Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_186_CC_8-DE

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 CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 novembre 2026

Nombre de membres en exercice : **64**

Nombre de présents : 45
Nombre de représentés : 12
Nombre d'absents : 7

OBJET

AFFAIRE N°2026_186_CC_8
Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul pour le projet de la ZAC Ecocité Phaonce : approbation du bilan de la concertation préalable

Nombre de votants : 57

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 novembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
23/11/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE SEIZE NOVEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni 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 - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Cédric BOYER - Mme Audrey CESAR - M. Jean Harry GADO - M. Sébastien GUYON - Mme Karine LEBON - Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Irchad OMARJEE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Sergio PERFILLON - M. Guillaume PEROUX - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - M. Seeven RANGAMA-PETCHY - M. Edie SOPHIE - Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT - M. Didier FOS - M. Karim JUHOOR - Mme Lucette PALAS - Mme Marie Huguette VIDOT - Mme Manon VINCELOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - 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 Isabelle ERUDEL - Mme Gertrude Marie Josée SEYCHELLES HOARAU - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Virginie SALLE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Yann CRIGHTON - M. Philippe ROBERT - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE

ETAIENT ABSENT(E)S :

M. Cyrille MELCHIOR - M. Thierry ROBERT - M. Dominique APAYA-GADABAYA - Mme Jacqueline APAYA - M. Jean Yves LANGENIER - M. Tristan FLORIANT - Mme Eglantine VICTORINE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Karine AGATHE FILAIN procuration à M. Yann CRIGHTON - M. Kévin DAIN procuration à M. Jean Harry GADO - M. Ludovic LASAONE procuration à M. Sergio PERFILLON - Mme Annie PIGNOLET DUMONT procuration à Mme Audrey CESAR - Mme Nila RADAKICHENIN procuration à Mme Alice MOREAU CLEMENTE - M. Eric RENE procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Lionel LEBEAU procuration à Mme Vanessa Judikaelle BALENCOURT - Mme Bibi-Fatima ANLI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Seeven RANGAMA-PETCHY - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE procuration à Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mr Erick FONTAINE procuration à M. Vincent RIVIERE

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_186_CC_8-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

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

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 NOVEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026_186_CC_8 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-PAUL POUR LE PROJET DE LA ZAC ECOCITÉ PHAONCE : APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le Président de séance expose :

Dans le cadre du développement de l'Écocité, la Communauté d'Agglomération porte le projet d'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce (ex Cambaie-Oméga) sur le territoire de la commune de Saint-Paul. Ce projet urbain majeur vise à créer un nouveau quartier mixte de 76 hectares intégrant logements, activités économiques, équipements publics et un vaste parc urbain.

Cette opération d'aménagement implique une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul.
L'instruction du dossier par les services de l'État a révélé que les aménagements de la ZAC Écocité Phaonce ne sont pas entièrement compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul. L'incompatibilité porte sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1st et AU1est, la création d'emplacements réservés aux équipements, espaces publics et logements aidés, le respect d'une marge d'inconstructibilité au titre de la « loi Barnier », ainsi que le recalibrage de l'emplacement du Réseau régional des transports guidés à Cambaie. Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU devait donc être engagée.

Dans le cadre de cette procédure, le Territoire de l'Ouest a lancé une nouvelle concertation préalable.

I - RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

En application du Code de l'Urbanisme (articles L. 103-2 à L. 103-6 et R. 103-1 à R. 103-3), la concertation préalable vise à associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées par l'élaboration de certains projets d'aménagement, de construction et de documents d'urbanisme.

La concertation préalable du projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul dans le cadre des aménagements projetés pour la ZAC Écocité Phaonce s'est déroulée du 05 octobre au 04 novembre 2026.

Les objectifs de cette concertation sont d'informer la population sur la transformation réglementaire du secteur, de recueillir les avis du public et de répertorier les propositions citoyennes qui seront analysées pour enrichir le dossier

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_186_CC_8-DE

II – LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

- Un avis précisant les modalités de la concertation a été affiché et publié en ligne
- Un dossier de concertation a été mis à la disposition du public du 05 octobre au 04 novembre 2026 inclus
- Exposition en Mairie de Saint-Paul et au Territoire de l'Ouest accompagnée d'un registre : Des registres de concertation ont été mis à disposition du public au siège du Territoire de l'Ouest et à la Mairie de la Ville de Saint-Paul. Des copies papier du dossier de concertation ont également été rendues disponibles.
- Diffusion des documents sur le site internet de la Ville de Saint-Paul et du Territoire de L'Ouest : L'intégralité du dossier de concertation a été mis en ligne.
- Une adresse mail (courrier@tco.re) était disponible.
- Publication d'article dans la presse locale : Une communication du projet a été publiée dans le Quotidien le jeudi 1er octobre 2026.
- Réunion publique de concertation organisée avec les partenaires du projet et les habitants de la zone

III – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE (A compléter après le 04 novembre 2026)

A) Synthèse des remarques parvenues par courriel

Une observation a été adressée au Territoire de l'Ouest par courriel dans le cadre de la concertation préalable relative à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul pour la réalisation de la ZAC Écocité Phaonce. Elle portait sur la gestion des ressources et la végétalisation.

B) Synthèse des remarques des registres de concertation :

Aucune observation n'a été recueillie dans les registres de concertation.

C) Synthèse des remarques lors de la réunion publique :

La réunion publique organisée dans le cadre de la concertation préalable a permis de présenter les objectifs de la mise en compatibilité du PLU, les évolutions réglementaires envisagées ainsi que leur articulation avec le projet d'aménagement de la ZAC Écocité Phaonce.

Les échanges ont porté sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur, les évolutions du zonage et du règlement, ainsi que sur les dispositions relatives aux emplacements réservés et à la réalisation des équipements publics.

Les observations formulées ont également permis d'éclairer les attentes du public concernant l'intégration urbaine et environnementale du projet et la prise en compte des enjeux de cadre de vie (stationnement, urbanisme transitoire, biocliamatisme).

D) Réponses du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a procédé à l'analyse des observations et propositions formulées dans le cadre de la concertation préalable, au regard des objectifs poursuivis par la ZAC Écocité Phaonce et des exigences réglementaires applicables à la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Les remarques relatives aux emplacements réservés et à leur articulation avec le programme de logements ont fait l'objet d'une attention particulière.

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_186_CC_8-DE

Les évolutions apportées aux pièces réglementaires du PLU visent notamment à :

- sécuriser la délimitation et la justification des emplacements réservés ;
- préciser les dispositions réglementaires applicables aux différents secteurs de la ZAC ;
- garantir la cohérence entre le règlement écrit, le règlement graphique et les objectifs programmatiques de l'opération ;
- assurer la prise en compte des enjeux de mixité sociale, de mobilités, de qualité urbaine et environnementale.

Les observations recueillies ont ainsi été examinées dans le cadre de la consolidation du dossier de mise en compatibilité du PLU**.**

E) Bilan :

La concertation préalable relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul, engagée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique de la ZAC Écocité Phaonce (ex-Cambaie-Oméga), s'est déroulée du 5 octobre au 4 novembre 2026 inclus, conformément aux modalités définies par délibération du Conseil communautaire du 28 septembre 2026.

Cette concertation a permis d'assurer l'information du public sur les objectifs et les évolutions réglementaires envisagées, ainsi que de recueillir les observations et propositions relatives à la procédure.

L'analyse des contributions a permis d'identifier les principales interrogations portant sur les emplacements réservés, la traduction réglementaire du programme de logements et la cohérence des dispositions envisagées avec les objectifs d'aménagement de la ZAC.

Ces observations ont été examinées par le maître d'ouvrage et prises en considération dans le cadre de la finalisation du dossier de mise en compatibilité du PLU, dans la mesure où elles étaient compatibles avec les objectifs de l'opération et les exigences réglementaires.

Au regard de ces éléments, le bilan de la concertation préalable est soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

La poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU pourra ainsi être engagée sur la base du dossier consolidé, sous réserve de l'accomplissement des étapes réglementaires ultérieures.

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

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Ouï 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 observations et contributions recueillies dans le cadre de cette concertation, telles que présentées dans le bilan annexé.

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_186_CC_8-DE

- EMETTRE un avis favorable sur le bilan de la concertation préalable réalisée dans le cadre du projet de modification du zonage du PLU pour la mise en œuvre du programme de la ZAC Ecocité Phaonce.

- POURSUIVRE la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Paul, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- AUTORISER le Président du Territoire de l'Ouest, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités 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