


**DEPARTEMENT DE LA REUNION**  
**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**  
**TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**  
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL  
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 07/12/2022  
Reçu en préfecture le 07/12/2022  
Publié le   
ID : 974-249740101-20221207-2022\_146\_BC\_12-DE

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

Séance du 5 décembre 2022

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE CINQ DÉCEMBRE** à 14 h 00,  
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port dans la  
Salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : **16**  
Nombre de présents : 11  
Nombre de représentés : 2  
Nombre d'absents : 3

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2022\_146\_BC\_12**  
**ZAC CAMBAIE -OMEGA -**  
**Validation du contrat de quasi régie**  
**entre la communauté d'agglomération**  
**du Territoire de la Côte Ouest et la**  
**Société Publique Locale**  
**d'Aménagement « Grand Ouest »**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Laetitia LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE

Nombre de votants : 12

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
29 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_146\_BC\_12 : ZAC CAMBAIE -OMEGA - VALIDATION DU CONTRAT DE QUASI RÉGIE ENTRE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST ET LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT « GRAND OUEST »**

**Le Président de séance expose :**

Le présent rapport a pour objet d'approuver le contrat de quasi-régie entre la Société Publique Locale d'Aménagement « Grand Ouest » et la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

Par délibération n°2021-114-CC-6 en date du 22 novembre 2021, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création et également déclaré d'intérêt communautaire la ZAC « Cambaie-Oméga ».

Pour rappel, 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 Territoire de la Côte Ouest souhaite s'inscrire dans une démarche opérationnelle et s'appuyer sur un opérateur pour la mise en œuvre de l'opération.

**1. Rappel des objectifs et de la programmation de la ZAC « Cambaie -Omega »**

Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie de 76 hectares.

Les objectifs poursuivis par la ZAC « Cambaie Omega » sont les suivants :

- Développer un nouveau quartier urbain ;
- Créer une nouvelle centralité urbaine pour le cœur d'agglomération ;
- Reconnecter Cambaie au reste du cœur d'agglomération ;
- Répondre aux besoins en logements du territoire ;
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants ;
- Développer une offre immobilière de bureaux ;
- Développer une Plaine des loisirs et des sports ;
- Réaliser un grand parc connectant les grandes composantes paysagères du site ;
- 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.

L'aménagement de l'opération s'articule autour de 4 sous-secteurs et d'un programme prévisionnel des constructions compris entre 200 000 et 250 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) dont :

- Environ 1 700 logements dont environ 40 % de logements sociaux ;

- Environ 35 000 m<sup>2</sup> d'activités et de tertiaire urbain ;
- Une offre hôtelière : un hôtel d'affaire potentiellement couplé à espace tourisme 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 m<sup>2</sup> 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.

### 3. Mode de réalisation envisagé pour la ZAC « Cambaie – Omega »

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest souhaite confier la réalisation de la ZAC « Cambaie-Omega » à un opérateur via un traité de concession.

Néanmoins, la mise en place de ce traité de concession, et notamment son bilan d'aménagement est subordonnée à la réalisation des études préalables suivantes : études de maîtrise d'œuvre, réalisation et actualisation des études complémentaires, évaluation environnementale, modification réglementaire du PLU, actualisation du bilan prévisionnel sur la base des études techniques, dossier de réalisation de la ZAC, ).

### 4. Missions confiées à la SPLA « Grand Ouest »

Dans le cadre du contrat de quasi-régie, la SPLA « Grand Ouest » aura des missions d'assistance générale au Territoire de la Côte Ouest et plus particulièrement :

- La réalisation, le suivi et la coordination des études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération dans le périmètre de la concession : actualisation de l'étude urbaine, étude de faisabilité, dossier de réalisation, étude d'impact, étude de programmation, mixité fonctionnelle des îlots intégrant l'équilibre social de l'Habitat sur les îlots;
- Mise en œuvre toutes actions d'information, de consultation et de participation notamment des habitants du secteur, des associations, des acteurs économiques et des élus institutionnels ;

### 5. Éléments financiers

Les réflexions conduites par le GIP Ecocité ont évalué le coût des études pré-opérationnelle à 4 374 000 euros TTC.

### 6. Calendriers prévisionnel de l'opération

Au cours des prochains mois, la mission de la SPLA « Grand Ouest » va s'articuler autour des axes suivants :

- Gouvernance des études, avec la mise en place des instances de suivi et de pilotage (Comité de Pilotage, Comité de technique opérationnel et réunion de coordination) ;
- Lancement des études opérationnelles et réglementaires, afin d'optimiser le bilan d'aménagement de la ZAC et la participation financière du TCO afin de réduire le risque financier pour l'EPCI. Cela devrait se formaliser par le lancement des études de maîtrise d'œuvre et la finalisation du dossier de réalisation de la ZAC ;

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 01/12/2022

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 24/11/2022.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
Où l'exposé du Président de séance,**

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

- **VALIDER le principe de la mission « assistance à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC CAMBAIE - OMEGA ».**
- **AUTORISER le projet de contrat de quasi régie avec la SPLA « Grand Ouest » au titre d'une mission sur « l'assistance à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC CAMBAIE – OMEGA » ;**
- **AUTORISER le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

---

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