

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

**Séance du 25 mars 2024**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **41**  
Nombre de représentés : **8**  
Nombre d'absents : **15**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE VINGT CINQ MARS** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO 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\_023\_CC\_8**  
**Inventaire des Zones d'Activités**  
**Économiques (ZAE)**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - 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 - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Danila BEGUE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FON'TAINE

Nombre de votants : 49

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
19 mars 2024

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
01/04/2024

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Catherine GOSSARD - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Julius METANIRE procuration à M. Michel CLEMENTE - M. Perceval GAILLARD procuration à Mme Denise DELAVANNE - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - M. Henry HIPPOLYTE procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MARS 2024

### AFFAIRE N°2024\_023\_CC\_8 : INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

Le Président de séance expose :

#### Contexte :

Le Territoire de l'Ouest, en vertu de la loi NOTRe du 7 août 2015, est compétent pour l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités économiques.

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, le Territoire de l'Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, une obligation a été imposée aux intercommunalités de réaliser un inventaire des Zones d'Activités Économiques (ZAE). Cette mesure, qui s'inscrit dans un effort plus large de lutte contre le dérèglement climatique et de renforcement de la résilience, porte en elle plusieurs enjeux cruciaux :

#### **- Permettre la Réalisation d'Actions ou d'opérations d'aménagement :**

- Possibilité de mise en demeure pour des travaux sur des locaux ou des équipements souterrains dégradés ou délaissés d'une ZAE, dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) ou d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), conformément à l'article L.300-8 du code de l'urbanisme.

#### **- Identifier les besoins et potentiels fonciers des ZAE :**

- L'inventaire aide à détecter les zones nécessitant des interventions et les opportunités de développement.

#### **- Faciliter la planification et les stratégies foncières locales :**

- L'inventaire est transmis à l'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et à l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme (5 communes membres).

#### **- Contribuer à l'observation foncière Locale** (conformément à l'article L.3021, III du code de la construction et de l'habitation) :

- L'inventaire est également transmis à l'autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et pris en compte dans les analyses des observatoires locaux de l'habitat et du foncier.

Le Territoire de l'Ouest, en tant qu'autorité compétente en matière de SCoT et de PLH, assurera la transmission officielle de cet inventaire.

L'inventaire s'inscrit dans une démarche globale d'observation de l'artificialisation pour promouvoir la sobriété foncière. Il constitue un outil visant à concilier les objectifs de développement économique avec la préservation du foncier.

À terme, cet outil pourrait conduire à l'établissement d'un observatoire de l'économie et/ou du foncier économique, favorisant la mise en place d'actions de planification et de développement économique plus cohérentes et intégrées.



## **Présentation de l'inventaire des ZAE du Territoire de l'Ouest :**

la communauté d'agglomération a réalisé l'inventaire des 23 zones d'activités économiques sous sa gestion. Ces zones sont réparties dans les cinq communes qui composent l'ensemble du territoire de l'intercommunalité :

- **Saint Paul** : Lotissement Artisanal de Plateau Caillou, ZA Eperon, Village Artisanal de l'Eperon, ZA Cambaie, ZC Savanna, ZA Vue Belle.
- **Le Port** : ZC Chemin des Anglais, ZI 2/3, ZAE Développement 2000, Village Artisanal Mascareignes 1 et 2, ZAE Pierre Brossolette, ZAE Belvédère, Zone Artisanale Le Port, ZAC Environnement secteur Ecoparc.
- **La Possession** : ZAE Balthazar, ZA Ravine à Marquet, ZAE Ravine à Marquet.
- **Saint-Leu** : ZA Pointe des Châteaux, ZAC Portail.
- **Trois Bassins** : ZA Bras Montvert, Extension ZA Bras Montvert.

### **Contenu de l'Inventaire (article 220 de la Loi climat et résilience) :**

L'inventaire comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

« 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

« 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

« 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

L'inventaire des ZAE a débuté en janvier 2023 et finalisé en octobre 2023.

Une phase de consultation des propriétaires et occupants a été menée sur une période de 30 jours, du 26 octobre 2023 au 27 novembre 2023. Cette consultation a fait l'objet d'une publication dans la presse quotidienne régionale de La Réunion ainsi que sur le site internet du Territoire de l'Ouest.

Aucune entreprise n'a soumis sa situation via le formulaire en ligne sur la période de 30 jours.

Ces différentes phases ont permis de produire des cartographies et d'avoir un état sur l'ensemble des zones d'activités tels que : l'identification et le nombre d'occupants dans chaque zone, le taux de vacance, au sens de la Loi climat et résilience, ainsi que l'état parcellaire. L'ensemble des résultats sont présentés sur les cartographies annexées à la présente délibération.

**L'arrêt de l'inventaire nécessite l'adoption d'une délibération du Conseil Communautaire. L'actualisation de cet inventaire est programmée tous les six ans.**

Cette validation est essentielle afin d'assurer la conformité de l'inventaire avec le cadre légal et de soutenir la planification ainsi que les stratégies foncières locales. Elle permettra également de garantir que l'inventaire reste un outil dynamique et évolutif, adapté aux besoins changeants du territoire et de ses zones d'activité économique.

Pour une vue d'ensemble concise, quelques résultats de cet inventaire sont synthétisés dans les tableaux ci-dessous, offrant un aperçu des ZAE de Saint-Paul, Le Port, Saint-Leu, Trois-Bassins et La Possession, avec leurs activités prédominantes, le nombre d'entreprises et le taux de vacance respectif.

Commune	ZAE	Activité prédominante	Nb entreprise	Taux de vacance %
LE PORT	Village Artisanale Mascareignes 1	Production artisanale	17	0
	Village artisanale Mascareignes 2	Production artisanale	18	0
	ZAE Pierre Brossolette	Production artisanale	15	0
	ZA Belvédère	Activité portuaire	18	5,9
	Zone Artisanale Le Port	Production artisanale, commerce	75	6,9
	ZI 2/3	Production, logistiques, commerce	139	1,2
	ZAE Développement 2000	Activité de services	181	0
	ZC Chemin des Anglais	Activité de commerce	12	0
	Ecoparc Le Port ZAC Environnement	Ecologie industrielle Economie circulaire	8	0
			483	

Commune	ZAE	Activité prédominante	Nb entreprise	Taux de vacance %
SAINT PAUL	Lotissement Artisanal de Plateau Caillou	Production, commerce, services, activité tertiaire	15	0
	ZA Eperon	Production artisanale	40	0
	Village Artisanal de l'Eperon	Production artisanale, commerce, services, activité de tourisme	37	2,9
	ZA Cambaie	Production, commerce	137	1,2
	ZC Savanna	Activité de commerce	41	0
	ZA Vue Belle	Production industrielle et artisanale, automobile, services	12	0
			<b>282</b>	

Commune	ZAE	Activité prédominante	Nb entreprise	Taux de vacance %
SAINT LEU	ZA Pointe des Châteaux	Production artisanale	42	9,1
	ZAC Portail	Production artisanale	112	0
	Extension ZA Pointe des Châteaux	Production artisanale	0	0
			<b>154</b>	



Commune	ZAE	Activité prédominante	entreprise	vacance %
LA POSSESSION	ZA Ravine à Marquet	Production, commerce, automobile, construction	63	0
	ZAE Ravine à Marquet	Commerce, logistique, transport	37	0
	ZAE Balthazar	Production, logistique, commerce	51	0
			<b>151</b>	

Commune	ZAE	Activité prédominante	Nb entreprise	Taux de vacance %
TROIS BASSINS	ZA Bras Montvert	Production artisanale	14	0
	Extension ZA Bras Montvert	Production artisanale	8	0
			<b>22</b>	

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 14/03/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 20/02/2024.

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

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

**- APPROUVER l'inventaire des ZAE de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest conformément aux critères établis par la loi Climat et Résilience ci-annexé;**

**- AUTORISER le Président à prendre toutes les mesures nécessaires pour la mise en œuvre des recommandations issues de l'inventaire et pour la mise à jour régulière de celui-ci.**

---

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