

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 07/12/2023

Reçu en préfecture le 07/12/2023

Publié le 12/12/2023

ID : 974-249740101-20231207-2023_136_BC_11-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 4 décembre 2023

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

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 13
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 1

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2023_136_BC_11
*Exercice du droit de préemption
urbain sur délégation de la Commune
de Saint-Paul - Parcelle HN 47 située
dans la zone d'activités économiques
de Cambaie*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa
COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme
Mircille MOREL-COIANIZ - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier
HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe
LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
28 novembre 2023

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
11/12/2023

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Denise DELAVANNE - M.
Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Henry HIPPOLYTE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 4 DÉCEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023 136 BC 11 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLE HN 47 SITUÉE DANS LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CAMBAIE

Le Président de séance expose :

Eléments de contexte :

Dans le cadre de sa compétence en matière économique, la communauté d'agglomération est gestionnaire de la zone d'activités économiques (ZAE) de Cambaie, située sur la commune de Saint-Paul.

La Commune de Saint-Paul a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 20 novembre 2023 relative à la mise en vente de la parcelle HN 47, située dans la ZAE de Cambaie, par ses propriétaires, [REDACTED]

La Commune a donc sollicité l'avis de la Communauté d'agglomération sur cette préemption. Une décision de délégation du droit de préemption urbain au bénéfice du TCO sera prise par la Commune.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : Néant
- Référence cadastrale : HN 47
- Superficie totale : 1 176 m²
- Prix de vente déclaré : 377 000 €
- Description du bien : Terrain bâti

La Communauté d'agglomération sollicitera une demande d'informations complémentaires sur le bien vendu ainsi qu'une visite de celui-ci.

Par ailleurs, le service des Domaines sera saisi afin de procéder à l'évaluation du bien. Cet avis étant obligatoire, la décision de préemption se fera à la lumière de celui-ci.

Motifs de la préemption :

La préemption de ce bien est proposée pour les motifs ci-dessous.

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en particulier dans le domaine de l'activité économique, faisant état d'un réel déficit de foncières et d'offres économiques, a été traduite dans les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier. Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) du TCO, élaboré en septembre 2017. Celui-ci estime à 185 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à 15 ans, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et locaux tertiaires).

En synthèse, ce schéma relève :

- un enjeu de renouvellement et de densification des zones existantes, autant que de développement de zones nouvelles
- un risque de déqualification des espaces existants si l'offre neuve n'est pas maîtrisée
- des typologies de besoin qui confirment la nécessité de développer des zones mixtes
- un enjeu de concentration de l'offre industrielle et logistique autour du Port
- une offre à développer : les parcs d'activités artisanales et les parcs d'affaires
- un enjeu de rééquilibrage territorial

Les réponses pouvant être apportées par la communauté d'agglomération sont de plusieurs types :

- la modernisation des ZAE existantes
- une stratégie globale d'intervention pour la communauté d'agglomération
- un plan d'actions offensif avec des interventions à court terme, un accompagnement des tendances et une anticipation de l'avenir.

Par ailleurs, l'étude de modernisation des zones d'activités économiques initiée par la communauté d'agglomération en 2018, portant notamment sur la zone de Cambaie, a pour objectif de rationaliser l'offre et permettre une diversification du tissu économique. Ainsi, dans ce cadre, ont été initiées des recherches de foncier et d'immobilier potentiellement mobilisables ou mutables à l'intérieur des zones d'études, en vue d'accueillir des activités économiques ou permettant la recomposition foncière à terme d'ensemble à vocation économique, ou encore l'implantation de nouveaux services aux entreprises.

Au regard des motifs exposés ci-dessus, la préemption du bien susvisé est justifiée par la mise en œuvre du schéma d'aménagement économique pour le développement des zones d'activités.

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

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

- Sous réserve de la décision de délégation de la Commune de Saint-Paul, DELEGUER au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner de la parcelle cadastrée HN 47, d'une contenance cadastrale totale de 1 176 m², dans la limite de l'évaluation qui sera faite par le service des domaines, éventuellement augmenté des frais annexes ;

- AUTORISER, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant la vente de la parcelle susvisée au profit de la communauté d'agglomération ;

- AUTORISER le Président à procéder à toute autre formalité nécessaire dans le cadre de cette affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

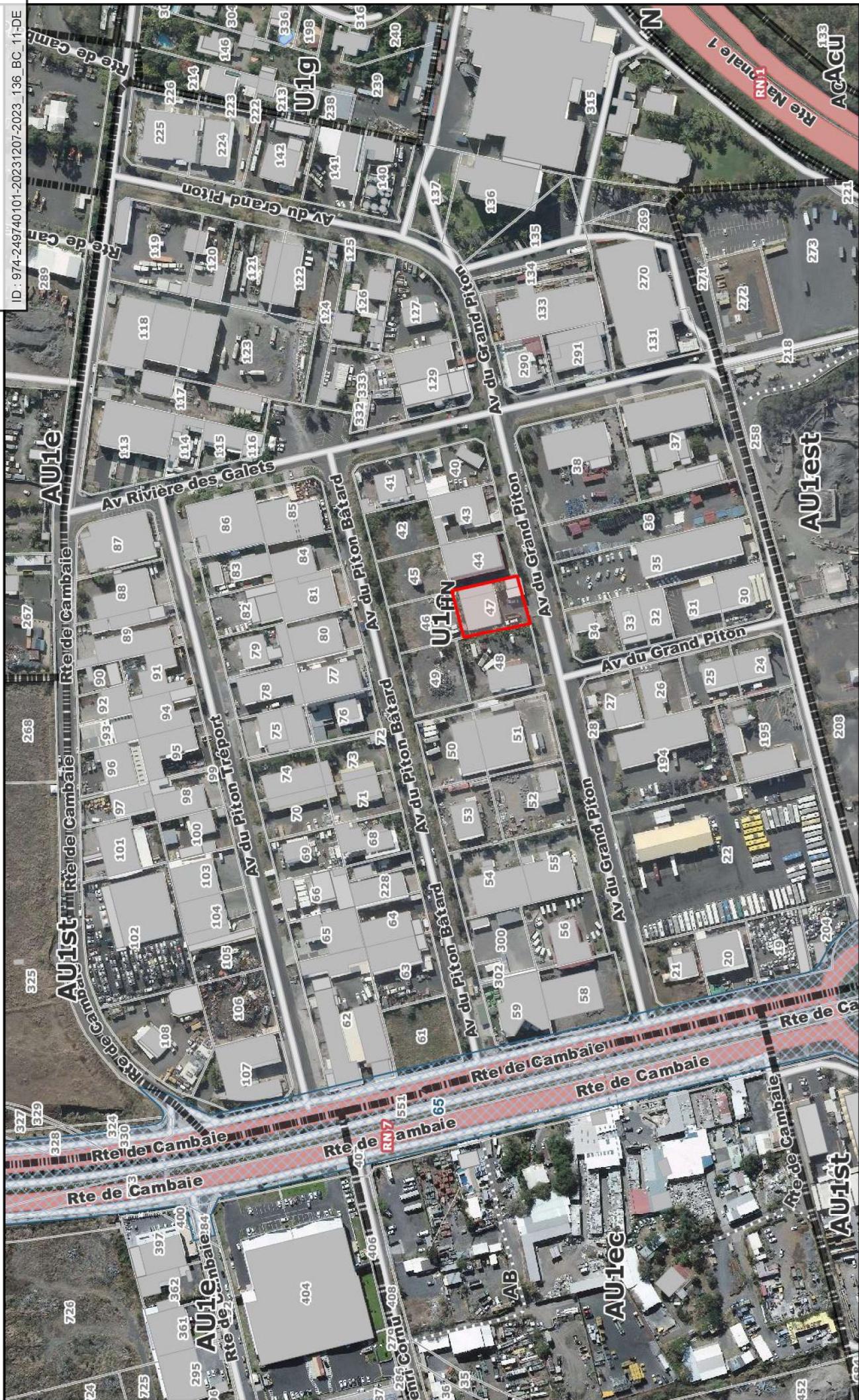
Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

Envoyé en préfecture le 07/12/2023

Reçu en préfecture le 07/12/2023

Publié le

ID : 974-249740101-20231207-2023_136_BC_11-DE



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité

