

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

**Séance du 4 novembre 2024**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **45**  
Nombre de représentés : **6**  
Nombre d'absents : **13**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUATRE NOVEMBRE** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, 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°2024\_109\_CC\_4  
ECOCITE PHAONCE - Pointe Sud-Est  
Cambaie : Lancement des études de  
Maîtrise d'Œuvre**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - 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 Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Gilles HUBERT - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 51

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
29 octobre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
08/11/2024

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Helene ROUGEAU procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE procuration à M. Maxime FROMENTIN - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 NOVEMBRE 2024

### AFFAIRE N°2024\_109\_CC\_4 : ECOCITE PHAONCE - POINTE SUD-EST CAMBAIE : LANCEMENT DES ÉTUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

#### Le Président de séance expose :

L'étude Armature Économique du Territoire de l'Ouest, livrée en 2024, annonce un besoin de 13ha de zones d'activités à créer par an, soit 130 ha sur les 10 prochaines années, hors zone industrialoportuaire (ex Zone Arrière Portuaire), afin de répondre au développement du territoire ouest.

La plaine de Cambaie-oméga est une réserve foncière constituée par le Territoire de l'Ouest dans le cadre du projet urbain d'aménagement ECOCITE.

Le projet d'aménagement de la Pointe Sud-Est Cambaie s'inscrit dans ce projet global et vise à transformer cette zone en un pôle dynamique d'activités économiques et de services.

Cette initiative est déjà en cours avec des actions concrètes, notamment l'évacuation des occupations sans titre qui entravent le développement de la zone. Ce projet s'inscrit dans une démarche plus large d'intégration paysagère et d'optimisation foncière, visant à répondre aux besoins croissants en matière d'infrastructures et de services.

#### Contexte et Objectifs

Le projet de la Pointe Sud-Est Cambaie se décline en plusieurs axes d'aménagement stratégiques. Il inclut le développement d'une **technopole**, des infrastructures logistiques, ainsi qu'un pôle dédié à l'énergie. Ce dernier, soutenu par la Région Réunion, comprendra des laboratoires, des activités de recherche et développement (R&D), ainsi qu'un soutien aux entreprises et des formations spécialisées.

L'objectif est de créer un environnement propice à l'innovation et à la croissance économique. Le programme prévoit également la création de 23 lots, avec une surface moyenne par lot de 5 151 m<sup>2</sup>, pour une superficie totale commercialisable de 11,8 hectares. Ces dimensions permettront d'accueillir diverses entreprises et activités, contribuant ainsi à l'essor économique local.

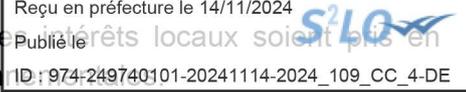
#### Collaboration Inter-institutionnelle

La réussite du projet dépendra largement d'une collaboration étroite entre plusieurs acteurs clés : la Région, la Commune de Saint Paul, ainsi que les services de l'État. Cette coopération vise à :

- Préciser le programme et la temporalité du projet du Pôle Énergie.
- Gérer efficacement le parc paysager aménagé au sud de la zone d'activité.
- Évaluer les projets potentiels pour améliorer les accès à l'axe mixte, fluidifier le trafic automobile afin d'anticiper le développement futur de la zone.

Le comité de pilotage sur l'aménagement opérationnel de l'Armature Économique de l'Ouest du 05 Septembre 2024 a permis de conforter cette coopération et de confirmer ainsi les modalités opérationnelles.

Cette approche collaborative est essentielle pour garantir que le compte tout en répondant aux exigences réglementaires et environ



## Enjeux Stratégiques et Réglementaires

Un des principaux enjeux du projet est la maîtrise foncière. La majorité des terrains nécessaires au développement sont propriétés du Territoire de l'Ouest, à l'exception d'une parcelle privée située au nord-est qui ne fait pas partie du périmètre d'étude.

Une procédure d'expulsion est actuellement en cours sur certaines parcelles pour permettre le lancement de la phase opérationnelle du projet.

Il est également nécessaire de confirmer les coûts associés au foncier du Territoire de l'Ouest, ainsi que l'acquisition d'une parcelle auprès de la commune le long de l'axe mixte. Ces démarches sont indispensables pour assurer une planification financière solide et éviter tout retard dans le calendrier.

## Contraintes Réglementaires

Le projet nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de proposer un zonage adapté et de demander une dérogation conformément à la loi Barnier. La phase d'étude doit permettre d'analyser cette contrainte et de proposer des solutions adaptées.

Les modalités de réalisation prévoient également que les travaux soient gérés en maîtrise d'ouvrage par le Territoire de l'Ouest.

La commercialisation des lots se fera principalement via des baux à construction, ce qui permettra une flexibilité dans l'attribution des espaces aux entreprises intéressées.

## Bilan Financier et Planning Prévisionnel

Les dépenses prévisionnelles pour les travaux de viabilisation s'élèvent à **8,6 millions d'euros**. Le calendrier prévisionnel se décline comme suit :

- **2020-2024** : Phase de maîtrise foncière impliquant le relogement de **8 entreprises**.
- **2023-2024** : Réalisation des études de programmation nécessaires pour définir les spécificités techniques et fonctionnelles du projet.
- **2025-2027** : Élaboration des études de maîtrise d'œuvre (MOE) et parcours réglementaire pour obtenir les autorisations nécessaires.
- **2028-2029** : Réalisation effective des travaux de viabilisation qui permettront l'implantation des entreprises sur site.

Ce planning structuré permet non seulement une anticipation des différentes étapes mais également une gestion efficace des ressources financières et humaines impliquées dans le projet.

## Perspectives Futures

Comme pour toutes les opérations d'aménagement et de modernisation des zones d'activités, l'aménagement de la Pointe Sud-Est Cambaie ne se limite pas uniquement à un développement économique ; il vise également à créer un cadre harmonieux pour les activités humaines tout en préservant l'environnement. L'intégration paysagère est un aspect fondamental qui sera pris en compte tout au long du processus.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 24/10/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 15/10/2024.

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

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 4 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

**- VALIDER le programme des travaux de la ZAE Pointe Sud-Est de Cambaie au sein du périmètre de réserves foncières Cambaie-Oméga ;**

**- 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

# POINTE SUD-EST CAMBAIE

Envoyé en préfecture le 14/11/2024

Reçu en préfecture le 14/11/2024

Publié le

ID : 974-249740101-20241114-2024\_109\_CC\_4-DE



Vue sur les reliefs



Vue sur l'ancienne carrière



Giratoire sur la Route de Cambaie vers l'échangeur de la RN1



Route de Cambaie