**DEPARTEMENT DE LA REUNION**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**
**TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

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

---

**Séance du 9 novembre 2026**

---

Nombre de membres en exercice : **16**

Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 2

**OBJET**

**AFFAIRE N°2026_094_BC_12**
***EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX - Conclusion d'une promesse de bail dans le cadre de l'attribution de la parcelle CA 252 (lot n°9)***

**Nombre de votants :** 14

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
3 novembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
16/11/2026

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE NEUF NOVEMBRE** à 13 h 30, 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 :** Mme Manon VINCELOT

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Gabriel AUBERT - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - M. Eric RENE - M. Karim JUHOOR - Mme Manon VINCELOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

**ETAIENT ABSENT(E)S :**

M. Irchad OMARJEE - M. Salim NANA-IBRAHIM

**ETAIENT REPRESENTE(E)S :**

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN

**DEPARTEMENT DE LA REUNION**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**
**TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 9 NOVEMBRE 2026**

**AFFAIRE N°2026_094_BC_12 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX - CONCLUSION D'UNE PROMESSE DE BAIL DANS LE CADRE DE L'ATTRIBUTION DE LA PARCELLE CA 252 (LOT N°9)**

**Le Président de séance expose :**

## Contexte

Dans le cadre de la compétence développement économique, Le Territoire de l'Ouest porte le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activités de la Pointe des Châteaux à Saint-Leu. Les parcelles viabilisées de cette opération sont attribuées à des porteurs de projets, à l'issue d'un appel à candidatures, sous la forme de baux à construction d'une durée de 30 ans.

Par délibération n°2022_125_BC_25 du 7 novembre 2022, le Bureau communautaire a validé l'attribution de la parcelle CA 252 d'une surface arpentée de 922 m² (lot n°9), ainsi que la conclusion d'un bail à construction au bénéfice de la société [redacted], précédée d'une promesse de bail à construction.

L'attributaire a pour activité la transformation des déchets organiques en compost ainsi que la gestion des déchets non dangereux.

La promesse de bail à construction d'une durée de 18 mois a été signée le 3 mai 2023, soumise aux conditions suspensives suivantes :
• L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
• L'obtention par la société des financements nécessaires ;

Toutefois, la modification nécessaire du permis d'aménager de l'opération a entraîné le rejet tacite des premiers permis de construire déposés par les attributaires des lots concernés, faisant obstacle à la réalisation de la première condition suspensive.
Afin de tenir compte de cet aléa, indépendant de la volonté de l'attributaire, le Bureau communautaire a, par délibération n° 2024_132_BC_3 du 4 novembre 2024, approuvé la signature d'un avenant de prorogation de la promesse de 18 mois supplémentaires. Cette prorogation a porté son échéance, initialement fixée au 3 novembre 2024, au 3 mai 2026.

S'agissant de la seconde condition suspensive, les démarches de financement permettant de lever la 2e condition suspensive ont été engagées. La société a informé le Territoire de l'Ouest de l'obtention de ces financements le 2 octobre 2025.
En revanche, malgré l'engagement de plusieurs démarches, la société n'a pu obtenir son permis de construire, nécessaire à la levée de première condition suspensive. Dans ce contexte, et afin de permettre la poursuite des démarches engagées, le Bureau communautaire a approuvé, par délibération n° 2025_149_BC_18 du 8 décembre 2025, une seconde prorogation de la promesse de bail à construction pour une durée de 6 mois, portant son échéance au 3 novembre 2026, délai dont l'expiration emporte extinction de la promesse.

Il apparaît aujourd'hui que l'impossibilité d'obtenir le permis de construire ne résulte ni d'une carence de l'attributaire, ni des caractéristiques intrinsèques du projet, mais d'une contrainte externe majeure faisant obstacle à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La bonne foi et la diligence de la société [redacted] sont pleinement établies.

En effet, après plusieurs demandes de permis de construire déposées respectivement en mars 2025 et en novembre 2025, ayant donné lieu à des rejets tacites, un nouveau dossier a été déposé le 27 juillet 2026 et demeure actuellement en cours d'instruction auprès des services compétents de la Ville de Saint-Leu.

Tout au long de la procédure, la société a poursuivi activement les démarches nécessaires à l'aboutissement de son projet et a procédé aux adaptations et compléments sollicités dans le cadre de l'instruction, notamment à la suite des observations formulées par les différents services consultés, dont la DEAL et les services compétents en matière d'assainissement.

La principale difficulté rencontrée est liée à la situation de la station de traitement des eaux usées (STEU) de Saint-Leu, dont la non-conformité réglementaire et technique limite actuellement les nouveaux raccordements au réseau public d'assainissement. Cette situation fait obstacle à la délivrance de nouvelles autorisations d'urbanisme sur le secteur concerné, notamment au sein de l'extension de la ZA E Pointe des Châteaux.

A ce jour, la délivrance des permis de construire demeure suspendue jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité de la STEU, lesquels sont annoncés dans un délai maximal de 24 mois.

Dans ces conditions, compte tenu :
- de la bonne foi de l'attributaire
- de l'obtention des financements nécessaires à la réalisation du projetées
- du caractère extérieur et non imputable à la société du blocage identifié
- de l'intérêt du projet économique porté

il apparaît justifié de maintenir l'attribution de la parcelle CA 252 au bénéfice de la société PROXICOMPOST, conformément à la délibération n°2022_125_BC_25 du 7 novembre 2022 et de conclure une nouvelle promesse de bail à construction d'une durée de 24 mois, aux conditions ci-dessous, préalablement à la réitération du bail à construction telle que validée par ladite délibération.

**Conditions essentielles de la nouvelle promesse de bail à construction :**

• durée : 24 mois
• conditions suspensives :
- obtention d'un permis de construire et de toute autre autorisation nécessaire à la réalisation du projet envisagé ;
- obtention des financements nécessaires ;
- obtention des autorisations de déversement des eaux industrielles requises ; le cas échéant, l'attestation de dispense de ces autorisations.

**Conditions essentielles du bail à construction :**

L'ensemble des conditions essentielles du bail à construction approuvées par délibération n°2022_125_BC_25 du 7 novembre 2022, demeurent inchangées.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 29/10/2026.

.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/10/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Économie Tourisme Culture du 12/10/2026.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**
**Ouï l'exposé du Président de séance,**

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

**- APPROUVER le maintien de l'attribution de la parcelle CA 252, d'une superficie de 922m², au profit de la société [redacted] en vue de la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 30 ans, conformément à la délibération n° n°2022_125_BC_25 du 7 novembre 2022 ;**

**- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction d'une durée de 24 mois, consentie sous trois conditions suspensives susvisées ;**

**- AUTORISER le Président à signer la promesse de bail à construction, préalablement à la réitération du bail à construction.**

**- DIRE que si la promesse de bail à construction n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la présente délibération à l'attributaire, cette dernière deviendra caduque de plein droit, sans qu'aucune formalité ou constatation supplémentaire ne soit requise ;**

**- DIRE qu'en cas de désistement de l'attributaire ou d'abandon de son projet avant la signature de la promesse de bail, la présente délibération sera réputée caduque de plein droit, ladite caducité lui sera alors notifiée par courrier.**

---

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

# Extension ZAE Pointe des Châteaux – SAINT- LEU

