

L'an DEUX MIL DOUZE, le SAMEDI 23 JUIN, à 09 h 16, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en troisième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 26).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. JUSTINE Marie Séverine a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert/ ORPHÉ Monique/ BAREIGTS Éricka/ HOAREAU Jean-François/ PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette/ KICHENIN Virgile/ EUPHRASIE Didier/ ASSABY Maximilien/ ISIDORE Marylise/ NATIVEL Mickaël (arrivé à 09 h 40 au Rapport n° 12/3-02)/ TURPIN Marie-Annick/ FIDJI Jean-Claude/ ANDAMAYE Marie-Annick/ NAILLET Philippe (arrivé à 10 h 21 au Rapport n° 12/3-03)/ LOWINSKY Jacques/ SERVANTÈS Marie/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ TOQUET Stéphanie/ CÉCILÉRY Nathalie/ JUSTINE Marie Séverine/ FOURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse/ HOARAU Patricia/ BARDIÈRE Jean-Michel/ LOCATE Raziah

#### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

|                        |  |                       |
|------------------------|--|-----------------------|
| MAILLOT Gérard         |  | par ORPHÉ Monique     |
| ADAME Brigitte         |  | par LOWINSKY Jacques  |
| CATHERINE Aline        |  | par CLAIN Claudette   |
| HOARAU Emmanuel        | pour toute la durée de la séance                                   | par EUPHRASIE Didier  |
| CASSIM-CADJÉE Mohammad |  | par PESTEL René Louis |
| AHAMADI Salama         |  | par HUMBLOT Nicole    |
| VICTORIA René-Paul     |  | par FOURNEL Dominique |
| JAVEL François         | à l'arrivée de son mandataire,<br>à 10 h 21, au Rapport n° 12/2-03 | par NAILLET Philippe  |

Les membres présents, au nombre de 41 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF

Article L. 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application de l'Article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, de ORPHÉ Monique en qualité de Présidente de Séance chargée de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Rapports relatifs au Compte Administratif :

- 12/3-02 Budget principal,
- 12/3-04 Budget Annexe Eau,
- 12/3-06 Régie Affaires Funéraires,
- 12/3-09 Régie Marchés et Droits de Place.

#### ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- |                               |  |                    |
|-------------------------------|--|--------------------|
| - BAREIGTS Éricka             | au titre de l'Université de la Réunion | Rapport n° 12/3-14 |
| - PICARD Hajasoa              |  |                    |
| - BRISSAC-FÉRAL Claude        |  |                    |
| <hr/>                         |  |                    |
| - ANNETTE Gilbert             | au titre du CCAS                       | Rapport n° 12/3-20 |
| - ORPHÉ Monique               |  |                    |
| - VICTORIA RETOURNAT Danielle |  |                    |
| - PESTEL René Louis           |  |                    |
| - ISIDORE Marylise            |  |                    |
| - TURPIN Marie-Annick         |  |                    |
| - ANDAMAYE Marie-Annick       |  |                    |
| - TROTET Maryse               |  |                    |
| (1) ALBANY Christian          |  |                    |

CCAS Centre Communal d'Action Sociale

(1) élu absent à la séance

.../...

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- |  |                                      |                           |
|--|--------------------------------------|---------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ANNETTE Gilbert</li> </ul>  | <p>au titre du CCAS et de la MLN</p> | <p>Rapport n° 12/3-22</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ORPHÉ Monique</li> <li>- VICTORIA RETOURNAT Danielle</li> <li>- PESTEL René Louis</li> <li>- ISIDORE Marylise</li> <li>- TURPIN Marie-Annick</li> <li>- ANDAMAYE Marie-Annick</li> <li>- TROTET Maryse</li> </ul> | <p>au titre du CCAS</p>              |                           |
| <p>(1) <u>ALBANY Christian</u></p>   |                                      |                           |
| <p>(2) <u>DINDAR Ibrahim</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PELTIER Hélyette</li> </ul>  | <p>au titre du GLAIVE</p>            |                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- KICHENIN Virgile</li> <li>- FIDJI Jean-Claude</li> <li>- LOWINSKY Jacques</li> </ul>  | <p>au titre de la MLN</p>            |                           |
| <p>(3) <u>AHAMADI Salama</u></p>   |                                      |                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- BAREIGTS Éricka</li> </ul>  | <p>au titre de la CINOR</p>          | <p>Rapport n° 12/3-28</p> |
| <p>(4) <u>MAILLOT Gérald</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ASSABY Maximilien</li> <li>- DINDAR Ibrahim</li> <li>- NAILLET Philippe</li> <li>- LOWINSKY Jacques</li> <li>- FRANÇOISE Gérard</li> <li>- VARONDIN Frédéric</li> </ul>          |                                      |                           |

CCAS Centre Communal d'Action Sociale  
 GLAIVE Groupe de Lutte Antivectorielle  
 d'Insertion et de Valorisation de l'Environnement  
 MLN Mission Locale Nord  
 CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion

(1) à (4) élus absents à la séance

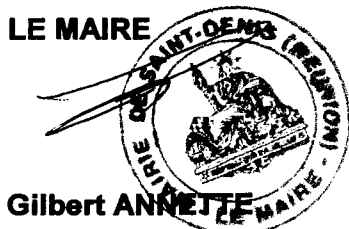
DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

| Élus             | Horaires                | Remarques   |
|------------------|-------------------------|---|
|                  | <b>ARRIVÉES</b>         |   |
| NATIVEL Mickaël  | à 09 h 40               | au Rapport n° 12/3-02   |
| NAILLET Philippe | à 10 h 21               | au Rapport n° 12/3-03   |
|                  | <b>DÉPLACEMENT</b>      |   |
| ANNETTE Gilbert  | de 10 h 21<br>à 11 h 12 | du Rapport n° 12/3-02<br>au Rapport n° 12/3-10<br><span style="float: right;">(avant le vote)<br/>(pendant la présentation du dossier)</span> |

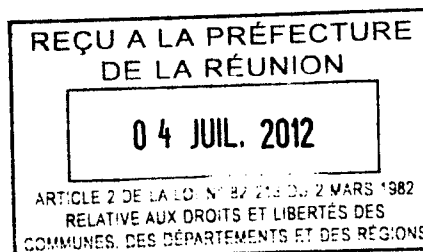
Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le  
 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 41 sur 55.

2012  
 2 JUL. 2012

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE



**OBJET            OPERATION « PENTE Z'ANANAS »**  
**(BOIS-DE-NEFLES)**

**LANCEMENT DE LA CONSULTATION DES ENTREPRISES**  
**POUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**MODIFICATION DES DELIBERATIONS N° 11/8-34 ET N° 11/8-35**  
**DU 17 DECEMBRE 2011**

---

## **CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

### **I. L'HISTORIQUE**

En 2005 des études préalables et pré-opérationnelles pour la ZAC Pente Z'Ananas ont été réalisées. En 2006, une phase de concertation avec la population est mise en place.

En 2007, un schéma d'aménagement de la zone a été validé par la Commission d'Aménagement. Fin 2007, il y a eu approbation de la Modification n°3 du PLU (création d'une zone Auj, zone à urbaniser jardin centre de bourg, soit une zone destinée à être progressivement urbanisée) pour permettre la réalisation d'un programme d'aménagement.

### **II. LE CONTEXTE**

En 2009, le bureau d'études DUTEILH PERRAU URBANISME-CST est retenu pour le marché « Réalisation des dossiers de création de la ZAC et de désignation de l'aménageur ».

A la fin de l'année 2010, le principe du recours à la procédure de ZAC est abandonné par la commune, la commune optant pour une concession d'aménagement sans ZAC en vue de la réalisation de l'opération Pente Z'Ananas.

Aujourd'hui, il est question de modifier la délibération (n°11/8-35). En effet, cette précédente délibération permettait le lancement de la consultation uniquement sur la tranche 1 qui correspondait au foncier maîtrisé par la Ville et une SEM. Cette nouvelle délibération permet le lancement de la consultation sur un périmètre qui, d'une part, ne comprend plus le foncier maîtrisé par la SEM, mais d'autre part ne distingue plus le foncier maîtrisé du foncier non maîtrisé.

De ce fait, il convient aussi de modifier la délibération (n°11/8-34) puisque l'aménagement ne se réalisera plus par phasages opérationnelles de 2012 à 2017. L'aménagement se réalisera sans distinction de tranches opérationnelles et sur tout le périmètre de la concession.

Aujourd'hui, il s'agit donc de retenir un périmètre ne comprenant plus le foncier maîtrisé par la SEM pour permettre une opérationnalité plus immédiate.

## Rapport n° 12/3-26

### III. LE PERIMETRE

Le périmètre initial était de 20,49 ha, il est aujourd'hui proposé de le réduire à 16,61 ha.

Le secteur est localisé dans les Hauts de Saint-Denis à l'Est du quartier de Bois de Nèfles et au Sud du Moufia.

D'une superficie totale de 16,61 ha, le périmètre de la zone d'aménagement est limité (cf annexe : le périmètre) :

- au Nord par la route des Ananas en excluant les habitations au Sud de cette voie et du chemin des Bibassiers ;
- au Sud Est par la limite du talweg de la ravine Fond de Paul. Cette limite se matérialise par un terrain de friche naturel et se prolonge parallèlement au chemin des Noyers ;
- au Sud Ouest par une ligne parallèle à la route des Ananas, située à 260m de cette voie, qui a comme frontière la zone agricole du secteur et qui longe le chemin de liaison du chemin de Bois de Camphre au chemin des Noyers ;
- à l'Ouest par la zone non bâtie du centre bourg de Bois de Nèfles près de la route des Ananas, à l'arrière de l'école et du chemin des Palmistes.

Les terrains concernés sont actuellement classés en zone Auj et Aum du PLU de la commune.

Le choix de ce « nouveau » périmètre qui est le périmètre définitif de l'opération, tient compte des résultats des études qui ont été réalisées depuis 2006 afin d'y implanter les logements, les infrastructures, le groupe scolaire et les équipements publics de proximité.

### IV. LE PROGRAMME

La priorité pour le développement de ce secteur n'est pas la création d'un pôle urbain fort mais plutôt :

- l'accompagnement, le renforcement d'un quartier existant ;
- la participation à la mixité de l'habitat et à la conservation d'un cadre de vie sur les mi-pentes ;
- la protection de l'espace agricole et la gestion de la marge entre cette zone et l'espace d'urbanisation.

Le programme prévisionnel prévoit la construction d'environ 466 logements sur le périmètre global, dont 37% de logements sociaux.

Le programme d'équipements prévoit actuellement :

- la construction d'un groupe scolaire sur l'emplacement réservé ER 465 ;
- la création d'une structure petite enfance ;
- la création d'un équipement de proximité type Case/LCR ;
- l'implantation d'un équipement sportif de proximité.

## Rapport n° 12/3-26

Afin de mener à bien ce projet d'aménagement, la ville a choisi de retenir la procédure de la concession d'aménagement telle que prévue par les articles L.300-4 et R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme en raison de ce que le montant total des produits de l'opération d'aménagement qui sera concédée sera égal ou supérieur au seuil mentionné pour les marchés de travaux au 5° du II de l'article 26 du code des marchés publics ( 5 000 000 d'euros HT depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012) et que le concessionnaire assume une part significative du risque économique de l'opération .

Par ailleurs, la Ville a l'ambition de céder le foncier de l'opération « PENTE Z'ANANAS » dont elle est propriétaire au concessionnaire qui sera désigné.

Ainsi le programme se réalisera sur le périmètre global de 16,61 ha.

Sur le fondement du traité de concession à intervenir, l'aménageur désigné aura la possibilité, le cas échéant, de mettre en œuvre une déclaration d'utilité publique (DUP) sur le périmètre de la concession d'aménagement afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération et ici pour, par exemple, réaliser les équipements publics, les voiries ; les réseaux...(cf annexe : le périmètre de l'opération).

Il est donc proposé d'engager une consultation pour la mise en œuvre de ce projet et retenir celui qui sera chargé de la réalisation de l'opération sur l'ensemble du périmètre joint en annexe dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Aux termes de l'article R 300-9 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article R 300-8.* »

Les membres élus de la commission ad hoc, désignés lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2011, sont :

### Les membres titulaires

1 Virgile KICHENIN  
2 Jacques LOWINSKY  
3 Didier EUPHRASIE  
4 Edmond LAURET  
5 Gérard FRANCOISE

### Les membres suppléants

1 Marie Annick TURPIN  
2 Marylise ISIDORE  
3 Maximilien ASSABY  
4 Brigitte ADAME  
5 François JAVEL

*« L'organe délibérant désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure. »*

Monsieur le Maire est désigné comme personne habilitée, d'une part à engager les discussions avec les candidats qui seront retenus, et d'autre part à signer la convention avec le concessionnaire qui sera ultérieurement choisi par le Conseil Municipal ou à signer tout autre document y afférent.

## Rapport n° 12/3-26

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Le Maire, de prévoir que cette habilitation relèvera de son représentant, Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13ème Adjoint (ou dans l'hypothèse d'une simultanéité d'absence ou d'empêchement, Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe).

On rappellera que l'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission.

Je vous demande en conséquence :

1° de prendre en considération le projet d'aménagement de l'opération PENTE Z'ANANAS tel que défini dans la présente délibération ;

2° d'approuver le périmètre global d'aménagement de cette opération ;

3° de valider la programmation ;

4° de permettre le lancement de la consultation pour choisir un aménageur sur le fondement des articles L. 300-4 et R. 300-4 du code de l'urbanisme ;

5° de me désigner comme personne habilitée, d'une part à engager les discussions avec les candidats qui seront retenus, et d'autre part à signer la convention avec le concessionnaire qui sera ultérieurement choisi par le Conseil Municipal ou à signer tout autre document y afférent. En cas d'absence ou d'empêchement de ma part, de prévoir que cette habilitation relèvera de mon représentant, Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13ème Adjoint (ou dans l'hypothèse d'une simultanéité d'absence ou d'empêchement, Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer



**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du samedi 23 juin 2012**

**Délibération n° 12/3-26**

**OBJET            OPERATION « PENTE Z'ANANAS »  
(BOIS-DE-NEFLES)**

**LANCEMENT DE LA CONSULTATION DES ENTREPRISES  
POUR LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**MODIFICATION DES DELIBERATIONS N° 11/8-34 ET N° 11/8-35  
DU 17 DECEMBRE 2011**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et des Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Sur le rapport n° 12/3-26 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Didier EUPHRASIE, 4<sup>ème</sup> Adjoint de Quartier, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/Entreprise Municipale et Aménagement/Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le projet d'aménagement de l'opération PENTE Z'ANANAS tel que défini dans la présente délibération ;

**ARTICLE 2**

Approuve le périmètre global d'aménagement de cette opération ;

**ARTICLE 3**

Approuve la programmation ;

**Délibération n° 12/3-26**

**ARTICLE 4**

Approuve le lancement de la consultation pour choisir un aménageur sur le fondement des articles L. 300-4 et R. 300-4 du code de l'urbanisme;

**ARTICLE 5**

Désigne comme personne habilitée Monsieur Le Maire, d'une part à engager les discussions avec les candidats qui seront retenus, et d'autre part à signer la convention avec le concessionnaire qui sera ultérieurement choisi par le Conseil Municipal ou à signer tout autre document y afférent.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Le Maire, de prévoir que cette habilitation relèvera de son représentant, Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13ème Adjoint (ou dans l'hypothèse d'une simultanéité d'absence ou d'empêchement, Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe).

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 5 7 JUIL 2012

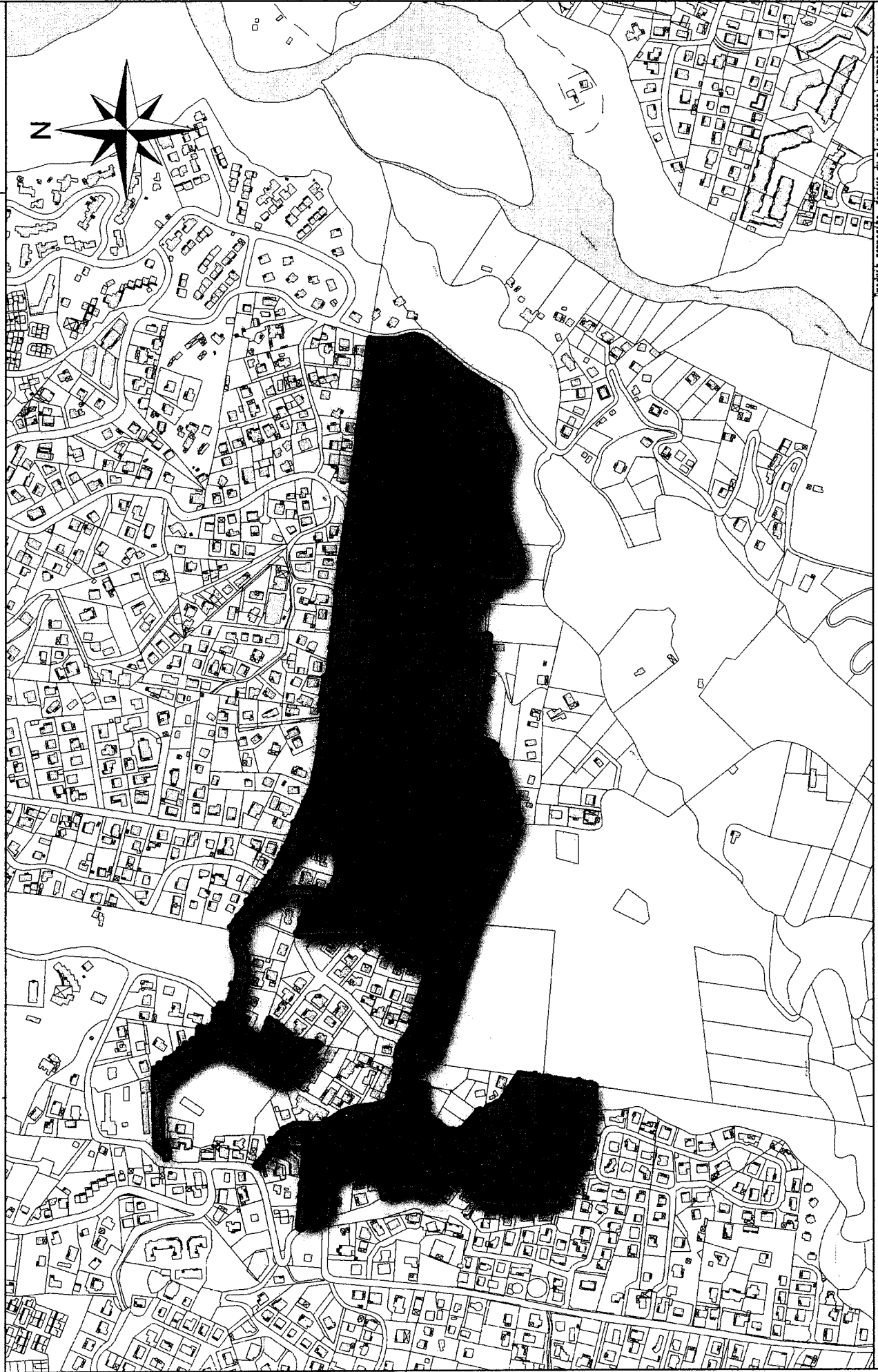




# Périmètre de la Concession d'Aménagement Pente Zananas

DCM 17/12/2011  
(N°=11/8-35)

1 / 6000



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
04 JUIL. 2012  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 121 DU 12 MARS 1987  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

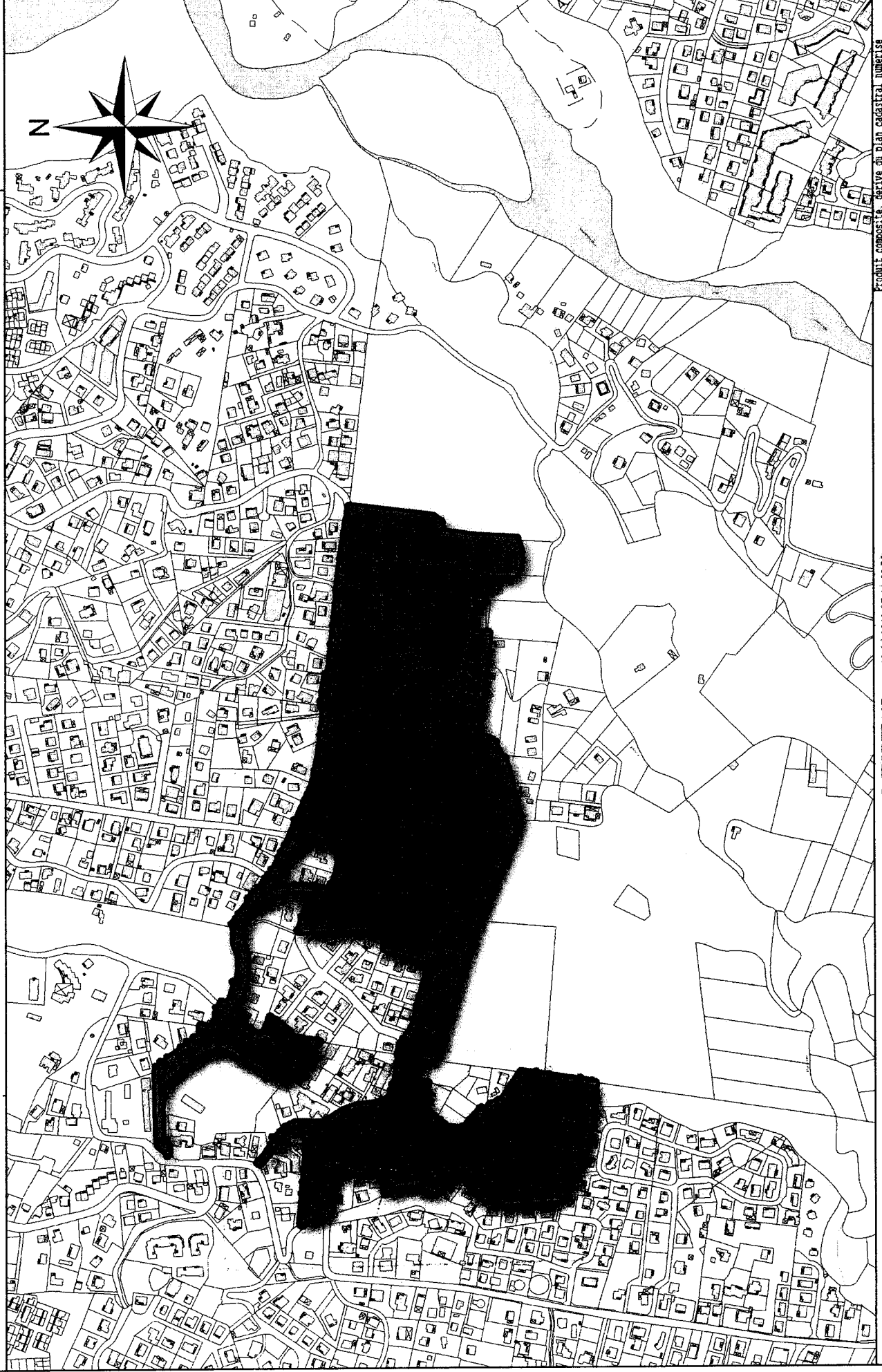
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 23/06/2012  
En annexe à la Délibération N° 12/2-26  
**LE MAIRE**



Périmètre de la Concession d'Aménagement Pente Zananas

DCM 23/06/2012

1 / 6000



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

04 JUIL. 2012

ARTICLE 211 DE LA LOI N° 72-562 DU 12 MARS 1972  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du **23/06/2012**  
En annexe à la Délibération N° **12/2-26**

**LE MAIRE**

