

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 49
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 9

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT HUIT SEPTEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Kévin DAIN

OBJET

AFFAIRE N°2026_151_CC_16
Approbation des objectifs et modalités de concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP sur la ZAC Cambaie Oméga

Nombre de votants : 55

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
22 septembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
05/10/2026

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Dominique APAYA-GADABAYA - M. Cédric BOYER - Mme Audrey CESAR - M. Kévin DAIN - M. Jean Harry GADO - M. Sébastien GUYON - M. Ludovic LASAONE - Mme Karine LEBON - Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Sergio PERFILLON - M. Guillaume PEROUX - Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - Mme Nila RADAKICHENIN - M. Eric RENE - M. Edie SOPHIE - Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT - M. Didier FOS - M. Karim JUHOOR - M. Lionel LEBEAU - Mme Lucette PALAS - Mme Marie Huguette VIDOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Evane Nil AYDOGAR - Mme Mami BAMILI - M. Vincent RIVIERE - Mme Anaëlle DUFESTIN - Mme Aurélie NARAYANIN-RAMAYE - M. Mihidoiri ALI - M. Jean-Paul BURKIC - Mme Isabelle ERUDEL - Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Yann CRIGHTON - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - M. Freddy BOYER - Mme Huguette BELLO - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Thierry ROBERT - M. Christophe DAMBREVILLE - Mme Karine AGATHE FILAIN - Mme Jacqueline APAYA - Mme Manon VINCELOT - M. Olivier HOARAU - M. Jean Yves LANGENIER - M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Cyrille MELCHIOR procuration à Mme Audrey CESAR - M. Seeven RANGAMA-PETCHY procuration à Mme Alice MOREAU CLEMENTE - Mme Bibi-Fatima ANLI procuration à Mme Isabelle ERUDEL - Mme Virginie SALLE procuration à M. Kévin DAIN - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Annick LE TOULLEC

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026 151 CC 16 : APPROBATION DES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DANS LE CADRE DE LA DUP SUR LA ZAC CAMBAIE OMÉGA

Le Président de séance expose :

Dans le cadre du développement de l'Écocité, la Communauté d'Agglomération porte le projet d'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce (ex Cambaie-Oméga) sur le territoire de la commune de Saint-Paul. Ce projet urbain majeur vise à créer un nouveau quartier mixte de 76 hectares intégrant logements, activités économiques, équipements publics et un vaste parc urbain.

Cette opération d'aménagement implique une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.

Dans le cadre de cette procédure, le Territoire de l'Ouest lance une nouvelle concertation préalable.

Procédures antérieures

A travers les précédentes phases de l'opération, différentes procédures ont été menées et ont impliqué des modalités d'association :

- Délibération du Conseil communautaire du 2 novembre 2020, définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Cambaie Oméga (actuelle ZAC Ecocité Phaonce)
- Délibération du Conseil communautaire du 22 novembre 2021 dressant le bilan de la concertation préalable qui s'est déroulée du 9 novembre au 18 décembre 2020
- Transmission à l'Autorité environnementale et à la Commune de Saint-Paul le 11 mars 2021 de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet à évaluation environnementale systématique les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ».
- Délibération du Conseil communautaire du 22 novembre 2021 validant le Dossier de Création de la ZAC Cambaie Oméga (actuelle ZAC Ecocité Phaonce) sur un périmètre de 76 ha, ouvrant la voie à la mise en œuvre d'un écoquartier.
- Délibération n°2021-114-CC-6 du 22 novembre 2021 du Conseil communautaire déclarant d'intérêt communautaire la ZAC Cambaie-Oméga (actuelle ZAC Ecocité Phaonce).
- Délibération du Conseil municipal du 25 mai 2022, définissant objectifs poursuivis et les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable nécessaire pour la procédure de modification du PLU.
- Délibérations du Conseil municipal du 27 octobre 2022, mis à jour le 06 juillet 2023 par délibération du conseil municipal pour arrêter le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 15 juin au 15 juillet 2022.

- Délibération du conseil municipal du 27 juin 2024, approuvant d'urbanisme et permettant d'ouvrir à l'urbanisation les emprises de l'œuvre de la phase 1 de la ZAC Cambaie Oméga (actuelle ZAC Ecocité Phaonce).
- Organisation d'une réunion publique le 17 décembre 2024 sur le projet d'espace sportif et culturel
- Organisation d'ateliers d'information, réunissant société civile et élus le 14 mai 2025 au stade Paul-Julius Bénard
- Présentation de l'opération au Salon Nou lé local du 11 au 14 septembre 2025
- Délibération du Conseil communautaire du 08 Décembre 2025 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC.

La nécessité d'une mise en compatibilité du PLU

L'instruction du dossier par les services de l'État a mis en évidence que les aménagements projetés pour la ZAC Écocité Phaonce ne sont pas totalement compatibles avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Saint-Paul. L'incompatibilité porte sur les sujets suivants :

- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'opération actuellement classé en zone AU1st et AU1est
- La création de nouveaux emplacements réservés (ER) dédiés à la trame des espaces publics, aux équipements et aux logements aidés ;
- La présence d'une marge d'inconstructibilité au titre de la « loi Barnier » ;
- Le recalibrage de l'emplacement réservé relatif au Réseau régional des transports guidés porté par l'axe mixte de Cambaie.

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si elle est compatible avec le document d'urbanisme applicable. Il convient donc d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU.

Lancement de la concertation préalable du public (Art. L. 103-2 du Code de l'urbanisme)

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul étant soumise à évaluation environnementale, elle entre de plein droit dans le champ de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. À ce titre, elle doit obligatoirement faire l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de son élaboration.

Les objectifs de cette concertation sont d'informer la population sur la transformation réglementaire du secteur, de recueillir les avis du public et de répertorier les propositions citoyennes qui seront analysées pour enrichir le dossier.

Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public du **05 octobre au 04 novembre 2026** inclus :

- **Sur les sites physiques :**
 - Au siège du Territoire de l'Ouest (1 Rue Eliard Laude, Le Port)
 - Au service Planification et Observatoire de la mairie de Saint-Paul, rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale)
- **En ligne :** Sur les sites internet :

- du Territoire de l'Ouest , <https://www.tco.re>
- de la Ville de Saint-Paul , <https://www.mairie-saintpaul.fr>

Les observations et propositions pourront être inscrites sur les registres papier sur place, envoyées par courrier au siège du Territoire de l'Ouest (1 Rue Eliard Laude, 97420 Le Port) ou transmises par courriel à l'adresse dédiée : courrier@tco.re

Un avis précisant les modalités de la concertation sera affiché et publié en ligne au plus tard 4 jours avant l'ouverture.

Cet avis fera l'objet d'une parution dans un journal local diffusé dans le département.

Une réunion publique d'information sera organisée au cours de la concertation.

A l'issue de la procédure, le Conseil Communautaire en arrêtera le bilan.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 17/09/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 08/09/2026.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **APPROUVER** les objectifs de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul nécessaire à la réalisation de la ZAC Écocité Phaonce (Ex Cambaie-Oméga) ;

- **DÉFINIR ET APPROUVER** la composition du dossier ainsi que les modalités de la concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;

- **AUTORISER** le Président à engager cette concertation préalable et à en présenter le bilan au Conseil Communautaire pour approbation ;

- **AUTORISER** le Président à réaliser tout acte et formalité complémentaire nécessaire 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