

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 42
Nombre de représentés : 7
Nombre d'absents : 15

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE VINGT HUIT SEPTEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Kévin DAIN

OBJET

AFFAIRE N°2026_173_CC_38
Projet de zone d'activités économiques
Henri Cornu - Déclaration de projet suite
à l'enquête publique

Nombre de votants : 49

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
22 septembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
05/10/2026

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Gabriel AUBERT - M. Dominique APAYA-GADABAYA - M. Cédric BOYER - M. Kévin DAIN - M. Jean Harry GADO - M. Sébastien GUYON - M. Ludovic LASAONE - Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Sergio PERFILLON - M. Guillaume PEROUX - Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Nila RADAKICHENIN - M. Eric RENE - M. Edie SOPHIE - M. Didier FOS - M. Karim JUHOOR - M. Lionel LEBEAU - Mme Lucette PALAS - Mme Marie Huguette VIDOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Evane Nil AYDOGAR - Mme Mami BAMILI - M. Vincent RIVIERE - Mme Anaëlle DUFESTIN - Mme Aurélie NARAYANIN-RAMAYE - M. Mihidoiri ALI - M. Jean-Paul BURKIC - Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - M. Freddy BOYER - Mme Huguette BELLO - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Cyrille MELCHIOR - M. Thierry ROBERT - M. Christophe DAMBREVILLE - Mme Karine AGATHE FILAIN - Mme Audrey CESAR - Mme Jacqueline APAYA - Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT - Mme Manon VINCELOT - M. Olivier HOARAU - Mme Bibi-Fatima ANLI - Mme Isabelle ERUDEL - M. Jean Yves LANGENIER - M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Karine LEBON procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Marina PONGERARD SINGAINY procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Seeven RANGAMA-PETCHY procuration à Mme Alice MOREAU CLEMENTE - Mme Virginie SALLE procuration à M. Kévin DAIN - M. Yann CRIGHTON procuration à Mme Nila RADAKICHENIN - Mme Eglantine VICTORINE procuration à Mme Annie PIGNOLET DUMONT - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Annick LE TOULLEC

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026_173 CC 38 : PROJET DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES HENRI CORNU - DÉCLARATION DE PROJET SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Président de séance expose :

Contexte et rappel du projet

Dans le cadre de sa compétence en matière économique et d'aménagement de l'espace communautaire, la communauté d'agglomération est partenaire de la réalisation, sur la Commune de Saint-Paul, de la zone d'activités économiques Henri Cornu (25 hectares), projet d'initiative privée porté par le groupe OPALE et s'inscrivant dans le projet global d'Écocité insulaire et tropicale de La Réunion. En application du contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP) du 4 janvier 2023 conclu entre la Commune de Saint-Paul, la société Cambaie Développement (filiale du groupe OPALE) et la communauté d'agglomération, l'EPCI assure la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des voiries et des espaces publics — requalification de la rue Henri Cornu, création d'une voie sud et d'une voie transversale, bouclage et renforcement des réseaux, aménagements paysagers —, tandis que la société Cambaie Développement assure celle des lots économiques privés.

Par délibération n°2024_188_CC_36 du 16 décembre 2024, le Conseil communautaire a validé la demande d'ouverture, auprès du Préfet, d'une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet. Cette enquête publique unique, d'utilité publique et parcellaire, a été ouverte par arrêté préfectoral n°2026-460/SG/SCOPP/BCPE du 14 avril 2026 et s'est déroulée du 11 mai au 11 juin 2026 inclus. À son issue, la commissaire-enquêtrice a remis, le 13 juillet 2026, son rapport et ses conclusions motivées, assortis d'un avis favorable au projet avec réserve. Ce rapport a été transmis à la communauté d'agglomération par courrier du 29 juillet 2026, réceptionné le 31 juillet 2026.

Conformément aux dispositions des articles L. 126-1 et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, « *lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée* ». La présente déclaration de projet s'inscrit dans ce cadre et porte sur la réalisation, au titre du programme des équipements publics identifié dans la convention de PUP précitée, des voiries (voie Henri Cornu et sa prolongation, voie sud, voies internes aux secteurs 1 à 3, Boulevard du Littoral) et des réseaux (eaux, électricité, télécommunications) nécessaires à la desserte de la zone d'activités.

Motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet

Le projet de zone d'activités économiques Henri Cornu répond à plusieurs objectifs d'intérêt général :

- **un besoin foncier économique avéré et documenté** : le Schéma d'Aménagement Économique (SAE) de la communauté d'agglomération constate un déficit en entrepôts, locaux d'activités, bureaux et locaux technologiques sur le Territoire de l'Ouest, auquel le projet est destiné à répondre ; celui-ci s'inscrit par ailleurs dans les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul ;
- **la résorption d'un secteur dégradé au potentiel inexploité** : bien que bénéficiant d'une bonne accessibilité et de la proximité immédiate de la zone Savannah, le secteur souffre aujourd'hui d'un déficit d'entretien (dépôts sauvages, absence d'entretien des espaces verts, réseaux électriques non sécurisés) et d'un manque d'attractivité, alors qu'il dispose d'un potentiel de densification conséquent permettant de répondre aux objectifs d'économie du foncier et de réduction de l'artificialisation des sols ;

- **une mise en conformité réglementaire et environnementale** : l'espace aujourd'hui mal équipé et occupé par de nombreuses activités doit résorber les désordres actuels et de mettre les aménagements et locaux d'activité aux normes environnementales et de sécurité applicables ;
- **une amélioration indispensable de la desserte** : la rue Henri Cornu, seule voie existante, est en très mauvais état ; sa réhabilitation ainsi que la création d'une voie au sud de la zone conditionnent le fonctionnement de l'ensemble du secteur.

Prise en compte des avis mentionnés à l'article L. 126-1 du code de l'environnement

Le projet a fait l'objet d'une procédure d'autorisation environnementale unique dont le dossier est consultable sur le lien suivant :

<https://www.reunion.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Eau-et-milieux-aquatiques/Declarations.-autorisations.-mises-en-demeure/Autorisations/Arrondissement-de-Saint-Paul/Groupe-Opale-Alsei>

Une enquête publique unique s'est tenue du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021 à la mairie principale de Saint-Paul portant sur l'évaluation environnementale, l'autorisation environnementale unique et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Paul. A l'issue de cette enquête publique unique, un avis favorable a été rendu par le commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions motivées du 2 janvier 2022.

Par arrêté préfectoral n°2022-403/SG/SCOPP du 1er mars 2022, l'autorisation environnementale concernant l'aménagement de l'espace économique Henri Cornu a été accordée pour une durée de 30 ans au bénéfice du groupe OPALE.

Dans le cadre de la convention de PUP précitée, celle-ci a été transférée partiellement à la communauté d'agglomération par arrêté préfectoral n°2026-97/SG/SCOPP/BCPE en date du 29 janvier 2026 pour une durée de 30 ans à compter de sa notification et par arrêté préfectoral n°2026-98/SG/SCOPP/BCPE en date du 29 janvier 2026 concernant la réalisation des voiries et des réseaux.

Nature et motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique

Suite à l'enquête publique unique qui s'est tenue du 11 mai 2026 au 11 juin 2026 relative à la déclaration d'utilité publique du projet avec étude d'impact et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation des travaux, la commissaire-enquêtrice a, à l'issue de celle-ci, sollicité l'avis de l'EPCI qui a apporté ses réponses par mémoire en date du 6 juillet 2026.

Contraintes révélées à l'occasion de l'enquête publique

L'instruction du dossier et les échanges avec la commissaire-enquêtrice ont mis en évidence plusieurs enjeux, indépendamment de la réserve formulée dans les conclusions :

- **une anomalie foncière préexistante sur l'emprise de la voie Henri Cornu** : l'absence de bornage uniforme de la parcelle AB 408, l'absence d'alignement des clôtures et la distorsion entre la situation cadastrale et la réalité physique du profil de la voie ont justifié la volonté du Territoire de l'Ouest d'engager un alignement physique du tracé sur la frange nord, afin de régulariser une emprise historiquement incohérente ;
- **un impact sur le tissu économique existant**, le secteur accueillant actuellement 48 sociétés représentant l'équivalent de 78 emplois à temps plein ; il est précisé que les démarches de libération des emprises et de relocalisation relèvent des relations de

droit privé entre la SAS Cambaie Développement et le garage « Compagnie de la jeunesse », la maîtrise de la compétence ou de la maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération, le diagnostic réalisé faisant toutefois apparaître qu'environ 90 à 95 % de ces entreprises présentent des caractéristiques compatibles avec une implantation au sein de la future zone d'activités ;

- **une difficulté réglementaire spécifique** concernant la société FIBRES Industries Bois, celle-ci étant soumise au statut d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui complexifie la conciliation des contraintes.

Ces éléments, bien que ne remettant pas en cause l'économie générale du projet ni son caractère d'intérêt général, ont été pris en compte par la communauté d'agglomération dans l'appréciation de la suite à donner à la procédure.

S'agissant des conclusions de la commissaire-enquêtrice

Dans son rapport d'enquête et ses conclusions en date du 13 juillet 2026, la commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable au projet assorti de la même réserve, au titre de l'enquête préalable de déclaration d'utilité publique et parcellaire.

La réserve est la suivante: trouver des solutions en accord avec la société FIBRES Industries Bois et le garage « Compagnie de la jeunesse » permettant d'assurer la pérennité de l'activité de ces entreprises, et a formulé deux recommandations alternatives :

- Option n°1 : modifier le tracé et exproprier les parcelles situées au sud de la rue Henri Cornu sur une largeur suffisante pour réaliser l'ensemble des travaux ;
- Option n°2 : modifier le projet par la réduction de la largeur de la voie et des aménagements, minima dans la dernière partie de la rue, devant l'entreprise FIBRES.

Réponse de la communauté d'agglomération sur la suite qu'elle entend donner à cette procédure

Conformément aux dispositions de l'article R. 112-23 du code de l'expropriation, lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, l'organe délibérant est appelé à se prononcer par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

À titre de précaution, et dans la mesure où les solutions permettant d'assurer la pérennité de l'activité de la société FIBRES Industries Bois et du garage « Compagnie de la jeunesse » ne sont, à ce jour, pas définitivement arrêtées, la réserve formulée par la commissaire-enquêtrice est regardée, en l'état, comme n'étant pas levée. Il y a donc lieu, par précaution, de se conformer au formalisme prévu par l'article R. 112-23 précité.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, et notamment de la contrainte foncière et réglementaire pesant sur la société FIBRES Industries Bois, **il est proposé de retenir l'option n°2 consistant à retirer l'ensemble des parcelles situées au nord de la parcelle AB 408 du périmètre de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains nécessaires au projet.** Cette modification, dictée par la nécessité de concilier la réalisation du programme de voirie avec la préservation des activités économiques riveraines, n'altère pas l'économie générale du projet tel que soumis à l'enquête publique.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 17/09/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 08/09/2026.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où 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 :

- PRENDRE ACTE des conclusions d'enquête publique, à savoir un avis favorable au projet sous réserve de modifier le périmètre de la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité de la zone d'activités économiques Henri Cornu ;

- **APPROUVER, en conséquence, la mise en œuvre de l'option n°2 consistant à retirer l'ensemble des parcelles situées au nord de la parcelle AB 408 (rue Henri Cornu) du périmètre de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains nécessaires au projet ;**
- **AFFIRMER l'intérêt général du projet et APPROUVER la déclaration de projet au titre des Codes de l'Expropriation et de l'Environnement ;**
- **AUTORISER le Président à solliciter auprès du Préfet la déclaration d'utilité publique du projet ainsi que l'arrêté de cessibilité des parcelles figurant à l'état parcellaire modifié ci-annexé et à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution 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