

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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 10/11/2025
Publié le
ID : 974-249740101-20251105-2025_125_BC_11-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 novembre 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 11
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE TROIS NOVEMBRE à 14 h 00,
le Bureau 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_125_BC_11
ZAE Henri Cornu - Approbation de la
convention de Projet Urbain
Partenarial avec la société Logibaie

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE
- Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR -
M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI -
M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Vanessa MIRANVILLE

NOTA :

Le Président certifie que :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

- la convocation a été faite le :
28 octobre 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
10/11/2025

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme
Denise DELAVANNE procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ -
Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR
- M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 NOVEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 125 BC 11 : ZAE HENRI CORNU - APPROBATION DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SOCIÉTÉ LOGIBAIE

Le Président de séance expose :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un outil contractuel de financement de l'urbanisme qui permet, dans les zones urbaines ou à urbaniser, l'apport de participations d'urbanisme à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

Il est matérialisé dans une convention conclue entre une collectivité publique, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi Elan », une personne publique compétente pour signer un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et selon le cas, un propriétaire foncier, un aménageur ou un constructeur.

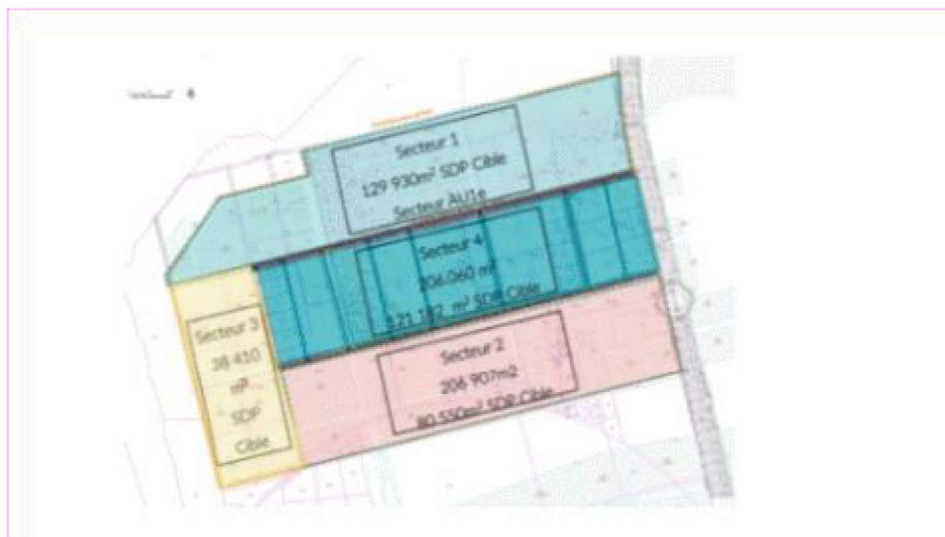
Par délibération en date du 08 septembre 2022, le conseil municipal de la Ville de Saint-Paul a approuvé l'instauration d'un périmètre PUP sur le secteur de la zone d'activité Henri Cornu.

En effet, en 2016, cet espace avait été identifié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) comme une zone d'activité de fait.

Dans le cadre de cette nouvelle dynamique, le secteur a été classé en 4 sous-secteurs :

- Le secteur central n°4, propriété du groupe opale alsei, sur environ 25 ha, hors emprises des voiries,
- Le secteur nord n° 1 d'environ 20,5 ha, hors emprises des voiries ;
- Le secteur ouest n° 3 d'environ 10,5 ha, hors emprises des voiries ;
- Le secteur sud n° 2 d'environ 20,5 ha, hors emprises des voiries.

Les secteurs 1 et 4 sont classés en Zone AU1e du PLU, les zones 2 et 3 en zone AUst.



Conformément aux décisions validées par le Conseil Municipal et annexées à la présente délibération, un programme de travaux et des modalités de répartition des coûts ont été définies.

Synthétiquement, le programme des équipements est évalué à 19 523 524 euros HT, avec une participation prévisionnelle de l'intercommunalité de 3 286 507 euros HT pour l'ensemble du périmètre PUP.

Le reliquat étant apporté par les participations futures des pétitionnaires sur le secteur, dans le cadre des autorisations d'urbanisme en lien avec les conventions de participations idoines.

La société LOGIBAIE doit réaliser sur la parcelle AB 663 un projet de plateforme logistique.

Ce projet de revalorisation du site se compose de 2 cellules de stockage d'environ 3000 m², des locaux sociaux, des bureaux et un local de charge. A noter que le projet répondra aux norme ICPE 1510 ;

Ce projet se situe dans l'emprise du secteur 1 du périmètre PUP en secteur AU1E, pour une surface de plancher (SDP) cible de 129 930 m².

La création de ces dispositifs vise une surface de plancher (SDP) de 6 436,10 m² sur la parcelle AB 663 et fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme auprès de la Commune de Saint Paul.

Le montant de la participation totale à la charge du « constructeur » est de 229 833,13 euros, soit 35,71 euros par m² de SDP Cible qui est de 6 436,10 m².

Formule de calcul de la participation (P) due par le pétitionnaire :

$$P = \text{SDP en m}^2 \times 35,71 \text{ €}$$

$$P = 6\,436,10 \times 35,71 = 229\,833,13 \text{ €}$$

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 16/10/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 02/10/2025.

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

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

- APPROUVER le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure entre la société Logibaie, la commune de Saint-Paul et la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest ;

- AUTORISER Madame Huguette BELLO, 1^{ère} Vice-Présidente, à signer ladite convention, à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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