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_095_BC_13
ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC - Prorogation de la promesse de bail à construction au profit de la société attributaire de la parcelle BK 232

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_095_BC_13 : ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC - PROROGATION DE LA PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ ATTRIBUTAIRE DE LA PARCELLE BK 232

Le Président de séance expose :

Contexte

Par délibération n°2023_083_BC_3 du 7 septembre 2023, le Bureau communautaire a validé l'attribution de la parcelle BK 232 d'une surface arpentée de 5 107 m², située dans la ZAC Environnement secteur Ecoparc, ainsi que la conclusion d'un bail à construction au bénéfice de la société [redacted].

Une promesse de bail à construction d'une durée de 18 mois a été signée le 19 juillet 2024, soumise aux conditions suspensives suivantes :

• L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
• L'obtention par la société bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts, selon les conditions financières convenues à l'acte.

La société, soumise à la réglementation ICPE (déclaration), développe un projet de traitement de déchets plastiques.

Compte tenu de la complexité du dossier et de la nécessité de finaliser les études techniques, le Bureau communautaire a, par délibération n°2025_155_BC_24 du 8 décembre 2025, accordé une première prorogation de 9 mois. L'échéance, initialement fixée au 19 janvier 2026, a ainsi été portée au 19 octobre 2026.

Dans le cadre de la poursuite du projet, un deuxième Comité de Suivi Architectural (CSA) s'est tenu le 3 juin 2026 en présence de la société, de son architecte, de l'urbaniste en chef de la ZAC Ecoparc et de la Ville du Port. Il a mis en évidence des contraintes techniques liées à l'important talus situé sur la parcelle et aux prescriptions du PPRi.

Les plans présentés par l'architecte prévoyaient notamment une hypothèse d'accès par l'ouest, dans le prolongement de la rue de Rio, afin d'éviter les importants travaux de terrassement et la perte de surface utile qu'aurait générés un accès depuis la rue de Poznan.

Après examen, cette hypothèse d'accès a fait l'objet d'un avis défavorable du Territoire de l'Ouest le 2 septembre 2026, notamment afin de préserver les possibilités de desserte future de la parcelle BK 234. La société a été invitée à revoir son projet.

Le 24 septembre 2026, le Territoire de l'Ouest a relancé la société, en lien avec l'équipe technique, afin de connaître les suites données à ce retour et de savoir si elle entend maintenir et revoir son projet. Dans cette hypothèse, une nouvelle présentation en Comité de Suivi Architectural (CSA) devra être organisée avec l'urbaniste en chef.

Au regard de ces éléments et du délai nécessaire à la reprise du projet, à son nouvel examen en CSA puis à la poursuite des procédures administratives, les conditions suspensives ne pourront vraisemblablement pas être levées avant l'échéance du 19 octobre 2026.

Proposition de prorogation de la promesse de bail

Compte tenu des contraintes techniques identifiées, de la nécessité de revoir le projet à la suite de l'avis défavorable portant sur l'accès et du délai requis pour organiser un nouvel examen en CSA, il est proposé, à titre exceptionnel, d'accorder à l'attributaire un délai supplémentaire de neuf (9) mois.

Cette nouvelle prorogation permettra à la société de préciser les modalités de poursuite de son projet et, en cas de maintien, de finaliser les études et les procédures administratives nécessaires.

L'échéance de la promesse, actuellement fixée au 19 octobre 2026, serait ainsi portée au 19 juillet 2027.

Cette prorogation a pour objectif de permettre à la société bénéficiaire de présenter un projet révisé, de poursuivre les démarches relatives au permis de construire et à la réglementation ICPE et, plus largement, de réunir les conditions nécessaires à la mise en œuvre effective du projet.

Toutefois, si ce délai de neuf (9) mois s'avérait insuffisant pour lever l'ensemble des conditions suspensives, un ultime délai, ferme, de six (6) mois pourrait être accordé au bénéficiaire par voie d'avenant, sur demande expresse et motivée de sa part, afin de lui permettre de finaliser les formalités restantes. La date d'échéance serait alors reportée au 19 janvier 2028, ce terme serait extinctif eu égard à la promesse de bail à construction.

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 la signature d'un avenant à la promesse de bail au bénéfice de la société [redacted] consistant à proroger sa durée de neuf (9) mois supplémentaires ;

- APPROUVER, le cas échéant, la signature d'un avenant ultérieur conformément aux conditions susvisées;

- AUTORISER Le Président à signer l'avenant de prorogation avant la réitération du bail à construction approuvé par délibération du 7 septembre 2023 (n°2023_083_BC_3) et à signer tout document relatif 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

ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC – LE PORT

