Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_187_CC_9-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_187_CC_9
Projet ZAC Ecocité Phaonce - Demande d'ouverture d'enquête publique unique de DUP et de mise en compatibilité du PLU - Commune de Saint-Paul

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_187_CC_9-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_187_CC_9 : PROJET ZAC ECOCITÉ PHAONCE - DEMANDE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DE DUP ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU - COMMUNE DE SAINT-PAUL

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte :

Par délibération n°2022_131_CC_18 en date du 16 décembre 2022, le Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération a approuvé le dossier destiné à être soumis à enquête publique en vue de son dépôt en Préfecture et a autorisé notamment le Président à solliciter, auprès du Préfet, la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique relative à la Zone d'Aménagement Concerté Cambaie Oméga devenue la ZAC Ecocité Phaonce.

Par courrier du 16 janvier 2023, la communauté d'agglomération a sollicité l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation de la ZAC Ecocité Phaonce.

Par courrier du 19 juin 2023, les services de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) ont sollicité des compléments et ont informé que le dossier présenté ne pouvait être mis en enquête publique en l'état et devait être complété au regard de diverses observations, notamment concernant le volet « mise en compatibilité du document d'urbanisme » de la commune de Saint-Paul.

La réalisation de la ZAC a poursuivi son avancement sur le plan opérationnel en confiant notamment des mandats à la SPL Grand Ouest tels que le mandat de travaux pour la réalisation de l'Espace Culturel et Sportif et le mandat d'étude pour la finalisation du dossier de création et des études de programmation.
Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par des délibérations du Conseil Communautaire en date du 8 décembre 2025.
Un traité de concession d'aménagement a été conclu avec la SPL Grand Ouest en 2026 en vue de la réalisation de l'opération.

Par ailleurs, une convention de financement a été conclue avec la Banque des Territoires dans le cadre de l'appel à projet France 2030 – Démonstrateur de la Ville Durable.

Une partie du programme prévisionnel des constructions est localisée sur certaines emprises non maîtrisées par la communauté d'agglomération, représentant une superficie d'environ 169 009 m² et nécessaires à leur réalisation, actuellement en cours de négociation amiable avec les propriétaires concernés. La sécurisation des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements prévus dans le programme de la ZAC et le prolongement de l'axe mixte via des protocoles fonciers.

Afin de permettre la réalisation de la ZAC Ecocité Phaonce, ce projet nécessite donc une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de cette mise en compatibilité sont les suivants :
- ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'opération actuellement classé en zone AU1st et AU1est en créant les sous-secteurs AU1ph, Ulec, N et Nto
- créer de nouveaux emplacements réservés dédiés à la trame des espaces publics, aux équipements et aux programmes de logements en faveur de la mixité sociale
- répondre à la présence d'une marge d'inconstructibilité au titre de la « loi Barnier »
- recalibrer l'emplacement réservé relatif au Réseau régional des transports guidés situé sur l'axe mixte de Cambaie.

Par conséquent, suite à l'instruction du dossier d'enquête par les services de l'État et au regard des compléments sollicités, il a été retenu de constituer un nouveau dossier intégrant l'ensemble des éléments sollicités et les études les plus récentes.

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_187_CC_9-DE

Composition du dossier d'enquête publique unique

Le projet est soumis au régime des enquêtes publiques relevant du code de l'expropriation et de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation et de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ainsi que du code de l'expropriation et du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'expropriation et de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme concernant le dossier de mise en compatibilité du PLU.

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 ; ***PIÈCE 1***

2° Le plan de situation ; ***PIÈCE 2***

3° Le plan général des travaux ; ***PIÈCE 3***

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

5° L'appréciation sommaire des dépenses ; ***PIÈCE 5***

6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ; ***Non concerné***

7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11 » - ***Non concerné***.

L'article R. 123-8 du code de l'environnement dispose que :
« *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet, plan ou programme fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ; ***PIÈCE 6***

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que, pour les projets, la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ; ***PIÈCE 7***

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; ***PIÈCE 8***

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ; ***PIÈCE 9***

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_187_CC_9-DE

ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ; ***PIÈCE 10***

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance (...) ; ***PIÈCE 11***

Sur le fondement des articles L. 122-5 du code de l'expropriation et de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité comprendra notamment les pièces suivantes :
1- La notice explicative de mise en compatibilité
2- L'OAP
3- Le rapport de présentation
4- Le règlement modifié
5- La liste des emplacements réservés
6- L'étude de dérogation à la loi Barnier
7- Les documents graphiques modifiés
8- L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité

L'examen conjoint des dispositions du PLU sera initié par le sous-préfet de Saint-Paul et réalisé en amont de l'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R. 153-13 du code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées seront sollicitées dans ce cadre. Le procès-verbal d'examen conjoint des dispositions du PLU sera consultable lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet valant mise en compatibilité du PLU.

Concertation publique et son bilan

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2026 (affaire n°2026_151_CC_16) et sur le fondement de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération a organisé, dans le cadre d'une procédure de concertation publique, la mise en place 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 aux modalités de la concertation, 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 ainsi qu'une réunion publique d'information. La concertation publique s'est déroulée du 5 octobre 2026 au 4 novembre 2026.

Le bilan de la concertation est présenté en Conseil Communautaire préalablement à la présente délibération de demande d'ouverture d'enquête publique unique et sera annexé au dossier (cf. **PIÈCE 10**).

Coût de l'opération

Au stade actuel d'avancement du projet, le montant global prévisionnel de l'opération est estimé à 97 000 000 € dont environ 79 000 000 € destinés à l'opération d'aménagement et d'équipement et 18 000 000 € d'acquisitions foncières.

Les pièces du dossier d'enquête sont mises à disposition et consultables en séance.

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.

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 :

- APPROUVER le dossier destiné à être soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, du Code de l'expropriation et du Code de l'urbanisme, en vue de son dépôt en Préfecture ;

- AUTORISER le Président à solliciter, auprès du Préfet, la demande d'ouverture d'enquête publique unique portant à la fois sur la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC Ecocité Phaonce et la mise en compatibilité du PLU, elle-même soumise à autorisation environnementale ;

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_187_CC_9-DE

- AUTORISER le Président à solliciter, auprès du Préfet, la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter l'enquête publique unique susvisée ;

- AUTORISER le Président, en cas d'avis favorable du commissaire-enquêteur et après déclaration de projet prononcée par le Conseil communautaire, à solliciter auprès du Préfet, la délivrance de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la communauté d'agglomération et/ou du concessionnaire de la ZAC désigné par elle-même ;

- AUTORISER le Président à réaliser tous actes et formalités complémentaires nécessaires.

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

Envoyé en préfecture le 23/11/2026
Reçu en préfecture le 23/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261116-2026_187_CC_9-DE

