite à la dynamite le 18 avril 1999.



ANTENNE OMÉGA

L'endiguement de la Rivière des Galets dans **les années 90**, en protégeant le site d'éventuelles crues, permet le développement d'activités industrielles éparses sur la zone.

En 2001, faisant suite au démantèlement de l'antenne Oméga, une Zone d'aménagement différée (ZAD) est créée par arrêté préfectoral sur le site de Cambaie-Oméga afin de limiter la spéculation foncière sur cet espace stratégique pour le développement de l'île et en grande partie préservé de toute urbanisation.

En 2003, l'importance stratégique du « **Cœur d'Agglomération** » est reconnue dans le projet de territoire du TCO. La volonté commune est de conférer au territoire une unité urbaine et un véritable fonctionnement d'agglomération reliant La Possession, Le Port, Saint-Paul centre et **une polarité nouvelle à concevoir et à construire sur Cambaie**.

Le projet du Cœur d'Agglomération a vocation à renforcer les liens entre ces polarités, notamment par l'intensification urbaine, les cheminements piétons et cycles et le développement des transports en commun. Il affirme cette volonté unanime de reconquête et de valorisation du littoral. Il sera par la suite repris dans les différents documents locaux et régionaux d'aménagement puis labellisé Ecocité en 2009.

La Plaine de Cambaie constitue l'un des secteurs stratégiques et le barycentre du Cœur d'Agglomération inscrit dans la démarche Ecocité.

AMÉNAGER L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Première pièce de l'aménagement de la Plaine de Cambaie, le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga présente de nombreux atouts pour contribuer au développement de Saint-Paul et plus largement, du territoire Ouest. Les grandes orientations d'aménagement et de programmation du projet reposent ainsi sur un diagnostic du territoire, de ses besoins et des opportunités de développement.

L'OPPORTUNITÉ DU PROLONGEMENT DE L'AXE MIXTE

Le projet de prolongement de l'Axe mixte depuis l'échangeur de Cambaie jusqu'à l'échangeur de Savanna porté par la Région Réunion va considérablement changer la donne en termes d'accessibilité et de désenclavement de Cambaie ainsi que du quartier Jacquot à Saint-Paul. Ce chaînon manquant du réseau viaire de l'Ouest permettra de poursuivre la liaison entre Le Port et Saint-Paul mais aussi de développer la desserte en transport en commun du territoire, grâce à des voies dédiées. La réalisation de ce boulevard urbain, dont la livraison est attendue pour 2023, est une opportunité pour le développement d'un Écoquartier bien desservi dès l'arrivée de ses premiers habitants.

Pour en savoir plus sur le projet de prolongement de l'Axe mixte, rendez-vous en page 28.

UNE FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS

Le foncier de plus en plus rare, conjugué à des besoins en décohabitation important dans le territoire Ouest, aboutit à une forte pression sur l'offre en logements. L'Écoquartier Cambaie-Oméga représente un potentiel majeur pour développer nouvelle offre résidentielle diversifiée et accessible au plus grand nombre.

Un rééquilibrage nécessaire de l'offre en logements sociaux à Saint-Paul

Au 1^{er} janvier 2017, le TCO comprenait 16 000 logements sociaux ne permettant pas d'atteindre le seuil des 25% fixé par la loi SRU. Par ailleurs, l'offre actuelle est répartie de façon inégale sur le territoire : un important rattrapage est nécessaire sur la commune de Saint-Paul qui accueille 50% de la population du TCO mais qui ne dispose que de 16% de l'offre en logement social.

Une offre de logements intermédiaires à développer

L'Ouest de l'île présente des prix de l'immobilier élevés, souvent bien supérieurs aux capacités financières de nombreux ménages. Face à ce constat, il est essentiel de développer une offre de logements intermédiaires (en accession à la propriété à prix maîtrisé ou locatifs) pour permettre à tous les ménages de se loger et d'évoluer dans leur parcours résidentiel dans l'Ouest.

Des logements pour toutes les générations, de nouvelles façons d'habiter

Le TCO dispose d'un nombre insuffisant de structures d'hébergement pour personnes âgées pour faire face au vieillissement de la population. De même qu'une offre à destination des étudiants ou des jeunes en général est à développer. L'Écoquartier Cambaie-Oméga permettra de construire de nouveaux logements spécifiques, comme un EHPAD et une résidence pour personnes âgées, mais aussi de tester de nouvelles façons d'habiter, comme l'habitat participatif ou inclusif.

Une offre hôtelière à renforcer

La capacité d'hébergement en hôtel, notamment pour le tourisme d'affaires, est aujourd'hui très limitée sur le cœur d'agglomération qui constitue pourtant le poumon économique de l'Ouest avec la présence du Grand Port Maritime et les activités qui lui sont liées. Ainsi, Saint-Paul dispose de 2 496 lits dans des hôtels classés, principalement situés sur le littoral balnéaire, 40 pour La Possession et aucun au Port. Le développement d'une offre hôtelière couplé à celui des activités tertiaires sur Cambaie permettra d'accroître l'attractivité du territoire pour l'accueil d'événements, type séminaires, congrès, salons, générateurs de retombées économiques. Par ailleurs une offre hôtelière adaptée aux jeunes et aux voyageurs modestes (de type auberge de jeunesse) paraît pertinente sur ce secteur littoral bien connecté aux transports en commun et situé à proximité des départs de randonnées vers les cirques, du marché forain de Saint-Paul, du littoral balnéaire....

DES AMÉNAGEMENTS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE L'EMPLOI

Le TCO fait face à une pénurie de foncier pour les bureaux, les locaux d'activités et les entrepôts. En effet, le territoire se caractérise par des zones d'activités diffuses et consommatrices de foncier avec des espaces peu optimisés. Par ailleurs, la crise environnementale et la pandémie de COVID-19 ont renforcé la nécessité d'adapter les modes de travail en créant de nouveaux espaces, en développant les services mais aussi en rapprochant le lieu de travail du domicile. La proximité du Grand Port et du Centre hospitalier, la desserte par les grands axes de circulation et de transport ainsi que la disponibilité foncière permettent d'envisager la création d'un véritable pôle d'activités tertiaires, clairement identifié pour l'Ouest, pouvant accueillir également des locaux artisanaux voire de petite logistique en complémentarité avec les zones d'activités.

DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES POUR LES HABITANTS

Le développement d'un nouveau quartier sur Cambaie doit s'accompagner d'une offre d'équipements et de services de proximité : une école, un gymnase, des commerces alimentaires, des bars et restaurants, des services (banque, cabinet médical, poste...), des crèches, des équipements publics à vocation sociale, culturelle et administrative ainsi que des lieux de fêtes et de recueillement pour tous les moments de la vie.

UN PÔLE DE LOISIRS À CONFORTER

Le développement de Cambaie ainsi que l'amélioration de la desserte en transport en commun ouvrent de nouvelles perspectives pour la création d'équipements sportifs et culturels à destination des habitants et des visiteurs. Le pôle loisirs existant au sein du quartier Jacquot de Saint-Paul autour du stade, du cinéma Cambaie et de l'Expo-Bat se verra conforté et renforcé à l'échelle de tout le territoire Ouest.

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : LES FONDAMENTAUX DU PROJET

Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga se veut un démonstrateur de la ville durable tropicale et insulaire de demain. Pour cela, le projet s'appuie sur de grands principes qui guideront toute la phase de conception et de réalisation. L'objectif : bâtir un quartier agréable, végétalisé, bien desservi où il fait bon vivre et travailler !

● CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE ET DIVERSIFIÉ À SAINT-PAUL

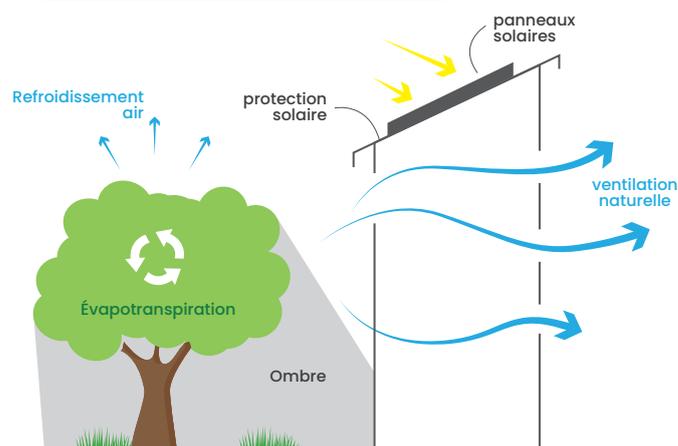
L'Écoquartier Cambaie-Oméga repose sur une programmation diversifiée proposant logements, commerces, équipements, activités et services. Il s'agit de bâtir une ville animée, une ville des courtes distances où l'ensemble des besoins du quotidien peuvent se faire facilement à pied, à vélo ou en transports en commun. La mixité de la programmation vise aussi à rapprocher le lieu de travail du domicile et à permettre à chacun de se loger.

- **Environ 1 700** : le nombre de logements prévus au sein de l'Écoquartier Cambaie-Oméga, comprenant logements sociaux, logements intermédiaires et en accession à la propriété.
- **1 école, un gymnase, des crèches, une maison de retraite** pour répondre aux besoins de toutes les générations.
- Des **commerces** de proximité, dont une moyenne surface pour faire ses courses du quotidien à 10 minutes de chez soi maximum.
- De nouveaux équipements rayonnants, tels que la **Cité de la Gastronomie Réunionnaise**.

● BÂTIR UNE VILLE BIOCLIMATIQUE ET ÉCONOME EN RESSOURCES NATURELLES

La préservation des ressources naturelles et la sauvegarde de l'environnement sont au cœur des enjeux de la ville durable. L'Écoquartier Cambaie-Oméga vise la performance énergétique et le confort des bâtiments, équipements et aménagements. Les techniques de construction bioclimatiques et les filières de construction éco-responsables intégrant les ressources locales seront privilégiées. Le développement de la végétation dans les espaces publics, les jardins partagés, les résidences et espaces privés permettra de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter le recours à la climatisation. L'utilisation des eaux usées recyclées sera privilégiée pour arroser les espaces verts et limiter la consommation en eau potable.

Comment verdir un secteur aride tout en économisant la ressource en eau ?
Rendez-vous en page 29 pour découvrir les projets de « Terres fertiles » et « ReUse ».



● DÉVELOPPER LA TRAME VERTE ET L'AGRICULTURE URBAINE

L'Écoquartier Cambaie-Oméga prévoit l'émergence d'une « ville jardin » en redonnant toute sa place à la nature en ville ainsi qu'au jardin traditionnel créole, qui assure un confort climatique naturel. La plantation d'espèces endémiques et indigènes, adaptées au climat sera privilégiée. Au-delà des aménagements paysagers, le projet prévoit le développement de l'agriculture urbaine pour remettre la production agricole au cœur des lieux de vie et faciliter la consommation en circuit-courts. De plus, afin que les arbres puissent apporter tout leur bénéfice sur le quartier dès l'arrivée des premiers habitants, des actions de préverdissement consistant à planter en anticipation des travaux d'aménagement et de construction seront engagées au sein du périmètre projet mais aussi à proximité directe, dans le cadre de la remise en état des fonds de fouille de carrière par exemple.

● **Plus de 15 ha** : la superficie du nouveau Parc des loisirs, pour pique-niquer, faire du sport, s'amuser, se rencontrer, flâner...

● **Environ 5 ha** : la superficie dédiée à l'agriculture urbaine au sein du Parc des loisirs.

● FOCUS SUR LES FORMES URBAINES :

Les formes urbaines de l'Écoquartier Cambaie-Oméga font écho à tous les principes de la ville durable, insulaire et tropicale.

Variées, elles mobilisent toutes les typologies bâties (constructions basses, intermédiaires, collectives...). Elles construisent ainsi une **ville diverse et complète**, respectueuse des spécificités créoles et tropicales, tout en étant tournée vers l'innovation et l'avenir.

La densité est adaptée. Les formes bâties les plus hautes accompagnent le tracé des voies structurantes, en cohérence avec la desserte en transports en commun, le positionnement des polarités et des lieux d'intensité urbaine, en relation avec Le Port, La Possession et Saint-Paul. Les rez-de-chaussée contribuent ici à l'animation de la ville. Dégressives, les hauteurs diminuent en s'éloignant du cœur de l'Écoquartier, améliorant les relations avec l'environnement et permettant d'accueillir d'autres typologies.

Les formes urbaines se déclinent ainsi en fonction de **leur situation** dans l'Écoquartier Cambaie-Oméga. Le périmètre de la ZAC présente une topographie contrastée (dépressions liées à d'anciennes carrières) avec laquelle les bâtiments dialoguent. Les différentes fonctions profitent ainsi des meilleures situations (parkings implantés dans les pentes, constructions de plain-pied, vues dégagées sur l'Océan, les mi-pentes, le parc urbain et agricole,...).

Les formes urbaines développent systématiquement des **rapports étroits entre les espaces paysagers** non-bâties, publics et privés, et **les constructions**, en cohérence avec l'identité et la qualité de vie réunionnaise. Le végétal est omniprésent. La conception bioclimatique des espaces favorise le confort urbain. Vides et pleins se complètent pour créer un cadre de vie riche, multipliant les différents lieux de vie et jardins, dans la trame urbaine. Les rez-de-chaussée sont régulièrement libérés pour laisser passer les vents. Les bâtiments sont dotés de larges prolongements extérieurs (au sol et en étages), confortables et protégés des contraintes climatiques.



CONNECTER LE TERRITOIRE ET DÉVELOPPER LES ALTERNATIVES À LA VOITURE

L'Écoquartier Cambaie-Oméga sera traversé par le projet de prolongement de l'Axe mixte qui permettra la desserte du secteur ainsi que le développement des transports en commun. En effet, ce projet de boulevard urbain porté par la Région Réunion, prévoit des voies dédiées aux bus, préfigurant à plus long terme, l'arrivée d'un réseau ferré de type tramway. L'Écoquartier accueillera un pôle d'échanges desservi par les réseaux Cars Jaunes et Kar Ouest avec une fréquence et une fiabilité renforcées. Au sein du quartier, l'organisation des voies permettra d'assurer l'équilibre entre les différents modes de déplacement. Un ensemble de voies internes permettront notamment de traverser à pied ou à vélo le quartier, mais aussi de rejoindre le quartier Jacquot, le sentier du littoral, etc. Le stationnement mutualisé, en sous-sol et à rez-de-chaussée des bâtiments, sera privilégié pour limiter l'emprise de la voiture et favoriser les espaces de pleine terre.

Afin de relier l'Écoquartier Cambaie-Oméga aux équipements environnants et notamment au centre hospitalier et à Savanna, sans avoir à passer par un échangeur, des espaces seront préservés pour permettre la réalisation future de ponts au-dessus de la RN1.

1 boulevard urbain intégrant deux à trois arrêts de transport en commun en site propre dont un pôle d'échanges desservi par les réseaux Cars Jaunes et Kar Ouest pour relier efficacement les principaux pôles du territoire.

Environ 5 km de voies cyclables pour se déplacer dans le quartier et rejoindre les quartiers voisins, qui s'ajoutent au prolongement de la voie vélo régionale (VVR) réalisé dans le cadre du projet de prolongement de l'Axe mixte.



Voie A - Circulation Interquartier

- Adaptation Axe mixte existant
- Prolongement bd de Cambaie
- Adaptation des voies existantes
- Voies existantes
- Arrêts de transports en commun

Voie B - Circulation locale

- Voies B (profil entre 15 et 18.5m)

Voie C - Liaisons douces

- Voies piétonnes et cycles
- Sentiers dans les espaces naturels
- Voies projetées hors ZAC
- Franchissements (Hors ZAC)
- Périmètre Cambaie Phase 1

● ACCUEILLIR LES ENTREPRISES

Le développement de logements, commerces et services est complété par des programmes permettant l'accueil d'entreprises créatrices de valeur et d'emplois. Il s'agit aussi de rapprocher le lieu de travail du lieu de vie et de développer des services pour les salariés (crèches, restauration, petits commerces,...). Les espaces seront conçus pour répondre aux nouveaux besoins des entreprises (espace de co-working, tiers lieux, salles de conférence,...).

● **35 000 m²** : dédiés aux activités dont la création d'un centre d'affaires pour l'Ouest dédié aux activités tertiaires.

● RENFORCER L'OFFRE DE LOISIRS

L'objectif du projet est de renforcer le pôle loisirs existant avec la création de nouveaux équipements sportifs, culturels et ludiques à destination de la population comme de la clientèle touristique. Ces équipements bénéficieront ainsi aux habitants du quartier Jacquot, de Savanna et de Cambaie-Oméga, et plus globalement, à tous ceux du territoire Ouest.

Cette attractivité renforcée pourra être porteuse de nombreuses retombées, notamment en termes de développement de l'offre culturelle et économique et de création d'emplois.

La création d'une Plaine des loisirs et des sports autour du stade Paul Julius Bénard intégrant de nouveaux espaces récréatifs et équipements. Par exemple : un équipement aquatique, un grand boudrome, un skatepark, des jeux pour les enfants et la requalification de l'Expo-Bat.

● L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA EN BREF

- **Entre 200 000 et 250 000 m²** de surface de plancher à développer **sur 10 ans**
- Jusqu'à **1 700 logements** (en location ou en accession à la propriété, à destination des personnes âgées, des familles ou des étudiants)
- Environ **35 000 m²** dédiés aux activités
- Des **commerces et services** de proximité, dont une moyenne surface alimentaire
- **1** groupe scolaire, **1** gymnase et environ **5** crèches
- Une Plaine des loisirs proposant de nouveaux équipements sportifs et culturels
- **2 à 3** établissements hôteliers pour le tourisme d'affaires, des familles et des jeunes (type auberge de jeunesse)
- Un grand parc d'un quinzaine d'ha dont **5 ha** environ dédiés à l'agriculture urbaine
- **5 km** environ de voies cyclables
- **1** pôle d'échanges connecté aux transports en commun

LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA



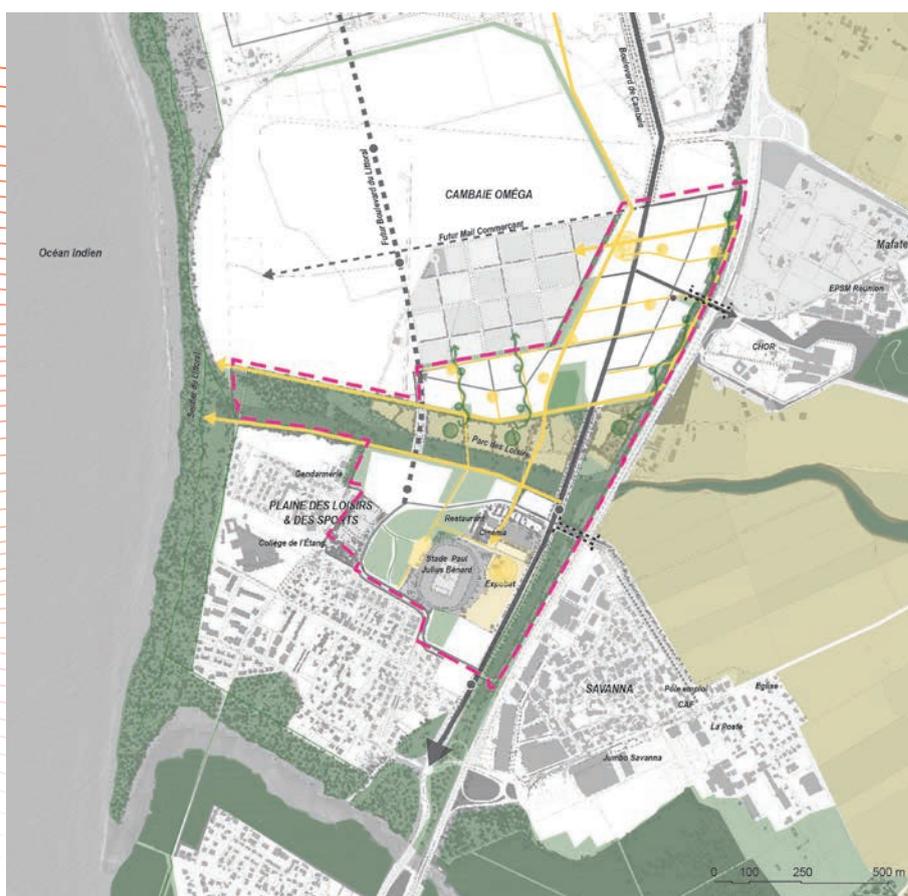
- - - Périmètre prévisionnel ZAC Cambaie Omega
- Vers une ville jardin**
- Structure paysagère plurielle existante à préserver de l'urbanisation (espaces agricoles, espaces verts urbains ou naturels, littoral...)
 - Les lisières plantées (Le long de la RN1, avec la carrière, avec les zones agricoles...)
 - 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 mixte 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
 - P Parkings
 - P Pôle d'échange multimodal
- Vers une ville des proximités moteur du développement économique**
- Dominante résidentielle
 - Dominante activités tertiaires et services
 - Dominante activité (BtoB, activités artisanales)
 - Dominante loisirs
 - Ecole
- Vers une ville ludique et attractive**
- Polarité services et commerces de proximité
 - Place urbaine, lieu de vie animé
 - ★ Equipement d'hébergement touristique
 - Equipement rayonnant, type Cité de la Gastronomie
 - Equipements existants
 - Equipement reconfiguré (accueil des fêtes de Juillet, concerts et autres manifestations)
 - Nouveaux équipements sportifs «outdoor» en lien avec les équipements existants et le Parc des Loisirs
 - Equipements de quartier (ex: crèche, EPHAD, ...)
 - Groupe scolaire et équipement sportif

FOCUS SUR LES ESPACES PUBLICS

L'Écoquartier Cambaie-Oméga intègre des espaces publics permettant de créer des lieux de rencontres et des continuités paysagères aux différentes échelles du quartier :

- des espaces publics d'échelle communale et intercommunale en lien avec les grands équipements et les lieux de vie majeurs du périmètre comme au droit du pôle d'échanges en lien avec la Cité de la Gastronomie et sur la Plaine des loisirs en lien avec le stade et l'Expo-Bat ;

- un grand parc urbain permettant de faire le lien entre la Plaine des loisirs et le secteur Oméga, reliant le quartier au littoral ;
- des espaces publics de proximité de type square au plus près des habitations et en lien avec l'implantation d'équipements du quotidien (école, crèches, petits commerces) ;
- des liaisons douces et paysagères (venelles, sentiers) traversant l'ensemble du quartier et déconnectées de la circulation automobile.



--- 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 en limite de ZAC
- Espaces verts publics
- Continuités paysagères/liaisons nouicières irriguant les espaces publics le long des circulations douces Nord/Sud
- Parc des Loisirs: extension du parc par la Plaine des Loisirs
- Kour arrière**: coeur d'îlot, espace utile jardiné ou à vocation sportive
- Coeur de kartié**: Square ou placette, aires de jeux
Espace public à l'échelle du quartier
- Places urbaines**: Espaces d'interfaces ville-quartier, lieux de vie animés polyvalents (Place en Belvédère sur Cambaie-Oméga, Parvis Extérieur d'Expobat, Espace public à l'échelle du coeur d'agglomération)
- Liaisons douces (piétons, vélos) internes au quartier
- Liaisons douces (piétons, vélos) de la ville au littoral

Vers une ville mobile et accessible

- Boulevard de Cambaie** (axe mixte prolongé), support de transports en commun et d'une piste cyclable (VVR)
- Futur boulevard de Littoral, une voie sur le tronçon sud sera aménagée pour desservir les programmes de la ZAC Cambaie Omega
- Voies de circulation secondaires
- Projets de franchissements (hors ZAC)

ZOOM SUR L'ENTRÉE NORD DU SECTEUR OMÉGA : UNE VILLE ACTIVE ET ANIMÉE

**SECTEUR OMÉGA
VILLE ACTIVE**



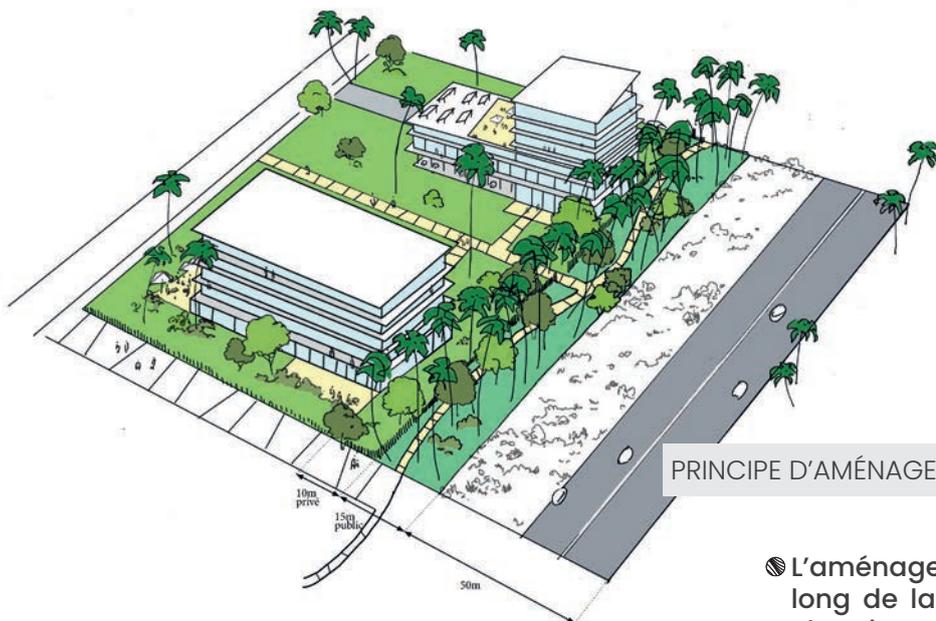
● L'entrée nord de l'Écoquartier Cambaie-Oméga constitue également une entrée de ville pour la commune de Saint-Paul. Connecté au futur pôle d'échanges de Cambaie, le prolongement de l'Axe mixte et la RNI, le secteur sera idéalement desservi par l'ensemble des moyens de transport. Il a vocation à devenir un quartier mixte composé de bureaux, de commerces, d'activités et de services de proximité ainsi que de logements.

● Vitrine et porte d'entrée de l'Écoquartier, ce secteur pourra accueillir des équipements à fort rayonnement à l'échelle de l'agglomération voire de La Réunion, comme une Cité de la Gastronomie Réunionnaise, un Centre d'affaires ainsi qu'une offre hôtelière couplée à un espace séminaire-congrès.

● Ces équipements s'organisent autour de la création d'une grande place en belvédère sur l'océan. La déclivité liée aux anciennes activités de carrière permettra de gérer l'intégration du stationnement.



PRINCIPE D'INTÉGRATION DU STATIONNEMENT



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT LE LONG DE LA RNI

Les commerces et notamment une moyenne surface, les services et lieux de vie urbaine comme les restaurants animent ce pôle d'entrée de ville et d'entrée de quartier.

L'aménagement d'une coulée verte le long de la RNI permet de maintenir des cheminements doux, comme c'est le cas actuellement, mais aussi de traiter en lisière paysagère les abords de l'infrastructure régionale et d'en limiter les nuisances. L'implantation des activités est privilégiée le long de la RNI.

Kosa i l'é

LA CITÉ DE LA GASTRONOMIE

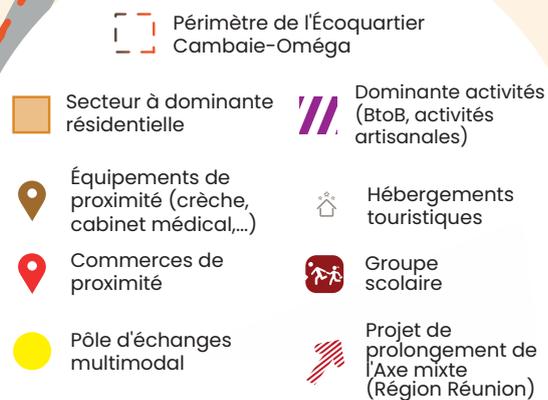
Le réseau des Cités de la Gastronomie a été lancé au printemps 2013 dans le but de défendre et de promouvoir le « repas gastronomique des Français », classé patrimoine culturel immatériel de l'Humanité par l'Unesco en 2010. Quatre villes métropolitaines sont membres du réseau (Paris – Rungis, Dijon, Tours et Lyon) avec chacune une thématique propre : les cultures et traditions du vin pour Dijon, les sciences de l'alimentation pour Tours, les arts à Paris, la santé/nutrition à Lyon. La Cité de la Gastronomie de la Plaine de Cambaie pourrait être la première Cité de la gastronomie ultramarine, une vitrine du patrimoine culinaire de l'île. Elle permettrait un rayonnement de La Réunion à l'échelle nationale et internationale en mettant en avant les produits et les talents locaux.

L'ESSENTIEL :

- UN QUARTIER MIXTE, MÊLANT BUREAUX, ACTIVITÉS, COMMERCE, SERVICES ET LOGEMENTS
- UN QUARTIER DESSERVI PAR LE FUTUR PÔLE D'ÉCHANGES
- UNE PLACE EN BELVÉDÈRE DANS LE PROLONGEMENT DU PÔLE D'ÉCHANGES LE LONG DU PROLONGEMENT DE L'AXE MIXTE
- UNE CITÉ DE LA GASTRONOMIE
- UN CENTRE D'AFFAIRES INTÉGRANT UN HÔTEL, DES BUREAUX ET UN ESPACE CONGRÈS-SÉMINAIRE
- UNE COULÉE VERTE ET DE NOUVELLES ACTIVITÉS LE LONG DE LA RNI

🔍 ZOOM SUR LE CŒUR DU SECTEUR OMÉGA : UN QUARTIER À VIVRE PROCHE DE TOUTES LES COMMODITÉS

**SECTEUR OMÉGA
PÔLE DE VIE**



🔍 Situé le long du prolongement de l'Axe mixte et du Parc des loisirs ce secteur se présente comme un quartier mixte de logements collectifs intégrant les équipements du quotidien.

🔍 Les cœurs d'îlots sont densément plantés pour assurer un environnement de qualité et lutter contre la chaleur. La proximité immédiate du Parc des loisirs prolonge l'espace privé du logement par un vaste espace public planté et équipé en pieds d'immeuble.

🔍 Espace de vie, il favorise les liens entre les différentes générations grâce à la présence de structures d'accueil pour les personnes âgées, d'un groupe scolaire, de crèches et d'espaces publics de proximité en lien avec ces équipements. Il est également bien desservi par les transports en commun et favorise les déplacements à pied ou à vélo, grâce à la proximité des services et des liaisons douces confortables.

🔍 L'ESSENTIEL :

- 🔍 **DES LOGEMENTS VARIÉS**
- 🔍 **4 À 5 CRÈCHES, 1 EHPAD, 1 GROUPE SCOLAIRE, 1 GYMNASÉ**
- 🔍 **DES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET/OU SOCIAUX**
- 🔍 **UN HÔTEL DE TOURISME**
- 🔍 **DES SERVICES DE PROXIMITÉ : PETITS COMMERCES, CABINET MÉDICAL, BUREAU DE POSTE....**

**📍 ZOOM SUR LE PARC DES LOISIRS :
UN ESPACE ARBORÉ ET CULTIVÉ,
CONNECTÉ AU SENTIER DU LITTORAL**



📍 En bordure du sentier littoral, du secteur résidentiel de l'Écoquartier et de l'actuel quartier Jacquot, le Parc des loisirs a vocation à devenir un lieu central de la vie de quartier, proposant des espaces de promenades, de pique-niques, d'activités sportives, de jeux et de détente.

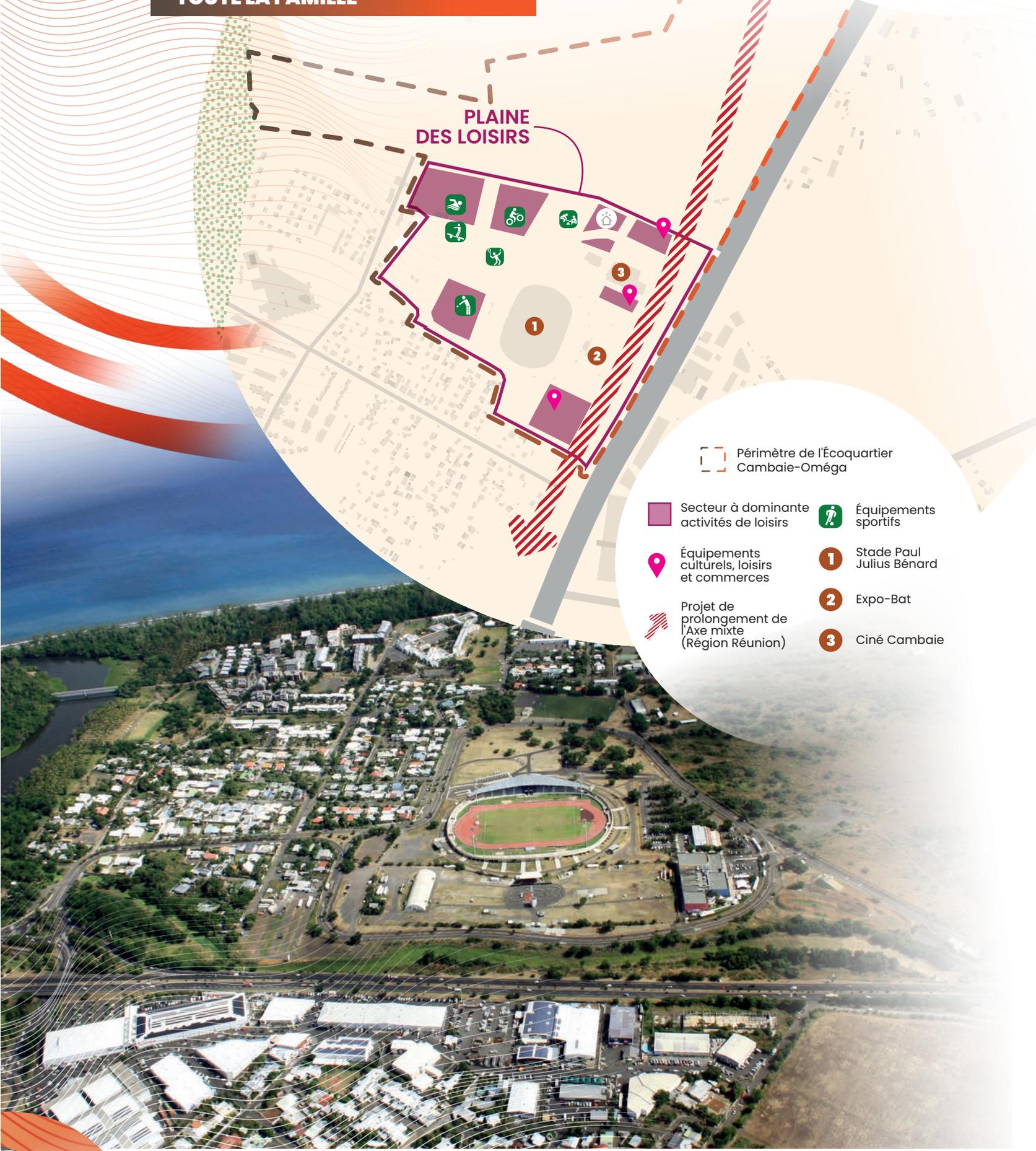
📍 Poumon vert de l'Écoquartier, le Parc des loisirs remplit trois autres fonctions clés :

- **une fonction hydraulique** en permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- **une fonction agricole** avec des espaces dédiés à la production d'arbres fruitiers et aux maraîchages, au plus près des lieux de consommation. Le Parc des loisirs sera ainsi un territoire d'expérimentation privilégié pour le développement d'un nouveau modèle d'agriculture urbaine et innovante ;
- **une fonction écologique** en maintenant une continuité verte entre la ravine La Plaine et la forêt littorale.

📍 L'ESSENTIEL :

- 📍 **PLUS DE 15 HA DE PARC, AU CŒUR DU FUTUR ÉCOQUARTIER, OUVERT À TOUS**
- 📍 **ENVIRON 5 HA D'ESPACES AGRICOLES**
- 📍 **DES ESPACES DE DÉTENTE ET DE LOISIRS**

**ZOOM SUR LA PLAINE DES LOISIRS :
DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS POUR
TOUTE LA FAMILLE**



**PLAINE
DES LOISIRS**

— Périimètre de l'Écoquartier
Cambaie-Oméga

■ Secteur à dominante
activités de loisirs

🏃 Équipements
sportifs

📍 Équipements
culturels, loisirs
et commerces

1 Stade Paul
Julius Bénard

🚧 Projet de
prolongement de
l'Axe mixte
(Région Réunion)

2 Expo-Bat

3 Ciné Cambaie

● La Plaine des loisirs est la seule entité préexistante aujourd'hui : le projet d'Écoquartier vient la renforcer dans sa vocation actuelle de pôle d'équipements loisirs, sport et culture. Située en limite Nord du quartier Jacquot et de la ville de Saint-Paul, elle s'appuie sur la présence du stade Paul Julius Bénéard, de l'Expo-Bat, du Ciné Cambaie ainsi que des restaurants associés.

● Dans le cadre du projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga, cette zone sera restructurée pour accueillir de nouveaux équipements sportifs et culturels. Ce développement renforcera la vocation « loisirs » du secteur et lui assurera une nouvelle attractivité, tandis que les aménagements amélioreront le cadre de vie des habitants du quartier Jacquot.

● Le développement des transports en commun et de l'accessibilité par la route permet d'envisager l'accueil de nouveaux équipements en lien direct avec le parc.

● À noter : le terrain de bi-cross sera maintenu et relocalisé dans le cadre du projet afin de permettre la réalisation du prolongement de l'Axe mixte.

● L'ESSENTIEL :

PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS ENVISAGÉ :

- UN ÉQUIPEMENT AQUATIQUE
- UN ÉQUIPEMENT DE GLISSE URBAINE (PUMP PARK, SKATEPARK, BI-CROSS...)
- UN BOULODROME
- DES JEUX POUR LES PLUS PETITS
- UNE AUBERGE DE JEUNESSE PERMETTANT ÉGALEMENT D'ACCUEILLIR LES SPORTIFS LORS DES GRANDES COMPÉTITIONS (EX : LES JEUX DES ÎLES)
- LA REQUALIFICATION DE L'EXPO-BAT AVEC LA CRÉATION D'UN HALL D'EXPOSITION ET LA RECONSTRUCTION D'UNE SALLE DE CONCERT

ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : CE QUE DISENT LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

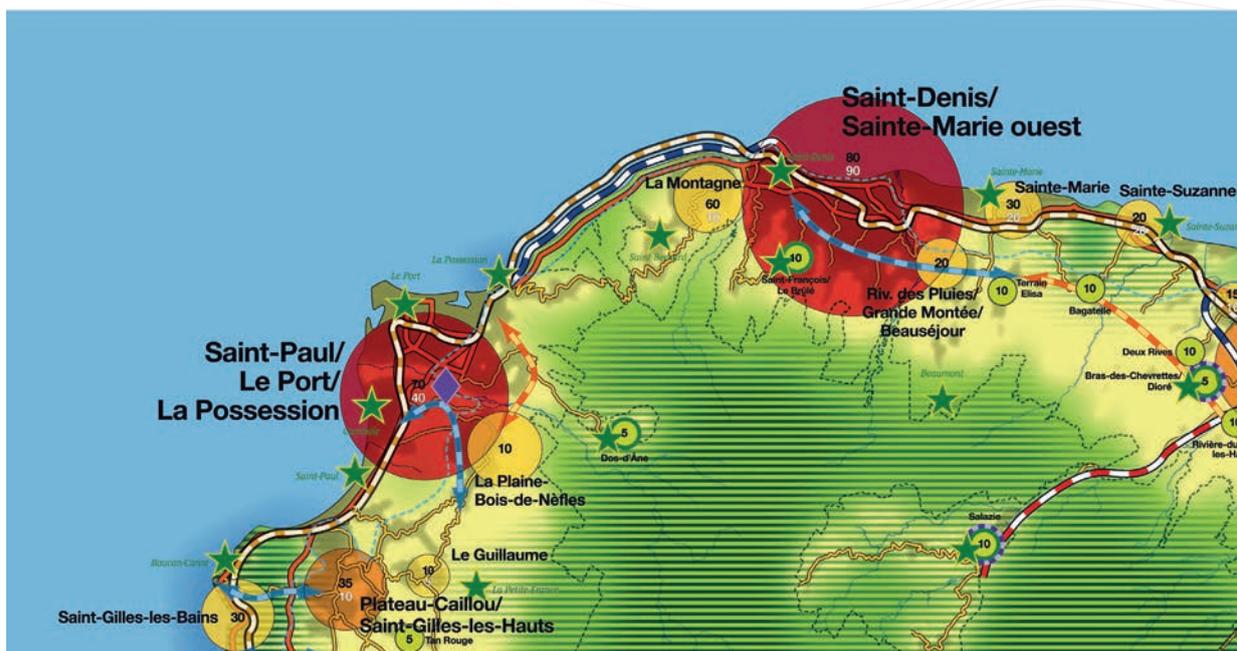
L'Écoquartier Cambaie-Oméga est une des composantes de la constitution du « Cœur d'agglomération » inscrit dans les différents documents de planification depuis 2006. Le projet est compatible et anticipé par les différents documents d'urbanisme et de planification du territoire.



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL (SAR) DE LA RÉGION

Le SAR fixe les orientations régionales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement.

Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga y est inscrit au sein des « zones préférentielles d'urbanisation », à cheval sur des espaces urbains à densifier (gris foncé) et des espaces d'urbanisation prioritaire (gris clair) sur lesquels une densité minimale de 50 logements par hectare est attendue. Le SAR prévoit que Cambaie soit desservi par le RRTG, réseau régional de transport guidé. Son emprise est réservée au cœur du projet urbain et correspond à l'infrastructure de transport prévue dans le cadre du prolongement de l'Axe mixte.

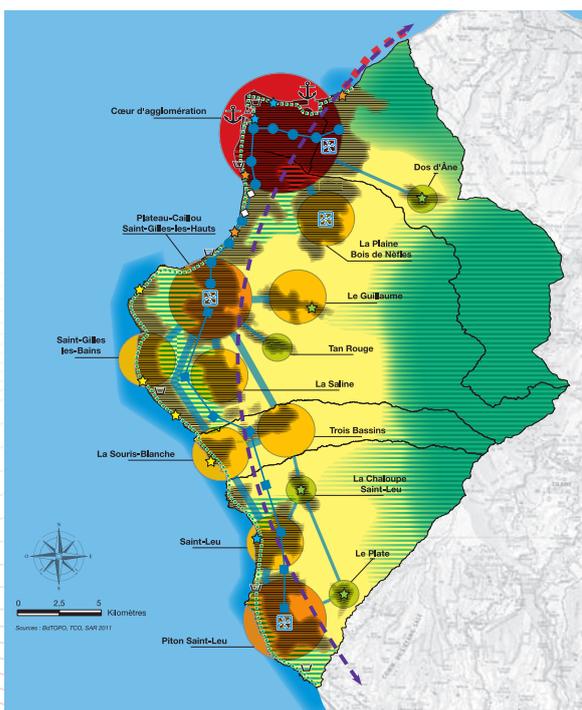


LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TCO

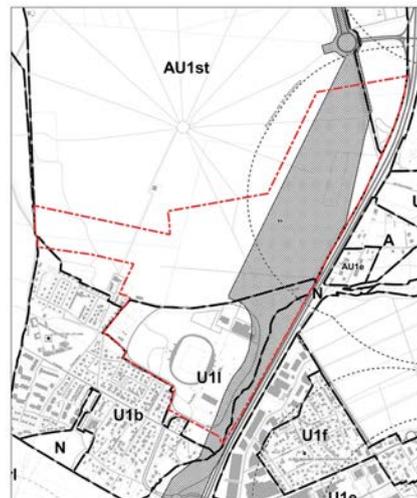
Le SCOT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire ou d'un bassin de vie, définit l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement.

Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga répond pleinement aux objectifs et orientations du SCOT du TCO. En effet, cette opération :

- s'inscrit dans la démarche Ecocité et les objectifs qui lui ont été assignés ;
- est réalisée en cœur d'agglomération et respecte les densités attendues ;
- répond à l'enjeu démographique et aux besoins du territoire en prévoyant un programme conséquent de logements ;
- participe à la préservation des milieux naturels et de la ressource en eau par son projet de végétalisation ambitieux



LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SAINT-PAUL



Le PLU est un document de planification urbaine régissant le droit des sols et règlementant ainsi les opérations d'aménagement et de construction d'un territoire.

Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga s'inscrit dans les orientations du PLU et va souvent au-delà des objectifs assignés. Il participe entre autres :

- à la réduction des déplacements et à la mise en place de nouveaux modes de circulation doux ;
- à la limitation de l'imperméabilisation par sa densité et par la création d'une ville jardin qui s'inscrit en bordure de grands parcs ;
- à l'intensification urbaine attendue par le respect des densités (environ 60 logements/ha) et le niveau d'équipements proposé ;
- au respect du cadre naturel et en particulier de la forêt de la côte sous le vent et à la dynamisation de l'activité agricole par l'intégration d'un projet d'agriculture urbaine.

L'aménagement de la ZAC Cambaie-Oméga nécessite une modification du PLU. En effet, la ZAC est essentiellement concernée par un zonage AU1st (à urbaniser stricte) et U1i (urbaine à vocation loisir). Le règlement de la zone AU1st nécessite donc une modification. L'emplacement réservé pour le Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) sera aussi à recalibrer en fonction du projet de prolongement de l'Axe mixte, aménagement préfigurant l'arrivée de ce réseau ferré.



ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA : UN PROJET INSCRIT DANS LA DÉMARCHE ECOCITÉ DE LA RÉUNION

Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga à Saint-Paul est l'une des 14 opérations inscrites dans le cadre de l'Ecocité sur la période 2020-2030. L'Ecocité est une vaste démarche d'aménagement urbain qui représente un potentiel de développement et de rayonnement majeur pour l'Ouest – du littoral jusque dans les hauts – et pour toute La Réunion.

● BÂTIR UN NOUVEAU MODÈLE URBAIN

Aujourd'hui, le territoire Ouest concentre 25% de la population réunionnaise et est très attractif à l'échelle de l'île. Il s'agit ainsi de concilier :

- anticipation de nouveaux besoins et en particulier de petits logements et de logements adaptés aux différents publics (jeunes, personnes âgées) et aux ménages modestes, sauvegarde des grands équilibres sociaux, environnementaux et patrimoniaux ;
- accueil des entreprises et développement économique du territoire en lien notamment avec la présence du Grand Port et l'attractivité touristique de l'Ouest ;
- préservation des mi-pentes et des hauts de l'étalement urbain ainsi que la sauvegarde des activités agricoles et des espaces naturels qu'ils accueillent ;
- développement des infrastructures nécessaires, notamment en termes de transports en commun, de logements ou d'équipements publics ;
- anticipation et réponse aux enjeux du changement climatique.

Pour répondre à tous ces aspects, l'Ecocité agit sur l'ensemble des composantes de l'aménagement du territoire pour bâtir un nouveau modèle de ville durable en milieu tropical et insulaire.

QU'EST-CE QU'UNE « ECOCITÉ » ?

« Ecocité » est un label attribué par l'État pour soutenir les métropoles et agglomérations engagées dans des politiques d'aménagement ambitieuses en faveur de la transition écologique. L'Ecocité de La Réunion est la seule Ecocité d'Outre-Mer : c'est une opportunité majeure pour devenir une référence en matière d'aménagement durable en milieu tropical et insulaire.

Pour en savoir + sur la démarche Ecocité : ecocites.logement.gouv.fr

Pour en savoir + sur l'Ecocité de La Réunion et découvrir tous les projets : ecocite.re



LES OPÉRATIONS DE L'ECOCITÉ DE LA RÉUNION À L'HORIZON 2030

► Le Port :

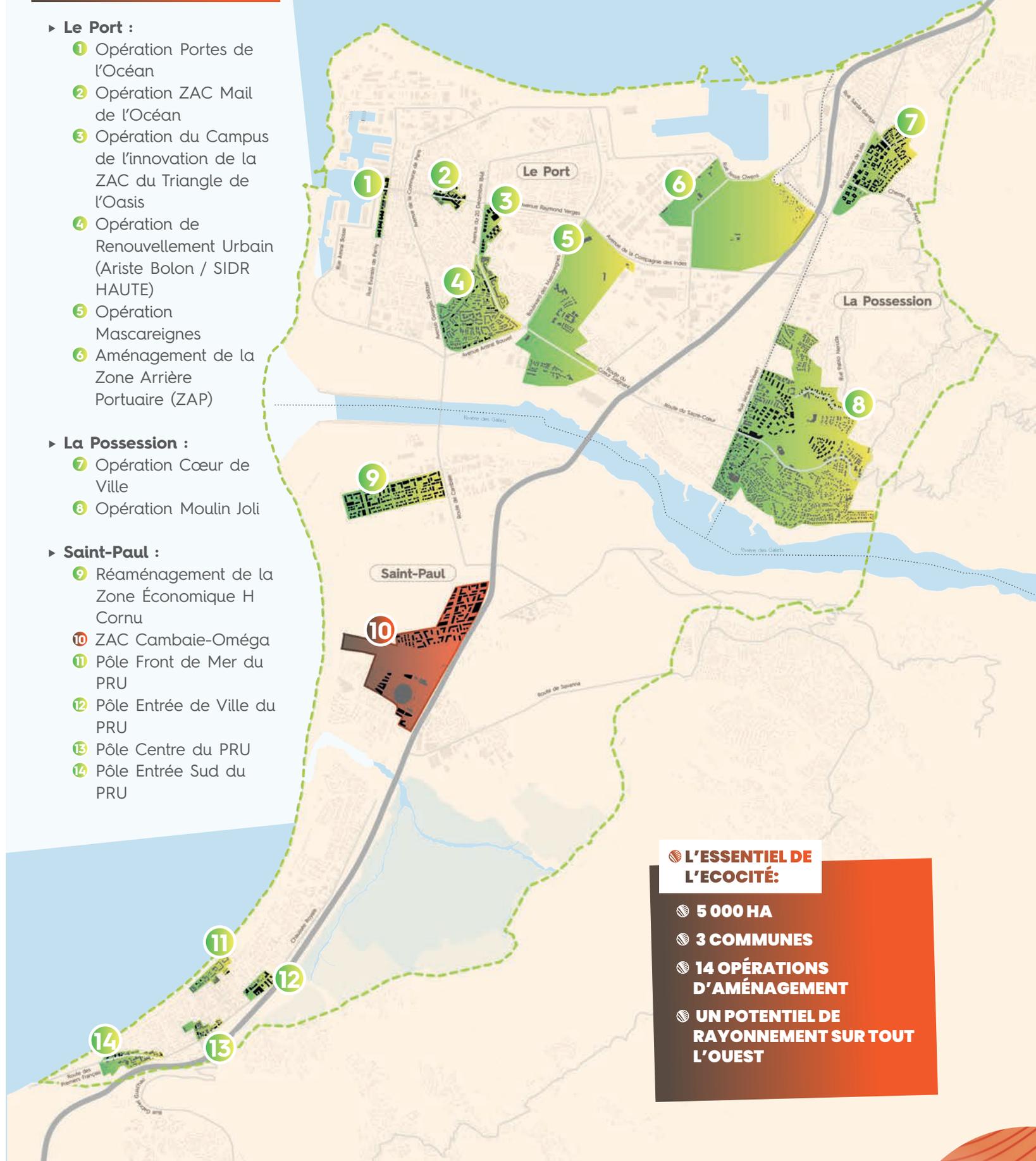
- 1 Opération Portes de l'Océan
- 2 Opération ZAC Mail de l'Océan
- 3 Opération du Campus de l'innovation de la ZAC du Triangle de l'Oasis
- 4 Opération de Renouvellement Urbain (Ariste Bolon / SIDR HAUTE)
- 5 Opération Mascareignes
- 6 Aménagement de la Zone Arrière Portuaire (ZAP)

► La Possession :

- 7 Opération Cœur de Ville
- 8 Opération Moulin Joli

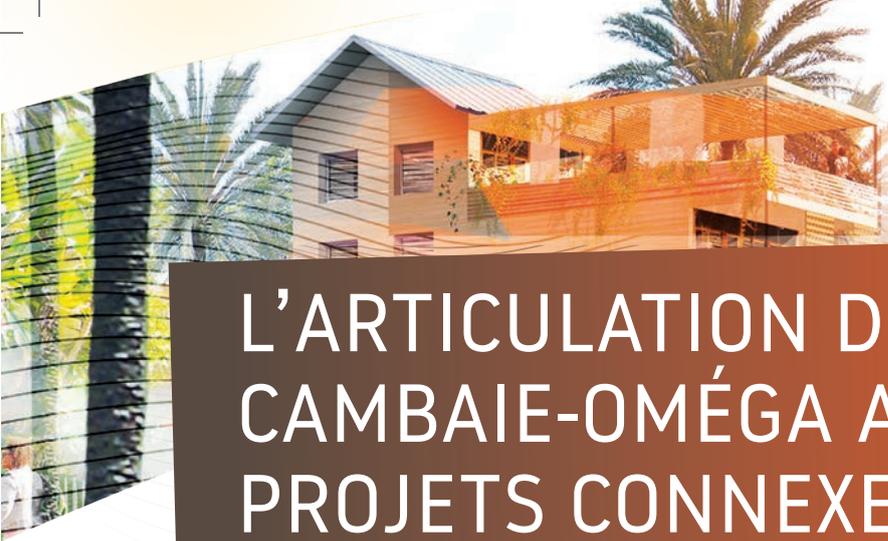
► Saint-Paul :

- 9 Réaménagement de la Zone Économique H Cornu
- 10 ZAC Cambaie-Oméga
- 11 Pôle Front de Mer du PRU
- 12 Pôle Entrée de Ville du PRU
- 13 Pôle Centre du PRU
- 14 Pôle Entrée Sud du PRU



L'ESSENTIEL DE L'ECOCITÉ:

- 5 000 HA
- 3 COMMUNES
- 14 OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT
- UN POTENTIEL DE RAYONNEMENT SUR TOUT L'OUEST



L'ARTICULATION DE L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA AVEC D'AUTRES PROJETS CONNEXES

● LE PROLONGEMENT DE L'AXE MIXTE

Porté par la Région Réunion, ce projet consiste au prolongement de la RN7 (dit « Axe mixte ») au sud du rond-point de l'échangeur de Cambaie. Ce projet de prolongement est particulièrement stratégique dans la structuration du réseau routier en permettant de reconnecter les centres – villes de La Possession, du Port et de Saint-Paul. Dans un premier temps desservi par des lignes de bus urbaines (Kar Ouest) et interurbaines (Car Jaune), il le sera à terme par un réseau ferré de type tramway. Des infrastructures viendront compléter à terme ce projet comme le réaménagement de l'échangeur de Cambaie et les franchissements de la RNI pour désenclaver Savanna et le pôle sanitaire Ouest de Grand Pourpier ainsi que la requalification de l'Axe mixte existant. Support de la voie vélo régionale et bénéficiant de larges trottoirs ombragés, l'Axe mixte permettra également de faciliter les déplacements en modes actifs. Principal point d'accès de l'Écoquartier Cambaie-Oméga, il constitue le préalable indispensable du développement de Cambaie.

La concertation dédiée au projet de prolongement de l'Axe mixte est organisée par la Région Réunion du 9 novembre au 18 décembre 2020. Rendez-vous sur regionreunion.com pour découvrir le détail du projet.

● LE RÉAMÉNAGEMENT DE LA ZONE HENRI CORNU

Le projet de pôle d'activités économiques Henri Cornu, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Groupe OPALE ALSEI, permettra de réaménager et de requalifier la zone d'activités du même nom. Sur 24 ha, le pôle Henri Cornu conjuguera activités artisanales, industrielles et logistiques, ainsi que l'accueil de services dédiés aux salariés. Complémentaire au projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga, le pôle Henri Cornu contribuera au renforcement de l'attractivité globale de la Plaine de Cambaie.

Calendrier prévisionnel :

- Début des Travaux : fin 2021
- Livraison : 2022-2027

● LE PROJET « TERRES FERTILES »

Porté par le TCO, le projet « Terres fertiles » répond à une question stratégique : comment construire une ville verte et arborée sur une plaine aride au sol caillouteux, sans piller les terres des Hauts ? Le projet « Terres fertiles » a pour but de créer une nouvelle filière d'économie circulaire de production d'un substrat à base de déchets (compost, fines etc.) susceptible de répondre aux besoins de végétalisation et de fertilisation des sols de l'ensemble du territoire de l'Ecocité (jardins privés, espaces publics, espaces agricoles, etc.). Il permettra également l'essor des projets d'agriculture urbaine, dans le Parc des loisirs notamment. Le projet prévoit ainsi la construction d'une unité de production de terres fertiles et la mise en place d'un démonstrateur sur le secteur de Cambaie-Oméga.

Calendrier prévisionnel :

- Lancement du projet : 2021 - 2022
- Livraison du démonstrateur agricole : 2026
- Livraison de l'unité de production : 2028

● REUSE – RÉUTILISATION DES EAUX USÉES DE LA STATION D'ÉPURATION DE LA CRÉOLE

Le projet ReUse de la Régie La Créole vise à promouvoir l'économie de la ressource en eau potable en utilisant les eaux usées retraitées provenant d'usages domestiques, industriels et agricoles pour l'irrigation des espaces verts et agricoles. Si un réseau de distribution existe aujourd'hui pour partie sur le secteur de la Plaine de Cambaie, celui-ci sera étendu afin d'alimenter les premières opérations d'aménagement de la Plaine de Cambaie. L'objectif de l'Ecocité est de réutiliser 100% des eaux usées traitées à travers la généralisation de ce procédé qui trouve un équivalent au niveau de la station d'épuration du Port

Calendrier prévisionnel :

- Mise en service du réseau existant (sous condition d'autorisation préfectorale) : 2021
- Extension du réseau jusqu'à la zone de Cambaie Oméga : 2024



● LA RESTAURATION ÉCOLOGIQUE DE LA FORÊT DOMANIALE DE SAINT-PAUL ET DU TRAIT DE CÔTE

L'objectif de ce projet est de reconstituer la végétation indigène de la plage et de l'arrière plage sur l'ensemble de la frange littorale de la forêt domaniale de Saint-Paul. Il s'agit ainsi de limiter le recul du trait de côte en reconstituant les conditions naturelles de la plage : pente douce, végétation herbacée et arbustive indigène. Habitat rare à l'échelle de l'île, la végétation indigène des plages de sables est également favorable à l'établissement d'un site de ponte pour les tortues marines. Les opérations conduites par l'Office Nationale des Forêts (ONF) incluront une lutte contre les espèces exotiques envahissantes, l'élimination des espèces non adaptées aux aléas littoraux, le reprofilage de la plage et la plantation d'espèces indigènes du littoral.

Calendrier prévisionnel :

- Réalisation des premiers travaux : 2020
- Interventions programmées sur l'ensemble de la période 2020-2040



● LE SMART GRID TROPICAL ET INSULAIRE

Le territoire de l'Ecocité sera un espace prioritaire d'expérimentation pour une approche énergétique nouvelle, spécifique aux territoires tropicaux et insulaires. L'Écoquartier Cambaie-Oméga devrait ainsi accueillir un premier démonstrateur « Smart Grid » (réseau électrique intelligent) pour expérimenter de nouvelles solutions énergétiques décarbonées. En parallèle, d'autres projets sont envisagés comme la création d'une centrale photovoltaïque sur la Plaine de Cambaie, la mise en œuvre d'un réseau de froid urbain et l'utilisation de l'eau de mer à des fins de climatisation.

Calendrier prévisionnel :

- 2021 : études de faisabilité et de définition



LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

LES ACTEURS DU PROJET

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) est le maître d'ouvrage du projet. Il est en charge de la conception et de la réalisation de l'opération, dont il associe à chaque étape la **Ville de Saint-Paul**. Le Territoire de la Côte Ouest est le porteur de la présente concertation.

Plus largement, l'ensemble des partenaires de l'Ecocité sont pleinement associés à la définition et à la mise en œuvre de ce projet phare du développement de la côte Ouest et en interactions avec de nombreuses autres opérations. L'Ecocité est une démarche partenariale réunissant **l'État, la Région Réunion, le Département de La Réunion, le Territoire de la Côte Ouest et les communes de La Possession, Le Port et Saint-Paul**.

Le **Groupement d'Intérêt Public (GIP) Ecocité** est une structure opérationnelle en charge du pilotage et de la coordination générale des projets sur le périmètre de l'Ecocité et des études de définition du projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga.



CALENDRIER DU PROJET

**9 NOVEMBRE
AU 18 DÉCEMBRE**
Concertation
préalable

**JANVIER
À MARS 2021**
Bilan de la concertation
et évaluation
environnementale

MAI 2021
Création de la ZAC
Cambaie-Oméga

2023
Travaux
d'aménagement

2025
Premières
livraisons
de bâtiments



UN PROJET À CONSTRUIRE ENSEMBLE

La concertation préalable qui se déroule du 9 novembre au 18 décembre 2020 est une étape clé dans la vie du projet. Elle vise à présenter le projet et à associer le public à la définition de ses grands principes d'aménagement. Chacun est ainsi invité à donner son avis et à contribuer pour imaginer notre futur quartier !

COMMENT PARTICIPER À LA CONCERTATION ?

Durant toute la période de concertation préalable, un dispositif complet d'information et de participation est ouvert à tous : habitants, associations locales, collectivités et toute personne concernée.

COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER ?

● **En ligne** sur tco.re/cambaie-omega où sont disponibles l'ensemble des documents d'information sur le projet et la concertation. Un questionnaire et un formulaire permettent de déposer en toute sécurité avis, questions et contributions.

● **Au siège du TCO** et en mairie de Saint-Paul (pôle aménagement et économie), retrouvez le dossier de concertation ainsi qu'un registre de contribution accessibles aux heures d'ouverture au public

-Siège du TCO - 1 Rue Eliard Laude, Le Port -Mairie de Saint-Paul, Pôle aménagement et économie - 1 rue Evariste de Parry, Saint-Paul

● Vous pouvez également directement envoyer vos contributions :

● **par mail** : courrier@tco.re avec pour objet « Concertation préalable Écoquartier Cambaie-Oméga » ;

● **par courrier** :
M. Le Président du TCO, 1 Rue Eliard Laude, BP 50049-97822 Le Port Cedex, avec pour objet « Concertation préalable Écoquartier Cambaie-Oméga ».

LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

2 RÉUNIONS PUBLIQUES D'INFORMATION

- **Jeudi 12 novembre à 17h, au Ciné Cambaie (Salle Mascareignes)** : réunion publique de lancement de la concertation pour présenter le projet et échanger.
- **Mecredi 16 décembre à 17h** (salle communiquée ultérieurement) : réunion publique de premier bilan, à quelques jours de la clôture.

UNE BALADE À VÉLO POUR DÉCOUVRIR LE SITE

Rendez-vous avec vos vélos **samedi 21 novembre dès 8h30** pour une visite commentée du site du futur Écoquartier pour mieux se projeter et échanger avec les équipes.

Pour des raisons d'organisation et de respect des mesures sanitaires, **le nombre de places pour la balade est limité et l'inscription obligatoire.** Inscrivez-vous à l'adresse mail courrier@tco.re ou sur tco.re/cambaie-omega en indiquant le nombre de participants. Venez avec votre vélo et votre matériel de sécurité.

UN STAND D'INFORMATION ET DE CONTRIBUTION PRÈS DE CHEZ VOUS

La concertation vient à vous ! Retrouvez le stand du projet près de chez vous pour vous informer, échanger et contribuer. Toutes les dates sur tco.re/cambaie-omega.

L'équipe de médiateurs du TCO sera également mobilisée sur le terrain tout au long de la concertation pour venir à votre rencontre.

LA CONCERTATION DANS LES ÉCOLES

Les plus jeunes seront les futurs habitants du quartier ! C'est pourquoi, le TCO organise des ateliers de travail avec les scolaires situés à proximité du périmètre du projet. De quoi révéler les vocations de nos apprentis urbanistes !

CONCERTE EN PÉRIODE DE CRISE SANITAIRE

L'épidémie de COVID-19 ne doit pas être un frein à l'association des habitants aux projets du territoire. Le TCO a donc souhaité maintenir la concertation dédiée au projet d'Écoquartier Cambaie-Omega tout en adaptant les modalités de participation au respect des règles sanitaires. S'il est possible de contribuer en ligne, le TCO a décidé de conserver des temps de rencontres physiques : nombre de places limité, rencontres en plein air, port du masque et gel hydroalcoolique, respect des distances de sécurité,... permettront d'assurer des temps d'échanges et de travail communs.

Le TCO est également signataire de la Charte de Participation du Public qui définit les valeurs et engagements guidant un processus d'association sincère et vertueux du public. La Charte est consultable en ligne sur tco.re/cambaie-omega.

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
 DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 2 novembre 2020

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

Nombre de membres en exercice : 64
 Nombre de présents : 52
 Nombre de représentés : 8
 Nombre d'absents : 4

Secrétaire de séance : Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2020_114_CC_1
ZAC Cambaie Oméga : concertation
préalable à la création de la ZAC et
participation du public en vue de
l'évaluation environnementale

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme MéliSSa COUSIN - M. Tristan FLORIAN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Zakaria CADJEE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMAJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noël 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 - Mme Lucie PAULA - Mme Isabelle CADET - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M. Didier FONTAINE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Guy SAINT-ALME - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe FIERVAL - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Jacqueline SILOTIA - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - M. Daniel PAUSE - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

Nombre de votants : 60

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
 27 octobre 2020

- le compte rendu du conseil communautaire sera affiché au plus tard le : 9 novembre 2020

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Cyrille MELCHIOR - M. Rafhick BADAT

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Yann CRIGHTON procuration à Mme Laetitia LEBRETON - M. Alain BENARD procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE procuration à M. Jean François NATIVEL - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Armand MOUNIATA procuration à Mme Jasmine BETON - M. Bruno DOMEN procuration à Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY procuration à M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick HAMILCARO procuration à M. Pierre Henri GUINET

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 NOVEMBRE 2020

AFFAIRE N°2020_114_CC_1 : ZAC CAMBAIE OMÉGA : CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC ET PARTICIPATION DU PUBLIC EN VUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Président de séance expose :

1) Contexte :

La Plaine de Cambaie à Saint-Paul est l'un des secteurs stratégiques du développement du Cœur d'agglomération labellisé Ecocité. Le plan-guide durable de l'Ecocité insulaire et tropicale de la Réunion a permis de définir les grandes orientations de développement de ce territoire qui constitue l'une des dernières réserves foncières urbanisables de l'île.

La Plaine de Cambaie se caractérise au nord par la zone économique de fait Henri Cornu, au centre par la réserve foncière de l'ancienne antenne Omega et au sud par la Plaine des loisirs autour du stade Julius Bénard, constituant en limite du quartier Jacquot de Saint-Paul.

La volonté du TCO est d'engager une opération publique d'aménagement sur environ 76 ha (périmètre prévisionnel ci-annexé) compris pour partie dans les emprises en cours d'acquisition dans le cadre de la DUP réserve foncière « Cambaie Omega ». Le projet s'inscrit dans la labellisation nationale Ecoquartier depuis la décision du Conseil Communautaire du 5 février 2018. Il s'agit désormais de mener la procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour engager l'opération dans sa phase opérationnelle.

2) Ambitions du projet et objectifs de la concertation :

Les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement de Cambaie Omega et proposés à la concertation sont les suivants :

- 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 terme 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 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 issue du recyclage de déchets...).

Sur la base de ces objectifs, il s'agit d'ouvrir le projet à la concertation préalable afin de partager avec les habitants les enjeux du projet ; de recenser les usages et attentes du public sur le périmètre d'étude ; de présenter les orientations d'aménagement et de programmation envisagées ; de recueillir les avis et remarques du public sur le projet ; d'adapter et enrichir le projet.

3) Modalités de la concertation préalable au titre du Code de l'Urbanisme

Le TCO souhaite initier une opération d'aménagement sur le secteur de Cambaie Omega à Saint-Paul, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). En application des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation publique sur le projet d'aménagement est organisée pendant toute la durée du projet.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet avec l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition aura lieu en Mairie de Saint-Paul, au Pôle aménagement et économie situé 1 rue Evariste de Parvy à Saint-Paul et au siège du TCO situé 1 rue Eliard Laude à Le Port, pendant les heures habituelles d'ouverture au public ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet en ligne sur le site du TCO avec la possibilité de faire parvenir des questions et contributions par mail et via un formulaire en ligne ;
- Un questionnaire en ligne notamment sur les usages actuels et futurs du site et sa programmation ;
- Un atelier à minima avec les scolaires ;
- L'organisation d'une balade sur site avec le public ;
- Une exposition mobile présentant le projet ;
- Une parution presse relative au projet d'aménagement proposé ;
- Un courrier d'information sur le projet et sur les modalités de participation du public envoyé aux habitants du TCO ;
- Une réunion publique à minima.

Les modalités de la concertation pourront être adaptées en fonction des exigences sanitaires liées à l'épidémie de COVID-19.

La concertation se déroulera aux dates prévisionnelles suivantes : du 9 novembre au 18 décembre 2020.

Des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation préalable. Ils seront affichés aux emplacements prévus à cet effet dans la Mairie de Saint-Paul et au siège du TCO. Ils feront également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département.

Le bilan de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire.

4) Participation du public en vue de l'évaluation environnementale

Selon le point 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, qui énumère les opérations ayant une incidence sur l'environnement, le projet est soumis à l'évaluation environnementale au titre des opérations créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m².

Les ZAC étant exonérées d'enquête publique au stade de leur création, la participation du public s'effectuera dans les conditions prévues à l'article L.123-19 du Code de l'Environnement.

La participation du public s'effectuera par voie électronique mais aussi par la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale en Mairie de Saint-Paul, Pôle aménagement et économie situé 1 rue Evariste de Parvy et dans les locaux du siège du TCO, 1 rue Eliard Laude à Le Port, aux heures habituelles d'ouverture au public ainsi que sur le site internet du TCO.



Seront notamment mis à disposition du public, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale afin qu'il puisse faire part de ses observations pendant le délai de 30 jours à compter de cette mise à disposition.

Le public sera informé de celle-ci par un avis mis en ligne sur le site internet du TCO ainsi que par un affichage au siège du TCO et en Mairie de Saint-Paul 15 jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

Les observations et propositions du public déposées par voie électronique devront parvenir au TCO dans un délai de 30 jours à compter de la date de début de la participation du public.

La synthèse de la mise à disposition de l'évaluation environnementale et la prise en compte des observations sera présentée pour approbation en Conseil Communautaire.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 29/10/2020.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 22/10/2020.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 5 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **APPROUVER les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie Omega à Saint-Paul ;**

- **APPROUVER les modalités de la participation du public à organiser sur la base de l'évaluation environnementale du projet d'aménagement ;**

- **AUTORISER le Président à, d'une part, ouvrir la concertation préalable en application des articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et d'autre part, organiser la participation du public sur la base de l'évaluation environnementale en application de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement.**

 tco.re/cambaie-omega

STRATÉGIES & TERRITOIRES
Conception réalisation : TCO - Ville de Saint-Paul - Ateliers LionAssociés - Shutterstock

**Participez
et donnez votre avis**

