

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2024
Reçu en préfecture le 15/07/2024
Publié le 23/07/2024
ID : 974-249740101-20240715-2024_091_BC_29-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de présents : 9
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 1

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_091_BC_29
*Exercice du droit de préemption
urbain sur délégation de la Commune
de Saint-Paul - Parcelle AB 369 située
à Cambaie*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
4 juillet 2024
- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
18/07/2024

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Philippe LUCAS procuration à Mme Laetitia LEBRETON

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

Envoyé en préfecture le 15/07/2024
Reçu en préfecture le 15/07/2024
Publié le 
ID : 974-249740101-20240715-2024_091_BC_29-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024

AFFAIRE N°2024 091 BC 29 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLE AB 369 SITUÉE À CAMBAIE

Le Président de séance expose :

Eléments de contexte :

La Commune de Saint-Paul a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 10 avril 2024 relative à la mise en vente de la parcelle AB 369, située dans le secteur de Cambaie à Saint-Paul, par son propriétaire, [REDACTED]

La parcelle est située en zone AU1e au PLU de la Commune, destinée à accueillir de l'activité économique.

La Commune a donc sollicité l'avis de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest sur cette préemption en raison de sa compétence en matière économique.

Par décision du 27 mai 2024, la Commune a délégué l'exercice du droit de préemption urbain, à la communauté d'agglomération, à l'occasion de l'aliénation de ce bien.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : Plateforme Logistique de Cornu (PLDC)
- Référence cadastrale : AB 369
- Superficie totale : 8 333 m²
- Prix de vente déclaré : 1 970 000 €, avec 238 245 € de commission à la charge du vendeur
- Description du bien : Terrain non bâti

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a sollicité une demande d'informations complémentaires sur le bien vendu ainsi qu'une visite de celui-ci.

Par ailleurs, le service des Domaines a été saisi afin de procéder à l'évaluation du bien. Cet avis étant obligatoire, la décision de préemption se fera à la lumière de celui-ci.

Motifs de la préemption :

La préemption de ce bien est proposée pour les motifs ci-dessous.

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en particulier dans le domaine de l'activité économique, faisant état d'un réel déficit de fonciers et d'offres économiques, a été traduite dans les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier. Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) du TCO, élaboré en juillet 2023. Celui-ci estime à 105 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à horizon 2030, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et industriels, locaux tertiaires).

En synthèse, ce schéma relève :

- Un enjeu de renouvellement et de densification des zones existantes et de zones nouvelles
- Un risque de déqualification des espaces existants si l'offre neuve n'est pas maîtrisée
- Des typologies de besoin qui confirment la nécessité de développer des zones mixtes
- Un enjeu de concentration de l'offre industrielle et logistique autour du port
- Une offre à développer : les parcs d'activités artisanales et les parcs d'affaires
- Un enjeu de rééquilibrage territorial

Les réponses pouvant être apportées par le TCO sont de plusieurs ordres :

- La modernisation des ZAE existantes ;
- Une stratégie globale d'intervention foncière pour le TCO ;
- Un plan d'actions offensif avec des interventions à court terme, un accompagnement des tendances et une anticipation de l'avenir.

Au regard des motifs exposés ci-dessus, la préemption du bien susvisé est justifiée par la mise en œuvre du schéma d'aménagement économique et du projet Ecocité sur le secteur de Cambaie.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/06/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 18/06/2024.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

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

- **DÉLÉGUER** au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner portant sur la parcelle AB 369 d'une contenance cadastrale totale de 8 333 m², dans la limite de l'évaluation qui sera faite par le service des domaines, éventuellement augmenté des frais annexes ;
- **AUTORISER**, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant la vente de la parcelle susvisée au profit de la communauté d'agglomération ;
- **AUTORISER** le Président à procéder à toute autre formalité nécessaire dans le cadre de 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