

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

Séance du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **37**
Nombre de représentés : **8**
Nombre d'absents : **19**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE SEIZE DÉCEMBRE 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_188_CC_36
Projet de zone d'activités économiques
Henri Cornu à Saint-Paul - Demande
d'ouverture d'enquêtes publiques
conjointes préalables à la déclaration
d'utilité publique (DUP)

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - 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

Nombre de votants : 45

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
23/12/2024

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON procuration à Mme Audrey FONTAINE - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE procuration à M. Yann CRIGHTON - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOAREAU procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - M. Bruno DOMEN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024_188 CC 36 : PROJET DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES HENRI CORNU À SAINT-PAUL - DEMANDE D'OUVERTURE D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLES À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte

Dans le cadre de sa compétence en matière économique et d'aménagement de l'espace communautaire, le Territoire de l'Ouest est partenaire dans la réalisation du projet d'initiative privée de zone d'activités économiques Henri Cornu à Cambaie, porté par [REDACTED]. En effet, en vertu d'un contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP) du 02 janvier 2024, l'EPCI porte l'aménagement des voiries et des espaces publics tandis que [REDACTED] assure la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des lots économiques privés.

Cette opération d'aménagement s'inscrit à la fois au sein du pôle de rang 1 de l'armature urbaine et au sein d'un pôle d'intérêt régional à vocation économique définis par le Schéma d'Aménagement Régional et par le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de l'Ouest.

Elle s'inscrit également dans la démarche Ecocité qui fixe un cadre stratégique de développement du cœur d'agglomération du Territoire de l'Ouest. La vocation qui y est inscrite au Plan Guide de l'Ecocité vise la restructuration de la zone d'activité de fait et sa requalification en zone d'activité économique innovante.

Ce projet permet donc de répondre au déficit en entrepôts, locaux d'activités, bureaux et locaux technologiques constaté par le schéma d'aménagement économique (SAE) du Territoire de l'Ouest.

Ce projet apporte une réponse aux besoins économiques identifiés sur le territoire et permet de restructurer la zone à travers trois axes :

- requalification complète de la voie Henri Cornu
- bouclage avec voiries secondaires en cohérence avec le plan-guide Ecocité
- végétalisation et amélioration du cadre de vie sur le site.

Consistance du projet global

Le projet global objet du Projet Urbain Partenarial consiste en la réalisation d'une zone d'activités sur 25 hectares.

Sur le site, trois secteurs sont à distinguer :

- le secteur H1 : les bâtiments implantés sur la RN7, avec des services mutualisés au bénéfice de tout le site et avec une architecture travaillée et soignée, seront la vitrine de la zone économique Henri Cornu ;
- le secteur H2 : le cœur du pôle économique, avec des lots de taille importante, des volumes simples et une certaine densité, regroupe des activités industrielles et des entrepôts ;
- le secteur H3 : à proximité de la côte boisée, la lisière du site présente une ambiance plus urbaine.

La zone d'activités est accessible depuis l'axe mixte qui relie Saint-Paul au Port.

Le projet prévoit également un réaménagement de la rue Henri Cornu en bordure nord, l'aménagement d'une voie en bordure sud ainsi que 6 liaisons transversales (Littoral, voie A, B, C et D).

Consistance du projet intercommunal

La partie intercommunale du projet consiste à requalifier la rue Henri Cornu en bordure nord, à créer une voie en bordure sud et à aménager une voie de liaison transversale.

État de la maîtrise foncière

Une majeure partie du projet est maîtrisée par le porteur de projet, [REDACTED]. Certaines emprises nécessaires à l'aménagement des voiries ou des espaces publics sont à maîtriser, auprès [REDACTED] ou auprès des propriétaires privés riverains.

Composition du dossier d'utilité publique

Le projet est soumis au régime des enquêtes publiques relevant du code de l'expropriation et du code de l'environnement, conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation et à l'article R. 123-1 du code de l'environnement. A ce titre, pour la composition du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (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 ci-dessous exposés.

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° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

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**

(...) c) 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**

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision de prise en compte du projet, plan ou programme à l'exception des cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à l'enquête publique lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

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, de la concertation préalable 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. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ; **PIÈCE J**

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance (...) ; **PIÈCE K**

Toutefois, il est à noter qu'une procédure d'autorisation environnementale a été initiée dans le cadre de ce projet. Un arrêté préfectoral n°2022-403/SG/SCOPP portant autorisation environnementale a été pris le 1^{er} mars 2022, l'autorisation étant valable 30 ans à compter de sa notification. Sur avis des services de l'Etat, le dossier pourrait être exempté des pièces F à K.

Périmètre de l'utilité publique :



Concertation publique et son bilan :

Une concertation s'est déroulée du 30 septembre 2019 au 31 octobre 2019 afin de recueillir l'avis du public.

Les principales remarques et attentes ont porté sur le projet dans sa globalité (nature, ambition, planning, gouvernance) et notamment sur l'impact foncier de l'aménagement des voiries.

Suite à cette concertation, un bilan favorable a été dressé.

Composition du dossier d'enquête parcellaire :

Le projet est soumis au régime de l'enquête publique relevant du code de l'expropriation. Conformément à l'article R. 131-3 du même code, le dossier d'enquête parcellaire, qui sera déposé en même temps que le dossier d'utilité publique, comprendra les pièces suivantes :

- Pièce A : Une notice explicative de la procédure (cf. pièce A de la partie 1)
- Pièce B : Un plan parcellaire matérialisant les terrains du périmètre projet, notamment les emprises à acquérir
- Pièce C : Un état parcellaire contenant la liste des propriétaires établie selon les renseignements issus du fichier immobilier ou à défaut à l'aide des documents cadastraux.

Plan parcellaire :



Etat parcellaire :

L'état parcellaire est mentionné en annexe.

Coût de l'opération :

Au stade actuel d'avancement du projet, le montant global prévisionnel de l'opération est estimé à 17 497 479,53 € dont environ 7 522 000 € destinés aux acquisitions foncières.

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Selon le planning prévisionnel de l'opération, à l'issue des études et de la passation des marchés de travaux, le début des aménagements est prévu en 2025.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 03/12/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 02/12/2024.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 2 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **APPROUVER** le dossier destiné à être soumis à enquêtes publiques conjointes, conformément aux dispositions du code de l'expropriation et le cas échéant du code de l'environnement, en vue de son dépôt en préfecture ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, la demande d'ouverture conjointe de l'enquête préalable d'utilité publique et de l'enquête parcellaire afin d'acquiescer, en cas d'échec des négociations amiables, par voie d'expropriation, les emprises non maîtrisées, nécessaires à la réalisation du projet de zone d'activités Henri Cornu à Cambaie Saint-Paul ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter les enquêtes publiques conjointes ;
- **AUTORISER** le Président, en cas d'avis favorable du commissaire enquêteur, à solliciter auprès du Préfet la délivrance de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité nécessaires à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation pour les parcelles situées dans le périmètre de la zone d'activités Henri Cornu à Cambaie Saint-Paul, puis à initier les phases suivantes de la procédure ;
- **AUTORISER** le Président à engager les négociations amiables, sur la base de l'estimation du service des domaines ;
- **AUTORISER** le Président à signer tout acte à intervenir à cet effet.

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

Tableau parcellaire

Section	Numéro	Lieu-dit	Emprise à acquérir (en m²)
			<i>à affiner avec le plan parcellaire définitif (plan en cours de consolidation par le géomètre)</i>
AB	286	Cambaie	92
AB	320	Cambaie	3
AB	35	Cambaie	46
AB	36	Cambaie	145
AB	370	115 rue Henri Cornu	317
AB	406	Cambaie	40
AB	407	Rue Henri Cornu	227
AB	408	Rue Henri Cornu	8923
AB	410	51 route de Cambaie	2059
AB	414	35 route de Cambaie	32
AB	446	100 rue Henri Cornu	115
AB	447	110 rue Henri Cornu	624
AB	448	110 rue Henri Cornu	722
AB	449	Cambaie	103
AB	451	Cambaie	29
AB	452	Cambaie	627
AB	461	63 rue Henri Cornu	106
AB	464	63 rue Henri Cornu	307
AB	519	67 rue Henri Cornu	275
AB	544	Rue Henri Cornu	1009

AB	545	Rue Henri Cornu	271
AB	546	Rue Henri Cornu	206
AB	547	Rue Henri Cornu	135
AB	548	Rue Henri Cornu	40
AB	549	42 rue Henri Cornu	2
AB	550	50 rue Henri Cornu	964
AB	618	1 chemin Albertine Desprez	151
AB	637	1 chemin Albertine Desprez	197
AB	639	1 chemin Albertine Desprez	46
AB	662	51 rue Henri Cornu	510
AB	663	51 rue Henri Cornu	375
AB	675	95 rue Henri Cornu	276
AB	676	99 rue Henri Cornu	8
AB	721	99 rue Henri Cornu	55
AB	722	99 rue Henri Cornu	62
AB	734	40 rue Henri Cornu	3125
AB	735	40 rue Henri Cornu	212
AB	736	40 rue Henri Cornu	122
AB	746	40 rue Henri Cornu	2804
AB	747	40 rue Henri Cornu	1802
AB	759	74 rue Henri Cornu	466
AB	760	74 rue Henri Cornu	46
AB	761	74 rue Henri Cornu	6
AB	762	74 rue Henri Cornu	937
AB	763	74 rue Henri Cornu	499

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le



ID : 974-249740101-20241224-2024_188_CC_36-DE

AB	279	Cambaie	7
----	-----	---------	---