

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 23 SEPTEMBRE, à 16 h 10, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 19 h 44).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME (arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001), Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée avant examen des rapports à 16 h 17), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé avant examen des rapports à 16 h 22), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND (arrivée avant examen des rapports à 16 h 18), Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Brigitte ADAME	jusqu'à son arrivée à 16 h 31 au rapport n° 22/5-001	par Gérard FRANÇOISE
Marylise ISIDORE	à compter de son départ à 17 h 35 au rapport n° 22/5-017	par Fernande ANILHA
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Philippe NAILLET		par Jean-François HOAREAU
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Ibrahim DINDAR
Guillaume KICHENAMA		par Marie-Anick ANDAMAYE
Arnaud HUGUET	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 38 au rapport n° 61	par Jacques LOWINSKY
Benjamin THOMAS		par Christelle HASSEN
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	pour toute la durée de la séance	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE		par Noela MÉDÉA MADEN

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (38 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de (la/ du/ l')	rapport n° (thématique)
- Brigitte ADAME	présidente	MDEN de la Réunion	22/5-017
- Jean-Max BOYER	employé		
(*) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP Prévention PÉI	22/5-030 (prévention)
- Geneviève BOMMALAIS	lien de parenté	ASD	(sports)
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	(sports)
(*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)	vice-président	OMS de Saint-Denis	(sports)
- David BELDA	délégué / Ville	SÉDRÉ	22/5-034
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/5-035
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
(*) <i>Benjamin THOMAS</i> (mandataire : Christelle HASSEN)			
(*) <i>Arnaud HUGUET</i> (mandataire : Jacques LOWINSKY)	vice-président	OMS de Saint-Denis	22/5-061
- Jacques LOWINSKY	adjoint règlementaire	protection fonctionnelle	22/5-066
MDEN de la Réunion	Maison de l'emploi du Nord de la Réunion	CAP	Club Animation Prévention
Prévention PÉI	Prévention par des Pratiques éducatives informelles	ASD	Archers de Saint-Denis
OMS de Saint-Denis	Office municipal de Sports de Saint-Denis	SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion
(*)	élus absents / représentés		

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Alexandra CLAIN	arrivée à 16 h 17	
Julie LALLEMAND	arrivée à 16 h 18	
Virgile KICHENIN	arrivé à 16 h 22	avant examen des rapports
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 16 h 26	
Brigitte ADAME	arrivée à 16 h 31	au rapport n° 22/5-001
Marylise ISIDORE	partie à 17 h 35	au rapport n° 22/5-017 en laissant procuration à Fernande ANILHA
Brigitte ADAME (voir élus intéressés : MDEN)	sortie à 17 h 35 revenue à 17 h 39	avant le rapport n° 22/5-017 avant le rapport n° 22/5-018
Jean-Max BOYER (voir élus intéressés : MDEN)	sorti à 17 h 35 revenu à 17 h 44	avant le rapport n° 22/5-017 au rapport n° 22/5-018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 46 revenue à 18 h 02	du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-023
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 01 revenu à 18 h 09	du rapport n° 22/5-018 au rapport n° 22/5-028
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 20 revenu à 18 h 27	du rapport n° 22/5-029 au rapport n° 22/5-031
Geneviève BOMMALAIS (voir élus intéressés : ASD)	sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 25	avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-030 (après le vote des lignes concernées)
Marie-Anick ANDAMAYE (voir élus intéressés : BCD)	sortie à 18 h 25 revenue à 18 h 28	avant le rapport n° 22/5-030 au rapport n° 22/5-032
Brigitte ADAME	sortie à 18 h 27 revenue à 18 h 33	du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-033
Audrey BÉLIM	sortie à 18 h 27 revenue à 19 h 11	du rapport n° 22/5-031 au rapport n° 22/5-051
David BELDA (voir élus intéressés : SÉDRÉ)	sorti à 18 h 36 revenu à 18 h 39	avant le rapport n° 22/5-034 après le vote du rapport n° 22/5-034
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Gilbert ANNETTE (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 18 h 39 revenus à 18 h 41	avant le rapport n° 22/5-035 après le vote du rapport n° 22/5-035
Dominique TURPIN	sortie à 18 h 41 revenue à 18 h 45	du rapport n° 22/5-037 au rapport n° 22/5-040
Jacques LOWINSKY (voir élus intéressés : protection fonctionnelle)	parti à 19 h 38	au rapport n° 22/5-061

OBJET **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**
Acquisition de terrains non bâtis
AY 533 et 535 (ex-AY 52 partie et 271) / SEDRE / angle des rues Mérencienne et
Léopold Rambaud - Butor - Sainte-Clotilde

La SEDRE a réalisé pour le compte de la Ville de Saint-Denis, une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le quartier du Butor, avec notamment la réalisation de l'opération Piranhas Casse-Pierre. Ces logements sociaux réalisés il y a maintenant 30 ans n'offrent plus les conditions minimales d'hygiène (salles de bains, WC, cuisines), de sécurité (électricité) et de confort exigées aujourd'hui.

De plus les habitants des immeubles sis le long de la rue Léopold Rambaud souffrent de nuisances sonores, olfactives et de sécurité, notamment pour les enfants et les personnes âgées, suite à la transformation de la voie de circulation bordant les immeubles en trois voies à sens unique, drainant un trafic très intense vers l'aéroport et l'est de l'île. Cette concession est en cours de clôture.

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Denis se fait rétrocéder des espaces publics et des tènements fonciers qui seront mobilisés pour le Projet de Renouveau Urbain Nord Est Littoral (PRUNEL), dans l'objectif de rénovation des rues et voiries existantes, réalisation de cheminements doux et d'espaces publics prévus au plan guide.

Dans le cadre du projet PRUNEL, il est prévu que la Ville acquière le foncier d'emprise des groupes d'habitation Piranhas Casse-Pierre à la SEDRE suite à leur déconstruction, dans l'objectif de mettre en œuvre la programmation d'immobilier tertiaire et d'activités économiques et sociales, prévue au plan guide.

La déconstruction de ces deux opérations de logements libèrera un foncier d'une emprise de 4676m² environ sur lequel est envisagée la création d'activités tertiaires le long de la route nationale.

La convention PRUNEL, signée le 06 novembre 2019, par tous les partenaires et notamment la SEDRE, prévoit que cette emprise soit acquise à hauteur de 300€ par mètre carré pour un coût total du foncier de 1 402 800.00€.

Ce niveau de valorisation a été défini en prenant en compte les hypothèses de recettes attendues dans le cadre de l'opération d'aménagement sur l'emprise en question.

A ce titre, après leurs déconstructions, l'emprise concernée de ces deux opérations de logements Piranhas Casse-Pierre doit être acquise par la collectivité, afin de désenclaver le quartier et diversifier l'offre programmatique prévue par la création d'activités tertiaires notamment.

OBJET **Projet de Renouveau urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL)**
Acquisition de terrains non bâtis
AY 533 et 535 (ex-AY 52 partie et 271) / SEDRE / angle des rues Mérencienne et
Léopold Rambaud - Butor - Sainte-Clotilde

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 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le RAPPORT N° 22/5-034 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Dominique TURPIN - 8ème adjointe au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve l'acquisition foncière du terrain d'assiette des groupes d'habitation Piranhas-Cassepierre appartenant à la SEDRE suite à leur déconstruction au prix fixé par la convention du PRUNEL

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son représentant à intervenir dans les actes correspondants

ARTICLE 3

Autorise la maire à faire procéder aux inscriptions budgétaires (sous la fonction 820 Article 2111 / terrain non bâti - article 2115 / terrain bâti) du Budget principal de la Ville.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 3 mars 2022

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 88

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7518574

Réf OSE : 2022-97411-5943

Le Directeur Régional des Finances
Publiques de la Réunion

à

Commune de Saint Denis
Stéphanie THUONG-HIME

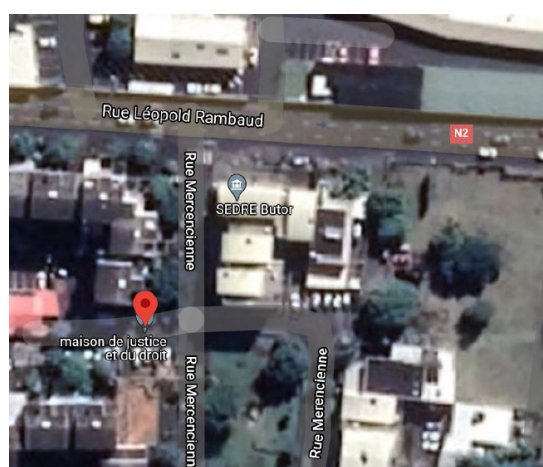
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Désignation du bien : Parcelles bâties AY 533-AY 535 pour 4401 m².

Adresse du bien : Rue Léopold Rambaud - 97400 SAINT-DENIS

Département : La Réunion

Valeur vénale: 2 487 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : Commune de Saint-Denis

affaire suivie par : Stéphanie THUONG-HIME

2 - DATE

de consultation : 25 janvier 2022

de réception : 25 janvier 2022

de visite : 10 février 2022

de dossier en état : 10 février 2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable dans le cadre des rétrocessions de la ZRHI BUTOR.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles AY 535 et AY 533 (ex AY 271 et AY 52) d'une contenance totale de 4 401 m², supportant des immeubles destinés à la démolition, suivant permis de démolir en date du 19/08/2020.

La surface totale de ces bâtiments est de 6 150 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SEDRE

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de mars 2016

Zonage : Udo

PPR et PPRt : rB3 aléa moyen inondation.

Zonage Ud au PLU modifié et adopté en mars 2016.

Zone urbaine dense de la bande littorale

Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis :

- **le long du boulevard Sud** sur une épaisseur moyenne de 300 m. Cette zone également nommée « franges du boulevard sud » est constituée d'un tissu urbain hétérogène qui est entièrement à recomposer.

Séquencée selon les quartiers traversés (1- Pont Vinh San à La Source, 2- La Source /Vauban, 3 - Champ Fleuri, 4 – carrefour Gimart /rue Lory), elle doit affirmer son identité structurante.

- **le long de l'axe du Transport en Commun en Site Propre** : cette zone débute boulevard de l'Océan et se prolonge jusqu'à la ravine du Chaudron. Ce secteur présente du bâti peu homogène et des formes urbaines variées ; la mise en œuvre du transport en commun en site propre devrait être l'occasion d'une mutation de ce secteur par le biais d'une recomposition et d'une modification de la volumétrie des constructions.

- **le long de l'axe Léopold Rambaud** de la ravine du Butor jusqu'au cimetière musulman ; ce secteur au bâti hétérogène est appelé à connaître une mutation liée à l'aménagement du littoral. Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

Emprise au sol des constructions

En secteur Ud :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Udo :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Hauteur maximale des constructions

En secteur Ud :

Les constructions devront respecter un prospect $L \geq H$, pris par rapport à l'alignement opposé ou, si l'emprise de la voie est inférieure à 10m, ou ne peut être matérialisée, par rapport à une ligne située à 10m de l'alignement de la parcelle concernée.

A l'angle de voies d'emprises différentes, c'est la largeur de l'emprise la plus large qui sera prise en compte pour le respect du prospect $L \geq H$, ce sur une longueur, mesurée à partir de l'angle, égale à cette même emprise.

En secteur Udo :

En bordure de la grande place publique :

La hauteur maximale mesurée à compter du niveau de la grande place, ne dépassera pas 50 m.

Rue Maréchal Leclerc et Boulevard Jawaharlal Nehru (ex boulevard de l'Océan):

La hauteur maximale **H** ne dépassera pas 50 m.

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

2 487 000 € assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %

8 -DURÉE DE VALIDITÉ

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer**. Elle ne tient pas compte de l'éventuelle présence d'amiante, de termites ni des risques liés au saturnisme.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques