

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 16 décembre 2022

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **37**
Nombre de représentés : **9**
Nombre d'absents : **18**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE SEIZE DÉCEMBRE à 09 h 30,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, en salle du Conseil
Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.
Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2022_131_CC_18
Projet ECOCITE Cambaie-Oméga -
Demande d'ouverture d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique de la
ZAC Cambaie Oméga – Commune de
Saint-Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-
COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE -
Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-
Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme
Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-
Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Perceval GAILLARD - Mme
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE -
Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Olivier
HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine
GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand
MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - M. Bruno
DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS -
Mme Armande PERMALNAICK - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER -
M. Josian ACADINE

Nombre de votants : 46

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
9 décembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
23/12/2022

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Melissa PALAMA-
CENTON - Mme Laetitia LEBRETON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M.
Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl
BELLON - Mme Isabelle CADET - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL -
M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA - M.
Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa
COUSIN procuration à Mme Helene ROUGEAU - M. Patrick LEGROS procuration
à M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M.
Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard
MONIER - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC -
Mme Marie ALEXANDRE procuration à M. Pierre Henri GUINET - M. Rahfick
BADAT procuration à Mme Armande PERMALNAICK - Mme Marie-Annick
HAMILCARO procuration à M. Philippe LUCAS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2022

AFFAIRE N°2022_131_CC_18 : PROJET ECOCITE CAMBAIE-OMÉGA - DEMANDE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA ZAC CAMBAIE OMÉGA – COMMUNE DE SAINT-PAUL

Le Président de séance expose :

Contexte :

Par délibération n°2021-114-CC-6 en date du 22 novembre 2021, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a approuvé le dossier de création et également déclaré d'intérêt communautaire la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cambaie-Oméga ».

La création de cette opération d'aménagement concourt à la structuration de l'armature urbaine par le renforcement du cœur d'agglomération et fait écho à la démarche engagée dans le cadre de l'Ecocité Insulaire et Tropicale.

Le TCO souhaite s'inscrire dans une démarche opérationnelle et donc mobiliser l'ensemble des moyens juridiques, financiers et administratifs pour la mise en œuvre de l'opération.

Consistance du projet :

L'opération est située sur le site de Cambaie, au Nord de la commune de Saint-Paul sur le cœur d'agglomération du TCO. Son périmètre d'environ 76 hectares est délimité au Nord par une limite fixée en dessous du rond-point de l'échangeur de Cambaie, au Sud par l'avenue du stade, à l'Est par la RN1, à l'Ouest par la forêt domaniale ONF et par les exploitations de carrières en cours.

Le programme prévisionnel des constructions représente entre 200 000 et 250 000 m² de surface de plancher (SDP) dont :

- Environ 1 700 logements dont environ 40% de logements sociaux.
- Environ 35 000 m² d'activités et de tertiaire urbain
- Une offre hôtelière : un hôtel d'affaire potentiellement couplé à espace congrès-séminaire et/ou une auberge de jeunesse/hébergement pour sportifs
- Des équipements de proximité dont un groupe scolaire et équipement sportif associé, des crèches et au moins une maison de retraite (EHPAD)
- Environ 8 000 m² de commerces et services urbains dont des commerces de proximité, une moyenne surface alimentaire, des espaces de restauration et des commerces de bouche associés à une potentielle Cité de la gastronomie réunionnaise ou autre équipement culturel rayonnant.
- Une plaine des loisirs proposant de nouveaux équipements sportifs et culturels dont potentiellement un équipement aquatique ou omnisport, une résidence pour sportifs/auberge de jeunesse, une salle de spectacle et événementiel sur l'Expobat, un pôle vélo et glisse urbaine et des espaces de loisirs commerciaux.
- Du stationnement en ouvrage mutualisé

Etat de la maîtrise foncière :

Une grande partie des terrains d'assiette de l'opération est maîtrisée et fait l'objet notamment d'un portage foncier par l'Établissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) pour le compte du TCO.

Néanmoins, le programme prévisionnel des constructions est localisé sur certaines emprises non maîtrisées par le TCO, représentant une superficie d'environ 185 143 m² et nécessaires à leur réalisation, actuellement en cours de négociation amiable avec les propriétaires concernés.

Afin de sécuriser le parcours réglementaire du projet ainsi que son calendrier, il est préférable de solliciter la déclaration d'utilité publique de celui-ci.

Composition du dossier d'utilité publique :

Le projet est soumis au régime des enquêtes publiques relevant du code de l'environnement, conformément à l'article R 123-1 du même code. A ce titre, pour la composition du dossier de DUP, il y a lieu de combiner les dispositions des

articles R. 112-4 du code de l'expropriation et R. 123-8 du code de l'environnement

L'article R. 112-4 du code de l'expropriation dispose que :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

*1° Une notice explicative ; **PIÈCE A***

*2° Le plan de situation ; **PIÈCE B***

*3° Le plan général des travaux ; **PIÈCE C***

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ; **PIÈCE D***

*5° L'appréciation sommaire des dépenses. » **PIÈCE E***

L'article R 123-8 du code de l'environnement dispose que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

*1°(...) a) l'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ; **PIÈCE F***

*b) l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ; **PIÈCE G***

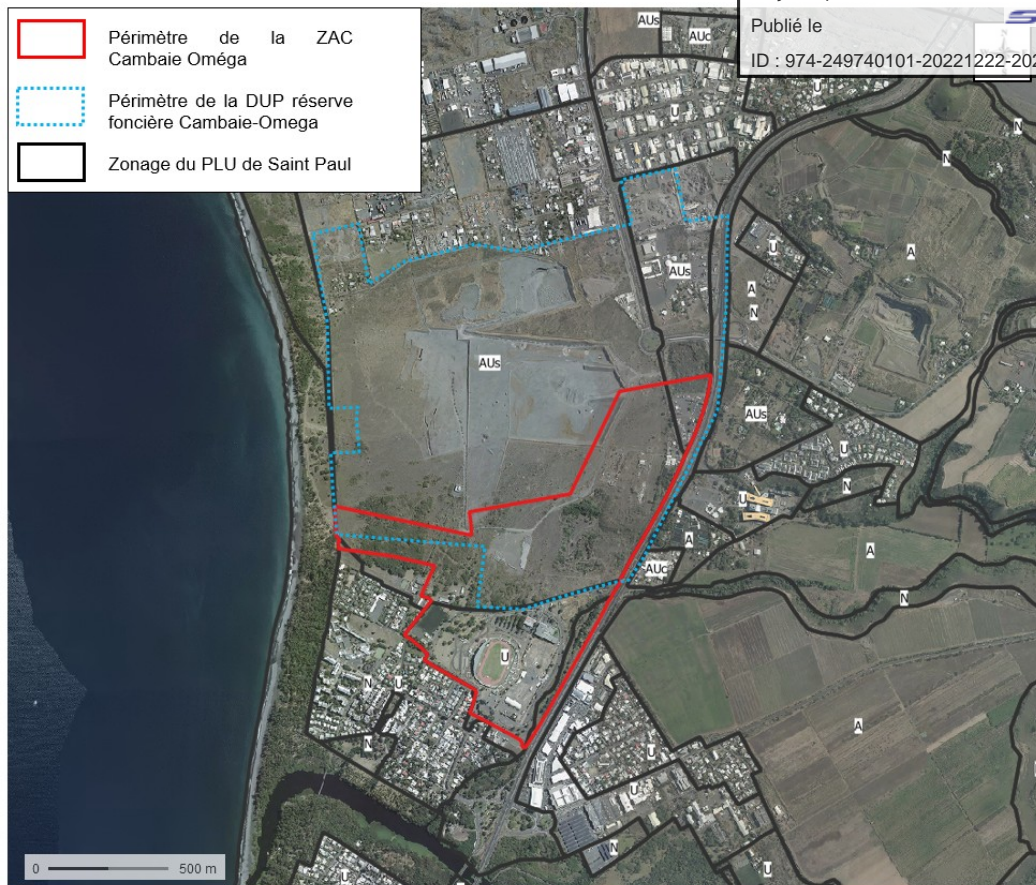
*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; **PIÈCE H***

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ; **PIÈCE I***

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ; **PIÈCE J***

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier ». **PIÈCE K***

Périmètre de l'utilité publique :



Concertation publique et son bilan :

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 2 novembre 2020 (n°2020_114_CC_1) et sur le fondement des articles L. 300-1, L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le TCO a organisé, dans le cadre d'une procédure de concertation publique, des réunions publiques, des ateliers dans les établissements scolaires, une exposition itinérante, des rencontres de proximité, accompagné d'informations par voie de presse et d'Internet. La concertation publique s'est déroulée du 9 novembre au 20 décembre 2020.

Les principales remarques et attentes ont porté sur les thématiques suivantes :

- La question environnementale, notamment la végétalisation du quartier
- La question de la conservation de l'identité créole
- La question de l'animation du quartier et de la proximité des commerces et services
- La question du logement
- La question des modes de déplacement, notamment des attentes sur le développement des transports en commun et des mobilités douces pour limiter la place de la voiture.

Suite à cette concertation, un bilan favorable a été dressé par délibération n°2021_034_CC_13 du 22 mars 2021.

Le bilan de la concertation est annexé au dossier. Cf. plus haut

Coût de l'opération

Au stade actuel d'avancement du projet (dossier de création), le montant global prévisionnel de l'opération est estimé à **57 858 774 €** dont 40 523 739 € H-T destinés à l'opération d'aménagement et d'équipement, 17 335 035 € d'acquisitions foncières.

Calendrier prévisionnel de l'opération

Selon le planning prévisionnel de cette opération, à l'issue des études et de la passation des marchés de travaux, le début des aménagements débutera en 2024.

La procédure de DUP présente un intérêt afin de sécuriser l'opération en la déclarant d'utilité publique.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 08/12/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 05/12/2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Ouï l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **APPROUVER** le dossier destiné à être soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'expropriation, en vue de son dépôt en Préfecture ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique susvisée ;
- **AUTORISER** le Président, à solliciter auprès du Préfet, la délivrance de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en cas d'avis favorable sur la déclaration de projet ;
- **AUTORISER** le Président à réaliser tous actes et formalités complémentaires nécessaires.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président