

ZAC CAMBAIE-OMEGA

MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS REÇUES DANS LE CADRE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Octobre 2021

I. RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA PARTICIPATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Le projet d'aménagement porté par le Territoire de la Côte Ouest (TCO) sur le secteur Cambaie-Oméga à Saint-Paul a pour objectif la création d'un écoquartier au programme mixte comprenant activités économiques, logements, équipements de loisirs, agriculture urbaine ainsi que la création de nouveaux espaces publics et espaces verts. Ce projet s'inscrit dans la démarche Ecocité de La Réunion qui vise la structuration du Cœur d'agglomération de l'Ouest ainsi que l'exemplarité en matière d'aménagement urbain durable en milieu insulaire et tropical. L'opération est réalisée via une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC), soumise à évaluation environnementale.

En application notamment de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Cambaie-Oméga est soumis à la procédure de **participation du public par voie électronique**.

Cette procédure s'applique aux projets soumis à évaluation environnementale (article R122-2 du Code de l'environnement) pour lesquels une enquête publique n'est pas requise (article L 123-2 du Code de l'environnement), ce qui est le cas du projet de ZAC



Cambaie-Oméga.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet, en l'occurrence le TCO.

La composition du dossier soumis à la participation est prévue à l'article L. 123-19. Il comprend notamment l'étude d'impact, les avis règlementaires émis sur le projet et le bilan de la concertation préalable.

Ce dossier est mis en consultation du public par voie électronique pendant une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours. Les observations et propositions du public sont déposées par voie électronique.

Le public est informé via un avis quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Dans un délai qui ne peut pas être inférieur à quatre jours à compter de la date de clôture de la consultation, une synthèse des observations et propositions du public est réalisée. Il s'agit du présent document.

A l'issue de la participation du public, au plus tard à la date de publication de la délibération créant la ZAC Cambaie-Oméga à Saint-Paul et pendant une durée de 3 mois, le TCO rend public, sur son site internet, un dossier comprenant : la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, à savoir l'approbation de la création de la ZAC.

II. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Par délibération n°2020_114_CC_1 du 2 novembre 2020, le TCO a défini les modalités de la participation du public par voie électronique conformément à l'article L. 123-19 et suivants du code de l'environnement.

La participation s'est déroulée du 23 août 2021 au 24 septembre 2021 inclus.

Les observations, propositions et questions du public, pouvaient être adressées par voie



électronique à l'adresse suivante : courrier@tco.re. Elles devaient parvenir à compter du 23 août 2021, à 9h, jusqu'au lundi 24 août 2021, à 16h date de clôture de la mise à disposition du public avec pour objet « Participation du public relative à la ZAC Cambaie-Oméga ».

Les renseignements pertinents sur le projet pouvaient être obtenus auprès de Monsieur le Président du TCO, à l'adresse électronique suivante courrier@tco.re ou par téléphone au : 02 62 32 12 12.

Le public a été informé de la procédure par un avis conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 II du Code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation.

Cet avis a été affiché en Mairie et au siège du TCO le 9 août. Il a également fait l'objet d'une publication presse dans le Journal de l'île de la Réunion et dans le Quotidien le lundi 9 août 2021.

Le dossier mis à disposition comprenait :

- le projet de dossier de création de la ZAC Cambaie-Oméga,
- l'étude d'impact et son résumé non technique,
- l'avis de l'Autorité Environnementale,
- l'avis émis par la Commune de Saint-Paul,
- la réponse apportée à l'avis de la Commune de Saint-Paul par le TCO,
- une notice explicative de la procédure,
- le bilan de la concertation préalable et la délibération l'arrêtant.

L'ensemble du dossier était téléchargeable sur le site internet du TCO à l'adresse suivante : <https://www.tco.re/cambaie-omega>.

Un exemplaire sur support papier du dossier était également consultable, aux horaires habituels d'ouverture, à l'accueil du TCO, 1 rue Eliard Laude, 97822 LE PORT ainsi qu'en mairie de Saint-Paul au Pôle aménagement et économie situé 1 rue Evariste de Parry, 97460 SAINT-PAUL.

III. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU TCO

Au total durant la procédure de participation du public, onze messages ont été reçus,



correspondant à huit observations et propositions du public dans la mesure où une personne a contribué trois fois avec un contenu de même nature.

Les contributeurs sont des habitants des communes du cœur d'agglomération du TCO (La Possession, Le Port, Saint-Paul) avec une majorité de contributions émanant de Saint-Paulois (5/8).

Les contributions traduisent globalement un accueil favorable du projet.

Elles portent essentiellement sur l'ambition environnementale du projet et invite le TCO à faire preuve de volontarisme et d'innovation dans le domaine : en matière d'économie circulaire à travers le recyclage et le réemploi des déchets, en matière de déplacement en réduisant la place dédiée à l'automobile et en développant les modes de transport alternatifs y compris pour les livraisons de marchandise, en matière de lutte contre le bruit et la pollution, en matière d'énergie en maximisant le recours aux énergies renouvelables (marine et solaire notamment) et en se laissant la possibilité d'intégrer des technologies aujourd'hui non connues ou non suffisamment matures. Une personne demande à ce que soient précisés la définition et les axes qui fondent l'inscription dans la labellisation Ecoquartier de la ZAC.

Réponse du TCO

Le TCO s'est engagé pour la ZAC Cambaie-Oméga dans la démarche de labellisation EcoQuartier portée par l'Etat. Dans ce cadre, le TCO est signataire de la charte nationale EcoQuartier qui fixe 20 engagements en matière de démarche et de processus de projet, de cadre de vie et d'usage des futurs aménagements, de développement territorial (économique notamment), d'environnement et de climat. Cette charte est consultable en ligne : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/assets/documents/charte-ecoquartier-2018.pdf>.

Le projet est par ailleurs inscrit dans la démarche Ecocité de la Réunion qui ambitionne de faire du cœur d'agglomération du TCO un laboratoire et une vitrine de la ville durable en milieu insulaire et tropical.

Plus spécifiquement les principaux axes qui fondent la démarche d'aménagement durable de Cambaie-Oméga sont :

- La construction d'un quartier mixte et dense en Cœur d'agglomération qui permet de rapprocher emplois, habitat et services et participe à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels d'intérêt de l'Ouest et plus largement de la Réunion ;
- La bonne desserte en transport en commun et le maillage important du futur quartier en liaisons douces confortables afin de limiter l'usage de la voiture et de

favoriser les déplacements en transports collectifs et en modes actifs (marche, vélo,...) ;

- La conception bioclimatique des espaces publics et des constructions à travers un projet ambitieux de végétalisation et l'optimisation de la ventilation naturelle afin d'assurer un confort des usagers en limitant le recours à la climatisation.
- L'économie des ressources naturelles et le développement des énergies renouvelables. L'installation de panneaux photovoltaïques sur les futures constructions sera recherchée. Pour les besoins spécifiques en climatisation, la création d'un réseau de froid urbain potentiellement alimenté par thalassothermie (froid marin) est à l'étude. Les besoins en arrosage seront au maximum couverts par des ressources alternatives à l'eau potable (eau brute, eau retraitée de la station d'épuration) ;
- Le soutien et le développement de la filière construction durable à travers l'emploi de matériaux recyclés, bio et géo-sourcés ;
- La réduction de la vulnérabilité aux risques inondation et érosion marine ;
- La création d'un grand parc, poumon vert du quartier, assurant une continuité écologique et hydraulique entre la ravine la Plaine et le littoral et dans lequel des espaces seront réservés à l'agriculture urbaine, favorisant ainsi les circuits-courts ;
- La lutte contre les espèces exotiques envahissantes, la plantation d'espèces endémiques et adaptées au climat sec du site ;
- La diversité des formes urbaines (individuel et collectif), des tailles mais aussi des statuts de logement (social, intermédiaire, libre) afin de créer une ville accessible à tous, répondant aux besoins importants en matière de logement du territoire et tenant compte du phénomène de vieillissement de la population ;
- La création de locaux d'activité intégrés à leur environnement afin de répondre à la pénurie de foncier économique, de maintenir et développer l'emploi sur le territoire et de créer un environnement de travail agréable (cadre végétalisé, accessibilité tous modes, services de proximité...) ;
- L'expérimentation et le développement de modes de conception, de réalisation et de gestion des espaces plus participatifs et favorisant l'insertion des personnes éloignées de l'emploi, des jeunes, des personnes handicapées : habitat inclusif et participatif, chantier d'insertion, chantier participatif, auto-construction, espaces collaboratifs...
- L'ancrage local des aménagements et des constructions à travers la création d'un Conseil scientifique et culturel intégrant des historiens, géographes, sociologues, artistes... chargé d'accompagner le travail des futurs concepteurs.

La phase de création de ZAC permet de déterminer un périmètre d'intervention, un programme prévisionnel des constructions et les grandes orientations d'aménagement retenues pour le futur écoquartier. Les phases ultérieures du projet permettront d'affiner

le parti urbain et architectural, les objectifs environnementaux, les solutions techniques et technologiques permettant de les atteindre. La construction d'un quartier de cette ampleur se co-construit au fil du temps long de l'aménagement. Les solutions de demain peuvent dans une certaine mesure s'anticiper (c'est le cas du principe de réutilisation des eaux usées) et parfois même être suscitées par le projet (c'est l'ambition portée sur la question des matériaux de construction notamment). Il s'agit donc par les choix d'aménagement qui sont fait à ce stade de fixer et maintenir un cap sans obérer l'avenir, en ménageant une certaine souplesse du projet et en suscitant l'innovation.

Deux contributions témoignent également d'une attente forte en matière de livraison de logements et de création d'emplois sur site.

Réponse du TCO :

Le planning de l'opération prévoit un démarrage des travaux d'aménagement fin 2023 et une mise en service des premiers bâtiments de logements et d'activités en 2025. Au total le projet prévoit une programmation prévisionnelle d'environ 1700 logements divers à la fois dans leur typologie, leur forme (individuel, petits collectifs, collectifs plus denses) et leur mode d'occupation (location, accession, social, intermédiaire et libre) permettant de répondre à la diversité des ménages à la recherche d'un logement et de faciliter leur parcours résidentiel. Le programme d'activité (tertiaire, commerces, activités de petite production et logistique) correspond à environ 1700 emplois créés sur site, un emploi pour un logement au sein de l'écoquartier. Les travaux engendrés par la ZAC (aménagement et construction) correspondent, selon une première estimation, à la création d'environ 660 emplois directs et indirects par an pendant 10 ans.

Un contributeur demande à ce que le projet intègre un équipement aquatique.

Réponse du TCO :

Cette demande rejoint la programmation prévisionnelle de la Plaine des loisirs et des sports de la ZAC qui intègre un équipement aquatique.

Une proposition porte sur une plus forte ouverture sur la mer du projet à travers la création d'une « cité lacustre » et le développement des activités de nautisme.

Réponse du TCO :

Sur ce point les éléments de réponse ont été apportés dans le bilan de la concertation préalable, notamment sur les contraintes liées à la fragilité du cordon dunaire, à la houle et aux dynamiques sédimentaires de la baie de Saint-Paul qui représentent des contraintes importantes renforcée par le changement climatique. D'autre part, il



convient de rappeler que la bande littorale constitue la forêt domaniale propriété de l'ONF, protégée règlementairement en tant qu'espace remarquable du littoral. Aussi, le TCO confirme sa volonté de ne pas étendre le périmètre de ZAC jusqu'au littoral et de favoriser le maintien et la renaturation du cordon dunaire plutôt que son ouverture anthropique pour la création d'un aménagement de type port, marina ou cité lacustre.

IV. REGISTRE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DEPOSEES PAR VOIE ELECTRONIQUE

Contributions déposées le 24/08/2021 :

1/

Commune

La Possession

Observations ou questions

L'approche holistique de la conception de l'écoquartier amène forcément à faire des choix et des arbitrages pour le présent. c'est une chose naturelle et bien compréhensible.

En partant de ce constat, y aura t-il la possibilité de faire évoluer la zone suivant l'évolution des contraintes locales (augmentation de la part d'agriculture, augmentation de la circulation (livraison par Camion léger et Véhicule électrique (vélo, voiture) pour limiter l'impact sonore et pollution de l'air. evolution des moyens de production PV, amélioration du rendement PV, équipement des facades de bâtiments, modularité de la zone pour accueillir un SWAC ultérieurement si l'évolution technologique simplifie le projet?

Cordialement,

Bravo pour ce projet à toutes les équipes qui travaillent dessus et qui font de leur mieux.

2/

Commune

Le Port

Observations ou questions

Je suis pour. Zu lieu de laisser l'emplacement dans l'état actuel. Il y aura du boulot pour beaucoup de monde. Bravo.

3/

Commune

Saint-Paul

Observations ou questions

Sa serait bien de voir un parc aquatique comme aquanord ou privé comme akoatis dans cette zone bien chaude

Contributions déposées le 25/08/2021 :

4/

Commune

Saint-Paul

Observations ou questions

je trouve fort dommage de ne pas avoir saisi l'opportunité d'ouvrir vers la mer par la création d'une cité lacustre (exemple de Port Grimaud dans le Var) peut être que cela est réservé pour la ville du Port... on aurai pu developper tout un secteur d'activité lié au nautisme (voile et moteur : entretien, réparation, location, etc...) cet espace est le lieu idéal pour créer une telle structure

5/

Commune

Saint-Paul

Observations ou questions

J'ai bien ce concept que tout les collectivités s'approprient, mais je souhaiterais savoir qu'est ce que vous entendez par eco quartier ?

Contributions déposées le 27/08/2021 :

6/

Saint-Paul

Observations ou questions

bonjour

Cette zone est déjà bien englouti par les voitures . Plus d'habitat = plus de voiture, donc majoration des embouteillages .

Sauf si une vrai réflexion sur les mobilités douces est faite en début de projet.

-Voirie pour rejoindre st paul et les autres communes(pont de l'étang goulot d'étranglement de la prolongation de l'axe mixte).

-mobilité(handicap, piéton , vélo, EDPM,)

-Entreprise associé au label "employer pro vélo" (promobilité , réparation vélo , montage , réparation , batterie électrique, location, EDPM, vélo école et EDPM)

7/

Le Port

Observations ou questions

Quand sera t il livrer les accessions à la propriété ?

Quelles types de maisons il y aura t il ?

Pour quel plafonnement de revenus ?

A quel moment saurons nous quels bailleurs seront sur ce projet ?

Quand et comment pouvons nous demander des logements sur ce secteurs ?

Quels seront les emplois récréés ?

Je me forme au développement locale . Pourrais-je avoir un emploi ?

Bonjour ,

Je souhaiterai connaître l'avancement de ce projet. Plus particulièrement par rapport aux nouveaux logements et la création d'emplois.

Pouvez-vous me faire un retour concernant cette demande s'il vous plaît ?

Cordialement,

(même contributeur)

Contributions déposées le 30/08/2021 :

8/

Commune

Saint-Paul

Observations ou questions

Il serait intéressant, de proposer des chantiers d'insertion sur le lieux même des déchèteries , de faire participer plus la population avoisinante qui sont à même de créer des activités créatrices dans leurs environnement.

Une économie de quartier peut se créer , il faut se réinventer aujourd'hui , les déchèteries peuvent produire des revenus.

Des artistes, des personnes actives dans le monde de l'écologie , du recyclage pourrait intervenir sur des espaces dédiés dans les déchèteries.