



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

Séance du 25 juin 2025

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **35**
Nombre de représentés : **6**
Nombre d'absents : **23**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT CINQ JUIN à 13 h 30,
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°2025_057_CC_32
Extension ZA Pointe des Châteaux -
Approbation du cahier des charges de
lotissement valant cahier des charges de
location de terrain

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M. Irchad
OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noël
JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ -
M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel
CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne
CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - 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 - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri
GUINET - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick
HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean
MARCEAU

Nombre de votants : 41

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
19 juin 2025

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
02/07/2025

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE
- M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain
BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON -
M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - M.
Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Catherine GOSSARD - Mme
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M.
Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL -
M. Houssamoudine AHMED - Mme Audrey FONTAINE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle
BOUCHER procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Virginie SALLE
procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR
procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Olivier HOARAU
procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M.
Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2025

AFFAIRE N°2025_057_CC_32 : EXTENSION ZA POINTE DES CHÂTEAUX - APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT VALANT CAHIER DES CHARGES DE LOCATION DE TERRAIN

Le Président de séance expose :

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement des zones d'activités économiques, la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a réalisé le projet d'extension de la Zone d'activités économiques de la Pointe des Châteaux à Saint-Leu.

Cette zone est destinée à accueillir des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires sur une ensemble foncier d'environ 5 ha. Elle a été viabilisée et aménagée en 19 lots via la procédure de création de lotissement régie par les articles L 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi le projet a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 18 décembre 2017 (PA 974413 17 D0004), suivi d'un permis modificatif obtenu le 23 novembre 2023 (PA 974413 17 D0004 M01).

Le règlement du lotissement, document comportant des règles d'urbanisme complémentaires au PLU, a été approuvé dans le cadre du permis d'aménager (pièce PA 10 du dossier permis initial).

Le dossier de lotissement peut également comporter un cahier des charges de lotissement. Celui-ci comporte des dispositions d'ordre contractuel destinées à encadrer les rapports respectifs entre le lotisseur, les preneurs ainsi que les locataires successifs.

En outre, la commercialisation des lots du lotissement nécessite généralement l'adoption d'un cahier des charges de cession ou de location de terrains.

Ainsi, un cahier des charges de cession de terrain pour la zone de l'Extension de la ZA Pointe des Châteaux a été adopté par délibération du 28 novembre 2022 (affaire n°2022_107_CC_19).

Les lots parcelles économiques n'étant pas cédés aux attributaires, ils sont exclusivement commercialisés sous forme de baux à construction.

Le cahier des charges adopté tel que susvisé doit être modifié car certaines dispositions ne sont pas adaptées au régime légal des baux à construction. De plus, cette modification s'inscrit dans une volonté d'harmoniser le cadre juridique de l'ensemble des lots parcelles économiques sous gestion intercommunale.

Ainsi, il est proposé d'adopter **un cahier des charges de lotissement valant cahier des charges de location de terrain qui annule et remplace le cahier des charges de cession de terrain précédemment adopté par la délibération susvisée.**

Le cahier des charges comportera en annexe le plan de composition d'ensemble ainsi que le plan de division des lots.

Il fera l'objet d'une publicité foncière au Fichier immobilier. Il sera joint à chaque acte translatif ou locatif intervenant sur la zone d'activités Extension de la ZA Pointe des Châteaux.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 19/06/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 12/06/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 10/06/2025.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 974-249740101-20250704-2025_057_CC_32-DE



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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **APPROUVER** le cahier des charges de lotissement valant cahier des charges de location de terrain joint en annexe.
- **DIRE** que celui-ci annule et remplace le cahier des charges de cession de terrain adopté par délibération du 28 novembre 2022 (affaire n°2022_107_CC_19).
- **AUTORISER** le Président à signer tous les actes nécessaires relatifs 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