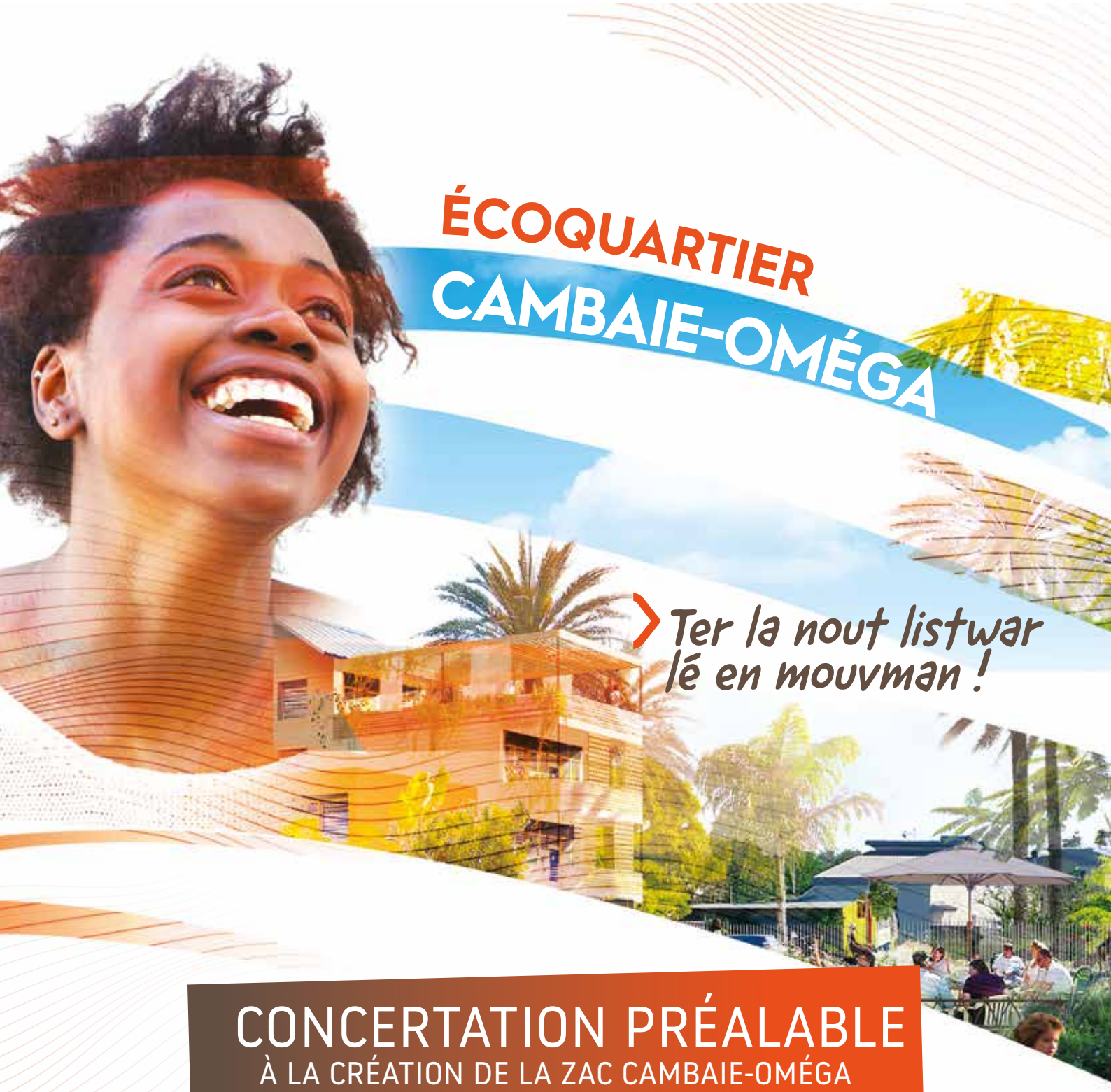


ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

Ter la nout listwar lé en mouvman !

CONCERTATION PRÉALABLE
À LA CRÉATION DE LA ZAC CAMBAIE-OMÉGA

DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020

DOSSIER DE PRESSE
2 NOVEMBRE 2020

ÉCO CITÉ LA RÉUNION ENSEMBLE, CONSTRUISONS DÉJÀ DEMAIN

TCO Cap sur le durable www.tco.re

Commune de Saint-Paul Île de la Réunion

Éco Quartier

CAMBAIE-OMÉGA : UN ÉCOQUARTIER EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE DURABLE DE DEMAIN, UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR SAINT-PAUL ET LE TERRITOIRE OUEST

LES DONNÉES CLÉS

- Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cambaie-Oméga est un projet de création d'un nouvel Écoquartier au nord de Saint-Paul, 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, organisée par le TCO.

- Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga est l'une des 14 opérations d'aménagement prévues dans le cadre de l'Ecocité de La Réunion sur l'ensemble du Cœur d'agglomération.

- La livraison des premiers bâtiments est prévue dès 2025.

LA PLAINE DE CAMBAIE : UNE RÉSERVE FONCIÈRE STRATÉGIQUE POUR L'OUEST

- **200 ha** de foncier maîtrisés par les collectivités au sein du cœur d'agglomération du Territoire Ouest, à développer sur **25 ans**

- **La dernière opportunité foncière** de cette ampleur dans l'Ouest

- Une **plaine littorale,** entre mer et montagne

- **À proximité d'équipements phares** du territoire (CHOR, Ciné Cambaie, Savanna,...)

- Prochainement **desservie par le prolongement de l'Axe mixte** (projet de la Région Réunion)

- Une première opération publique d'aménagement sur environ **76 ha, portée par le TCO : l'Écoquartier Cambaie-Oméga**

N1
Projet de prolongement de l'Axe mixte
1 Stade Paul Julius Bénard
2 Expo-Bat
3 Ciné Cambaie

L'ESSENTIEL

- Un nouveau quartier d'environ **76 ha**, à l'entrée Nord de Saint-Paul
- **Un quartier bien desservi,** grâce au futur prolongement de l'Axe mixte (Projet Région Réunion) intégrant des voies dédiées aux transports en commun compatibles à terme avec un réseau ferré et un pôle d'échanges. Environ 5 km de pistes cyclables seront développées sur l'ensemble de la ZAC avec une desserte directe par la Voie vélo régionale (VVR).
- 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.
- **1 Cité de la Gastronomie Réunionnaise**, la première d'Outre-mer.
- Des commerces et services de proximité dont une moyenne surface alimentaire.
- Des équipements pour toutes les générations : un groupe scolaire, un gymnase, des crèches, un EHPAD....
- **Un quartier très diversifié réparti sur 4 secteurs :**
  - **Oméga « Ville active » :** un secteur principalement dédié aux activités et services (Centre d'affaires, commerces, hôtel,...) ;
  - **Oméga « Coeur de vie » :** un secteur résidentiel avec des services et équipements du quotidien (groupe scolaire, gymnase, cabinet médical, commerces de proximité...) ;
  - **Le Parc des loisirs :** un grand espace vert au cœur du quartier, accueillant environ 5 ha de parcelles agricoles, des aires de jeux et de pique-niques, des connexions vers le sentier littoral... ;
  - **La Plaine des loisirs :** un secteur dédié aux activités culturelles et sportives avec des équipements renforçant l'offre de loisirs dans l'Ouest.

CALENDRIER

9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE
Concertation préalable

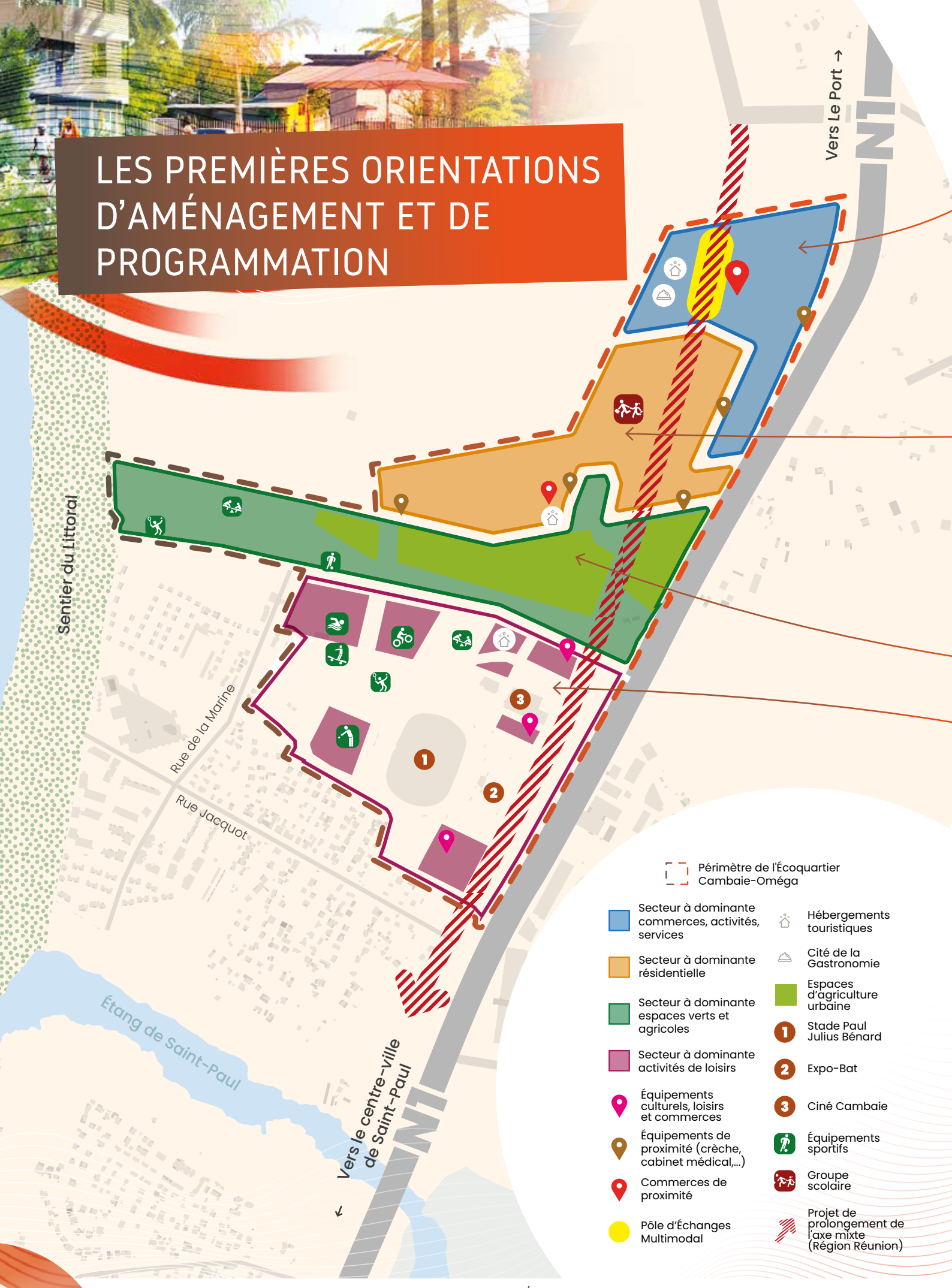
JANVIER À MARS 2021
Évaluation environnementale du projet

MAI 2021
Bilan de la concertation et création de la ZAC Cambaie-Oméga

2023
Travaux d'aménagement

2025
Premières livraisons de bâtiments

LES PREMIÈRES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LE NORD DU SECTEUR OMÉGA
UNE ENTRÉE DE VILLE ACTIVE ET ANIMÉE

- Un quartier mixte et animé, composé de bureaux, de commerces, d'activités, de services de proximité ainsi que de logements.
- Une entrée de ville accessible par la route et connectée aux transports en commun grâce à un pôle d'échanges, relié à l'Axe mixte.
- Une nouvelle porte d'entrée Nord attractive pour Saint-Paul avec l'accueil d'équipements emblématiques, comme une Cité de la Gastronomie Réunionnaise ou un Centre d'affaires.

LA CITÉ DE LA GASTRONOMIE : UN ESPACE DÉDIÉ À NOTRE PATRIMOINE CULINAIRE

L'Écoquartier Cambaie-Oméga pourrait accueillir la première Cité de la Gastronomie d'Outre-Mer ! Un lieu unique qui mêlerait des restaurants, des ateliers culinaires, des boutiques et un espace musée valorisant l'Histoire ainsi que le savoir-faire gastronomique et les produits d'excellence réunionnais.

LE CŒUR DU SECTEUR OMÉGA
UN QUARTIER RÉSIDENTIEL PROCHE DE TOUTES LES COMMODITÉS

- Un quartier principalement composé de logements et proposant l'ensemble des services et équipements du quotidien : école, gymnase, crèches, commerces, offre de soin,...
- Des logements pour tous les besoins : maison de retraite (EPHAD) et résidence pour personnes âgées, logements étudiants, ...
- De nouvelles formes de logements à expérimenter, comme l'habitat participatif.
- Des espaces pour animer la vie de quartier : lieux de fête, de rencontre, voire des lieux de culte.

LE PARC DES LOISIRS
UN ESPACE ARBORÉ ET CULTIVÉ, CONNECTÉ AU SENTIER DU LITTORAL

- En bordure du littoral, du secteur résidentiel de l'Écoquartier et de l'actuel quartier Jacquot, un vaste espace idéal pour les promenades, les pique-niques, les activités sportives, de jeux et de détente.
- Environ 5 ha dédiés à l'agriculture urbaine pour encourager la production maraîchère et fruitière locale, au plus proche des habitants.

LA PLAINE DES LOISIRS
DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS POUR TOUTE LA FAMILLE

- Dans le périmètre du quartier Jacquot, une nouvelle offre venant compléter les équipements existants pour renforcer la vocation loisirs, sports et culture du secteur.
- De nouveaux équipements envisagés pour les habitants de Saint-Paul et de l'Ouest : un équipement de baignade, un espace de glisse urbaine, un boulodrome, une auberge de jeunesse, des jeux pour les enfants et la requalification de l'Expo-Bat et de sa salle de concert.

Un site marqué par son histoire et tourné vers l'avenir

L'héritage agricole, militaire ainsi qu'un développement industriel épars ont façonné le paysage du site de Cambaie qui s'apprête désormais à ouvrir une nouvelle page de 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. En 2001 une zone d'aménagement différée est créée pour limiter la spéculation foncière sur ce qui était déjà considéré comme la principale opportunité de développement de l'île. Suite aux importantes acquisitions menées par le TCO à partir de 2013, les collectivités publiques maîtrisent aujourd'hui l'ensemble du foncier nécessaire au projet.

LES GRANDS OBJECTIFS DE L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

Dans la droite lignée de l'Ecocité de La Réunion, 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 les grandes orientations suivantes.

DES LOGEMENTS POUR TOUS

Pour répondre aux besoins des habitants de l'Ouest, l'Écoquartier Cambaie-Oméga propose la création de nouveaux logements (Jusqu'à 1 700) diversifiés, et accessibles au plus grand nombre : en location ou en accession à la propriété, à destination des personnes âgées, des familles ou des étudiants.

UNE VIE DE QUARTIER ANIMÉE

Écoles, crèches, équipements publics, commerces et services de proximité,... : l'aménagement de l'Écoquartier vise à répondre à l'ensemble des besoins du quotidien au plus proche de chez soi ou de son travail.

L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Pour répondre aux besoins des entreprises et pour rapprocher emploi et habitat, des espaces dédiés aux activités sont proposés dans le projet. Il s'agit notamment de créer un centre d'affaires intégrant des bureaux, des activités artisanales et de petite logistique, associé à des services de type hôtellerie, centre de séminaire et parking mutualisé.

UNE VILLE BIOCLIMATIQUE ET DURABLE

L'Écoquartier Cambaie-Oméga vise la performance environnementale 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. La présence forte de la végétation dans le quartier permettra de lutter contre la chaleur urbaine tout en constituant un environnement de qualité. Par ailleurs, l'économie des ressources (eau, foncier, matériaux, énergie) est au cœur de la conception urbaine de ce nouveau quartier.

DES DÉPLACEMENTS PLUS SIMPLES

Grâce aux projets de prolongement de l'Axe mixte et de création d'un pôle d'échanges à Cambaie, portés par la Région Réunion, l'Écoquartier sera desservi par un boulevard urbain reliant Le Port et le centre de Saint-Paul. Ces aménagements amélioreront la desserte du site et renforceront la performance des transports en commun locaux (Kar'Ouest) et régionaux (Car Jaune) grâce à la création d'un site propre. Au sein du quartier, des voies confortables et ombragées seront dédiées aux piétons et cyclistes.

La concertation préalable dédiée au projet de prolongement de l'Axe mixte et portée par la Région Réunion se déroule également du 9 novembre au 18 décembre 2020 : l'opportunité de croiser les enjeux d'aménagement urbain et de mobilité sur la Plaine de Cambaie. Plus d'informations: **regionreunion.com**

LA NATURE AU CŒUR DES LIEUX DE VIE

La nature revient au cœur de la ville pour renouer avec la tradition du jardin créole. Le Parc des loisirs, vaste parc paysager reliant le quartier au littoral, dispose d'espaces réservés à l'agriculture urbaine pour bénéficier de produits frais, de qualité, à deux pas de chez soi !

UNE OFFRE SPORTIVE, CULTURELLE ET DE LOISIRS POUR TOUTE LA FAMILLE

Équipement aquatique, salle de spectacle et d'exposition, équipement de glisse urbaine, boulodrome,.. : une nouvelle offre est envisagée pour renforcer le pôle loisirs existant, composé du Ciné Cambaie, du Stade Paul Julius Bénard et de l'Expo-Bat. Ce développement permettra de constituer une véritable Plaine des loisirs et des sports pour les habitants de Saint-Paul et d'ailleurs.

FOCUS

- **Le projet Cambaie-Oméga est labellisé Écoquartier.** Il s'agit d'un label 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-Omega 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 sur un périmètre précis, dans le cadre d'une réflexion globale sur le développement du territoire.

CAMBAIE-OMÉGA, UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE POUR SAINT-PAUL ET LE TERRITOIRE OUEST

Première opération publique d'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.

REVITALISER L'ENTRÉE NORD DE SAINT-PAUL

Situé à l'entrée nord de la ville, l'Écoquartier participe à la dynamisation du littoral saint-paulois initié avec le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) du centre-ville et celui de Saint-Gilles au sud. Aujourd'hui peu valorisée par l'installation anarchique d'activités et par la présence de carrières, la Plaine de Cambaie changera de visage grâce à l'Écoquartier Cambaie-Oméga.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉS DANS L'OUEST

Le foncier de plus en plus rare, conjugué à une demande importante, en particulier dans le parc social, aboutit à une forte pression sur le logement dans l'Ouest. L'Écoquartier Cambaie-Oméga représente un potentiel de création d'une offre résidentielle diversifiée et accessible au plus grand nombre. Le projet contribuera ainsi au rattrapage de l'offre en logements sociaux tout en permettant de développer l'accession à la propriété. Cambaie-Oméga est aussi l'opportunité d'expérimenter de nouvelles formes d'habitats (participatif, inclusif,....) et de répondre aux besoins spécifiques des jeunes et des personnes âgées.

S'APPUYER SUR L'AMÉLIORATION DE LA DESSERTE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ALTERNATIVES À LA VOITURE

Le projet de prolongement de l'Axe mixte depuis l'échangeur de Cambaie jusqu'à celui de Savanna porté par la Région Réunion, va considérablement changer la donne en termes d'accessibilité pour Cambaie et désenclaver le 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 transports en commun du territoire, préfigurant à plus long terme l'arrivée d'un réseau ferré. Le projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga s'appuie pleinement sur le développement de ces infrastructures de transport programmées. Pour assurer une bonne desserte de ses futurs habitants et usagers, le projet intègre également une forte ambition de développement des modes doux : près de 5 km de voies cyclables, des trottoirs confortables et ombragés, une connexion directe au sentier du littoral et à la Voie vélo régionale (VVR), des parkings mutualisés et limités en surface.

VALORISER L'EXPERTISE RÉUNIONNAISE EN CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Écoquartier démonstrateur de la ville durable, Cambaie-Oméga mobilisera le savoir-faire et l'expertise des entreprises réunionnaises dans la conception bioclimatique afin de bâtir un quartier économe en ressources, respectueux de l'environnement et des hommes, tenant compte des risques naturels. La ventilation naturelle sera notamment recherchée, grâce à une végétalisation massive.

FAIRE LA VILLE DES PROXIMITÉS

L'offre résidentielle doit s'accompagner des services et équipements de proximité : crèches, école, gymnase, commerces, cabinet médical,... Et bien sûr des emplois ! Il s'agit de bâtir une ville des courtes distances où l'ensemble des activités et besoins du quotidien peuvent se faire facilement à pied, à vélo ou en transports en commun.

REVERDIR UN SECTEUR ARIDE

Le projet prévoit une stratégie de végétalisation pour créer un environnement agréable et lutter contre les îlots de chaleur dans un contexte aride. Celle-ci repose sur :

- la fertilisation des sols à partir des **« Terres fertiles »** développées par le TCO dans le cadre d'un projet d'économie circulaire. Il s'agit de produire un substrat à base de déchets (compost, fines de carrière, terres criblées, etc.) pour répondre aux besoins de végétalisation des projets de l'Ecocité et limiter la consommation en eau grâce à la constitution de sols moins drainant ;
- la réutilisation des eaux usées recyclées provenant de la station d'épuration de Cambaie toute proche. Il s'agit de s'appuyer sur le **projet ReUse** porté par la Régie La Créole qui vise à promouvoir l'économie de la ressource en eau potable pour l'irrigation des espaces verts et agricoles ;
- le **préverdissement** qui permet d'anticiper la plantation et la maturation des végétaux en vue de constituer un environnement végétalisé pour l'arrivée des premiers habitants et usagers ;
- la plantation d'**espèces endémiques** et indigènes adaptées au milieu et économes en arrosage.

EXPÉRIMENTER ET DÉVELOPPER L'AGRICULTURE URBAINE

Environ 5 ha seront dédiés à l'agriculture urbaine au sein du futur parc des loisirs de l'Écoquartier Cambaie-Oméga. Ces espaces dédiés à la production d'arbres fruitiers et au maraîchage permettront d'expérimenter de nouvelles façons de cultiver, au plus près des lieux d'habitation et dans le respect de l'environnement.

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le TCO fait face à une pénurie de foncier économique pour les bureaux, les locaux d'activités et les entrepôts. La proximité du Grand Port et du Centre hospitalier, la desserte par les grands axes de circulation et de transports en commun ainsi que la disponibilité foncière permettent d'envisager la création d'un véritable pôle d'activités tertiaires et économiques, clairement identifié pour l'Ouest, intégrant l'ensemble des services associés (hôtellerie, espace congrès-séminaire, commerces et restauration, parking mutualisé...).

CRÉER UNE NOUVELLE DESTINATION LOISIRS ET TOURISME DANS L'OUEST

Le développement de Cambaie ainsi que l'amélioration de la desserte en transports en commun ouvrent de nouvelles perspectives pour la création d'équipements sportifs et culturels à destination des habitants et des touristes. 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.

CONCERTATION DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020 : UN TEMPS D'INFORMATION ET DE TRAVAIL COLLECTIF

LE CADRE DE LA CONCERTATION

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 et ses modalités ont été approuvées par délibération du Conseil Communautaire du TCO du 2 novembre 2020.

Maintenir le dialogue et l'avancée des projets, même 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 aux règles sanitaires. **Les dispositifs de la concertation pourront être modifiés en fonction de l'évolution du contexte sanitaire.**

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.

À PARTIR DU 9 NOVEMBRE : LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

S'INFORMER ET DÉPOSER UNE CONTRIBUTION

- En ligne sur *tco.re/cambaie-omega*
- Au siège du TCO et en mairie de Saint-Paul
- Il est également possible d'envoyer des contributions :
  - par mail : courrier@tco.re avec pour objet « Concertation préalable Écoquartier Cambaie-Omega » ;
  - 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 ».

2 RÉUNIONS PUBLIQUES D'INFORMATION

- **Jeudi 12 novembre à 17h (Ciné Cambaie-Salle Mascareignes) :** réunion publique de lancement de la concertation en présence des élus et de l'équipe projet.
- **Mercredi 16 décembre à 17h (Salle communiquée ultérieurement) :** réunion publique de premier bilan de la concertation à quelques jours de la clôture.

UNE BALADE À VÉLO POUR DÉCOUVRIR LE SITE

Samedi 21 novembre dès 8h30 au départ du stade Paul Julius Bénard une visite commentée et à vélo du site du futur Écoquartier sera animée par l'équipe projet pour mieux se projeter et échanger. Inscription obligatoire sur tco.re/cambaie-omega ou courrier@tco.re

UN STAND D'INFORMATION ET DE CONTRIBUTION, UNE ÉQUIPE MOBILISÉE SUR LE TERRAIN

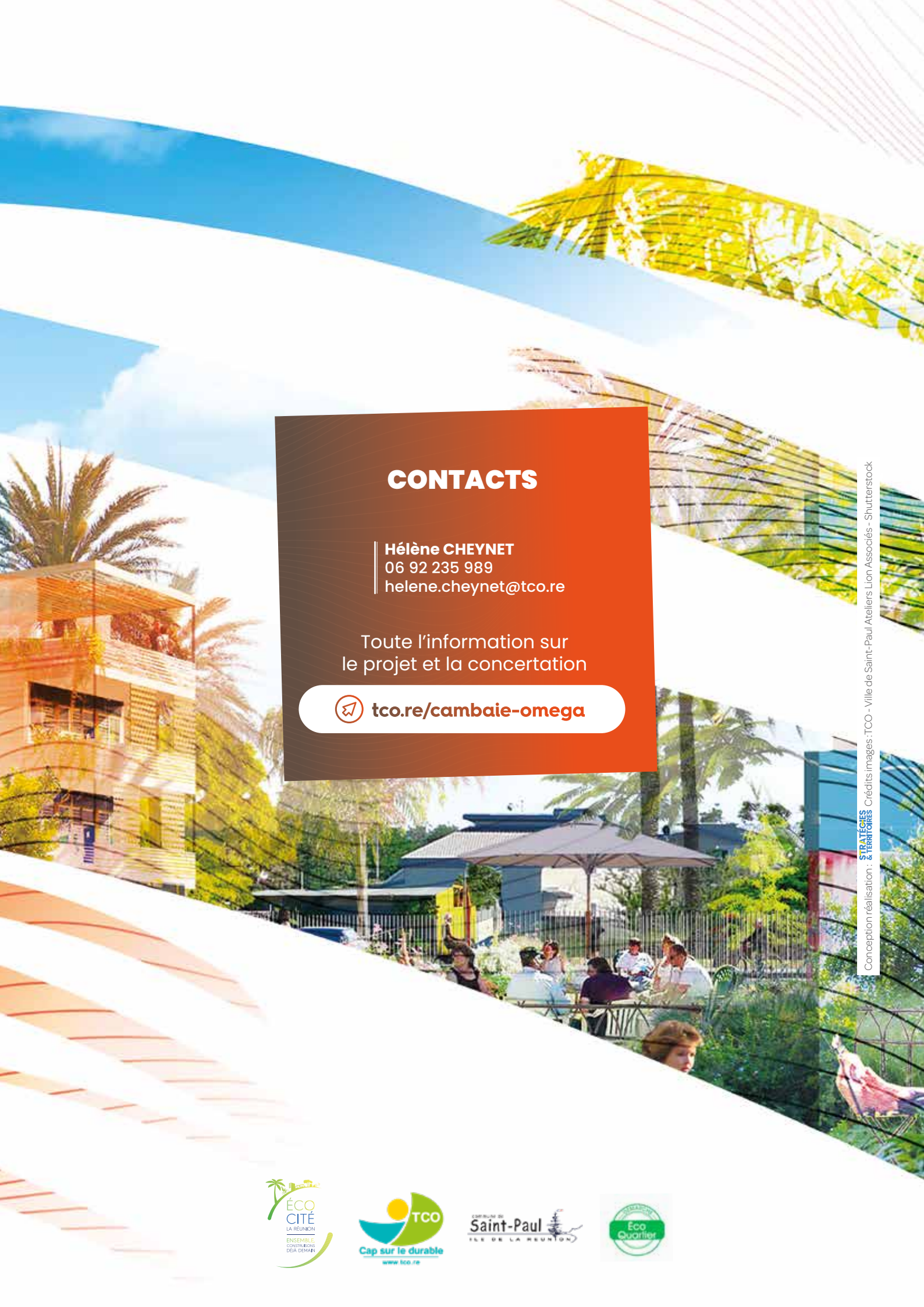
Un stand de présentation du projet sera présent à différents endroits de Saint-Paul durant toute la concertation, animé par les médiateurs du TCO. Toutes les dates sur tco.re/cambaie-omega

La concertation dans les écoles

Les plus jeunes seront les futurs habitants de la ville de demain, c'est pourquoi le TCO organisera un ou plusieurs ateliers de travail avec les écoliers et/ou les collégiens du quartier Jacquot / Étang.

ET APRÈS LA CONCERTATION ?

Le TCO élaborera un bilan de la concertation dont il tirera des enseignements et des engagements pour la suite du projet. Le bilan sera présenté en Conseil Communautaire et rendu public notamment sur le site du TCO.



CONTACTS

Hélène CHEYNET
06 92 235 989
helene.cheynet@tco.re

Toute l'information sur
le projet et la concertation

tco.re/cambaie-omega

Conception réalisation : STRATÉGIES & TERRITOIRES Crédits images :TCO - Ville de Saint-Paul Ateliers Lion Associés - Shutterstock