



ESPACE ÉCONOMIQUE ROGER PAYET

Concertation préalable du 7 octobre au 7 novembre 2019

Compte-rendu de la réunion d'information du 7 octobre 2019 à Sainte-Marie

Une quinzaine de participants étaient présents à la réunion d'information dédiée au projet d'Espace économique Roger Payet lundi 7 octobre à 18h. Cette réunion s'est tenue dans le cadre de la concertation préalable organisée du 7 octobre au 7 novembre 2019 sur toute la commune de Sainte-Marie.

La réunion s'est déroulée dans les locaux d'activités situés au 6 rue Concorde à Sainte-Marie, à proximité du site du projet.

Présentation et animation :

André Baron, Groupe Opale Alsei

Laura Crétet, Stratégies & Territoires

Le Groupe Opale Alsei remercie les participants pour leur présence et informe que cette rencontre se déroule dans le cadre de la concertation préalable. Celle-ci a vocation à informer les habitants mais aussi à échanger et à recueillir des contributions sur un projet aujourd'hui au stade de l'esquisse.

La réunion démarre par une présentation du Groupe Opale Alsei (GOA), maître d'ouvrage du projet d'Espace économique Roger Payet. GOA se présente comme un développeur immobilier qui intervient à chaque étape de la vie d'un bien, de sa conception, à sa construction, jusqu'à sa vente. Le Groupe rappelle qu'il est présent à La Réunion depuis 12 ans et travaille notamment sur le projet « Cœur de Ville » à la Possession, qui s'est distingué à la COP24. Plus spécifiquement dans le nord de l'île, GOA a travaillé sur la rénovation de la Villa Angélique ou encore sur le Palais Rontauney. A proximité du site du projet, le groupe a été retenu pour réaliser le projet Kerval, le nouvel espace de bureaux de l'Aéroport.

GOA poursuit avec la présentation du projet, en commençant par exposer les grandes ambitions :

- Imaginer la ville de demain.
- Proposer un projet durable et responsable.
- Participer à l'attractivité du secteur.
- Développer un projet utile et cohérent, en phase avec les besoins, attentes et perspectives du territoire.

GOA rappelle ensuite les principales caractéristiques du site qui en font un espace stratégique à fort potentiel :

- Une surface de 55 ha.
- La proximité des axes routiers.
- La proximité de zones dynamiques en plein développement (Duparc, l'Aéroport, Concorde).

A l'appui d'une première esquisse de plan d'aménagement, GOA détaille ensuite les grands principes de conception du projet :

- La nature en ville, avec la volonté de préserver l'identité du site et proposer de nombreux aménagements paysagers. A ce sujet, GOA évoque les réflexions en cours sur le développement d'une agriculture urbaine au sein du site pour favoriser la création de modes de consommation en circuit court.
- Des mobilités plurielles pour répondre à l'évolution des usages et équilibrer la répartition des différents modes au sein du site mais aussi vers les espaces voisins.
- Une conception durable avec le recours à des techniques d'écoconstruction et l'obtention visée de labels certifiant la démarche environnementale. D'autres réflexions sont en cours pour limiter autant que possible les impacts du projet, comme par exemple la production d'électricité.
- En faire un espace à vivre puisque l'un des grands enjeux du projet est de rapprocher les salariés de leurs lieux de travail en proposant l'ensemble des services, équipements et aménagements nécessaires.

Suite à la présentation du plan du projet, plusieurs questions sont posées par les participants :

Quels types de logements sont prévus sur le site : pavillonnaire ou appartement, immeuble résidentiel ?

GOA précise que l'objectif sera de proposer une offre mixte, essentiellement en accession à la propriété. Il s'agira de mixer les publics et de faire un vrai travail de conception architecturale pour veiller à la qualité d'ensemble. GOA cite en exemple le quartier « Cœur de Ville » à la Possession où il est difficile de distinguer les logements conventionnels des logements sociaux.

Sur la mixité sociale, GOA souligne que rapprocher le lieu de travail du lieu de vie est fondamental au regard de la saturation du réseau routier. Il est donc nécessaire que le cadre, comme l'employé, puisse trouver une offre de logement qui lui convienne sur le site.

Est-ce que ce projet a été commandé par la Ville de Sainte-Marie ?

GOA précise que ce site fait l'objet d'une attention particulière des collectivités depuis plusieurs années : à l'unanimité, cet espace est considéré comme stratégique pour accueillir des activités et créer de l'emploi. Des projets étaient effectivement en discussion depuis une quinzaine d'années mais ne se sont malheureusement pas concrétisés notamment pour des raisons financières. GOA travaille depuis le début en lien étroit avec la Ville de Sainte-Marie qui est associée à toutes les étapes du projet.



Pourquoi ne pas développer le projet en face, côté Aéroport, où il y a beaucoup de friches ?

GOA précise qu'un projet de développement est en cours sur le secteur de l'Aéroport, notamment avec l'immeuble Kerval ou encore la création d'un hôtel 4 étoiles.

Par ailleurs, le projet Roger Payet s'inscrit dans une temporalité plus longue que le projet de l'Aéroport, avec de nombreuses études et diverses phases de réalisation.

Plusieurs participants font part de soucis d'irrigation, d'inondation ou encore de baisse de pression de l'eau dans le secteur. Comment le projet en tient compte ?

La gestion de l'eau est en effet essentielle au regard de la configuration du site, le projet en tient bien compte et des études portent spécifiquement sur ce point. Il s'agira de créer des espaces capables de temporiser, de stocker et de dépolluer les eaux pluviales mais aussi celles provenant de l'amont de la plaine. GOA précise qu'un certain nombre d'aménagements paysagers, la réalisation de bassins ou encore un travail sur le sol permettront de gérer au mieux cet aspect là du site.

L'objectif du projet, dans sa démarche de conception durable, est bien de limiter la consommation de la ressource en eau.

Le projet avec l'arrivée de nouveaux habitants et bureaux risque d'aggraver la circulation déjà très dense dans le secteur.

GOA rappelle que l'objectif du projet est justement de rapprocher les salariés de leur lieu de travail. Une étude de trafic sera réalisée pour identifier et dimensionner les aménagements nécessaires. Les voies présentées sur le plan ne sont pas stabilisées, le projet étant encore au stade l'esquisse. Toutefois, il est certain que plusieurs types de voies seront nécessaires : axe structurant pour desservir le site, voies internes mixtes, voies douces,.... Il s'agit également de tenir compte des projets de transports en commun à venir.

Plusieurs participants font remarquer que la qualité des voiries dans le quartier ne serait pas optimale, notamment la rue Concorde, et demandent ce qui peut être fait dans le cadre du projet. Certains craignent que l'état de la rue Concorde soit aggravé avec le projet.

GOA rappelle que la rue Concorde doit devenir une voie d'intérêt communautaire relevant du champ de compétences de la CINOR, mais que le transfert de propriété entre la commune et l'intercommunalité n'est pas encore réalisé. GOA souligne que pour la bonne avancée du projet aussi l'état de cette route doit être amélioré : c'est un sujet important de discussion avec les collectivités. GOA prend note des remarques des participants face à cette situation et se propose de faire remonter cette information auprès de la Ville et de la CINOR.

Quel type d'agriculture sera proposé sur le site ?

Le projet prévoit en effet des espaces dédiés à l'agriculture urbaine, les réflexions sont en cours pour assurer une production biologique.

Restera-t-il de la verdure ?

Sur les 55 ha du projet, environ 30% seront dédiés à des espaces verts (jardins, champs, promenade,...). GOA rappelle sa volonté de développer un projet de qualité paysagère et environnementale forte, il travaille pour cela avec le cabinet LEU Réunion qui a notamment conçu un immeuble « zéro clim » à Saint-Pierre.



Plusieurs participants se plaignent de ne pas avoir été suffisamment informés du projet et de la concertation, certains n'ont pas reçu l'invitation à la réunion.

GOA rappelle que plusieurs actions ont été menées pour informer du projet et de la concertation : affichage, tract, relais dans les médias de la Ville et articles dans la presse locale. GOA précise que le site internet du projet présente toute l'information et que des documents y sont mis à disposition. GOA invite les participants à parler du projet et de la concertation à leurs voisins car l'objectif est bien que le plus grand nombre puisse participer.

Que va devenir l'allée des cocotiers ?

Elle doit être élargie pour notamment accueillir un trottoir voire une voie dédiée aux transports en commun. C'est un point en cours de réflexion dans le cadre du projet.

Une mise en compatibilité du PLU est-elle nécessaire dans le cadre du projet ?

Oui, c'est pourquoi la ville de Sainte-Marie a délibéré en faveur de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en août 2019.

Comment la fibre sera-t-elle amenée sur le site ?

Le projet n'est pas encore suffisamment avancé pour pouvoir répondre à ces sujets de raccordements ou de réseaux VRD.

La réunion se clôture au bout d'1h30 d'échanges. Les participants sont invités à transmettre leurs contributions par mail ou via le site de la concertation. Ils sont également invités à s'inscrire à l'atelier de travail du 16.10.

