



**Lancement officiel
du chantier d'extension
de la Zone d'Activités
Pointe des Châteaux
(Saint-Leu)**

SOMMAIRE

► Communiqué de presse	P. 3
Le contexte	P. 4-5
Dans la dynamique de la Zone d'Activités existante	P. 6
Une ZA avec différentes fonctions	P. 7
Une zone ouverte sur son environnement urbain	P. 8
Pour un développement économique du territoire	P. 9-10
Les enjeux économiques	P. 11
Les orientations et enjeux environnementaux	P. 12-14
Le planning prévisionnel	P. 15
► Restons connectés !	P. 16



Communiqué de presse

Vendredi 5 juillet 2019

Lancement de chantier

Le TCO démarre les travaux d'extension de la ZA Pointe des Châteaux

Ce vendredi 5 juillet, le coup de pioche officiel a été lancé par le Maire de Saint-Leu Bruno Domen et le Président du TCO, Joseph Sinimalé, en présence de tous les partenaires, financeurs, prestataires et entreprises de la zone invités pour l'occasion. Un bois de senteur blanc a été planté par les deux élus, symbolisant la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI) initiée par le Conservatoire Botanique de Mascarin, dans laquelle s'engage le TCO.

C'est un ballet de pelleteuses, camions et autres engins de chantier que l'on peut voir depuis quelques semaines en amont de la Zone d'Activités Économiques de la Pointe des Châteaux à Saint-Leu... Co-pilotée par la Direction des Travaux et la Direction Économie/Insertion du TCO, cette opération d'aménagement et de développement économique accueillera à l'horizon 2021, 28 lots viabilisés (bail à construction) sur un périmètre total de 6 hectares. La phase travaux qui engage un budget de plus de 5 millions d'euros, dont 3 millions financés par le TCO, est cofinancée par l'Union Européenne et la Région Réunion.

Avis aux entreprises volontaires, le chantier démarre seulement, mais la commercialisation sera proposée dès la fin de cette année pour une implantation effective des professionnels à partir de 2021. Un appel à projets sera lancé sur le site du TCO : www.tco.re.

Cette extension s'inscrit dans la dynamique de la Zone d'Activités (ZA) existante créée en 1987, qui s'étend sur 10 hectares et accueille déjà une quarantaine d'entreprises et une centaine de salariés. Stratégiquement située entre la route des Tamarins et la RN1A, cette ZA attractive et ouverte sur son environnement urbain, vise à dynamiser l'économie de Saint-Leu et à favoriser un rééquilibrage économique du territoire communal et intercommunal. À noter que sur cette opération, une attention particulière est portée à la préservation et à la valorisation de l'environnement d'une part, et au recrutement de demandeurs d'emplois éligibles au dispositif Clause Sociale mis en place par le TCO d'autre part.



#RÉGIONRÉUNION



UNION EUROPEENNE



Le contexte

Un projet déclaré d'intérêt communautaire

Par décision du Conseil Communautaire du 20 octobre 2014, le TCO a déclaré d'intérêt communautaire l'extension de la zone d'activités économique de la Pointe des Châteaux à Saint-Leu.

Ainsi, le TCO nouveau maître d'ouvrage de l'opération a repris le dossier initialement piloté par la mairie de Saint-Leu.

Les études de définition et de programmation étant terminées, la phase opérationnelle démarre avec la mission de maîtrise d'œuvre qui sera chargée d'aménager le terrain d'assiette de l'opération, d'une superficie de six hectares. Ce foncier a été acquis par le TCO en juin 2015 avec un portage assuré par l'Établissement Foncier Public de La Réunion (EPFR).

Une implantation stratégique

Cette opération située à la Pointe des châteaux à Saint-Leu, entre la route des Tamarins et la RN1A, dans le prolongement nord-est de la zone existante, à proximité de l'échangeur Colimaçons de la route des Tamarins.



Foncier

6 parcelles pour un total de 6 Ha, propriété du TCO, portage EPFR

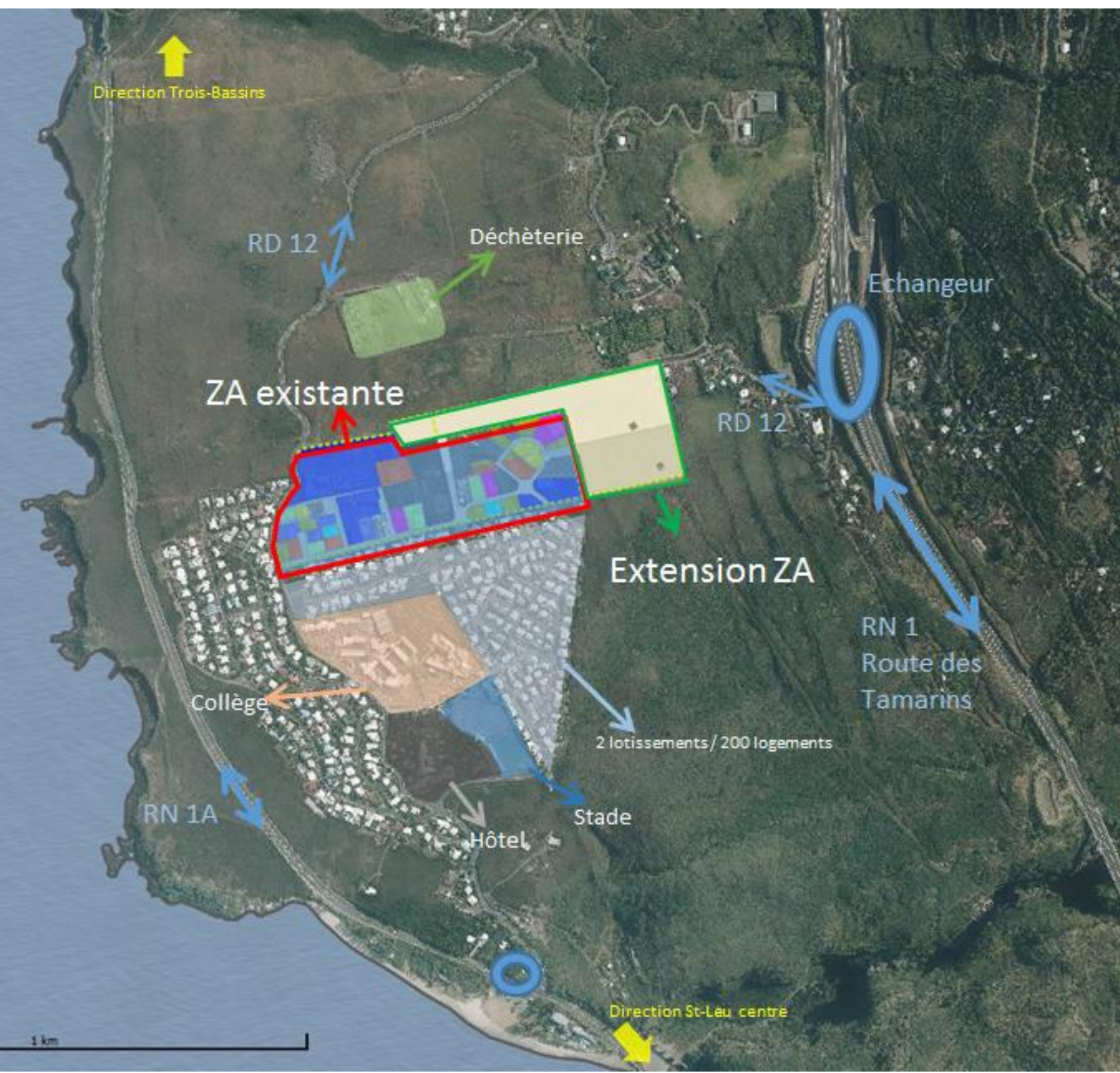
Environnement proche

- ✓ 2 lotissements jouxtant la ZA existante, soit 200 logements, au Sud
- ✓ Déchèterie et plateforme de broyage au Nord
- ✓ De nombreuses zones agricoles au Nord et au Sud-Est
- ✓ Collège, stade, hôtel, au Sud

Altitude, topographie

Entre 110 et 170 m pour l'extension

Pente moyenne de 13%, certains secteurs >20%



Dans la dynamique de la Zone d'Activités existante

- ⇒ Zone de 10 ha, créée en 1987
- ⇒ Une quarantaine d'entreprises, une centaine de salariés sur zone
- ⇒ Pas de vocation spécifique : artisanat, commerce, services, habitations
- ⇒ Zone très dynamique et attractive, taux de remplissage proche de 95%
- ⇒ Problématique circulation et stationnement, forts enjeux hydrauliques

Parcellaire des Zones économiques

001	- PRODUCTION ARTISANALE
002	- PRODUCTION INDUSTRIELLE
003	- FILIERE ENVIRONNEMENT
004	- FILIERE CONSTRUCTION
005	- COMMERCE
006	- AFFRETEMENT ET ORGANISATION DI
007	- ENTREPOSAGE ET STOCKAGE
008	- TRANSPORTS TERRESTRES ET AERIE
009	- HEBERGEMENT / RESTAURATION
010	- FILIERE AUTOMOBILE
011	- ACTIVITES TERTIAIRES
012	- ADMINISTRATION PUBLIQUE
013	- ENSEIGNEMENT / FORMATION / CUL
014	- POLYACTIVITE
015	- HABITATION
016	- ESPACE PUBLIC
017	- SANS ACTIVITE ECONOMIQUE
018	- NON ENQUETE
019	- INDUSTRIES EXTRACTIVES



Une ZA avec différentes fonctions

Le parti pris a été de prévoir une répartition claire en fonction des typologies d'activités à accueillir. Des zones distinctes sont ainsi définies, en fonction des besoins exprimés dans la phase de programmation :

Zone 1

Activités artisanales de moyenne importance (parcelles entre 600 et 1 000 m²)

Zone 2

Accueil d'entreprises plus conséquentes (parcelles entre 1 500 et 2 000 m²)

Zone 3

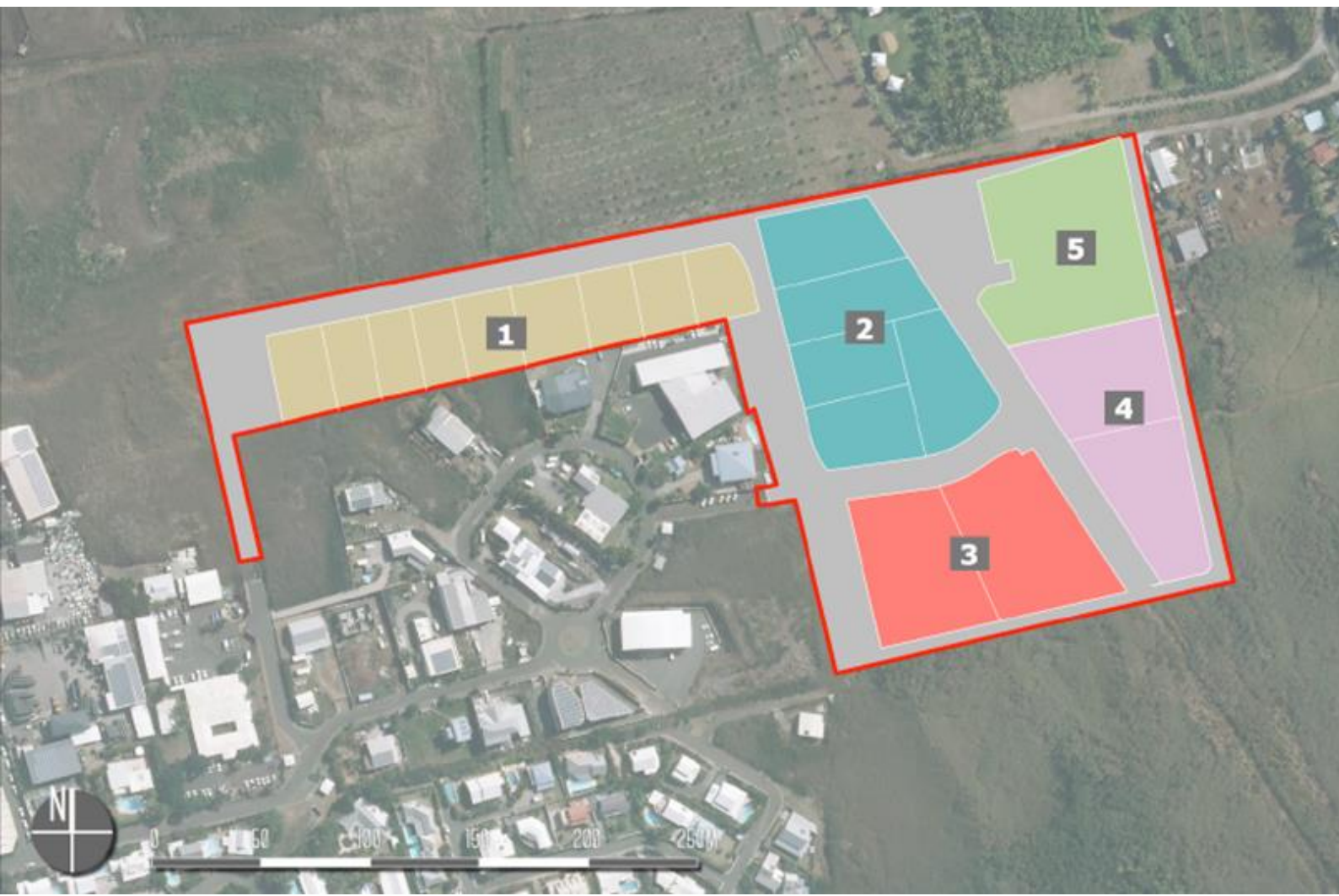
Terrains pour la réalisation de parc d'activités

Zone 4

Activités nécessitant de grandes surfaces (entre 2 500 et 3 000 m²)

Zone 5

Espace réservé à la réalisation d'une opération intégrée (promotion)



Une zone ouverte sur son environnement urbain



L'extension de la Zone d'Activités de la Pointe des Châteaux, loin d'être isolée, s'inscrit dans un contexte urbain :

- ➔ Greffe viaire sur la ZA existante, avec le prolongement des voies en attente
- ➔ Programme de pôles de services qui met en place une offre aujourd'hui inexistante sur la zone et ce, en limite basse d'opération pour la rendre la plus accessible depuis le reste de la ZA
- ➔ Raccordement sur la RD12 qui améliore notablement l'accessibilité de la zone depuis les hauts et la route des Tamarins



Pour un développement économique du territoire

Objectifs

- ✓ Développer le secteur pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises
- ✓ Créer des emplois
- ✓ Dynamiser l'économie de Saint-Leu, favoriser un rééquilibrage économique du territoire communal et intercommunal

Programme

- ✓ 28 lots viabilisés (bail à construction) :
 - ✓ 18 petits (entre 500 et 1 000 m²)
 - ✓ 6 moyens (entre 1 000 et 2500 m²)
 - ✓ 2 grands (entre 2 500 et 4 000 m²)
 - ✓ 2 parcelles destinées à un parc d'activités / pépinière d'entreprises (10 000m²)
- ✓ Cet aménagement comprend la réalisation de terrassements, voiries, murs de soutènement, réseaux d'eaux pluviales, eaux usées, eau potable, réseaux Télécoms, réseaux électriques, ainsi que le traitement paysager et la végétalisation du site.



Ce chantier qui démarre mobilise un budget de plus de 5 millions d'euros, dont 3 millions financés par le TCO, et 2 millions par le Feder et la Région.

La livraison est prévue pour le premier trimestre 2021 et dès la fin de l'année 2019, la commercialisation sera initiée.



MAITRE D'OUVRAGE
 Communauté d'Agglomération Territoire de la Côte Ouest
 1, rue Eliard Laude - BP BP 50049 - 97822 Le Port Cedex
 Tél : 0262 32 12 12

LA ZA POINTE DES CHÂTEAUX À SAINT LEU

Maîtrise d'Œuvre				
Lot	Titulaire	Adresse / Coordonnées	Montant € TTC	Logo
Maitrise d'œuvre	OMEGA DARWIN CONCEPT	19 Lotissement des Frangipaniers 97436 Saint Leu Mail : sar.l.omega@orange.fr Tel : 0262 252 312	317 275,70€	
CSPS	PREVENTIO	29 Rue des Bonites Lotissement Carosse 97434 Saint Gilles les Bains Mail : s.faroux@preventio.re Tel : 0692 748 003	13 215,30€	

Entreprises				
Lot n°1 - VRD	A3TN	2 B, chemin piment 97421 LA RIVIERE SAINT LOUIS Mail : a3tn@a3tn.re Tel : 0262 599 599	4 285 750,00€	
Lot n°2 ELECTRICITE / BASSE TENSION	SAS TESTONI REUNION	11, rue Lafayette ZI Bras Fusil 97470 SAINT-BENOIT	286 686,95€	
Lot n°3 AMENAGEMENTS PAYSAGERS	SARL EVE	70 chemin Piton Defaud 97460 SAINT-PAUL	529 456,75€	
Lot n°4 MOBILIERS	SARL REUNION REALISATION	ZIE LES SABLES—4, rue Camille Franck cadet - 97427 ETANG SALE Mail : reunion.realisation@gmail.com Tel : 0692 43 09 50	131 036,32€	
Lot n°5 SIGNALISATION VERTICALE	SARL REUNION REALISATION	ZIE LES SABLES—4, rue Camille Franck cadet - 97427 ETANG SALE Mail : reunion.realisation@gmail.com Tel : 0692 43 09 50	12 477,50€	

PERMIS D'AMÉNAGER : PA 974413 17 D 0004 DÉLIVRÉ LE 18 DÉCEMBRE 2017 PAR LA COMMUNE DE SAINT LEU

Délais	Financement
Début des travaux : _____ juin 2019	EUROPE (FEDER) _____ 1 870 479,29€ (35,25%)
Fin prévue des travaux : __ juillet 2020	RÉGION RÉUNION _____ 467 619,82€ (8,81%)
	TCO _____ 2 968 499,49€ (55,94%)
 	<p style="color: #e91e63; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Montant de l'opération : 5 306 598,60€</p> <p>L'extension de la Zones d'Activités de la Pointe des Chateaux à Saint Leu - Phase Travaux est cofinancée par l'Union Européenne et la Région Réunion.</p>

Maîtrise d'ouvrage TCO

Direction de Projet : Direction Économie / Insertion
 Conduite d'opération : Direction Travaux / Patrimoine

Études pré-opérationnelles

Groupement Sodegis / Inovista / DPURba
 Volet Foncier/urbanisme
 EPFR – TCO – Mairie de Saint-Leu

Maître d'œuvre

Oméga



Les enjeux économiques

➔ Ce projet d'extension contribue à stimuler l'activité économique sur le territoire de la côte Ouest.

Une zone attractive

La zone sera attractive, dotée d'un accès aisé à la route des Tamarins. Elle se situe sur une zone prisée par les Réunionnais, pour son climat favorable. Elle apportera des ressources foncières aux entreprises qui en recherchent actuellement. La commercialisation est prévue dès la fin 2019.

Une opportunité pour des demandeurs d'emploi

À travers ce projet, le TCO favorise le recrutement des demandeurs d'emploi éligibles au dispositif Clause Sociale mis en place par l'intercommunalité. C'est une démarche menée en partenariat avec les différents services publics accompagnateurs des demandeurs d'emplois : aux côtés de Pôle Emploi qui coordonne le suivi des recrutements, le PLIE (Plan Local d'Insertion par l'Emploi), la MIO (Mission Intercommunale de l'Ouest), le Contrat de ville de la commune de Saint-Leu et le Pôle insertion du Département.

4 216 heures de clause d'insertion, soit 28 mois de travail au total

L'entreprise A3TN, titulaire du lot VRD, offre 3 postes de manœuvres à pourvoir pour des tâches telles que : signalisation, suivi fouille, suivi pelle lors du terrassement, et pose de canalisation. Le démarrage des contrats est prévu pour fin juillet-début août 2019.

Un autre lot, concernant les travaux paysagers, sera prochainement notifié et viendra compléter le nombre d'heures encadrées par la Clause Sociale du TCO.



Les orientations et enjeux environnementaux

La gestion des déchets de chantier

Le TCO s'est engagé dans une démarche volontariste de gestion des déchets de chantier. À cette fin, la collectivité est signataire de la Charte de bonnes pratiques des déchets du BTP de La Réunion.

La préservation des sols

Pour préserver les sols, des mesures sont mises en place :

- S'adapter à la topographie et limiter les murs de soutènement
- Rechercher un équilibre des déblais / remblais
- Réutiliser les matériaux du site (terres, enrochements) dans le projet
- 40% minimum de la surface totale des îlots doivent être perméables
- 50% minimum de la surface des places de stationnement extérieures ne doivent pas être imperméabilisés.

Les solutions mises en œuvre devront limiter l'imperméabilisation et prévoir la collecte et le stockage des eaux pluviales.

Une démarche de sobriété énergétique

La commune de Saint-Leu et le TCO se sont engagés dans une démarche de sobriété énergétique et de « ville solaire », induisant des niveaux d'exigence tant du point de vue de l'aménagement de la zone que de celui des projets de construction.



Un projet paysager et végétal global

Les aménagements paysagers avec de la végétation jouent un rôle important dans le confort thermique ainsi que dans les économies qu'elle peut engendrer sur les systèmes de climatisation.

Les plantations auront également toute leur importance dans la rétention des eaux pluviales, en absorbant une grande partie des ruissellements pour leur propre besoin et en créant un sol drainant qui agira comme une éponge.

Une palette végétale qui répond aux exigences écologiques et climatiques du site

Le principe paysager général est celui de la diversité :

- ➔ des essences (de préférence endémiques et indigènes)
- ➔ des strates végétales (arborées, arbustives et herbacées)
- ➔ des ambiances (zones denses, espaces ouverts)

Le projet s'inscrit dans la **DAUPI** (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes) initiée par le Conservatoire Botanique de Mascarin.



*Veloutier bord de mer
(Tournefortia argentea)*



Bois d'olive noir (Olea europaea)



*Palmiste blanc
(Dyckioispermum album)*



Bois d'arratte (Dodonea viscosa)



Bois de judas (Cassia picta)



Bois de pintade (Tarenna borbonica)



Mahot tantan (Dombeya acutangula)



Bois rouge (Cassia orientalis)

Un projet ambitieux en termes d'intégration

Insertion dans la topographie du site

Il s'agit d'appliquer les principes d'aménagement durables de l'espace public aux parcelles privées, afin d'aboutir à un projet le plus adapté possible à son environnement. Cette insertion dans la topographie induit la préconisation de systèmes de terrassements fractionnés, qui combinent murs et talus permettant de conserver des hauteurs raisonnables le long des voies. Ce principe permet de livrer des parcelles aménageables immédiatement, charge ensuite à l'acquéreur de compléter les dispositifs en fonction de l'évolution de son activité.



Intégration dans le grand paysage

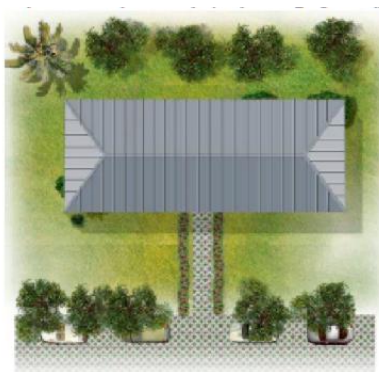
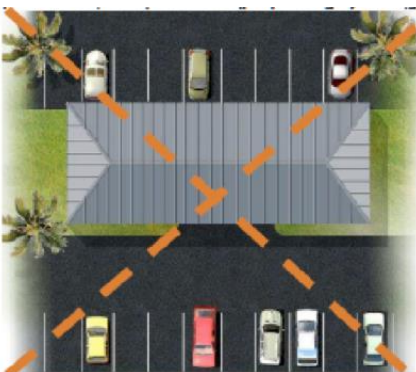
À cette fin, différentes mesures sont favorisées.

Concernant l'aménagement, un parti pris :

- ➔ Une tenue des franges par un espace public

Concernant les futurs acquéreurs des terrains, des prescriptions pour le traitement architectural des bâtiments :

- ➔ Une fragmentation du bâti
- ➔ Un travail sur les couleurs et les matériaux (le bois privilégié au blanc et aux matériaux réfléchissants par exemple)
- ➔ Des dispositions réglementaires sur la végétalisation des parcelles avec la création d'effets en volumétrie et en élévation



Au-delà de l'aspect esthétique et patrimonial, la **végétalisation** participe très largement au **confort thermique**, en jouant sur 2 aspects :

- . la limitation du rayonnement solaire sur les façades et la faible inertie thermique au sol
- . le phénomène d'évapo-transpiration végétale qui contribue au rafraîchissement de l'air (principe de brumisation)

La végétalisation favorise également la **performance énergétique des bâtiments**.

Le planning prévisionnel



Travaux

⇒ Juin 2019

Lancement des travaux

⇒ 1^{er} trimestre 2021

Livraison de l'opération



Commercialisation

⇒ 2nd semestre 2019

Appel à projets

⇒ 1^{er} semestre 2020

Instruction

⇒ 2nd semestre 2020

Attribution (promesse de bail)

Restons connectés !



tco.re

➔ Espace Presse du TCO

Accédez aux dossiers de presse, communiqués de presse ainsi qu'à une sélection de photos téléchargeables



tco.reunion



Agglo TCO
@TCO974



tco.agglo

Téléchargez et installez l'application
« TCO Agglo » pour smartphone ou
tablette !

Soyez informés, restez connectés ! TCO Agglo vous permet d'avoir accès à toute l'actualité du Territoire de la Côte Ouest directement et simplement sur votre smartphone ou votre tablette. Alors, ne passez plus à côté de ce qui se passe autour de vous...

