



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du jeudi 1<sup>er</sup> février 2024**

Nombre de conseillers  
en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 32

**OBJET**

**Affaire n° 2024-008**

**MISE EN CONFORMITE DES  
DROITS DE PREEMPTION DE  
LA COMMUNE DE LE PORT**

**MODIFICATION N° 2 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal  
a été faite et affichée le 18 janvier  
2024.

- la liste des délibérations a été  
affichée à la porte de la mairie le 2  
février 2024.

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE**, le jeudi  
premier février, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à  
l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence  
de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick  
Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint,  
Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup>  
adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna  
Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoiri Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Guy  
Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe,  
M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-  
Max Nagès, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M.  
Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia,  
Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme  
Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie  
Testan, Mme Gilda Bréda et Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe,  
par M. Bernard Robert, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe  
par M. Franck-Jacques Antoine, M. Jean-Paul Babef par M.  
Guy Pernic, Mme Claudette Clain Maillot par Mme  
Honorine Lavielle, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick  
Le Toullec, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Jasmine  
Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

**Arrivée(s) en cours de séance** : Néant.

**Départ(s) en cours de séance** : Néant.

**Absents** : Mme Danila Bègue, M. Patrice Payet, M. Sergio  
Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme  
Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....  
.....

LE MAIRE



**Olivier HOARAU**

**MISE EN CONFORMITE DES DROITS DE PREEMPTION DE LA COMMUNE DE  
LE PORT  
MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22° ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et R.211-1 et suivants ;

**Vu** la délibération n° 87/35 du conseil municipal du 09 octobre 1987 instituant le droit de préemption urbain de la commune sur l'ensemble des zones U, NA et NAU de son Plan d'Occupation des Sols (POS) ;

**Vu** la délibération n° 2004-108 du conseil municipal du 29 juillet 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

**Vu** la délibération n° 2004-172 du conseil municipal du 28 octobre 2004 modifiant le droit de préemption urbain et instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U, 1AU et 2AU du PLU approuvé ;

**Vu** les délibérations n° 2006-097 et n° 2010-116 des conseils municipaux du 03 août 2006 et du 30 septembre 2010 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

**Vu** la délibération n° 2009-182 du conseil municipal du 22 décembre 2009 portant délégation à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) du droit de préemption urbain sur le périmètre de la ZAC « La Ville est Port » ;

**Vu** la délibération n° 2015-090 du conseil municipal du 04 août 2015, modifiant celle du 22 décembre 2009, portant délégation à l'EPFR du droit de préemption urbain et du droit de priorité de la commune de Le Port sur les biens immobiliers de l'Etat situés sur le périmètre de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;

**Vu** la délibération n° 2018-144 du conseil municipal du 02 octobre 2018 portant adaptation de champs d'application des droits de préemption de la commune à son nouveau PLU révisé ;

**Vu** les délibérations du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> février 2024 approuvant successivement le nouveau périmètre du droit de préemption commercial de la commune et le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** qu'il est nécessaire, pour garantir la sécurité juridique des actes et décisions de préemption à venir, de mettre en conformité les champs d'application des droits de préemption institués localement avec le PLU modifié de la commune ;

**Considérant** également qu'il peut être mis fin à la délégation à l'EPFR des droits de préemption urbain et du droit de priorité instituée sur l'opération « Les Portes de l'Océan », la maîtrise foncière de cette dernière ayant été réalisée et rétrocédée à la collectivité ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 18 janvier 2024 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

## DÉCIDE

**Article 1 :** de mettre en conformité avec la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée les champs d'application des droits de préemption de la commune ouverts aux articles L.210-1 à L.240-3 du Code de l'urbanisme ;

**Article 2 :** de mettre fin à la délégation des droits de préemption urbain et de priorité de la commune à l'EPFR, sur le périmètre de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;

**Article 3 :** d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



**Olivier HOARAU**

**MISE EN CONFORMITE DES DROITS DE PREEMPTION DE LA COMMUNE DE  
LE PORT  
MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur la mise en conformité des champs d'application des droits de préemption de la commune de Le Port avec la modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme (PLU).

L'exercice des droits de préemption des communes est régi par les articles L.210-1 à L. 240-3 du Code de l'urbanisme :

- **Pour maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales**, le droit de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des cessions de terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial, permet en outre d'intervenir et vise également à lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.
- **En vue de la constitution de réserves foncières et la réalisation des projets urbains définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme**, les droits de préemption urbains, respectivement dits « simple » et « renforcé », sont des outils d'acquisition foncière que les communes peuvent instituer, à leur initiative, sur tout ou partie des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) délimitées dans leurs PLU.

Sur le territoire, la commune de Le Port a régulièrement institué :

- Par délibération du 28 octobre 2004, les droits de préemption urbains « simple » et « renforcé », ainsi que le droit de priorité des communes, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU approuvé le 29 juillet 2004 ;
- Par délibérations des 03 août 2006, 30 septembre 2010 et 1<sup>er</sup> février 2024 le droit de préemption de la commune sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial.

En outre, par délibération du 04 août 2015, l'exercice des droits de préemption dits « simple » et « renforcé » ainsi que du droit de priorité de la commune sur les biens de l'Etat a été délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) pour intervenir sur le périmètre de l'opération « Les Portes de l'Océan ».

Aujourd'hui, la maîtrise foncière du projet urbain dénommé « Les Portes de l'Océan » est assurée. Il peut donc être mis fin à la délégation des droits de préemption au profit de l'EPFR sur ce périmètre.

Suite à l'approbation du dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, il convient enfin de mettre en conformité le champ d'application des droits de préemption de la Commune.

Au vu de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de :

-

- mettre en conformité avec la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée, les champs d'application des droits de préemption de la commune ouverts aux articles L.210-1 à L.240-3 du Code de l'urbanisme ;
- 
- mettre fin à la délégation des droits de préemption urbain et de priorité de la commune à l'EPFR, sur le périmètre de l'opération « Les Portes de l'Océan » ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**Pièce jointe :**

- Extrait du nouveau PLU approuvé – carte des zonages

**LE PORT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**COMMUNE DE LE PORT**

Pièce graphique N°1  
Plan de zonage général  
Echelle 1/6000'

**PLU :**  
Projet n° : 2019/0010 Amendé n° : 05/18/0017 Approuvé le : 03/18/2019  
Mairie n° : 17120019 Site A (part) n° : 1052020 - 01/05/2021  
Cachet Mairie :

**Zonage**  
plus\_modif\_2 (8000)

	Ua		1AUu
	Ua		1AUk
	Ua		1AUem
	Ua, Uae		1AUim
	Ua		1AUimut
	Ua		1AUis
	Uem		1AUiv
	Uem		2AUem
	Ue		2AUimut
	Uapp		2AUip
	Ua		A
	Ukap		N
	Uv		Nat1
	1AUk		

**Emplacements réservés**  
 Emplacement réservé (numéro)  
 Emprise de l'emplacement réservé

**Servitudes**

- Protection des ressources en eau : forage
- Protection des ressources en eau et projets : périmètre immédiat
- Protection des ressources en eau et projets : périmètre rapproché
- Protection des ressources en eau : zone de surveillance renforcée
- Périmètre de protection au titre des monuments historiques (ABP)
- Protection des centres de récepteurs radioélectriques
- Stockage d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés
- Parc National (aire d'adhésion)
- Servitude de réseau d'assainissement
- Périmètre d'ADAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Canalisation électrique (H)
- Pipe-line d'intérêt général (I)

**Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)**

- Interdiction
- Prescription

**Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

- Rouge foncé
- Bleu foncé
- Zone grise
- Rouge clair
- Bleu clair

Fond de plan : Service de données : Centre National des Données Spatiales - Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer avec la participation de l'IGN, de l'Ifremer et de l'Etat.

