

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

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **44**
Nombre de représentés : **11**
Nombre d'absents : **9**

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

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_070_CC_10
Zone de Transit Cambaie : Lancement des
études de Maîtrise d'Œuvre

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - Mme Jocelyne JANNIN - M. Josian ACADINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 55

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
4 juillet 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
18/07/2024

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Michel CLEMENTE - M. Alexis POININ-COULIN procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD procuration à Mme Jasmine BETON - M. Bruno DOMEN procuration à M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Audrey FONTAINE procuration à Mme Lucie PAULA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024

AFFAIRE N°2024_070_CC_10 : ZONE DE TRANSIT CAMBAIE : LANCEMENT DES ÉTUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le Président de séance expose :

Le Territoire de l'Ouest a identifié le besoin de proposer des espaces d'exploitation pour les entreprises actuellement en contentieux dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique de la plaine de Cambaie.

Le projet de la ZA de transit à Cambaie vise à créer des zones aménagées pour des entreprises nécessitant principalement des aires de stockage, des ateliers annexes et bureaux mutualisés. La zone de 10 hectares permettra d'accueillir ces entreprises temporairement, en attendant la résolution de contentieux. Une enquête économique et sociale a été menée pour recenser et qualifier les entreprises présentes, puis une première tranche d'études et de travaux sera lancée sur les sites maîtrisés. Les travaux prévus incluent des installations précaires sans mise aux normes des réseaux, telles que des plateformes et hangars.

Pour la mise en œuvre de ce projet ambitieux, plusieurs préalables et contraintes doivent être pris en considération :

Accessibilité, occupation réseaux, topographie

- La question de l'occupation du site doit être résolue. Actuellement, trois familles sont en procédure d'expulsion, deux familles sont en cours de relogement, et un occupant utilise le site pour du stockage, avec une libération en cours. Ces situations doivent être gérées avec soin pour éviter tout retard dans le démarrage des travaux.
- L'accessibilité du site est un enjeu majeur. L'accès principal à la ZA se fera par la Route de Cambaie et la rue Marthe Bacquet. Il sera crucial d'assurer un cheminement sécurisé pour les utilisateurs du site.
- Les réseaux d'infrastructures doivent être pris en compte. Les points de raccordement pour les réseaux d'eau potable, d'électricité et Télécom devront être identifiés, ainsi que les exutoires pour les réseaux d'assainissement.
- La structure du site nécessite une étude géotechnique pour comprendre les contraintes spécifiques, étant donné que le site est constitué de roches, de gravats, de sables et de limons. L'implantation des parcelles devra intégrer ces contraintes pour limiter les coûts de terrassement et proposer une intégration paysagère satisfaisante.

Règlementation

- La zone est actuellement classée en AU1st selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui nécessite une modification du zonage pour permettre le développement envisagé. Cette procédure de modification est indispensable pour adapter le cadre réglementaire aux besoins spécifiques du projet.

- Le projet est soumis à une étude d'impact environnemental conforme à la Loi sur l'Eau. Ces études sont nécessaires pour évaluer le projet et garantir qu'il respecte toutes les réglementations en vigueur.

Programme et coût prévisionnel des Travaux

La mission de programmation menée en 2023 vise à recenser les entreprises présentes par une enquête économique et sociale, et à caractériser les parcelles exploitables en termes d'accessibilité et d'occupation, tout en réalisant un diagnostic exhaustif des réseaux. Elle doit également traduire les besoins des entreprises en programme de travaux ou d'équipement.

Le programme prévisionnel des travaux prévoit la construction de 32 lots.

- Stockage BTP (matériel et surplus de gravats) : 13 lots (Superficie moyenne 2 700 m²)
- Stockage gros gabarits (transports et engins) : 15 lots (Superficie moyenne 2 500 m²)
- Activités de production et de services : 1 lot divisible (Superficie moyenne 2 500 m²)
- Services mutualisables : 2 lots (Superficie moyenne de 2000m²)
- + 1 Lot équipement technique : poste de refoulement Eaux Usées

Le projet nécessite un investissement global estimé à 5 405 700 € HT.

Ces éléments sont détaillés dans la notice descriptive jointe.

État d'Avancement du projet

À ce jour, la finalisation du programme général est en cours, et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la désignation de la MOE est mobilisée. De plus, des travaux de nettoyage, et l'évacuation des derniers occupants et logements sur site sont en cours.

Le maître d'œuvre pour la Zone de Transit à Cambaie conduira toutes les missions essentielles telle que décrites dans la loi MOP (maîtrise d'ouvrage publique) : la reprise des études de programmation de l'avant-projet jusqu'au dossier PRO, l'assistance à la passation des marchés travaux (DCE), le suivi et le contrôle du chantier (EXE, DET, AOR).

Les missions complémentaires forfaitaires incluent plusieurs études supplémentaires telles que le cadrage réglementaire préalable, l'étude hydraulique, l'évaluation environnementale, l'étude d'impact, la modification du Plan Local d'Urbanisme, la préparation du dossier de Permis d'Aménager, une mission juridique pour sécuriser le parcours réglementaire, et la mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination (OPC).

En tranche conditionnelle, le maître d'œuvre doit préparer le dossier de demande d'autorisation environnementale selon la Loi sur l'eau, et garantir la concertation du public. Le cadrage des études complémentaires et la demande de défrichement complètent ses missions.

Ces étapes restent essentielles pour garantir la bonne réalisation et conformité du projet de la ZA de Transit à Cambaie.

Calendrier prévisionnel

En termes de calendrier, l'étude de programmation est finalisée depuis mars 2024, le choix du maître d'œuvre technique est prévu pour octobre 2024. Les études techniques nécessaires à la préparation des travaux et toutes les démarches administratives et réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations de construire se dérouleront jusqu'à la fin 2025. Les premiers travaux de viabilisation proprement dits sont prévus pour le second semestre 2026.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/06/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/06/2024.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 3 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 1 CONTRE) DÉCIDE DE :

- VALIDER le programme des travaux de la Zone de Transit de Cambaie;**
- APPROUVER le lancement des études de maîtrise d'œuvre technique de cette zone ainsi que toutes les études nécessaires au parcours réglementaire environnemental et urbain ;**
- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à cette affaire.**

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

Annexes : cartes Zone de transit (extraits de la notice descriptive de la Zone de Transit)

00 Le site de projet



PARCELLE	SUPERFICIE (m ²)	MAITRISE FONCIERE
AB276	12 412,00	EPFR
AB275	12 536,00	TCO
AB274	12 248,00	TCO
AB273	12 312,00	TCO
AB293	1 724,00	EPFR
AB294	1 074,00	EPFR
AB295	1 016,00	EPFR
AB296	244,00	EPFR
AB297	82,00	EPFR
AB298	901,00	EPFR
AB299	826,00	EPFR
AB300	5 157,00	TCO
AB301	5 157,00	TCO
AB302	5 157,00	TCO
AB303	5 157,00	TCO
AB304	5 157,00	TCO
AB305	5 157,00	TCO
AB306	5 157,00	TCO
AB307	5 157,00	TCO
AB308	5 157,00	TCO
AB309	5 157,00	TCO
AB310	5 157,00	TCO
AB311	5 157,00	TCO
AB312	5 157,00	TCO
AB313	5 157,00	TCO
AB314	5 157,00	TCO
AB315	5 157,00	TCO
AB316	5 157,00	TCO
AB317	5 157,00	TCO
AB318	5 157,00	TCO
AB319	5 157,00	TCO
AB320	5 157,00	TCO
AB321	5 157,00	TCO
AB322	5 157,00	TCO
AB323	5 157,00	TCO
AB324	5 157,00	TCO
AB325	5 157,00	TCO
AB326	5 157,00	TCO
AB327	5 157,00	TCO
AB328	5 157,00	TCO
AB329	5 157,00	TCO
AB330	5 157,00	TCO
AB331	5 157,00	TCO
AB332	5 157,00	TCO
AB333	5 157,00	TCO
AB334	5 157,00	TCO
AB335	5 157,00	TCO
AB336	5 157,00	TCO
AB337	5 157,00	TCO
AB338	5 157,00	TCO
AB339	5 157,00	TCO
AB340	5 157,00	TCO
AB341	5 157,00	TCO
AB342	5 157,00	TCO
AB343	5 157,00	TCO
AB344	5 157,00	TCO
AB345	5 157,00	TCO
AB346	5 157,00	TCO
AB347	5 157,00	TCO
AB348	5 157,00	TCO
AB349	5 157,00	TCO
AB350	5 157,00	TCO
AB351	5 157,00	TCO
AB352	5 157,00	TCO
AB353	5 157,00	TCO
AB354	5 157,00	TCO
AB355	5 157,00	TCO
AB356	5 157,00	TCO
AB357	5 157,00	TCO
AB358	5 157,00	TCO
AB359	5 157,00	TCO
AB360	5 157,00	TCO
AB361	5 157,00	TCO
AB362	5 157,00	TCO
AB363	5 157,00	TCO
AB364	5 157,00	TCO
AB365	5 157,00	TCO
AB366	5 157,00	TCO
AB367	5 157,00	TCO
AB368	5 157,00	TCO
AB369	5 157,00	TCO
AB370	5 157,00	TCO
AB371	5 157,00	TCO
AB372	5 157,00	TCO
AB373	5 157,00	TCO
AB374	5 157,00	TCO
AB375	5 157,00	TCO
AB376	5 157,00	TCO
AB377	5 157,00	TCO
AB378	5 157,00	TCO
AB379	5 157,00	TCO
AB380	5 157,00	TCO
AB381	5 157,00	TCO
AB382	5 157,00	TCO
AB383	5 157,00	TCO
AB384	5 157,00	TCO
AB385	5 157,00	TCO
AB386	5 157,00	TCO
AB387	5 157,00	TCO
AB388	5 157,00	TCO
AB389	5 157,00	TCO
AB390	5 157,00	TCO
AB391	5 157,00	TCO
AB392	5 157,00	TCO
AB393	5 157,00	TCO
AB394	5 157,00	TCO
AB395	5 157,00	TCO
AB396	5 157,00	TCO
AB397	5 157,00	TCO
AB398	5 157,00	TCO
AB399	5 157,00	TCO
AB400	5 157,00	TCO
AB401	5 157,00	TCO
AB402	5 157,00	TCO
AB403	5 157,00	TCO
AB404	5 157,00	TCO
AB405	5 157,00	TCO
AB406	5 157,00	TCO
AB407	5 157,00	TCO
AB408	5 157,00	TCO
AB409	5 157,00	TCO
AB410	5 157,00	TCO
AB411	5 157,00	TCO
AB412	5 157,00	TCO
AB413	5 157,00	TCO
AB414	5 157,00	TCO
AB415	5 157,00	TCO
AB416	5 157,00	TCO
AB417	5 157,00	TCO
AB418	5 157,00	TCO
AB419	5 157,00	TCO
AB420	5 157,00	TCO
AB421	5 157,00	TCO
AB422	5 157,00	TCO
AB423	5 157,00	TCO
AB424	5 157,00	TCO
AB425	5 157,00	TCO
AB426	5 157,00	TCO
AB427	5 157,00	TCO
AB428	5 157,00	TCO
AB429	5 157,00	TCO
AB430	5 157,00	TCO
AB431	5 157,00	TCO
AB432	5 157,00	TCO
AB433	5 157,00	TCO
AB434	5 157,00	TCO
AB435	5 157,00	TCO
AB436	5 157,00	TCO
AB437	5 157,00	TCO
AB438	5 157,00	TCO
AB439	5 157,00	TCO
AB440	5 157,00	TCO
AB441	5 157,00	TCO
AB442	5 157,00	TCO
AB443	5 157,00	TCO
AB444	5 157,00	TCO
AB445	5 157,00	TCO
AB446	5 157,00	TCO
AB447	5 157,00	TCO
AB448	5 157,00	TCO
AB449	5 157,00	TCO
AB450	5 157,00	TCO
AB451	5 157,00	TCO
AB452	5 157,00	TCO
AB453	5 157,00	TCO
AB454	5 157,00	TCO
AB455	5 157,00	TCO
AB456	5 157,00	TCO
AB457	5 157,00	TCO
AB458	5 157,00	TCO
AB459	5 157,00	TCO
AB460	5 157,00	TCO
AB461	5 157,00	TCO
AB462	5 157,00	TCO
AB463	5 157,00	TCO
AB464	5 157,00	TCO
AB465	5 157,00	TCO
AB466	5 157,00	TCO
AB467	5 157,00	TCO
AB468	5 157,00	TCO
AB469	5 157,00	TCO
AB470	5 157,00	TCO
AB471	5 157,00	TCO
AB472	5 157,00	TCO
AB473	5 157,00	TCO
AB474	5 157,00	TCO
AB475	5 157,00	TCO
AB476	5 157,00	TCO
AB477	5 157,00	TCO
AB478	5 157,00	TCO
AB479	5 157,00	TCO
AB480	5 157,00	TCO
AB481	5 157,00	TCO
AB482	5 157,00	TCO
AB483	5 157,00	TCO
AB484	5 157,00	TCO
AB485	5 157,00	TCO
AB486	5 157,00	TCO
AB487	5 157,00	TCO
AB488	5 157,00	TCO
AB489	5 157,00	TCO
AB490	5 157,00	TCO
AB491	5 157,00	TCO
AB492	5 157,00	TCO
AB493	5 157,00	TCO
AB494	5 157,00	TCO
AB495	5 157,00	TCO
AB496	5 157,00	TCO
AB497	5 157,00	TCO
AB498	5 157,00	TCO
AB499	5 157,00	TCO
AB500	5 157,00	TCO

Total : 102 859 m²

01 Le programme général détaillé



Stockage BTP (matériel et surplus de gravats) :
13 lots
(Superficie moyenne 2 700 m²)

Stockage gros gabarits (transports et engins) :
15 lots
(Superficie moyenne 2 500 m²)

Activités de production et de services :
1 lot divisible
(Superficie moyenne 2 500 m²)

Services mutualisables : 2 lots
(Superficie moyenne de 2000m²)

+ 1 Lot équipement technique : poste de refoulement EU

Capacité totale : 32 lots

01 Le plan masse



Capacité totale : 32 lots

Optimisation du foncier disponible et de mutualisation des fonctionnalités pour répondre aux besoins de trois typologies d'activités différentes sur un même lieu

Un principe de lisibilité des accès, des services et des circulations de desserte :

- L'accès de l'opération se fait via la voie Sud
- Le réseau viaire est simple et à double sens
- Les voies de circulation ont une largeur d'au moins 7m
- Certains lots bénéficient d'une double entrée

Gestion de l'interface paysagère avec le littoral

- Une sur largeur de 4m a été conservée entre le sentier littoral et la zone de transit pour marquer la limite