

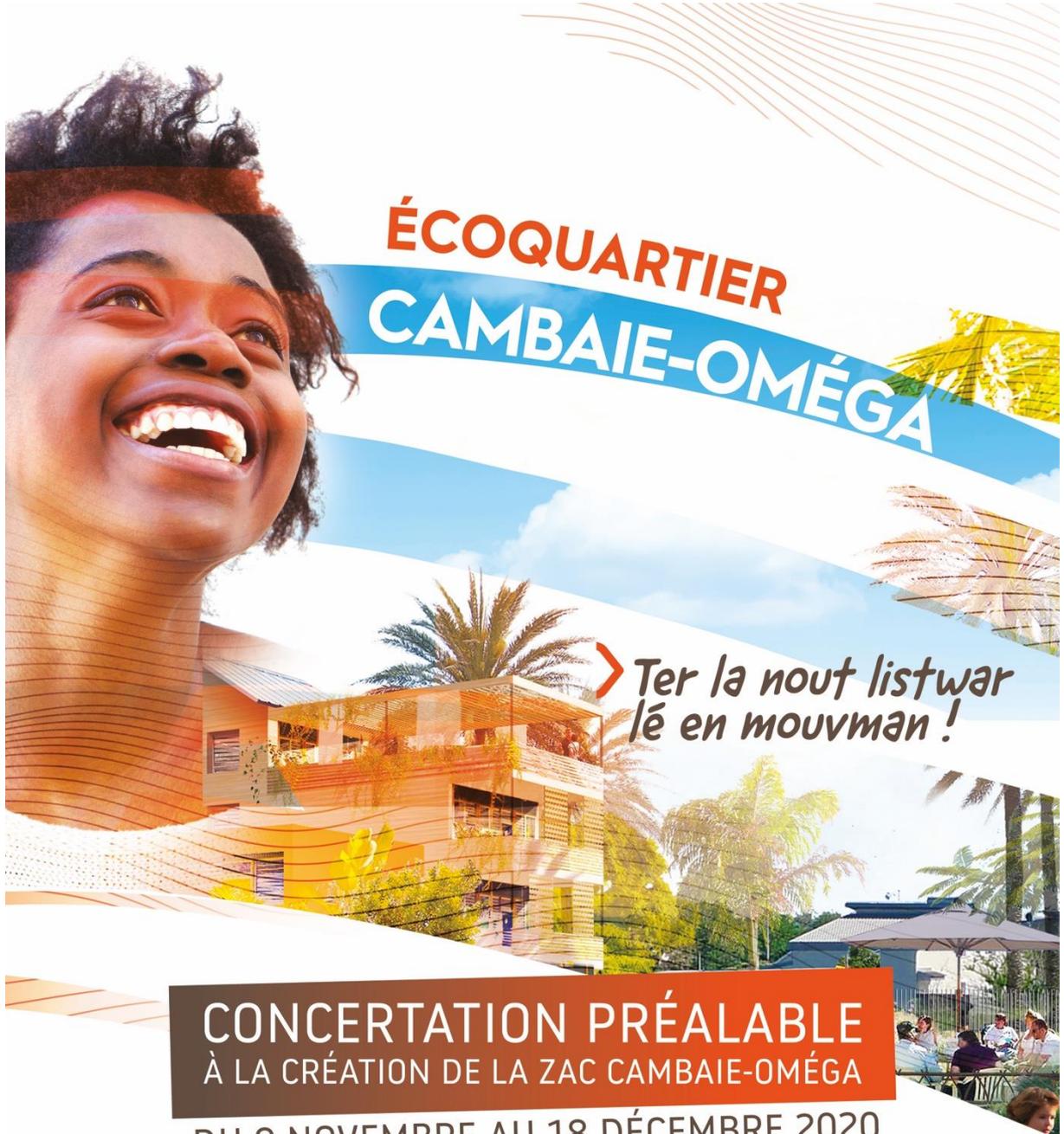
Envoyé en préfecture le 31/03/2021

Reçu en préfecture le 31/03/2021

Affiché le

SLOW

ID : 974-249740101-20210331-2021_034_CC_13-DE



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

BILAN DE LA CONCERTATION
Février 2021



INTRODUCTION.....	3
LE PROJET D'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA	4
1) La Plaine de Cambaie : un foncier stratégique pour répondre aux besoins de l'Ouest	4
2) Les grands objectifs du projet	6
3) Les premières intentions de programmation	7
4) Un projet inscrit dans la démarche Ecocité de La Réunion.....	8
5) La mise en œuvre du projet	9
LE CADRE DE LA CONCERTATION	10
1) Le cadre réglementaire de la concertation.....	10
2) Les objectifs et le périmètre de la concertation	10
3) Les modalités de la concertation fixées par délibération.....	11
LE DISPOSITIF DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE	12
1) Les modalités d'annonce et de présentation de la concertation	12
2) Les modalités d'information sur le projet	15
3) Les modalités de participation et de rencontre.....	17
BILAN DES CONTRIBUTIONS DE LA CONCERTATION.....	22
1) Vue d'ensemble de la participation.....	22
2) Les grandes thématiques des contributions.....	22
LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION.....	24
1) Restitution des résultats du questionnaire	24
2) Analyse thématique des principales observations formulées	30
LES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET LES ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC.....	38
1) Un quartier végétalisé, qui préserve l'environnement	38
2) Une ambiance qui respecte l'identité créole, le vivre-ensemble	39
3) Des équipements qui animent le quartier	40
4) Des commerces et des services proches, des entreprises qui apportent de l'emploi	41
5) Des logements diversifiés et accessibles.....	42
6) Un quartier avec moins de voitures et plus de mobilités douces, sans dégrader les conditions de circulation actuelles	42
7) Un projet ambitieux mais maîtrisé	43
LA DÉCISION DU MAÎTRE D'OUVRAGE	45

INTRODUCTION

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) a conduit du 9 novembre au 18 décembre 2020 une concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie-Oméga au titre des articles L 103-2 et suivant du Code de l'urbanisme. Durant 6 semaines, le public a pu découvrir le projet et partager ses idées, questions ou points de vue sur ce nouvel écoquartier d'environ 76 ha situé dans le cœur d'agglomération de l'Ouest et inscrit dans la démarche Ecocité « insulaire et tropicale » de La Réunion.

Le présent bilan réalisé par le TCO permet de retracer ces 6 semaines de concertation, de restituer et d'analyser les différentes contributions du public. Le bilan vise à éclairer la décision du TCO sur les suites à donner au projet et à présenter les différents enseignements de la concertation. Le bilan constitue un document clé pour le maître d'ouvrage ainsi que l'ensemble de ses partenaires dans la conduite du projet et de ses prochaines étapes.

LE PROJET D'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

Cette partie est une synthèse du projet qui a été présenté au cours de la concertation préalable. Une présentation exhaustive du projet (origine, description détaillée du site, partis pris d'aménagement, intentions de programmation, ...) est disponible dans le [dossier de concertation](#) mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation et disponible en ligne sur le site www.tco.re.

1) La Plaine de Cambaie : un foncier stratégique pour répondre aux besoins de l'Ouest

La dernière grande réserve foncière de l'Ouest

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.**

Une première opération publique d'aménagement : la ZAC Cambaie-Oméga

Considérée comme un espace stratégique voué à se densifier dans les documents de planification et schémas d'organisation du territoire, la Plaine de Cambaie a fait l'objet d'un important travail de maîtrise du foncier par la puissance publique, et ce dès la destruction de l'Antenne Oméga en 1999. **200 ha sont aujourd'hui maîtrisés par les collectivités, assurant un développement anticipé, mesuré et coordonné de cet espace.**

Le projet d'écoquartier Cambaie Cambaie-Oméga sur 76 ha est la première opération publique d'aménagement de la Plaine de Cambaie.

Le projet d'écoquartier Cambaie-Oméga est réalisé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cet outil d'urbanisme permet à la collectivité d'initier une opération d'aménagement sur un périmètre précis, dans le cadre d'une réflexion globale sur le développement de son territoire.



Localisation et périmètre du projet d'écoquartier Cambaie-Oméga

Des opportunités pour le territoire Ouest

Les premières grandes orientations d'aménagement et de programmation du projet reposent sur un diagnostic du territoire, de ses besoins et des opportunités de développement.

- **S'appuyer sur 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 améliorer l'accessibilité 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. La réalisation de cet ouvrage prévue pour 2023 est une opportunité pour le développement d'un quartier bien desservi dès l'arrivée de ses premiers habitants.

- **Répondre à la demande en logements** : l'Ouest connaît une forte pression sur les logements. L'écoquartier Cambaie-Oméga est l'opportunité de bâtir une nouvelle offre diversifiée, notamment de logements sociaux et intermédiaires. Le site pourrait aussi répondre à des besoins plus spécifiques de logements pour les personnes âgées ou les étudiants mais aussi de développement de structures hôtelières et touristiques.
- **Accueillir des aménagements favorisant le développement économique et l'emploi** : le TCO connaît une pénurie de foncier pour les bureaux et locaux d'activités. La proximité du Grand Port et du Centre hospitalier, la desserte par les grands axes de circulation et projets de transport ainsi que la disponibilité foncière permettent d'envisager la création d'un véritable pôle d'activités tertiaires, artisanales ou de petites logistiques.
- **Développer de nouveaux équipements publics** : la création de l'écoquartier doit s'accompagner de structures, services et équipements du quotidien (écoles, crèches, commerces, centre médical, ...) permettant de développer l'offre de Saint-Paul.
- **Conforter le pôle loisirs du quartier Jacquot** : 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.

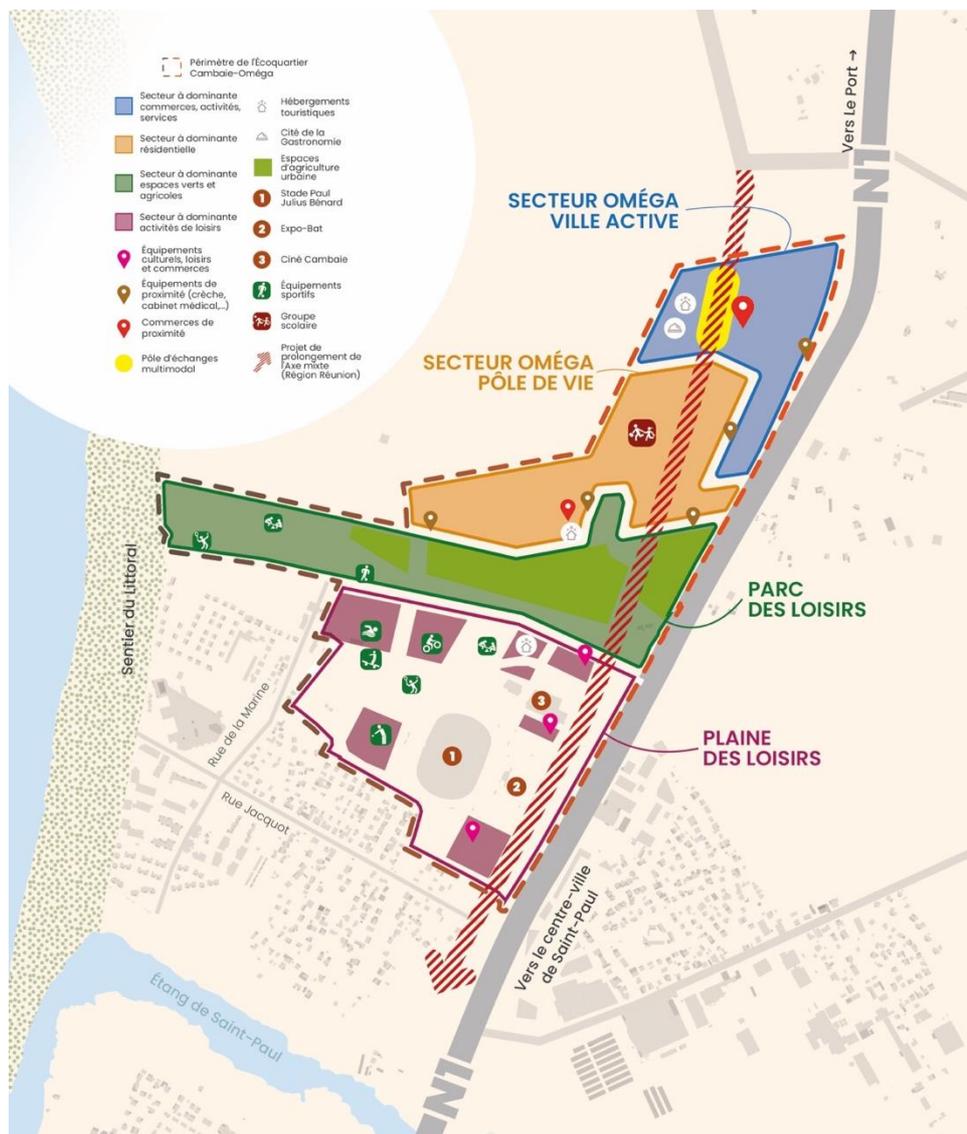
2) Les grands objectifs du projet

Les objectifs du projet ont été définis par la délibération du 2 novembre 2020 :

- **développer un nouveau quartier urbain dans le cœur d'agglomération du TCO** permettant d'intensifier l'armature urbaine existante afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles dans les mi-pentes et les hauts ;
- **créer une nouvelle centralité urbaine** pour le cœur d'agglomération, mixte et rayonnante, cohérente avec les opérations d'aménagement en cours et programmées sur le territoire et vitrine des ambitions portées par la démarche Ecocité en termes d'aménagement, de construction et de gestion urbaine durable ;
- **reconnecter Cambaie au reste du cœur d'agglomération**, anticiper et accompagner les projets de dessertes en transport en commun efficace programmés sur le territoire ;
- **répondre aux besoins en logements du territoire** par la création d'une offre nouvelle d'habitat diversifiée, accessible à tous et bien desservie ;
- **adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants**, toutes générations confondues, à l'échelle du quartier et de l'agglomération ;
- **développer une offre immobilière de bureaux, de locaux d'activités et de services** aux entreprises afin de créer un pôle d'activité à dominante tertiaire hautement accessible et clairement identifié sur l'Ouest ;

- **développer une Plaine des loisirs et des sports rayonnante** à l'échelle de l'Ouest et de l'île permettant également de renforcer la qualité de vie des quartiers voisins (quartier Jacquot et Savanna notamment) ;
- **réaliser un grand parc** connectant les grandes composantes paysagères du site (ravine la Plaine, champs cultivés, Étang de Saint-Paul, littoral) ;
- **reconnecter l'agriculture à la ville et les habitants à la terre** à travers un projet d'agriculture urbaine ;
- **maîtriser la demande en eau et en énergie** tout en assurant le confort des habitants et usagers, en s'appuyant sur le développement de la trame végétale, sur la conception bioclimatique des espaces publics et des bâtiments et sur les ressources renouvelables du site potentiellement exploitables (eau retraitée de la station d'épuration, énergie solaire, climatisation marine, terres fertiles issues du recyclage de déchets...).

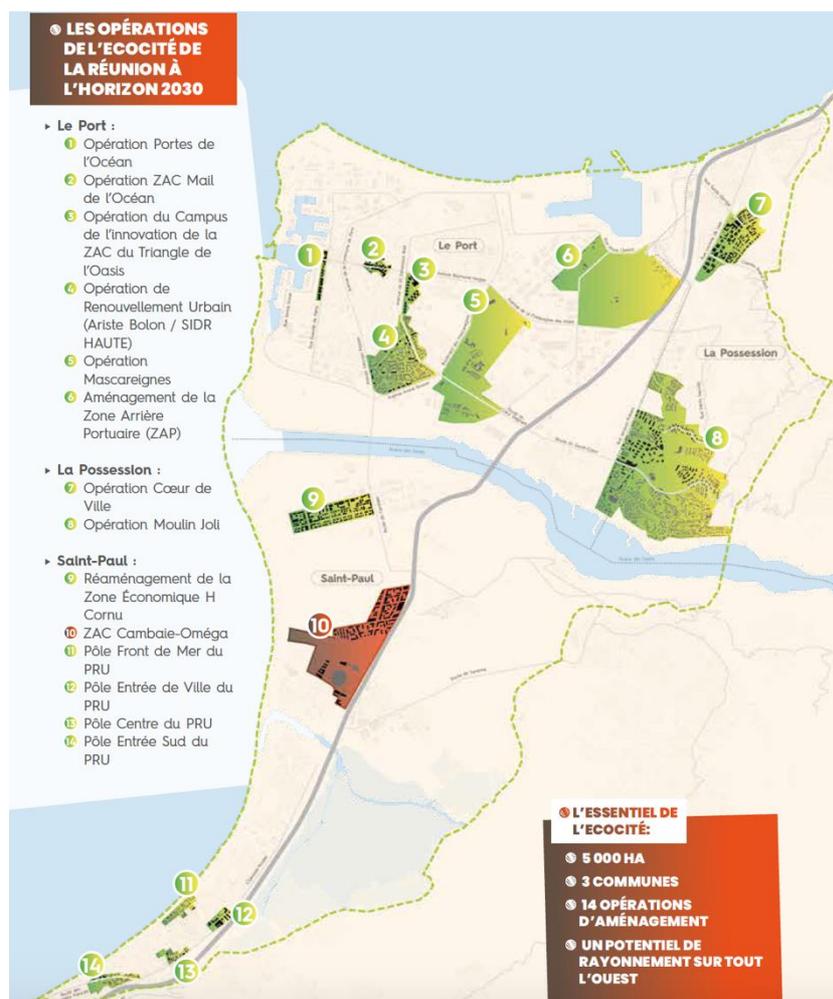
3) Les premières intentions de programmation



EN BREF

- Un nouveau quartier d'environ **76 ha**, à l'entrée Nord de Saint-Paul
- Un quartier bien desservi par les **transports en commun**, le réseau routier et les modes doux (environ **5 km** de voies piétonnes et cyclables)
- Environ **1 700** logements
- Des **commerces et services de proximité**
- Des **équipements du quotidien** pour toutes les générations : groupe scolaire, gymnase, crèches, EHPAD...
- Un parc d'environ **15 ha** relié au sentier du littoral, comprenant **5 ha** dédiés à l'agriculture urbaine
- Environ **35 000 m²** dédiés aux activités dont un Centre d'affaires pour l'Ouest
- **Une Plaine des loisirs** avec de nouveaux équipements sportifs et culturels autour du stade Paul Julius Bénard
- **1 Cité de la Gastronomie**

4) 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 prévues 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.

Pour en savoir plus sur l'Ecocité et tous les projets : <https://ecocite.re/>

5) La mise en œuvre du projet

Le TCO est le maître d'ouvrage du projet. Il est chargé de la conception et de la réalisation de l'opération, en lien avec la Ville de Saint-Paul. Le TCO est aussi en charge de la concertation dont il tirera le bilan.

Plus largement, l'ensemble des partenaires de l'Ecocité est pleinement associé 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 conduites dans le cadre de l'Ecocité.

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Ecocité est une structure opérationnelle chargée 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.



LE CADRE DE LA CONCERTATION

1) Le cadre réglementaire de la concertation

Le projet de création de ZAC Cambaie-Oméga entre dans le champ d'application de l'article L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme, ce qui implique l'organisation d'une concertation préalable. La concertation est dite « préalable » car elle permet d'associer suffisamment en amont le public à la définition des grands principes du projet.

Par délibération du Conseil Communautaire, en date du 2 novembre 2020 et en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'Urbanisme, le TCO a décidé d'organiser une concertation sur le projet de création de ZAC Cambaie-Oméga selon les objectifs et modalités présentées ci-dessous.

2) Les objectifs et le périmètre de la concertation

Les objectifs de la concertation étaient de :

- partager avec les habitants les enjeux du projet ;
- recenser les usages et attentes du public sur le périmètre d'étude ;
- présenter les orientations d'aménagement et de programmation envisagées ;
- recueillir les avis et remarques du public sur le projet ;
- adapter et enrichir le projet d'écoquartier Cambaie-Oméga .

La concertation s'adressait à l'ensemble des acteurs et habitants du territoire Ouest, et notamment les habitants de Saint-Paul et du quartier Jacquot – directement concernés par les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC – ou encore les acteurs économiques proches de Cambaie.

Un calendrier concomitant avec la concertation de l'axe mixte

La concertation dédiée au projet de prolongement de l'axe mixte - portée par la Région Réunion - a été organisée dans le même calendrier. Il s'agissait pour les deux maîtres d'ouvrage de montrer la complémentarité des enjeux d'aménagement urbain et de mobilité, mais aussi de faciliter la compréhension de l'évolution globale du secteur de Cambaie.

La Région était présente aux différentes réunions publiques organisées par le TCO dans le cadre de la concertation Cambaie-Oméga afin de répondre aux questions portant sur l'aménagement de l'axe mixte. Le Président du TCO était par ailleurs présent à la réunion publique d'ouverture de la concertation dédiée à l'axe mixte et un atelier commun a été organisé, à destination des acteurs économiques.

La concertation relative au projet de prolongement de l'axe mixte fait l'objet d'un bilan réalisé par la Région Réunion.

3) Les modalités de la concertation fixées par délibération

Les modalités suivantes de concertation ont été fixées par délibération du conseil communautaire du 2 novembre 2020 :

- 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 Parny 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 a 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 a minima.

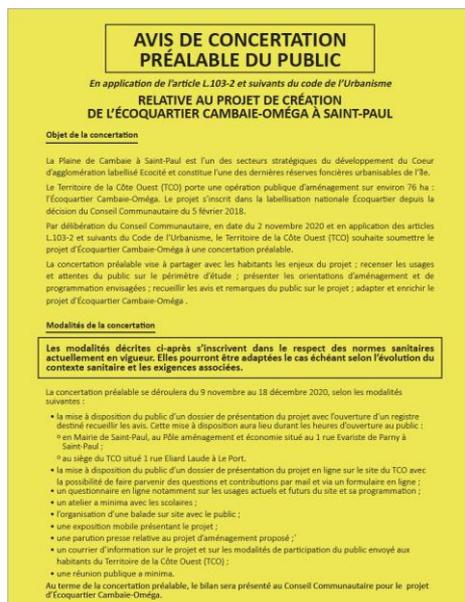
Les dates prévisionnelles de concertation fixées entre le 9 novembre et le 18 décembre 2020 ont été respectées.

LE DISPOSITIF DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

Avant et pendant la concertation, un important dispositif d'information et de participation a été déployé par le TCO. Ces modalités avaient pour objectifs d'assurer la bonne information du public et de réunir toutes les conditions de participation.

1) Les modalités d'annonce et de présentation de la concertation

Affichage et insertion réglementaires



A partir du 3 novembre 2020, une information par voie d'affichage réglementaire a été réalisée au siège du TCO (1 rue Eliard Laude, au Port) et en mairie de Saint-Paul. 2 insertions réglementaires sont également parues dans le JIR et le QUOTIDIEN. Le TCO a partagé l'annonce sur son site www.tco.re.

L'information réglementaire indiquait l'objet, les dates et les modalités de la concertation

Plan médias

En complément de l'information réglementaire, un plan médias déployé avant et pendant la concertation rappelait les dates et grands rendez-vous.

Insertions presse dans le JIR et QUOTIDIEN

- ½ page le 6 novembre, pour annoncer le lancement de la concertation ;
- 1 page le 12 novembre pour présenter le projet et annoncer la réunion publique de lancement de la concertation ;
- ½ page le 11 décembre pour annoncer la réunion publique de premier bilan.

Affichage

- Un affichage a été diffusé tout au long de la concertation à l'arrière des bus du réseau KAR'Ouest, assurant la visibilité sur le territoire du TCO.
- Un affichage 4x3 a également été déployé sur le site du projet : en face du Cinéma Cambaie et le long de la RN1.
- En complément, le réseau JC Decaux a été sollicité pour diffuser l'affiche de la concertation sur 30 faces, sur les communes de La Possession, du Port et de Saint-Paul.

Bannières web

3 vagues médias sur le web ont été déployées (bannières web sur les sites partenaires du TCO : Imaz Press, Clicanoo) :

- du 4 au 15 novembre ;
- du 16 au 21 novembre ;
- du 10 au 18 décembre.

Spots radio

3 vagues de spots radio ont été diffusées sur La Première, RTL, Rires&Chansons, ChérieFM, Freedom et NRJ :

- du 4 au 15 novembre (lancement) ;
- du 16 au 21 novembre (relance, rdv de la concertation) ;
- du 10 au 18 décembre (rappel avant la clôture).

Post Facebook

En complément de l'achat médias, le TCO a régulièrement relayé la concertation sur son compte Facebook, dont notamment :

- le 10 novembre pour annoncer la réunion publique du 12 novembre ;
- le 14 novembre pour annoncer la balade à vélo du 21 novembre ;
- le 1^{er} décembre pour annoncer l'atelier « Mémoire » ;
- le 16 décembre pour rappeler la fin de la concertation.

Des rencontres publiques étaient également diffusées sur la page du TCO.

La Ville de Saint-Paul était par ailleurs relai sur son site et compte Facebook de l'actualité de la concertation.

Relations presse

Le TCO a conduit plusieurs opérations de relations presse pour assurer le relai de la concertation et de ses rendez-vous. Un [dossier de presse](#) de la concertation a par ailleurs été mis à disposition des médias locaux sur le site du TCO.

Insertions presse



ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC CAMBAIE-OMÉGA
 DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020

UN NOUVEAU QUARTIER À LA PLAINE DE CAMBAIE
 Le TCO organise une concertation dédiée au projet d'Écoquartier Cambaie-Oméga pour vous informer, recueillir vos idées et bâtir ensemble un quartier où il fera bon vivre, se divertir et travailler !

4 FAÇONS DE CONTRIBUER

- En ligne sur tco.re/cambaie-omega
- Par courrier adressé au Président du TCO
- Par mail à courrier@tco.re
- Dans les registres au siège du TCO ou en mairie de Saint-Paul

PARTICIPEZ AUJOURD'HUI À LA RÉUNION PUBLIQUE
 JEUDI 12 NOVEMBRE À 17H | Ciné Cambaie - Salle Mascareignes



ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC CAMBAIE-OMÉGA
Ter la nouf listwar lé en mouvman !

La Plaine de Cambaie accueillera bientôt l'Écoquartier Cambaie-Oméga. À partir du 9 novembre et jusqu'au 18 décembre 2020, le TCO organise une concertation pour bâtir ensemble ce nouveau quartier à Saint-Paul !

LE PREMIER RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT
 Pour découvrir le projet et échanger avec les élus
Jeudi 12 novembre dès 17h, Ciné Cambaie (Salle Mascareignes)

COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER DÈS LE 9 NOVEMBRE ?

- En mairie de Saint-Paul (Pôle aménagement et économie)
- Au siège du TCO ou Port
- En ligne sur tco.re/cambaie-omega

S'INFORMER ET PARTICIPER

- Réunions publiques
- Balade découverte à vélo
- Stands d'information
- Questionnaire

Plus d'informations sur tco.re/cambaie-omega

LA CONCERTATION CONTINUE JUSQU'AU 18 DÉCEMBRE !

VOTRE AVIS COMPTE
 La Plaine de Cambaie accueillera bientôt l'Écoquartier Cambaie-Oméga. Depuis le 9 novembre et jusqu'au 18 décembre, la concertation organisée par le TCO permet de vous informer sur le projet et de recueillir vos avis, c'est le moment de participer !

À NE PAS MANQUER
RÉUNION PUBLIQUE DE PREMIER BILAN
 Pour tirer les premiers enseignements des 6 semaines de concertation
Mercredi 16 décembre à 17h (Ciné Cambaie - Salle Mascareignes)

S'INFORMER ET PARTICIPER

- En mairie de Saint-Paul (Pôle aménagement et économie)
- Au siège du TCO ou Port
- En ligne sur tco.re/cambaie-omega



ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

Ter la nouf listwar lé en mouvman !

CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC CAMBAIE-OMÉGA
 DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020

S'INFORMER ET PARTICIPER

- Réunions publiques
- Balade découverte à vélo
- Stands d'information
- Questionnaire

TCO.RE



ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

BALADE DÉCOUVERTE À VÉLO
Samedi 21 novembre à 8h30

Affiche de la concertation

Exemple de post Facebook

Courrier d'information

Un courrier d'information (A4,4 pages) a été diffusé en boîtes aux lettres à partir du 9 novembre sur tout le territoire du TCO. Ce document présentait de façon synthétique le projet soumis à la concertation, les modalités de participation et les grands rendez-vous.



CONCERTATION DU 9 NOVEMBRE AU 18 DÉCEMBRE 2020

ALON KONSTRUI ENSAMB L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA

● L'ÉCOQUARTIER CAMBAIE-OMÉGA, KOSA IL É ?

- Un périmètre d'environ **76 ha** pour la constitution d'un nouveau quartier en cœur d'agglomération, inscrit dans la **démarche Ecocité**.
- Un quartier mixte comprenant de **nouveaux logements** diversifiés, un **pôle d'activités** tertiaires et artisanales, des **services de proximité**, une **nouvelle école**, une **Plaine des loisirs et des sports** autour du stade Paul Julius Bénéard et du Ciné Cambaie, un **grand parc** intégrant de l'**agriculture urbaine** et des **équipements** pour toute la famille et pour tous les âges.
- Une desserte en **transports en commun** efficace.
- Une démarche responsable sur le plan **environnemental** : constructions bioclimatiques, recyclage des eaux usées, développement des énergies renouvelables, espaces verts,...

● LA CONCERTATION, KOSASA ?

La concertation préalable qui se déroule du 9 novembre au 18 décembre 2020 vise à présenter le projet d'écoquartier Cambaie-Oméga et à associer le public à la définition de ses grands principes d'aménagement.

C'est le moment de donner votre avis sur le projet d'aménagement, les équipements et services souhaités, les attentes en matière de logements, les déplacements, la présence de la nature en ville, les futurs espaces publics, la place du développement économique,...

● COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER DÈS LE 9 NOVEMBRE ?

- En ligne sur tco.re/cambaie-omega, retrouvez toute l'information sur le projet ainsi que les modalités de participation à la concertation et un formulaire pour déposer votre contribution.
- Au siège du TCO au Port et en mairie de Saint-Paul (Pôle aménagement et économie) aux horaires d'ouverture au public, retrouvez des documents d'information et un registre de contribution.

● LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION **Participez**

RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT DE LA CONCERTATION
 Jeudi 12 novembre à 17h, Ciné Cambaie (salle Mascareignes)
 L'occasion de découvrir le projet et d'échanger avec les élus et les équipes.

- Samedi 21 novembre, à 8h30 : une visite commentée à vélo du site du projet pour comprendre et mieux se projeter ! Inscription obligatoire à l'adresse courrier@tco.re et sur : tco.re/cambaie-omega
- Des stands mobiles d'information et de participation à Saint-Paul pour vous présenter le projet et recueillir votre avis au plus près de chez vous. Plusieurs dates sont prévues au marché forain, dans le quartier Jacquot, à Savanna et au centre-ville. Toutes les dates de tournée des stands sur tco.re/cambaie-omega
- Nos équipes de médiateurs viennent à vous, sur le terrain, durant toute la concertation
- Mercredi 16 décembre à 17h (Salle communiquée ultérieurement) : réunion de premier bilan de la concertation

Les modalités de la concertation pourront être adaptées en fonction de l'évolution des contraintes sanitaires.

Toute l'information sur le projet et la concertation : tco.re/cambaie-omega

Extrait de la lettre d'information

2) Les modalités d'information sur le projet

Tout au long de la concertation, plusieurs outils ont été mis à disposition du public pour prendre connaissance du projet.

Page web

Une [page dédiée au projet](#) a été créée sur le site du TCO, relayée directement depuis la page d'accueil. Espace ressource, la page centralisait l'ensemble des documents de la concertation :

- la délibération du 2 novembre 2020 ;
- l'avis de concertation ;
- la Charte de la participation du public ;
- la lettre d'information, diffusée en parallèle par boîtage ;

- le dossier de concertation, mis à disposition en format papier lors des rencontres, en mairie et au siège du TCO ;
- la synthèse du projet, mise à disposition en format papier lors des rencontres, en mairie et au siège du TCO ;
- l'État initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du projet de ZAC ;
- un gabarit pour la réalisation de Cahiers d'acteurs.

Un espace de contribution était mis à disposition des internautes. L'url était systématiquement indiquée sur les supports de communication.

Dossier de concertation

Le dossier de concertation (A4, 36 pages) proposait une présentation exhaustive du projet, le périmètre, l'histoire et les caractéristiques du site de Cambaie, les objectifs et orientations d'aménagement, les documents de planification, l'inscription dans l'écocité et la coordination avec des projets connexes, Le dossier de concertation était disponible [en ligne](#) et mis à disposition en mairie, au siège du TCO et lors des différentes rencontres.

Synthèse

Une version synthétique du dossier de concertation (A4, 6 pages) était également disponible [en ligne](#) et mise à disposition en mairie, au siège du TCO et lors des différentes rencontres. Elle visait à donner les principales clés de compréhension du projet.

Vidéo

Pour faciliter la compréhension du projet, sa localisation et ses liens avec les autres projets du territoire, une vidéo de présentation synthétique et grand public de 3,30 minutes était disponible en ligne. Elle a été relayée sur les comptes médias sociaux du TCO et de Saint-Paul, et diffusée lors des rencontres.



Extrait du dossier de concertation

3) Les modalités de participation et de rencontre

Un important dispositif de terrain a été déployé par le TCO pour assurer la participation du public, tandis que des outils permettaient de recueillir les contributions.

Concierter en temps de crise sanitaire

Le TCO a souhaité maintenir la concertation dédiée au projet d'écoquartier Cambaie-Oméga, tout en adaptant les modalités de participation au respect des règles sanitaires. Si un dispositif en ligne permettait de s'informer et de contribuer, le TCO a tenu à organiser des temps de rencontres pour faciliter les échanges avec le public. Des dispositifs en plein air ont ainsi été proposés (balade à vélo, stand mobile d'information,...) dans le respect des gestes barrières. Pour les rencontres en salles, les jauges ont été adaptées pour respecter les règles de distanciation. Un protocole sanitaire dès l'accueil en salle était appliqué par les équipes du TCO : port du masque obligatoire, désinfection des mains, désinfection du matériel, Les consignes étaient systématiquement rappelées aux participants par les animateurs des rencontres. Pour les rencontres auprès des scolaires, les équipes du TCO se sont conformées au protocole en vigueur au sein des établissements.

Dépôt de contributions

Plusieurs modalités de recueil des contributions étaient mises à disposition du public :

- en ligne : sur la [page dédiée](#) au projet où un questionnaire permettait de donner son avis sur les grands axes du projet ;
- par mail : il était possible d'envoyer une contribution à l'adresse courrier@tco.re ;
- par courrier, à destination du Président du TCO ;
- un gabarit de Cahier d'acteur était disponible en ligne pour les contributions des acteurs constitués (associations, entreprises, collectivités,...) ;
- en mairie de Saint-Paul et au siège du TCO (aux heures d'ouverture du public) où un cahier de contribution était mis à disposition, accompagné de deux panneaux d'information, du dossier et de la synthèse de la concertation.

Exposition mobile et rencontres de proximité

Un stand d'information avec une exposition du projet a parcouru la commune de Saint-Paul durant toute la concertation. L'objectif était d'aller à la rencontre des habitants pour les informer et recueillir leurs avis.

Animé par les médiateurs du TCO, le stand permettait aussi de soumettre le questionnaire de la concertation à l'aide de tablettes. Une carte du projet et des post-it donnaient la possibilité aux passants de laisser directement sur le panneau leurs avis, idées ou questions.

Au total, 16 dates ont été organisées à Saint-Paul (sur des créneaux d'1/2 journée), dans les lieux suivants : marché forain de Saint-Paul, jardin de la Mairie, Cocoteraie, Savanna, Gare routière de Saint-Paul et Stade Paul Julius Bénard.

En complément du stand, un dispositif plus souple de rencontre de proximité a été déployé : une équipe de 2 personnes allait à la rencontre des habitants munie de tablettes pour partager le questionnaire et les documents d'information. Ce dispositif a notamment été utilisé sous la forme de porte à porte dans le quartier Jacquot, jouxtant le périmètre du projet. Au total, 14 rencontres de proximité ont été organisées.

Réunions publiques

Deux réunions publiques d'information ont été organisées au Ciné Cambaie, salle Mascareignes, situé dans le périmètre du projet :

- le 12 novembre 2020 à 17h : réunion de lancement de la concertation en présence d'Emmanuel Séraphin, Président du TCO et d'Huguette Bello, Maire de Saint-Paul avec plus de 90 participants ;
- le 16 décembre 2020 à 17h : réunion de premier bilan de la concertation pour présenter les premiers enseignements, en présence d'Emmanuel Séraphin, Président du TCO et d'Huguette Bello, Maire de Saint-Paul, avec environ 50 participants.

Ces réunions ouvertes à tous (dans la limite de la jauge de la salle en période de crise sanitaire) étaient par ailleurs retransmises sur le compte Facebook du TCO.

Balade à vélo

Samedi 21 novembre, une balade à vélo a été organisée pour découvrir en 7 étapes les différentes composantes du périmètre du projet. 20 participants ont pu bénéficier de cette visite ludique et sportive, animée par l'équipe du TCO et du GIP ECOCITÉ.

Le stand du projet était présent au départ de la balade pour permettre d'informer et d'échanger avec les passants.

Pour assurer le respect des gestes barrières, la jauge de la balade était limitée à 25 personnes, divisées en 5 groupes de 6 (animateur compris) et l'inscription obligatoire. Les inscriptions ont été rapidement complètes, 5 personnes ne se sont pas rendues au point de rendez-vous le jour J.

Atelier Monde économique

Le jeudi 19 novembre, un atelier commun avec le projet de prolongement de l'axe mixte a été organisé. 11 participants étaient présents, dont le groupe OPALE-ALSEI, la CCIR, le CMA, Monsieur Bricolage, Félix ULM, le représentant du pôle aéronautique de Cambaie (PAC) et le Ciné Cambaie, pour échanger sur les enjeux et attentes autour des projets du TCO et de la Région Réunion.

Atelier mémoire

Le mardi 8 décembre, un atelier « Mémoire, identité et culture au cœur du projet » animé par Raoul Lucas a été organisé dans la salle du Front de mer de Saint-Paul. 35 participants ont répondu présents pour échanger et partager leurs idées sur l'intégration de la mémoire, du patrimoine et de la culture au sein du futur écoquartier. En présence d'Emmanuel Séraphin, Président du TCO et d'Huguette Bello, Maire de Saint-Paul, les échanges ont été nombreux et permettront d'alimenter la suite des réflexions, sur le choix du nom du quartier, des noms des rues mais aussi des aménagements ou actions à développer.

Réunion avec les conseils citoyens

Le vendredi 11 décembre, une rencontre a été organisée dans le cadre de la concertation auprès des conseils citoyens de Savanna et de Grande Fontaine. Elle s'est déroulée en présence de l'adjoint au Maire à la politique de la ville et conseiller communautaire Perceval Gaillard.

Ateliers scolaires

Le TCO souhaitait dans le cadre de la concertation mobiliser les plus jeunes : en tant qu'usagers de la ville mais aussi comme possible futurs habitants de Cambaie.

A ce titre, les personnels de l'école primaire Louise Siarane et du collège de l'Etang à Saint-Paul se sont mobilisés aux côtés des équipes du TCO et du GIP Ecocité pour proposer des temps de travail aux enfants :

- le 7/12 : atelier avec une classe de CM2 de l'école élémentaire Louise Siarane ;
- le 8/12 : atelier avec les éco-délégués du collège de l'Etang ;
- Parallèlement et en lien avec l'équipe projet, un enseignant du collège de l'Etang a également mobilisé 8 classes, majoritairement de sixième et de cinquième, qui ont formalisé une contribution collective très complète sur le projet et les ambitions d'une ville durable.

Ces ateliers ont permis de mettre en lumière les attentes des plus jeunes sur la ville de demain et d'apporter des contributions quant à la poursuite du projet d'écoquartier Cambaie-Oméga.



De gauche à droite : le stand du projet dans les jardins de la mairie à Saint-Paul (1), animations en présence du Président du TCO, Emmanuel Séraphin, lors de la balade à vélo du 21 novembre (2,3,4), réunion publique de lancement de la concertation le 12 novembre 2020 (5,6,7), atelier « Mémoire, identité et culture au cœur du projet » du 8 décembre 2020 (8). © TCO



De gauche à droite : réunion publique de premier bilan de la concertation, le 16 décembre 2020 (1), balade à vélo du 21 novembre (2), ateliers scolaire et collège (3,4,5,6) © TCO

BILAN DES CONTRIBUTIONS DE LA CONCERTATION

1) Vue d'ensemble de la participation

- Plus de **200** participants aux rencontres (ateliers, réunions publiques, balade à vélo,...), dont :
 - 95 participants à la réunion publique de lancement de la concertation le 12 novembre ;
 - 20 participants à la balade découverte à vélo ;
 - 35 participants à l'atelier mémoire ;
 - une cinquantaine de participants à la réunion publique de premier bilan.
- **16 dates** (sur 6 semaines de concertation) de présence du stand d'information du projet et de son exposition itinérante à Saint-Paul, animées par l'équipe de médiateurs du TCO
- **640** questionnaires recueillis au cours de la concertation (sur internet et lors des rencontres)
- **Au total, plus de 700 contributions (écrites ou orales) à la concertation.**

Ces contributions sont issues des réponses aux questions ouvertes du questionnaire, aux courriels et aux propositions émanant des différents événements organisés au cours de la concertation.

2) Les grandes thématiques des contributions

Il ressort du classement des diverses contributions sept grandes thématiques qui s'ordonnent de la manière suivante :

1- Un quartier végétalisé, qui préserve l'environnement	216	28,76%
2- Une ambiance qui respecte l'identité créole, le vivre-ensemble	142	18,91%
3- Des équipements qui animent le quartier	113	15,05%
4- Des commerces et des services proches, des entreprises qui apportent de l'emploi	85	11,32%
5- Des logements diversifiés et accessibles	82	10,92%
6- Un quartier avec moins de voitures et plus de mobilités douces, sans dégrader les conditions de circulation actuelles	80	10,65%
7- Un projet qui doit être maîtrisé	33	4,40%

Il est à noter que les oppositions directes au projet ont été peu nombreuses (elles sont essentiellement orientées vers la préservation des espaces naturels : savane, forêt et front de mer) et qu'une majorité de contributions s'intéresse davantage à l'environnement du projet de ZAC et à l'ambiance qui y régnera qu'aux logements et aux équipements qui pourraient s'y implanter.

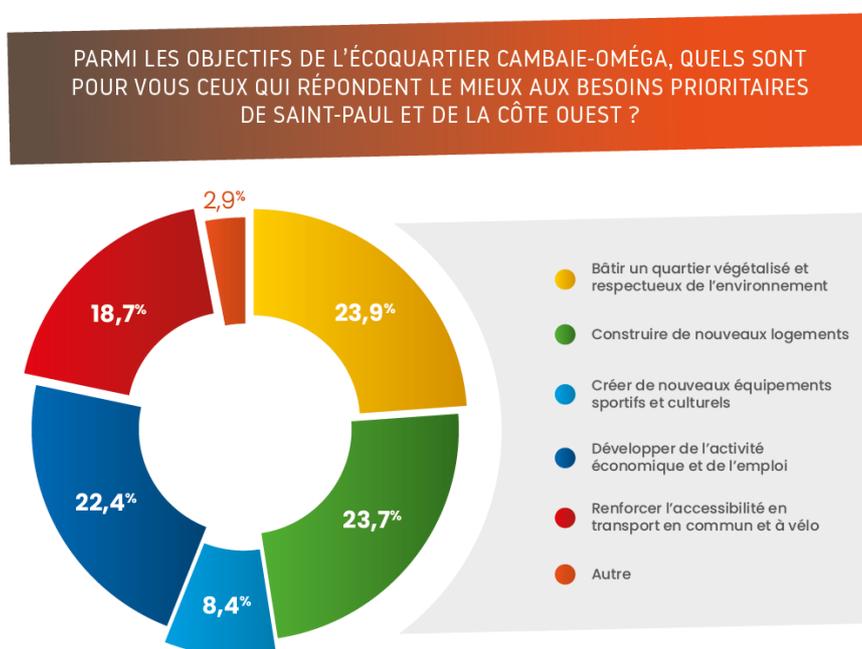
Les préoccupations environnementales regroupent plus d'un tiers des contributions si l'on ajoute à la question de la végétalisation, celle des mobilités douces et les oppositions.

LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

1) Restitution des résultats du questionnaire

Tout au long de la concertation, un questionnaire était disponible en ligne et proposé lors des différentes rencontres pour recueillir l'avis du public sur les grands axes du projet. Composé de sept questions sur le projet, le questionnaire proposait six questions avec des réponses à choix multiple et une question ouverte. Dans tous les cas les participants avaient la possibilité d'exprimer dans la réponse « Autre » une réponse différente et libre aux réponses proposées. Le questionnaire complet est annexé au présent rapport. Au total, **640 questionnaires ont été remplis**. L'analyse ci-dessous dresse les principaux enseignements qui se dégagent.

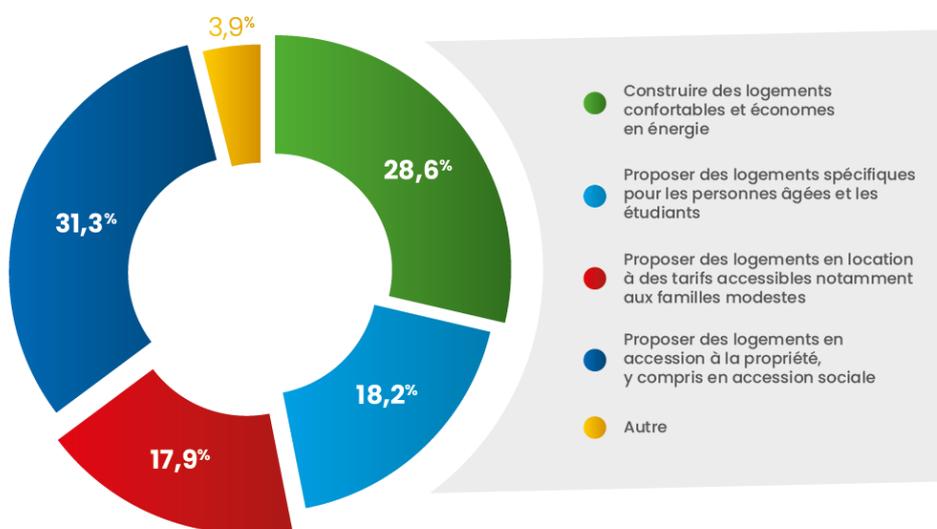
Le questionnaire n'était pas la seule modalité de dépôt de contributions. Son objectif était de donner une vue d'ensemble des priorités qui se dégagent autour des principaux axes du projet que sont la création d'une offre nouvelle de logements, le développement de services au sein du quartier (commerces, activités, services publics, transport, aires de jeux, espaces verts, espaces de loisirs...), l'offre loisirs et sport de la Plaine des loisirs, l'identité du quartier.



Trois items ressortent de façon assez marquante : l'aménagement durable, les logements et le volet économique, concentrent les attentes des répondants. Un développement du secteur apparaît comme nécessaire pour répondre aux besoins en logements et d'attractivité économique, mais pas à n'importe quel prix : les préoccupations environnementales sont ainsi

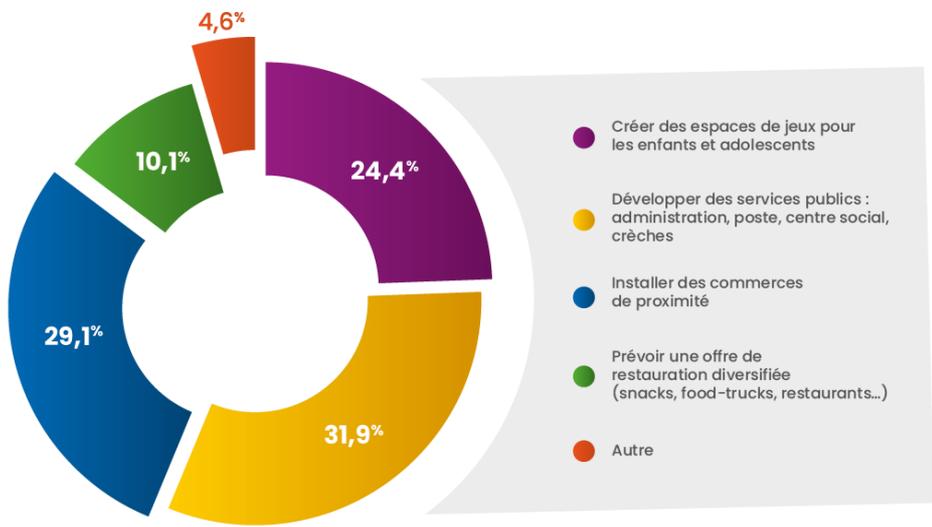
considérées comme un axe devant guider tout le projet d'aménagement. A noter : une attente forte sur le développement des transports alternatifs à la voiture. Si l'aspect culturel et sportif semble moins prioritaire, il est toutefois régulièrement évoqué dans le champ libre « Autre » avec des propositions d'équipements. Des contributeurs ont également partagé dans la rubrique « Autre » leur souhait de ne pas voir Cambaie se développer et s'urbaniser.

CONCERNANT L'OFFRE DE LOGEMENTS, QUELS SONT LES AXES QUI VOUS PARAISSENT PRIORITAIRES PARMIS CEUX-CI ?



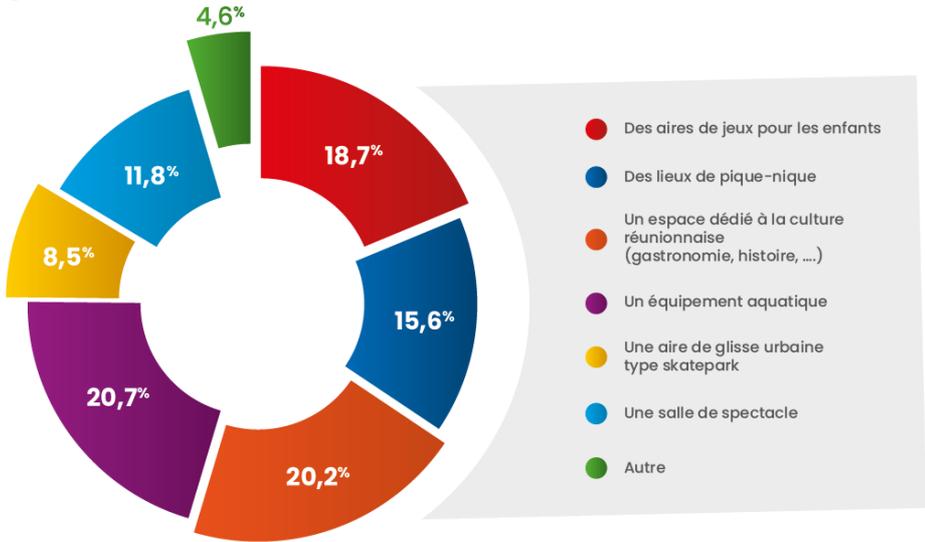
Les répondants se positionnent nettement sur la question de l'accession à la propriété traduisant des attentes fortes sur la création d'une nouvelle offre de logements à acquérir dans le secteur ouest. Là encore, les préoccupations environnementales sont fortes avec la volonté de logements économes en énergie qui ressort en 2^{ème} position. Les réponses du champ « Autre » sont variées, évoquant le souhait que soient construites surtout des cases à terre, la mise en œuvre de dispositifs d'accession pour la classe moyenne ou encore l'opposition à l'urbanisation de Cambaie.

CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DE SERVICES, QUELS SONT LES AXES QUI VOUS PARAISSENT PRIORITAIRES PARMIS CEUX-CI ?



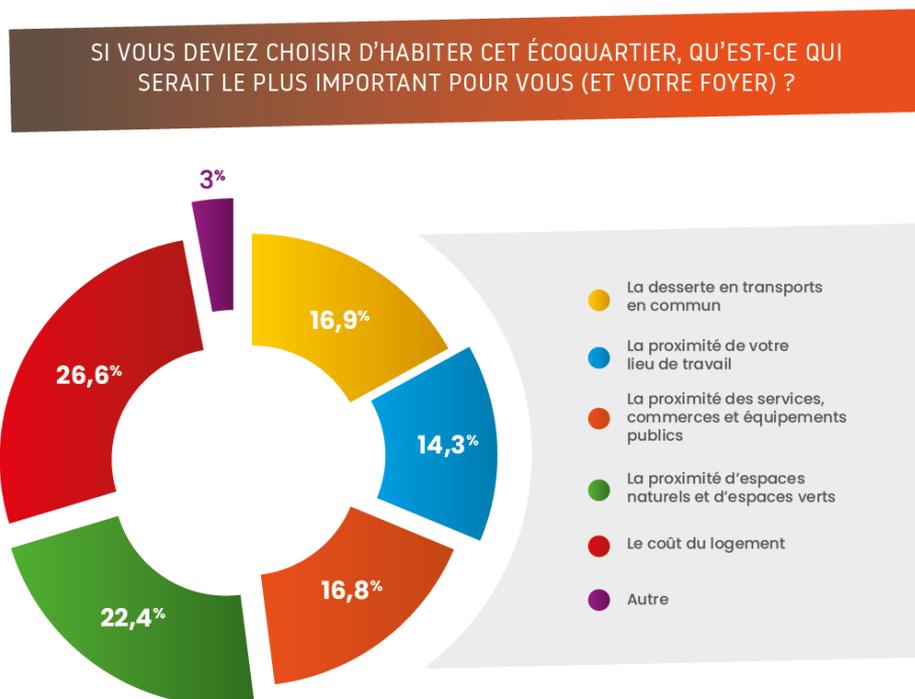
Les services publics ressortent comme un axe prioritaire, marquant des attentes importantes sur le développement d'un quartier du « quotidien », où tous les services utiles sont accessibles à proximité immédiate. Les commerces de proximité et les équipements de jeux arrivent en 2^{ème} et 3^{ème} position, confortant les attentes d'un quartier familial, répondant à tous les besoins de la vie quotidienne. Les réponses du champ « Autre » évoquent la création de petits commerces de proximité mais aussi de restaurants, d'une médiathèque,... rejoignant ainsi les précédents résultats.

CONCERNANT L'OFFRE DE LOISIRS, QUELS SONT LES PROJETS QUI VOUS PARAISSENT PRIORITAIRES PARMIS CEUX-CI ?



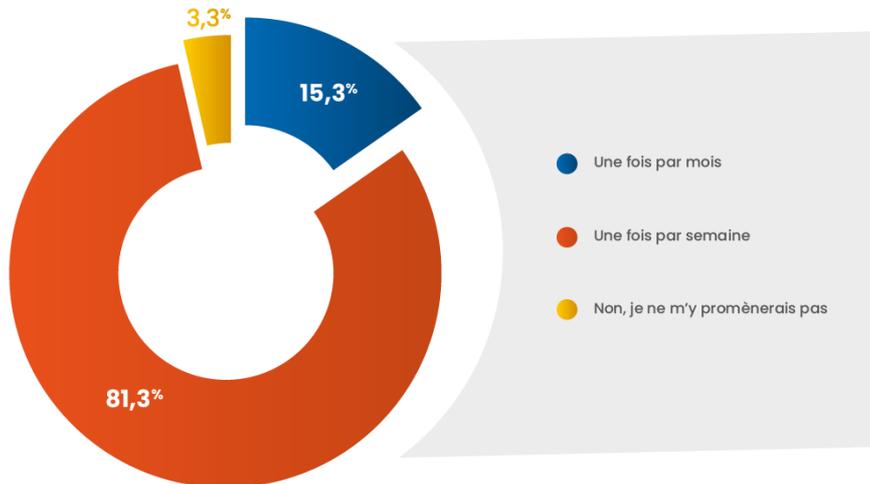
La création d'un équipement aquatique et la création d'un espace dédié à la culture réunionnaise enregistrent pratiquement les mêmes résultats. Ces réponses traduisent les attentes de création de nouveaux équipements, confortant les premières orientations de la

programmation du projet. A noter que l'aspect convivialité/liens sociaux ressort aussi nettement avec les résultats enregistrés pour la création d'aires de pique-nique – un élément fort de la culture créole. Ces résultats sont confortés par les réponses au champ « Autre » qui évoquent l'animation du quartier, des terrains de pétanque, un gymnase mais aussi des équipements nautiques/aquatiques en lien avec le littoral.



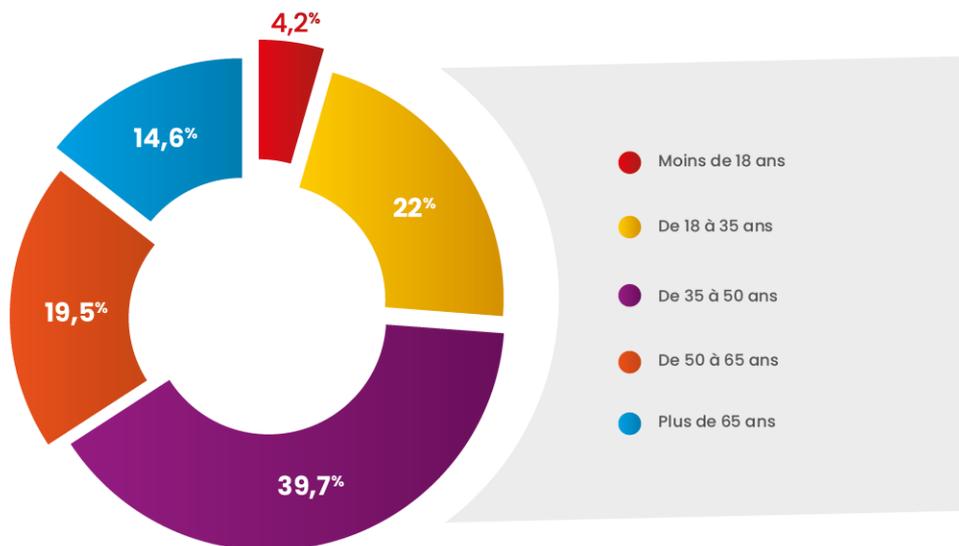
La question du coût du logement ressort comme le premier critère d'installation au sein du futur quartier. Toutefois, dans la continuité des précédents résultats portant sur les préoccupations environnementales, suit de près la volonté d'un accès rapide à la nature et aux espaces verts. Les résultats du champ « Autre » apportent des éclairages intéressants : la question de la sécurité et de l'entretien des espaces publics revient régulièrement, de même que la volonté de bâtir un quartier mixte. L'accessibilité du quartier ou encore la création d'espaces piétons sont aussi évoqués.

SI VOUS HABITIEZ L'ECOQUARTIER CAMBIE OMEGA, FRÉQUENTERIEZ-VOUS LES ESPACES NATURELS SITUÉS À PROXIMITÉ DU SITE (RÉSERVE DE L'ETANG, SENTIER LITTORAL) ?



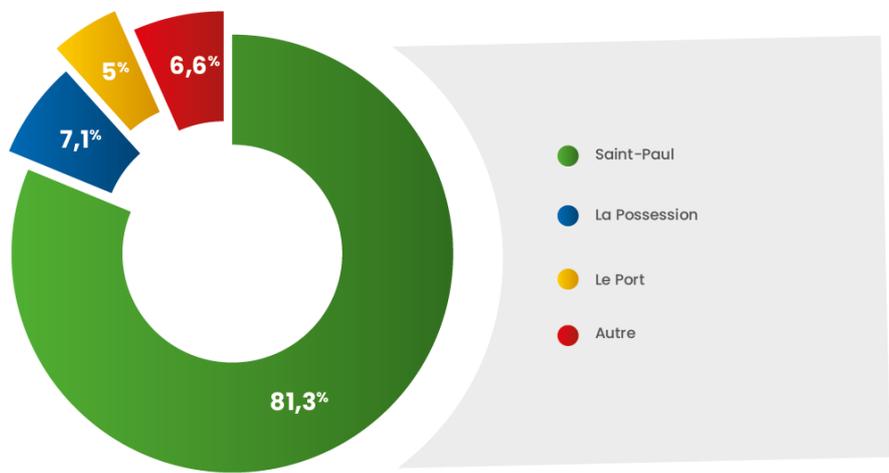
Très nettement, les résultats montrent la contribution du projet à l'attractivité des espaces naturels situés à proximité.

MERCI DE NOUS INDIQUER VOTRE TRANCHE D'ÂGE



Une représentation plutôt équilibrée des différentes tranches d'âges pouvant être en situation de recherche de logements à louer ou à acheter. Les moins de 18 ans restent la tranche la moins représentée – un résultat à nuancer toutefois au regard des ateliers conduits auprès des classes de primaire et de collège qui ont permis aux jeunes de donner leur avis sur le projet.

QUELLE EST VOTRE COMMUNE DE RÉSIDENCE ?



Une large majorité de Saint-Paulois parmi les répondants au questionnaire se dégage. Cela peut s'expliquer par le dispositif de concertation de terrain qui a permis d'agir en proximité et d'aller à la rencontre des habitants.

2) Analyse thématique des principales observations formulées

Au total, 760 contributions (préalablement anonymisées) ont été classées et regroupées en 7 grandes thématiques : 751 étaient exploitables et ont donc été analysées.

Focus préalable sur la méthodologie d'analyse

Cette analyse porte sur des contributions qui sont parvenues de différentes sources :

- les réponses aux questions “ouvertes” du questionnaire ;
- les deux réunions publiques de lancement et de premier bilan ;
- l’atelier “Mémoire, identité et culture au cœur du projet » ;
- la rencontre avec le conseil citoyen ;
- l’atelier « monde économique » conduit avec la Région ;
- les contributions recueillies lors des stands ;
- les contributions écrites de cinq particuliers parvenues par mail ;
- auxquelles se sont ajoutées les contributions de trois experts (Raoul Lucas, Jean-François Rebeyrotte et Alexis Miranville) et de quatre “groupes et personnes morales” (Fédération cycliste, Ciné Cambaie, une classe du collège de l’Etang et le groupe de l’opposition municipale) qui ont été annexées au présent bilan, compte-tenu des développements présentés.

Les ateliers organisés avec les enfants du collège de l’Etang et de l’Ecole Louise-Siarane font l’objet d’un focus complémentaire de cette analyse.

Cette analyse est un des éléments de la restitution des échanges, qui est un principe intangible de la bonne conduite des débats publics et concertations. Elle intervient avant la décision du maître d’ouvrage afin de l’éclairer.

Thématique 1 : un quartier végétalisé, qui préserve l'environnement

Cette thématique a recueilli plus du quart des contributions analysées, démontrant bien la préoccupation des participants à prévoir dans le quartier des espaces de promenade, de jardinage, de maraîchage de contact avec la nature,... avec néanmoins la préoccupation de préserver les ressources nécessaires à ce “verdissement” d’un secteur qui apparaît comme particulièrement chaud et aride aujourd’hui.

A travers les propositions de végétalisation (parcs, forêts, sentiers, murs végétalisés...) et de jardins partagés, aires de pique-nique ou activités (y compris pédagogiques) en lien avec la nature, on ressent un fort attachement des participants à un mode de vie qui ne doit pas être artificiel ou venu d’ailleurs.

Des attentes en matière de circuits courts alimentaires, de jardins potagers mis à disposition des habitants et de développement d’une agriculture bio directement sur site ont été

remontées. A noter, quelques contributions portant sur les modalités de prise en compte du risque inondation dans le projet et la préservation du littoral.

Au final, moins d'une vingtaine de contributions sont véritablement opposées à tout projet de construction, essentiellement justifiées par le souhait de préserver l'environnement.

Des espaces végétalisés, des aires de jeux et de pique-nique	92	12,25%
Des jardins partagés, des activités connectées avec la nature et avec la mer	58	7,72%
De l'agriculture urbaine, des liens forts avec les agriculteurs	23	3,06%
Eau, énergies, déchets : des ressources à préserver	25	3,33%
Pas de construction, pas de logement, une savane à préserver	18	2,40%
	216	28,76 %

Thématique 2 : une ambiance qui respecte l'identité créole, le vivre-ensemble

Cette deuxième thématique, dans l'ordre des expressions, décrit bien le projet d'une vie tournée là aussi vers l'extérieur mais aussi vers les autres, et un attachement à ce qui constitue sans doute pour les contributeurs une forme d'identité créole. Cet attachement s'exprime d'abord par l'aspect extérieur des bâtiments, leur architecture et les matériaux, puis par un rapport aux autres basé sur la convivialité, l'animation et la mixité.

Un certain nombre de contributions rejette même l'idée de ghetto (le mot "banlieue" est même exprimé) et pointe la nécessité de se préoccuper des jeunes (activités et espaces dédiés) et d'anticiper le vieillissement de la population. A ce titre, l'intérêt pour des projets et des espaces intergénérationnels est clairement exprimé par les participants.

Les propositions de création d'un musée, de parcours culturels/historiques ou d'espaces dédiés à la mémoire et à l'identité créole et/ou du site ont été souvent évoquées dans les contributions et lors de l'atelier mémoire. Plus spécifiquement, la volonté de maintenir et de valoriser les traces de l'ancienne antenne Oméga est survenue à plusieurs reprises.

Un quartier de mixité sociale, convivial et animé	31	4,13%
Un quartier respectueux de l'architecture (avec des matériaux locaux) et de la tradition créoles	58	7,72%
Un quartier sécurisé, apaisé et propre	22	2,93%
Valoriser l'identité, le patrimoine et la culture créoles	31	4,13%
	142	18,91%

Thématique 3 : des équipements qui animent le quartier

Sur cette troisième thématique, les contributions s'orientent à la fois vers ce qui constitue un quartier moderne et bien équipé (école, médiathèque, conservatoire...) mais aussi vers toutes les activités complémentaires de ce qui existe actuellement, en particulier au niveau des équipements sportifs et des lieux dédiés aux loisirs, avec l'idée d'une Plaine des loisirs qui soit animée autant le soir en nocturne que les week-ends.

Parmi les équipements culturels, la demande d'un lieu dédié à la mémoire et au patrimoine créoles est bien identifiée, avec un débat pour savoir s'il s'agit d'un musée, d'un monument ou autre...

Parmi les équipements sportifs cités, on notera la prédominance de disciplines sportives liées au bien-être et aux sports loisirs et en particulier à ceux qui se pratiquent à l'extérieur (piscine, bassin d'eau de mer, jeux d'eau, beach-volley, pétanque...).

Quelques expressions évoquent la création d'activités nautiques ou d'aménagements en lien avec la mer (création d'une marina,).

Enfin, le Comité régional de cyclisme de La Réunion a partagé une contribution détaillée portant sur la création d'un pôle vélo au sein du futur quartier permettant de faire de Cambaie un point de rayonnement majeur de la pratique du vélo.

Des équipements culturels, cultuels, éducatifs	52	6,92%
Des équipements sportifs	40	5,33%
Des lieux dédiés aux loisirs et à la vie nocturne	21	2,80%
	113	15,05%

Thématique 4 : des commerces et des services proches, des entreprises qui apportent de l'emploi

Cette thématique illustre là aussi l'idée de compléter l'offre existante : à proximité des grandes surfaces de Savanna, l'expression des participants s'oriente davantage vers des commerces de proximité, essentiellement de bouche ou liés à la santé. L'idée de créer un marché et d'une grande place dans ce quartier a de nombreux partisans.

Les services de proximité qui sont demandés sont ceux qui constituent habituellement un quartier : école, poste, banques... Une demande de maison des associations ressort à plusieurs reprises.

On notera des interrogations sur le devenir des entreprises existantes à proximité du site et peu de propositions d'implantations d'entreprises nouvelles. Toutefois, des participants ont posé la question de dispositifs pour faciliter l'implantation d'entreprises, notamment à destination des jeunes entrepreneurs du territoire.

Une offre diversifiée de commerces et de services à proximité	75	9,99%
Des activités économiques et touristiques créatrices d'emploi	10	1,33%
	85	11,32%

Thématique 5 : des logements diversifiés et accessibles

Une contribution sur dix a porté sur le logement proprement dit, ce qu'il faut nuancer par une forte expression déjà évoquée sur l'aspect extérieur des bâtiments. La demande la plus nette est en faveur d'un habitat à taille humaine de moyenne hauteur et des attentes qui vont dans le sens de logements adaptés au climat et avec des extérieurs. La demande de "case à terre"

est d'ailleurs souvent liée au petit lopin de terre qui va avec. Quelques contributions insistent sur la nécessité de construire des logements accessibles financièrement et en priorité pour les habitants de Saint-Paul. Certains participants évoquent aussi la nécessité de prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées.

Des logements accessibles financièrement	12	1,60%
Des logements adaptés au climat	20	2,66%
Des logements pour les saint-paulois, pour les seniors, les handicapés	10	1,33%
Des cases à terre en priorité, des bâtiments à taille humaine	40	5,33%
	82	10,92%

Thématique 6 : un quartier avec moins de voitures et plus de mobilités douces, sans dégrader les conditions de circulation actuelles

Sur le thème des mobilités, près d'un contributeur sur deux veut tenter de diminuer la place de la voiture dans ce nouveau quartier, d'abord par des formes de stationnement qui invisibilisent la voiture mais aussi par une bonne desserte en transports en commun et la création de voies piétonnes et cyclables. Quelques voix émergent en faveur d'un quartier entièrement piéton.

Les participants s'interrogent aussi sur les conditions d'accessibilité au quartier ainsi que les effets de l'arrivée de nouveaux habitants sur la circulation.

Plusieurs contributions font part d'une attente vis-à-vis de la connexion de Cambaie aux quartiers voisins, en complément du prolongement de l'axe mixte. La question de l'échéance de réalisation des liaisons entre Cambaie et Savanna et entre Cambaie et le Pôle sanitaire ouest a été relayée par plusieurs participants.

Les représentants du Ciné Cambaie ont exprimé une crainte quant à la suppression de la bretelle de sortie RN1 du stade Paul Julius Bénard qui dessert directement leur établissement.

Une bonne desserte en transports en commun	22	2,93%
Moins de voitures, davantage de place pour les piétons et les vélos	43	5,73%
Du stationnement et des voies nouvelles pour les voitures	8	1,07%
Des liaisons interquartiers	7	0,93%
	80	10,66%

Thématique 7 : un projet ambitieux mais maîtrisé

Peu de gens s'expriment sur le coût et le financement du projet. En revanche, il est souhaité un maintien des ambitions du projet dans la durée (avec la préoccupation notable d'un maintien de l'entretien des espaces végétalisés, en particulier) et une association forte des habitants à ce suivi.

L'association des habitants, la concertation et le suivi citoyen du projet dans la durée	15	2,00%
L'ambition du projet, son coût, sa dénomination	18	2,40%
	33	4,40%

Quelques verbatim emblématiques de la concertation

- *L'intégration d'une végétalisation élaborée et pensée pour un développement pérenne en zone tropicale, ce dès la phase de conception urbanistique afin de commencer par implanter les arbres et autres plantes avant les immeubles, tout autant que l'arrosage goutte à goutte dans cette zone particulièrement aride.*
- *Des dispositifs d'agriculture urbaine accessible et autonome (permaculture). Des poulaillers (œufs, compost) et des espaces "feu de bois" pour cuisiner collectivement. Des arbres issus des jardins créoles (biodiversité). Le maximum d'espaces de vie extérieurs protégés mais ouverts très végétalisés. Des matériaux biosourcés.*
- *Réaliser une maison des projets afin de permettre aux habitants d'accéder en temps voulu aux informations sur le projet et de poser leurs questions.*
- *L'Ecocité devrait constituer un vrai carrefour des mobilités douces.*
- *Les logements devraient s'adapter au réunionnais (vivre à l'extérieur, varangues généreusement dimensionnées).*
- *Une case à terre avec petite cour, un jumelé. Pas trop d'immeubles.*
- *Surtout pas de grandes surfaces ! des petits commerçants variés avec marché forain, un marché avec de plus en plus de produits Péri bio!*
- *Il ne faut pas que la zone soit un dortoir à côté d'une zone d'activité commerciale. Il doit y avoir une mixité pour qu'il y ait de la vie.*
- *Inclure la tradition et l'identité créole dans tous les aspects du projet (au niveau architectural par exemple) et mettre en place des lieux (ouverts ou pas) d'expression de notre culture (le théâtre et les contes).*
- *Inventer des structures de façon à ce que les habitants de ce quartier développent le vivre ensemble : par exemple des jardins familiaux, des "ateliers" intergénérationnels sur des sujets comme les petits bricolages, la découverte des nouvelles technologies pour les plus anciens,... des lieux où chacun aurait son mot à dire sur la vie de son quartier, sur les décisions à prendre.*
- *Une ville ultra connectée avec des infrastructures modernes 2.0. La ville de St Paul doit être un standard en développement durable et ville intelligente*

Focus sur les contributions des écoliers et collégiens

Un rapport de quinze pages de propositions a été remis au TCO par un groupe de collégiens (8 classes) en complément d'un travail en atelier réalisé avec les animateurs de la concertation. Les collégiens mettent l'accent sur les alternatives à la voiture, les commerces de proximité, les équipements de production d'énergie renouvelable, la préservation et l'amplification de la végétation et de la biodiversité, l'accessibilité au plus grand nombre des logements et des équipements, un habitat diversifié et à taille humaine, l'économie et la réutilisation des ressources, des établissements scolaires et petites enfance « verts » (intégration de ruches, potagers, cantines bio...). Les propositions sont nombreuses en matière d'équipements de loisirs et sport : skatepark, pump park, bicross, gymnase, boulodrome couvert, terrains de beach sport, parcours santé, complexe aquatique, bassins de baignade naturels (en mer ou lié à l'étang), mur d'escalade, ... L'ambition environnementale du projet est clairement mise en avant.

Quelques autres propositions originales à noter : la création d'une sculpture en déchets recyclés, un laboratoire du futur : « futur lab », une école pour étudier les poissons, un jardin à plantes odoriférantes et médicinal.

Les écoliers de l'école Louise-Siarane n'ont pas manqué d'imagination. Leur attention s'est portée sur les publics vulnérables et notamment les SDF pour lesquels ils proposent un centre d'hébergement mais aussi des espaces de loisirs pour les aînés (dancing). Pour les animaux abandonnés, ils suggèrent la création d'un refuge (SPA) intégré à un centre animalier mais aussi une ferme pédagogique et un centre équestre. Ils imaginent en le dessinant que l'hôtel envisagé dans l'Ecocité sera couvert de panneaux solaires sur le toit et construit avec du bois "sur un grand terrain avec pleins de plantes". Concernant les équipements de loisirs, ils sont plusieurs à souhaiter la réalisation d'un skatepark mais aussi un équipement aquatique (dénommé « aqua Ouest »), des aires de jeux ambitieuses et pour le volet culturel un « musée de La Réunion ». Ils mettent également le vélo au cœur de la mobilité sur le quartier.

Les contributions des plus jeunes rejoignent les fortes préoccupations environnementales soulevées au cours de la concertation. Des sujets peu ou pas abordés par les adultes trouvent un écho particulier chez les enfants, comme la question animale ou encore sociale (centre d'hébergement, refuge, équipements personnes âgées...).

Focus sur les trois contributions d'experts sur le volet « Mémoire et culture »

- **La contribution de Jean-François Rebeyrotte, archéologue**, intitulée "Cambaie un exemple où le rien d'avant devient le tout de demain", part de la réalité d'un site qu'il considère comme non-représentatif du patrimoine et de la culture réunionnaise pour s'emparer de ce patrimoine et de cette culture afin de "donner une âme" à Cambaie. C'est ainsi qu'il recommande de prendre soin de bien ancrer le futur quartier dans une dynamique culturelle et patrimoniale forte : noms de rues issues de la généalogie, résidences d'artistes sur le thème "patrimoine et création", sentier d'interprétation patrimoniale pris en compte... Il défend la prise en compte dans les nouvelles constructions des acquis patrimoniaux du bâti réunionnais.

- **La contribution d’Alexis Miranville, historien**, traite, au-delà des noms de rues évoqués par Jean-François Rebeyrotte, de la dénomination du quartier et des différents espaces qui pourraient composer Cambaie. Il propose simplement le nom d’“Ecoville”, afin que chacun de ses futurs habitants puisse sentir Ecovillois. Pour les noms des différents secteurs du projet, il suggère :

- La Plaine Oméga (des activités et échanges) ;
- Le Quartier Anne Mousse (des résidences) ;
- Le Parc-Jardin (Mare à Cadet) ;
- La Plaine Rue Jacquot (des loisirs) ;

En précisant qu’il souhaite ainsi “nourrir un débat que d’autres connaisseurs et amoureux de Saint-Paul (et de son histoire) ne manqueront pas d’enrichir de leurs propres propositions.”

- **La contribution de Raoul Lucas, sociologue et historien**, ouvre sur trois propositions concrètes :
 - (re) lancer une structure de recherche en science sociale au profit du territoire (avec l’Ecocité, comme domaine d’application premier) et de la région indianocéanique ;
 - mettre en place un groupe pluridisciplinaire avec des personnes qualifiées désignées et un animateur pour alimenter les instances techniques et politiques tout au long de la conduite du projet ;
 - élaborer et mettre en œuvre une programmation dans le cadre de la gouvernance générale du projet qui intègre les différents groupes de savoir (savoirs experts, savoirs utilitaires).

Focus sur le projet proposé par le Comité régional de cyclisme de La Réunion

Le Comité régional de cyclisme de La Réunion propose la création d’un « pôle vélo » sur la Plaine des loisirs dans le cadre du projet Cambaie-Oméga. La proposition est étayée d’un plan-programme intégrant, sur une emprise d’environ 1,4 ha, les fonctions suivantes :

- une piste de BMX (bicross) ;
- un pumtrack ;
- un plateau école pour l’apprentissage du vélo ;
- des locaux d’accompagnement (pôle administratif et de services) pouvant intégrer du stockage, un atelier de réparation, un loueur de vélo, une salle de préparation physique et potentiellement le siège du comité régional.

L’ambition proposée est de créer une polarité intégrant sur un même site un ensemble de services et d’équipements autour de la pratique du vélo.

LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION EN BREF

- Une mobilisation importante des Saint-Paulois.
- Un projet globalement bien accueilli, avec la volonté d'un aménagement ambitieux pour Cambaie et maîtrisé dans le temps. Un projet perçu comme le « laboratoire » d'une nouvelle façon de construire la ville réunionnaise.
- Des préoccupations environnementales très fortes, avec d'importantes attentes sur la végétalisation du quartier et son entretien, la construction de bâtiments respectueux de l'environnement et préservant le lien à la nature, une gestion responsable et raisonnée des ressources naturelles ainsi que des déchets.
- Des attentes exprimées sur le respect du style et de l'identité créole à travers les matériaux, l'architecture des bâtiments, la composition des espaces publics mais aussi à travers un équipement dédié (musée ou autre).
- Le souhait d'un quartier animé, à taille humaine, privilégiant les services et petits commerces du quotidien ainsi que les espaces ou animations permettant de se retrouver et de créer du lien entre les générations.
- Des attentes notoires sur le niveau d'équipements et de services du quartier, notamment à destination des enfants, des adolescents et des personnes âgées.
- La volonté de développer la vocation sport, loisirs et culture de la Plaine des loisirs et plus largement du quartier, avec des attentes autour de la création d'équipements sportifs (skatepark, équipements liés au vélo, espace de baignade...), ludiques et culturels.
- Des attentes fortes liées au développement des transports en commun et des mobilités douces pour limiter la place de la voiture, et plus largement améliorer ou a minima, ne pas dégrader les conditions de déplacement.
- Des attentes importantes autour de la création d'une offre de logements accessible, notamment pour l'achat.
- Un volet développement économique à conforter et l'accompagnement des TPE locales évoqué à plusieurs reprises.

LES RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET LES ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

1) Un quartier végétalisé, qui préserve l'environnement

Sur l'opportunité d'urbaniser Cambaie, le TCO a pu rappeler à plusieurs reprises au cours de la concertation le caractère stratégique du site et son inscription en tant que zone d'urbanisation prioritaire au sein des documents d'urbanisme et de planification d'échelle locale, intercommunale et régionale. La création de la ZAC Cambaie-Oméga s'inscrit dans un projet de développement du cœur d'agglomération labellisé Ecocité qui a pour objectif de rééquilibrer la production de logements à l'échelle du territoire, de rapprocher habitat et emploi et d'intensifier la ville à proximité des axes de développement des transports en commun. Depuis la destruction de l'Antenne Oméga, un important travail de maîtrise du foncier a été mené par le TCO sur Cambaie pour assurer un développement équilibré, anticipé et coordonné du site et lutter ainsi contre les développements spontanés. Rappelons par ailleurs que les besoins en logements et en foncier économique du territoire sont tels qu'il est désormais urgent d'engager la phase de réalisation du projet. En tant que dernier foncier stratégique de l'Ouest, ce site doit néanmoins faire l'objet d'un développement raisonné et responsable. La démarche de labellisation écoquartier ainsi que l'inscription dans la démarche Ecocité traduisent la volonté d'y bâtir un nouveau modèle urbain, respectueux de l'environnement et du patrimoine.

Le projet d'écoquartier Cambaie-Oméga s'inscrit pleinement dans l'ambition d'une ville-jardin, où la nature retrouve toute sa place en ville, d'une part pour assurer un confort climatique naturel, et d'autre part, pour restaurer un lien ville-nature au cœur des lieux de vie. Les attentes très fortes exprimées au cours de la concertation viennent conforter cet axe majeur du projet. Ce besoin de proximité à la nature connaît une résonance toute particulière dans le contexte sanitaire et climatique actuel, marqué par l'expérience du confinement. La crise vient donc accélérer ce processus de transformation de l'aménagement urbain, déjà engagé dans le cadre de l'Ecocité de La Réunion.

La création d'un parc d'environ 15 ha au sein de l'écoquartier Cambaie-Oméga assurera la fonction de « poumon vert ». Ce parc répond à plusieurs objectifs : développement de l'agriculture en circuit-court, gestion des eaux pluviales, augmentation de la biodiversité, création d'espaces de convivialité et continuité paysagère entre le littoral et la ravine la Plaine. Le parc s'inscrit dans la continuité de la Plaine des loisirs, largement ouverte et arborée, constituant un espace de respiration considérable dans le cœur d'agglomération, d'échelle comparable au Cœur vert familiale à Saint-Denis (35 ha). Au-delà du parc, l'ensemble de l'aménagement du quartier intégrera des espaces verts publics (jardins, placettes, espaces piétons arborés, ...) mais aussi privés avec des exigences de maintien d'espaces végétalisés à la parcelle appliquée aux constructeurs, notamment à travers les cahiers des charges de cession de terrain et le Plan local d'urbanisme (objectif : 1/3 d'espace bâti pour 2/3 d'espaces libre végétalisé). Au total le projet (hors prolongement de l'axe mixte) prévoit la plantation d'environ 5 500 grands arbres, 45 000 jeunes plants et 80 000 arbustes. Cette ambition de végétalisation nécessite une fertilisation des sols et une anticipation de la production et de la croissance des végétaux à travers plusieurs leviers envisagés : la mise en œuvre de contrats

de croissance des arbres envisagée à travers différents leviers : des contrats de culture, une pépinière de projet, des plantations sur site anticipées sur les terrains maîtrisés.

Plus globalement, les préoccupations environnementales qui animent le projet d'écoquartier trouvent un large écho au sein des contributions. Le TCO rappelle ainsi la démarche de labellisation de l'opération en « écoquartier », visant la performance énergétique et le confort des bâtiments, des équipements et des aménagements. Les techniques de construction bioclimatiques et les filières de construction éco-responsables intégrant les ressources locales seront par ailleurs privilégiées.

Sur le volet agricole et suite à plusieurs questionnements en ce sens, le TCO rappelle que les cultures du parc des loisirs devront correspondre à une production agro-écologique et biologique.

Plusieurs contributions se sont questionnées sur le « verdissement » d'un site aujourd'hui aride. Le TCO rappelle que l'utilisation des eaux usées recyclées sera privilégiée pour arroser les espaces verts et limiter la consommation en eau potable. Le projet ReUse de La Créole a ainsi pu être évoqué au cours de la concertation. A défaut de disponibilité de la ressource ReUse, l'arrosage des espaces verts et a fortiori l'irrigation des espaces agricoles sera recherchée prioritairement à partir de l'eau brute issu du basculement (ILO), dont le réseau est situé en limite du périmètre du projet. La concertation a également permis d'aborder le projet de « Terres fertiles » qui vise à enrichir le sol aride de Cambaie, sans avoir à déplacer de la terre des hauts du territoire.

Enfin, plus spécifiquement, le risque inondation est bien pris en compte ainsi que celui de la montée des eaux liée au réchauffement climatique : le projet s'inscrit dans le strict respect de la réglementation de l'État relative à l'aménagement du littoral. La forêt domaniale sera sanctuarisée et les premières constructions se situeront à 600 mètres du littoral. La topographie « descendante » du site, héritage de l'exploitation des carrières, a également été prise en compte dans la conception du projet. Au-delà de l'écoquartier Cambaie-Oméga, le TCO est engagé dans une stratégie de lutte contre l'érosion du trait de côte qui, à Cambaie, trouve un écho direct dans le projet de gestion forestier de l'ONF, reposant sur un reprofilage de la plage (topographie plus douce) et la plantation d'espèces stabilisantes comme la Patate à Durand sur l'arrière-plage. Le risque inondation – faible à moyen - lié aux ravines la Plaine et Piton Defaud est également intégré. Le risque de débordement de la ravine la Plaine en aval de la RN1 va diminuer dans le cadre des travaux de reprofilage du lit qui seront réalisés par la Région pour le prolongement de l'axe mixte. Par ailleurs dans le cadre de la ZAC, il est prévu de dévoyer en amont les écoulements de la ravine Piton Defaud dans la carrière. Ces travaux hydrauliques permettront de réviser le Plan de prévention des risques inondations afin de diminuer les contraintes constructives.

2) Une ambiance qui respecte l'identité créole, le vivre-ensemble

Le TCO prend note des nombreuses expressions portant sur le vivre-ensemble, la création de lieux de convivialité, intergénérationnel mais aussi d'espaces de commémoration, culturels,... qui donneront toute son identité et son ambiance à ce futur quartier. Doter ce futur quartier

d'une identité créole et valoriser l'histoire de Cambaie sont des ambitions fortes du TCO qui a pu rappeler son souhait de ne pas « plaquer » un modèle d'aménagement urbain hors-sol.

A travers ce projet d'écoquartier, le TCO souhaite ainsi valoriser les matériaux locaux ainsi que le savoir-faire réunionnais ancestral en matière de construction bioclimatique.

La question du lien social est également très importante lorsque l'on parle d'art de vivre créole : la mixité des publics, des espaces et des usages sera recherchée. Cette mixité passe par une offre de logements variée mais aussi par des espaces de rencontre (jardins, équipements de jeux, kiosques, ...) et des services adaptés à tous les âges. Le TCO sera attentif à la programmation logement de manière à répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population : besoin en logements plus petits mais aussi plus accessible, mieux desservis en transports et en services. Afin de répondre aux attentes légitimes en matière de brassage des générations, le TCO souhaite poursuivre la réflexion sur une « cité des générations » consistant à réaliser sur un même îlot une crèche, un EPHAD et des logements étudiants pour favoriser les projets et les liens intergénérationnels.

Enfin, le volet culturel est un axe à part entière du projet, notamment avec le développement de la Plaine de loisirs et la requalification de l'Expo-Bat qui permettra de nouveaux usages (spectacle, événements familiaux) ou encore le projet de création d'une Cité de Gastronomie Réunionnaise, dont le rôle est de valoriser le patrimoine culinaire et plus généralement l'histoire et le métissage réunionnais.

Sur l'aspect historique, le TCO a rappelé au cours de la concertation son souhait de valoriser le patrimoine de Cambaie et de doter le quartier d'équipements culturels, mémoriels voire culturels et funéraires. L'atelier mémoire a permis d'aborder longuement ces aspects, tandis qu'un groupe d'historiens a été constitué pour alimenter la réflexion. Plus largement, le TCO s'est engagé dans une démarche de labellisation « Ville et Pays d'Art et d'Histoire ».

3) Des équipements qui animent le quartier

Les premières orientations de programmation présentées dans le cadre de la concertation rejoignent assez fortement les contributions des habitants. L'un des grands objectifs du projet d'écoquartier est de conforter et de développer la vocation « Sports et loisirs » de la Plaine des loisirs avec de nouveaux équipements.

La nécessité de développer des équipements sportifs le plus ouverts possible à destination des jeunes, des tout-petits aux adolescents, est partagée. Les équipements liés au vélo et à la glisse urbaine apparaissent comme un besoin souvent énoncé et rejoignant les orientations du TCO pour l'aménagement de la Plaine des loisirs.

Des aires de jeux pour enfants seront intégrées dans la Plaine et le parc des loisirs ainsi qu'un bouldrome. Des espaces de pique-niques, un parcours santé compléteront ces aménagements pour répondre au besoin d'espaces ouverts en libre accès.

La volonté des habitants de retrouver sur le quartier une offre de baignade est également partagée par le TCO. Concernant la baignade en mer (hors ZAC), cette option a été écartée

suite à une étude de faisabilité réalisée en 2015 qui fait état de l'exposition à la houle, de la plasticité et de la mobilité du cordon littoral en baie de Saint-Paul, de la sensibilité aux événements violents, des mouvements sédimentaires et du risque accru d'érosion marine, très défavorable à ce type d'aménagement. Par ailleurs le classement en espace remarquable du littoral de cette portion de côte n'autorise pas de bassin de baignade. De ce fait, le TCO privilégie l'aménagement d'un équipement de baignade sans échange avec le milieu naturel de type piscine/parc aquatique.

Au-delà de la Plaine des loisirs, d'autres équipements animeront la vie de quartier : écoles, crèches, espaces de jeux, espaces de promenade,... avec des aménagements dédiés aux enfants ou aux adolescents. Le programme des équipements et services publics sera approfondi dans les phases ultérieures de projet en lien avec les administrations référentes (Département, CAF, mairie, la Poste, etc.) afin de préciser l'offre de service du quartier, étant entendu que le programme anticipe ce type d'installation, notamment en rez-de-chaussée des constructions.

4) Des commerces et des services proches, des entreprises qui apportent de l'emploi

Au cours de la concertation, le TCO a pu rappeler son souhait de privilégier les commerces de proximité au sein du futur quartier : Cambaie-Oméga n'a pas vocation à accueillir un centre commercial. Ce type de programme est d'autant plus inopportun que Cambaie-Oméga se situe à proximité directe de deux grands centres commerciaux de l'île : Sacré Cœur et Savanna. Une moyenne surface alimentaire est programmée pour accompagner le développement urbain et éviter les déplacements inutiles. Cette démarche s'inscrit plus largement dans le principe « de la ville des courtes distances » : où l'ensemble des besoins du quotidien peuvent se faire facilement à pieds ou près de chez soi, que ce soit en termes de services, d'équipements ou de commerces mais aussi d'emploi, en rapprochant les lieux de travail du domicile.

Sur le développement économique : la création de l'écoquartier et l'essor des projets de transport vont considérablement renforcer l'attractivité du secteur, dont bénéficieront les entreprises déjà installées comme les nouvelles. Les premières orientations de programmation prévoient ainsi des espaces dédiés à la création de bureaux ou d'activités de production ou de petite logistique : un besoin clairement identifié dans l'Ouest et une localisation stratégique du fait de la proximité du Grand Port Maritime, du Pôle sanitaire Ouest et des grands axes de desserte. Par ailleurs, la création d'un Centre de congrès et séminaires couplée à une offre d'hôtel fera de Cambaie l'une des grandes destinations de tourisme d'affaires de l'Ouest.

Enfin, sur la création de nouvelles activités, la création de l'écoquartier pourrait être l'opportunité de développer de nouvelles formes de commerces (commerces éphémères, halle dédiée au circuit-court, marché couvert...), complétant l'offre à Saint-Paul et de l'Ouest. La demande d'un marché souvent exprimée par les participants est également identifiée et pourra se concrétiser sur la place de Cambaie à proximité du pôle d'échanges, en lien avec la Cité de la gastronomie.

5) Des logements diversifiés et accessibles

Le TCO a pu rappeler à plusieurs reprises au cours de la concertation son souhait de développer une nouvelle offre de logements diversifiée à coût maîtrisé (location, achat, accession sociale à la propriété,...), en phase avec les besoins de l'Ouest. Actuellement, 8 000 demandes de logements sociaux sont en attente sur le territoire du TCO : l'écoquartier Cambaie-Oméga est un moyen de répondre en partie à ce besoin.

Par ailleurs, le diagnostic du territoire montre un fort besoin en logements de petite et moyenne surface (pour les jeunes recherchant un premier logement, les personnes âgées souhaitant une surface plus petite,...) : Cambaie-Oméga est l'opportunité de développer cette offre dans l'Ouest. Enfin, des formes innovantes de logement pourraient être expérimentées, comme les logements intergénérationnels, l'habitat participatif et l'habitat inclusif.

Sur la question de la densité, les besoins du territoire et les enjeux environnementaux invitent à économiser le foncier et à limiter l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs une densité minimale de 50 logements/hectare est fixée réglementairement au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et au Schéma d'aménagement régional (SAR) au sein du Cœur d'agglomération et à proximité des arrêts de transport en commun en site propre (TCSP). Ainsi, la construction d'immeubles collectifs est privilégiée par le maître d'ouvrage. Néanmoins, tenant compte des préoccupations de la population exprimées lors de la concertation, le maître d'ouvrage cherchera à développer une offre complémentaire d'habitat individuel dont la localisation sera privilégiée aux abords des parcs des loisirs. La variété des typologies bâties (constructions basses, intermédiaires, collectives...) assurera l'émergence d'une ville diverse, respectueuse des spécificités créoles et tropicales. La densité sera par ailleurs adaptée : les formes bâties les plus hautes seront privilégiées à proximité des stations de transports en commun. Une partie des rez-de-chaussée accueillera des activités permettant d'animer le quartier (commerces, services,...). Enfin, le lien direct avec la nature sera préservé grâce à la création de nombreux espaces verts, jardins, mais aussi avec l'intégration d'espaces extérieurs à l'échelle de la cellule logement (balcons).

6) Un quartier avec moins de voitures et plus de mobilités douces, sans dégrader les conditions de circulation actuelles

Le TCO note les préoccupations et questionnements des habitants au sujet de l'accessibilité et de la desserte du futur quartier ainsi que des effets du projet sur les conditions de circulation. Si ces points ne relèvent pas tous de la compétence du TCO, la concertation dédiée au projet de prolongement de l'axe mixte et menée conjointement par la Région a permis d'apporter des éclairages importants.

En effet, la mise en service dès 2023 de l'axe mixte prolongé entre les échangeurs de Cambaie et Savanna assurera la desserte de la ZAC tous modes : voiture, vélo, piéton et transports en commun urbain et interurbain sur voies dédiées. Le désenclavement du quartier Jacquot par l'axe mixte est par ailleurs un préalable indispensable au renforcement de l'offre de loisirs autour du stade.

La concertation a également été l'opportunité de présenter le projet de pôle d'échanges multimodal prévu au sein du quartier qui assurera une desserte Car Jaune / Kar'Ouest pour l'ensemble des usagers du site (habitants, salariés, ...). Plus largement, les échanges ont permis d'évoquer les projets de transports en commun prévus à plus long terme dans le cadre de l'Ecocité, notamment la création d'un réseau ferré type tramway.

Sur la place de la voiture, le TCO précise que l'organisation des liaisons au sein du quartier assurera une répartition équilibrée des modes : un ensemble de voies internes permettra 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.

Plus spécifiquement sur le développement des mobilités douces, le TCO rappelle que le projet prévoit environ 5 km de voies cyclables pour se déplacer dans le quartier et rejoindre les quartiers voisins et qui s'ajouteront au prolongement de la voie vélo régionale (VVR) réalisé dans le cadre du projet de prolongement de l'axe mixte de la Région.

Le projet de ZAC Cambaie-Oméga s'inscrit dans la démarche Ecocité qui est avant tout une démarche d'anticipation et de planification du développement urbain à une échelle plus large qu'un quartier ou qu'une opération d'aménagement. A ce titre, les prévisions de trafic dans et aux abords de la ZAC dans le cadre plus global du développement du Cœur d'agglomération ont été étudiées. Les premiers résultats des modélisations, qui seront présentés de manière plus détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la ZAC, montrent que les conditions de circulation du secteur, et notamment sur la RN1, ne se dégradent pas avec la constitution de l'écoquartier Cambaie-Oméga. Le développement du Cœur d'agglomération repose sur un renforcement de la desserte en transport en commun et réciproquement car il n'y a pas de transport en commun efficace et viable sans une certaine densité urbaine. Par ailleurs le projet implique une diminution des distances à parcourir entre emploi et habitat ou entre habitat et services. La ZAC Cambaie-Oméga répond donc aux enjeux de la mobilité de demain à La Réunion.

Concernant la demande de réalisation des connexions entre Cambaie et Savanna et entre Cambaie et le Pôle sanitaire Ouest, le TCO en lien avec ses partenaires au titre de la démarche Ecocité a étudié les caractéristiques de ces ouvrages à un stade d'étude préliminaire. Le projet de ZAC intègre l'ensemble des mesures conservatoires permettant leur réalisation future. L'inscription de ces ouvrages dans les priorités d'intervention des collectivités pour la mise en œuvre de l'Ecocité doit permettre d'engager rapidement ces connexions nécessaires au territoire.

7) Un projet ambitieux mais maîtrisé

Sur la maîtrise du projet et de ses coûts, le Projet Partenarial d'Aménagement signé par l'ensemble des partenaires de l'Ecocité le 10 décembre 2020 sécurise les conditions de mise en œuvre et de financement des opérations de l'Ecocité, dont fait partie la ZAC Cambaie-Oméga.

Comme indiqué lors des réunions de concertation, il faut rappeler qu'une opération d'aménagement représente des dépenses mais aussi des recettes (vente de charge foncière aux constructeurs) qui permettent de compenser partiellement les coûts d'aménagement. Même si elles sont difficilement quantifiables, les charges évitées par la collectivité sur le long terme en matière de collecte des déchets, de desserte en transport, d'alimentation en réseau, de mutualisation des services, etc. sont non négligeables par rapport à un développement urbain non maîtrisé en dehors du cœur d'agglomération.

Le TCO a relevé par ailleurs plusieurs questionnements sur la maîtrise des coûts liés aux matériaux : ce point fait l'objet de toutes les attentions pour assurer une bonne anticipation des besoins, tout en préservant la viabilité économique de l'opération. Le TCO cherchera à optimiser l'exploitation des carrières d'Oméga et à mener une réflexion et des expérimentations en lien avec ses partenaires du GIP Ecocité sur la question des techniques constructives utilisant moins de matériaux et surtout moins de béton.

Enfin, sur la démarche de concertation : le TCO a pu rappeler au cours des rencontres, sa volonté de poursuivre les échanges au-delà de cette première étape pour assurer l'association régulière des habitants à la réalisation de ce projet clé du territoire Ouest.

LA DÉCISION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La concertation dédiée au projet de création de ZAC Cambaie-Oméga et qui s'est tenue du 9 novembre au 18 décembre 2020 a été riche en enseignements pour le TCO. A la lumière des conclusions de la concertation, le TCO décide de poursuivre la mise en œuvre du projet et de prendre plusieurs engagements pour la suite :

ASSURER LE MAINTIEN DE L'INFORMATION ET DE LA CONCERTATION

L'importante mobilisation des habitants au cours de la concertation conforte la volonté du TCO de poursuivre les échanges à l'issue de cette étape. De nouveaux formats d'information seront définis ultérieurement. Suite à leur succès et à la demande des habitants, de nouvelles balades de site à vélo seront proposées. Des ateliers avec les usagers/habitats seront mis en place pour définir plus spécifiquement le projet de parc et des espaces publics ainsi que le programme des équipements de la Plaine des loisirs, de la Cité de la gastronomie, etc. Une réflexion sur la création d'une maison de projet, lieu d'information, de discussion et d'échange entre les habitants et avec l'équipe projet sera également engagée par le TCO. La page web dédiée au projet restera active et sera actualisée. Les rencontres avec les scolaires se poursuivront dans le cadre de la démarche Ecocité pour associer les plus jeunes aux réflexions autour de la ville de demain.

PROPOSER DES ESPACES DE PRÉFIGURATION POUR FACILITER L'APPROPRIATION ET LA PROJECTION DES HABITANTS

Au regard des nombreuses attentes exprimées sur la question de l'animation sociale et culturelle du quartier, sur l'agriculture urbaine et sur l'importance de la végétation en ville, des espaces, aménagements ou activités « test » pourront être expérimentés sur le site de Cambaie. Des parcelles du périmètre seront prochainement mises à disposition de projets collaboratifs, festifs, culturels, intergénérationnels, ludiques, agricoles ou de plantation. Il s'agira d'une part d'anticiper les futurs usages du quartier mais aussi de consulter les habitants sur la pertinence de pérenniser les dispositifs expérimentés. Ces projets seront choisis à l'issue d'un ou de plusieurs appels à projet.

ANIMER UNE DÉMARCHE HISTORIQUE ET CULTURELLE AUTOUR DU PROJET

Le souhait de bâtir un quartier respectueux de l'identité, de la culture et du patrimoine créole a été très largement partagé dans le cadre de la concertation. A ce titre, le TCO souhaite instituer un groupe de travail composé d'historiens en y associant des acteurs du monde de la culture et de l'art. La valorisation du patrimoine du site (notamment l'ancienne Antenne Oméga) sera recherchée. L'objectif sera d'alimenter la dimension patrimoniale et culturelle du projet et de faire des suggestions de noms de quartier qui pourront être proposées aux habitants.

DONNER SUITE AU PROJET DE « PÔLE VÉLO » PROPOSÉ PAR LE COMITÉ RÉGIONAL DE CYCLISME ET AUX ATTENTES EN MATIÈRE DE GLISSE URBAINE

La proposition du Comité régional de cyclisme s'inscrit à la fois dans les attentes exprimées par les habitants dans le cadre de la concertation et dans les objectifs du TCO en matière de promotion de la pratique du vélo sur son territoire. La réalisation d'un pôle vélo, élargi à la glisse urbaine avec la création d'un skatepark sera donc intégrée dans le plan d'aménagement

de la ZAC. Le TCO en lien avec la Ville de Saint-Paul, s'engage à faciliter la réalisation à court terme de cet équipement sur la Plaine des loisirs.