

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

## Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice	: 64
Nombre de présents	: 40
Nombre de représentés	: 6
Nombre d'absents	: 18

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE** à 15 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président**.

**Secrétaire de séance :** Mme Laetitia LEBRETON

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIANT - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIANT - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTE(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Méliissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

**AFFAIRE N°2025 165 CC 31 : PROJET DE MODERNISATION ET D'OPTIMISATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES VICTORINE TAÏLOU 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 :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Territoire de l'Ouest est compétent concernant la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». La communauté d'agglomération s'est donc vue transférer 15 zones d'activités sur l'ensemble de son territoire.

En tant que nouveau gestionnaire des zones d'activités économiques, la communauté d'agglomération a engagé des études afin de disposer d'un diagnostic technique exhaustif sur l'état des infrastructures de chaque zone d'activités lui permettant ainsi de définir une stratégie et un programme hiérarchisé de maintien, de remise à niveau et de réhabilitation. Suite à ce diagnostic, la communauté d'agglomération a défini un ambitieux programme d'investissement (26,5 millions d'euros) pour des travaux de modernisation et de remise à niveau de ces zones, programme qui s'inscrit dans la stratégie « L'Ouest de 2040 ».

La zone d'activités économiques (ZAE) Victorine Taïlou fait partie des zones qui ont vocation à être modernisées.

Le projet de modernisation de cette zone s'inscrit donc dans une ambition forte de l'EPCI d'accompagner le développement économique du tissu local d'entreprises, en conduisant un vaste programme de réhabilitation et de modernisation sur les 20 prochaines années.

Par ailleurs, les problématiques liées à la pression foncière, en particulier sur le foncier économique, appellent, en parallèle des travaux de modernisation, à la mise en œuvre d'outils d'intervention foncière permettant d'optimiser l'exploitation économique ou la mutualisation des parcelles de la zone.

**Consistance du projet**

Le projet s'articule en deux volets :

- un volet portant sur la réhabilitation et la modernisation de la ZAE Victorine Taïlou
- un volet portant sur l'optimisation et la densification de la ZAE Victorine Taïlou

Le périmètre s'étend sur une superficie d'environ 223 000 m<sup>2</sup>.

**S'agissant du volet 1 – Réhabilitation et modernisation de la ZAE Victorine Taïlou**

Ce projet consiste en :

- la réfection des voiries
- la restructuration des accotements pour des trottoirs sécurisés
- la redéfinition du plan de circulation et l'aménagement de places de stationnement
- la réhabilitation des réseaux d'assainissement compte-tenu de l'enfouissement des réseaux électriques aériens
- la modernisation des équipements pour réduire la consommation d'électricité
- l'uniformisation de la signalétique et la réglementation de la publicité
- la réalisation d'un traitement végétal pour le confort thermique et l'amélioration du cadre de vie.

## S'agissant du volet 2 – Optimisation et densification des parcelles de la ZAE Victorine Taïlou

En matière de développement urbain durable, le cadre législatif et réglementaire devient de plus en plus contraignant pour lutter contre la problématique de l'étalement de l'urbanisation. Cela a pour incidence d'accroître la pression foncière existante et de renforcer la rareté future du foncier.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a prescrit la mise en œuvre du processus du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 (l'artificialisation est un processus de transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers en zones urbanisées). Cet objectif de réduction de l'artificialisation nécessite de trouver des solutions pour concilier de manière durable « construction » et « préservation du foncier ».

Ainsi, plus qu'auparavant, la limitation de la spéculation foncière, la mobilisation des fonciers gelés ou inexploités ainsi que l'optimisation et la densification foncière relèvent de l'utilité publique.

Ces prescriptions ont été relayées et appuyées par le Schéma d'Aménagement Economique (SAE) du Territoire de l'Ouest qui a été réactualisé le 4 juillet 2023. Ce schéma d'aménagement économique présente notamment un axe relatif aux nouvelles pratiques d'optimisation foncière et immobilière. L'enjeu de sobriété foncière est d'imaginer une nouvelle manière de faire la ville en aménageant mieux les espaces déjà urbanisés.

Les stratégies issues de ce schéma d'aménagement préconisent notamment de mettre en œuvre des politiques volontaristes dans lesquelles s'inscriront des outils d'intervention foncière, tels que le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou encore les procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est que la puissance publique conserve la maîtrise du foncier afin de mieux concilier les contraintes de développement, d'optimisation et de mutualisation.

C'est dans ce cadre qu'ont été identifiées 3 parcelles, sans aucune activité, dont l'exploitation économique peut être optimisée. Le projet visé est la mutualisation d'espaces communs ou la mise en exploitation économique via le lancement de procédures d'appels à projets en vue de l'attribution de baux économiques de longue durée.

## Mise en concordance du cahier des charges de la zone d'activités économiques Victorine Taïlou

La ZAE Victorine Taïlou dispose d'un cahier des charges et du règlement de lotissement depuis décembre 1986. Celui-ci contient notamment des stipulations pouvant restreindre ou empêcher une opération de densification.

Conformément aux dispositions de l'article L. 442-13 et L422-11 du code de l'urbanisme, « *la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en concordance avec le PLU, des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors la mise en concordance avec le PLU de ces documents* ».

Par conséquent, au regard du contexte actuel de lutte contre l'artificialisation des sols, il y a lieu de solliciter la sur la mise en concordance avec le PLU du cahier des charges simultanément à la déclaration d'utilité publique du projet.

## Etat de la maîtrise foncière

Concernant le volet modernisation, une grande partie des terrains d'assiette de l'opération est maîtrisée suite au transfert de compétences. Toutefois, certaines emprises et parcelles non encore maîtrisées sont nécessaires à la modernisation et à l'optimisation de la zone artisanale. Cf. plan en annexe.

## Composition du dossier d'utilité publique

Le projet est soumis au régime de l'enquête publique relevant de l'expropriation pour la composition du dossier de DUP, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation ci-dessous exposées.

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 ; **ANNEXE A**

2° Le plan de situation ; **ANNEXE B**

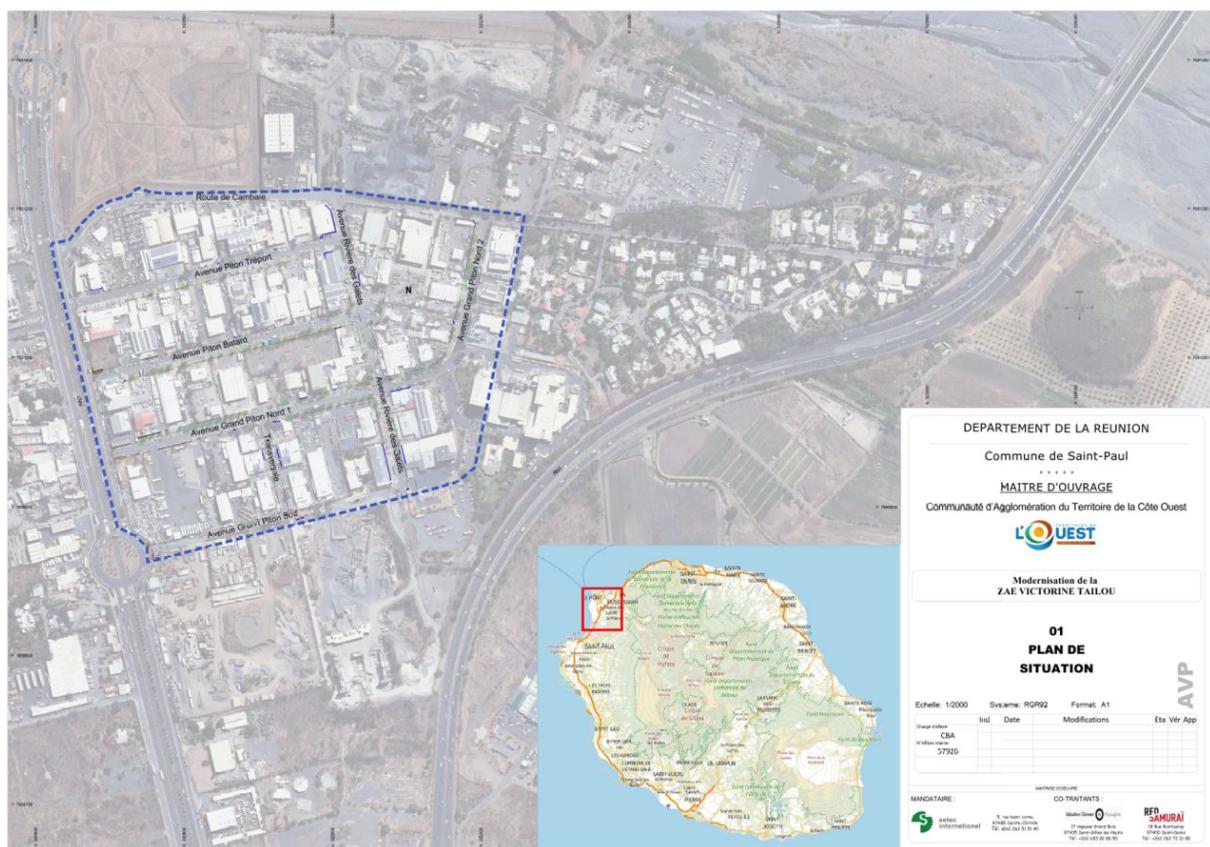
3° Le plan général des travaux ; **ANNEXE C**

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ; **ANNEXE D**

5° L'appréciation sommaire des dépenses. » **ANNEXE E**

### Périmètre de l'utilité publique

### **Plan du périmètre du projet de modernisation et d'optimisation de la zone d'activités économiques Victorine Taïlou**



### Examen au cas par cas : non soumission à étude d'impact

L'article L. 122-1 du code de l'environnement précise que « les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas ».

Suivant l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, fixant les seuils et critères afférents à la procédure, le projet de modernisation de la zone d'activités économiques Victorine Taïlou n'est pas soumis à évaluation environnementale et fait l'objet d'un examen au cas par cas.

En effet, ce projet relève des rubriques 6.a) et 41.a) du tableau au [annexe à l'arrêté Préfectoral n°2025-1475/SG/SCOPP/BCPE](#) de l'environnement qui soumettent respectivement à l'examen au cas par cas « la construction de routes classées dans le domaine public routier [...] des communes et des établissements publics de coopération intercommunale [...] », ainsi que « les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ». Il résulte de cet examen au cas par cas que le projet de modernisation de la zone d'activités économiques Victorine Taïlou n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale (Cf. PIÈCE F : l'étude d'examen au cas par cas/ Arrêté préfectoral n°2025-1475/SG/SCOPP/BCPE en date du 18 août 2025).

## **Concertation publique et son bilan**

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 avril 2025 (Affaire n°2025\_003\_CC\_3) et sur le fondement des articles L. 300-1, L. 300-2 et R. 300-1 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération a organisé, dans le cadre d'une procédure de concertation publique, la mise en place de panneaux, d'un registre et d'un dossier de concertation consultables par le public en Mairie de Saint-Paul et au siège du Territoire de l'Ouest, une parution presse relative au projet d'aménagement de l'espace économique, une insertion et une mise en ligne du dossier de concertation sur les sites internet de la mairie de Saint-Paul et de la communauté d'agglomération pendant toute la durée de la concertation, la mise à disposition d'une adresse mail (courrier@tco.re) pour l'envoi des questions, avis, contributions au cours de la concertation.

La concertation publique s'est déroulée du 16 avril 2025 au 16 juillet 2025.

Suite à cette concertation, un bilan favorable a été dressé par délibération n°2025\_095\_CC\_11 du Conseil Communautaire du 29 septembre 2025 (PIÈCE G).

## **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 Préfecture 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 :**

Le périmètre comporte 18 parcelles ou portions de parcelles restant à maîtriser ou à optimiser, soit une superficie totale d'environ 4 892 m<sup>2</sup> ainsi que des emprises de voiries publiques (cf. état parcellaire et plans).



### **État 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 15 806 875 € dont environ 2 160 160 € 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 envisagé dès le second semestre 2026.

La procédure de DUP permettant de sécuriser le parcours réglementaire et d'acquérir les parcelles non maîtrisées mentionnées en annexe, les travaux de modernisation de la zone pourront débuter sur les parcelles déjà maîtrisées par la communauté d'agglomération, et ce sans incidence sur le déroulement de la procédure de DUP.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/11/2025.

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 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, 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'acquérir, en cas d'échec des négociations amiables, par voie d'expropriation, les emprises non maîtrisées par la puissance publique, nécessaires à la réalisation du projet de modernisation et d'optimisation de la zone d'activités économiques Victorine Taïlou située à Cambaie sur la Commune de Saint-Paul ;**
  - AUTORISER le Président à solliciter, de manière simultanée, la demande d'ouverture d'enquête publique relative à la modification du cahier des charges du lotissement relatif à la zone d'activités économiques Victorine Taïlou ;**
  - 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 économiques Victorine Taïlou, puis à initier les phases suivantes de la procédure ;**
  - AUTORISER le Président à engager les négociations amiables, dès l'ouverture des enquêtes conjointes précitées, 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 m <sup>2</sup> )
			<i>à affiner avec le plan parcellaire définitif (plan en cours de consolidation par le géomètre)</i>
HN	121	29 avenue Grand Piton	1 505
HN	122	27 avenue Grand Piton	1 431
HN	348	Cambaie	177
HN	347	Cambaie	201
HN	324	Cambaie	60
HN	136	34 avenue Grand Piton	63
HN	137	36 avenue Grand Piton	88
HN	204	50 route de Cambaie	188
HN	218	Cambaie	8
HN	257	Cambaie	9
HN	258	Cambaie	407
HN	273	Cambaie	28
HN	330	Cambaie	84
HN	37	12 avenue de la Rivière des Galets	162
HN	38	26 avenue Grand Piton	173
HN	61	1 avenue du Piton Bâtard	148
HN	36	24 bis avenue Grand Piton	13
HN	62	64 route de Cambaie	147
Chemin communal dit Ancienne Route de Saint-Paul au Port (RN7)			

Route de Cambaie	
Voie sud	
Venelle non cadastrée entre parcelles HN 50 et HN 49	