

L'an DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE, le SAMEDI 22 JUIN, à 10 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en TROISIÈME 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 13 h 23).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010), Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Julie PONTALBA		par Fernande ANILHA
Ibrahim DINDAR	pour toute la durée de la séance	par Gilbert ANNETTE
Geneviève BOMMALAIS		par Audrey BÉLIM
Karel MAGAMOOTOO	à compter de l'arrivée de sa mandataire à 11 h 24 au rapport n° 24/3-010	par Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY
David BELDA		par Jean-François HOAREAU
Christelle HASSEN	pour toute la durée de la séance	par Claudette CLAIN
Philippe NAILLET		par Brigitte ADAME
Guillaume KICHENAMA	à compter de son départ à 12 h 55 au rapport n° 24/3-033	par Marie-Anick ANDAMAYE
Aurélie MÉDÉA	pour toute la durée de la séance	par Jean-Max BOYER
Michel LAGOURGUE	jusqu'au départ de son mandataire à 12 h 44 au rapport n° 24/3-029	par Jean-Pierre HAGGAI
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	pour toute la durée de la séance	par Noela MÉDÉA MADEN

DÉSIGNATION DU 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 (37 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LES COMPTES ADMINISTRATIFS

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du code général des collectivités territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de Jean-François HOAREAU en qualité de président de séance chargé de remplacer la maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Comptes administratifs 2023 : rapports n° 24/3-009 (Régie des Marchés et Droits de Place), n° 24/3-012 (Régie des Affaires funéraires) et n° 24/3-017 (Budget principal).

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	rapport n°
- Gilbert ANNETTE	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-005
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	délégué / département	SIDR	24/3-006
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	24/3-021
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	24/3-022
- Jean-Max BOYER	délégué / ville	SPL OPÉ	24/3-032
- Sonia BARDINOT	déléguée / ville	CAUE	24/3-035
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	délégués / CINOR	ÉPF Réunion	24/3-046
- Jean-François HOAREAU			
(1) <i>Julie PONTALBA</i> (mandataire : Fernande ANILHA)			
- Benjamin THOMAS			
(4) <i>Christelle HASSEN</i> (mandataire : Claudette CLAIN)	présidente d'honneur	ARCHÉS-OI	24/3-047
(3) <i>Gilbert ANNETTE</i>	lien de parenté	Prends un Asseoir	
(2) <i>Aurélie MÉDÉA</i> (mandataire : Jean-Max BOYER)	partenaire	CAP	
- Marie-Anick ANDAMAYE	lien de parenté	BCD	
- Arnaud HUGUET	vice-président	OMS de Saint-Denis	
(5) <i>Jacques LOWINSKY</i>	élu / conseil municipal	protection fonctionnelle	24/3-057

CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
ÉPF...	Établissement public foncier de la Réunion
SIDR	Société immobilière du Département de la Réunion
CAP	Club Animation Prévention
OMS...	Office municipal des Sports de Saint-Denis
SPL OPÉ	Société publique locale « Oser pour l'Éducation »
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ARCHÉS-OI	Association réunionnaise de Coopération humanitaire, éducative et sociale - océan Indien
BCD	Basket Club dionysien

(1), (2) et (4)

élues absentes à la séance

le (la) mandataire ayant voté en son seul nom propre

(3)

élu parti au rapport n° 24/3-021 à 12 h 30

(5)

élu parti avant examen du rapport n° 24/3-057 à 13 h 21

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Éricka BAREIGTS	sortie à 11 h 14	avant examen du rapport n° 24/3-009
	revenue à 11 h 36	au rapport n° 24/3-016
Dominique TURPIN	partie à 11 h 25	au rapport n° 24/3-010
Éricka BAREIGTS	sortie à 12 h 20	avant vote du rapport n° 24/3-017
	revenue à 12 h 21	au rapport n° 24/3-018
Jean-Pierre HAGGAI	parti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-029
Haroun GANY	sorti à 12 h 44	au rapport n° 24/3-030
	revenu à 13 h 09	au rapport n° 24/3-047
Guillaume KICHENAMA	parti à 12 h 55	au rapport n° 24/3-033 en laissant procuration à Marie-Anick ANDAMAYE

OBJET **Délégation à l'EPF Réunion de l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur les périmètres de "RUCH" et de "NEEL"**

L'exercice du droit de préemption urbain (DPU) du droit de préemption renforcé et du droit de priorité de la commune ont été délégués à l'Établissement public foncier de la Réunion sur le périmètre de « PRUNEL » par délibération n° 17/2-019 du 29 mai 2017 confirmé par délibération n° 20/4-025 du 25 septembre 2020.

En complément du périmètre de « PRUNEL » déjà délégué, la Commune souhaite confier à l'Établissement Public Foncier de la Réunion (ÉPF Réunion) toutes les acquisitions foncières sur les secteurs du Renouveau urbain du Chaudron (« RUCH »), et de la Nouvelle Entrée Est du Littoral (« NEEL »), et se propose de lui déléguer son droit de préemption urbain (DPU), son DPU renforcé et son droit de priorité sur ces secteurs.

Selon l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme et conformément à ses statuts, l'ÉPF Réunion peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par ce code, dans les cas et conditions qu'il prévoit.

Conformément à l'article 13 des statuts et à l'article 12 du règlement intérieur de l'Établissement, la directrice générale de l'ÉPF Réunion est compétente pour exercer le droit de préemption urbain ou en ZAD dans la limite d'un montant de 1 million d'euros ; au-delà de cette somme, elle doit recevoir un avis favorable du bureau de l'ÉPF Réunion et pour les préemptions d'un montant supérieur à 2 millions d'euros, elle doit recevoir un avis favorable du Conseil d'Administration de l'ÉPF Réunion.

L'ÉPF Réunion a transmis un projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité par délégation, sur les périmètres intégrant les périmètres de « PRUNEL », du « RUCH » et de la « NEEL », tel que figurant en annexe.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et copie en sera transmise au préfet.

Elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

À ce titre, je vous demande :

1° de confirmer la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur le périmètre de « PRUNEL » ;

- 2° de déléguer le droit de préemption urbain, le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur environ 319,2 ha supplémentaires sur les périmètres du « RUCH » et de la « NEEL » sur le territoire de la commune de Saint-Denis, à l'Établissement public foncier de la Réunion afin de réaliser des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation de logements collectifs, de la création d'équipements publics et de la création de logements évolutifs sociaux ainsi que pour toutes les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
- 3° d'approuver les modalités d'exercice du droit de préemption par la directrice générale de l'ÉPF Réunion ;
- 4° d'approuver le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice du droit de préemption ci-annexé ;
- 5° de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice du droit de préemption par délégation annexé à la présente avec l'ÉPF Réunion et toutes les pièces y afférentes ;
- 6° de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

OBJET **Délégation à l'EPF Réunion de l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur les périmètres de "RUCH" et de "NEEL"**

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 des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-22;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 324-1 et suivants ;

Vu les Délibérations successives du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, du 26 octobre 2013, du 3 juillet 2008 et du 25 février 2017 créant et modifiant le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé de la Commune ;

Vu les Délibérations successives du Conseil Municipal en date du 12 avril 2014, du 29 mai 2017, du 4 juillet 2020 et du 25 septembre 2020 accordant à la maire la délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU), du DPU renforcé et du droit de priorité de la Commune ;

Vu les Délibérations successives du Conseil Municipal du 29 mai 2017 et du 25 septembre 2020 déléguant le Droit de Préemption Urbain (DPU), le DPU renforcé, et le droit de priorité à l'ÉPF Réunion sur le périmètre de « PRUNEL » pour une surface d'environ 66,15 ha ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2024 abrogeant partiellement les Délibérations du 4 juillet 2020 et du 25 septembre 2020 en modifiant le champ d'application de la délégation du Droit de Préemption Urbain, du DPU Renforcé et du Droit de Priorité de la maire sur les secteurs de « PRUNEL », du Renouvellement Urbain du Chaudron (« RUCH »), et de la Nouvelle Entrée Est du Littoral (« NEEL ») ;

Vu la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice par l'ÉPF Réunion du Droit de Préemption par délégation ;

Vu le RAPPORT N° 24/3-046 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint 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

Confirme la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur le périmètre de « PRUNEL ».

ARTICLE 2

Délègue le droit de préemption urbain, le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur environ 319,2 ha supplémentaires sur les périmètres du « RUCH » et de la « NEEL » sur le territoire de la commune de Saint-Denis, à l'ÉPF Réunion afin de réaliser des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation de logements collectifs, de la création d'équipements publics et de la création de logements évolutifs sociaux ainsi que pour toutes les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3

Approuve les modalités d'exercice du droit de préemption par la directrice générale de l'ÉPF Réunion.

ARTICLE 4

Approuve le projet d'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice du droit de préemption ci-annexé.

ARTICLE 5

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 11 17 01-DPU relative à l'exercice du droit de préemption par délégation annexé à la présente avec l'ÉPF Réunion et toutes les pièces y afférentes.

ARTICLE 6

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes nécessaires relatifs à cette affaire.

ANNEXE 1

Commune de Saint-Denis

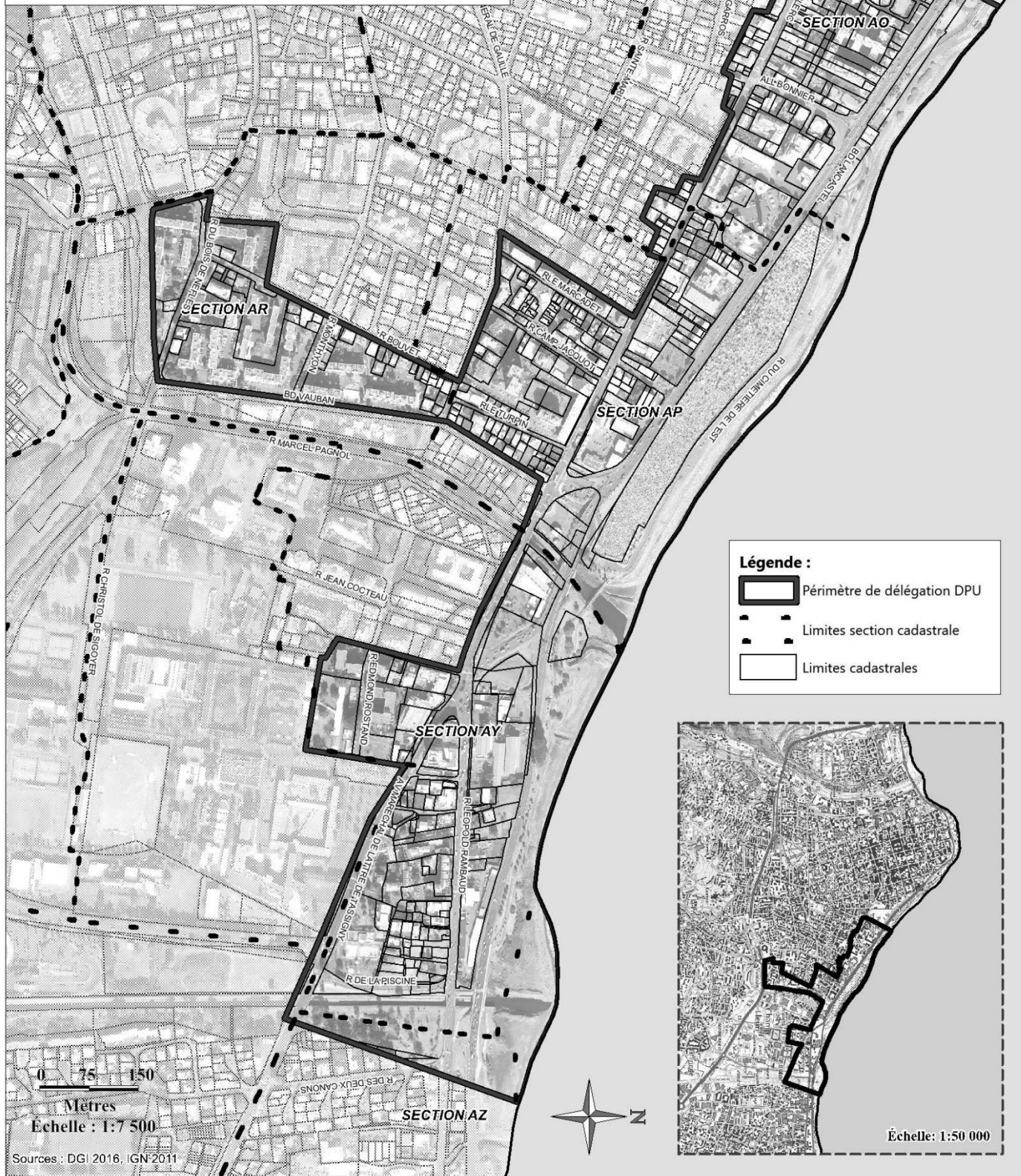
Périmètre : PRU-NEL

Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
et du droit de priorité au profit de l'E.P.F.R.

CONVENTION 11 17 01 DPU

Superficie : +/- 66,15 ha

Edition EPFR, janvier 2017.





ANNEXE 2



Commune de SAINT-DENIS
Périmètre : RUCH

Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
au profit de l'E.P.F.Réunion

CONVENTION 11 17 01 DPU - avenant 1
Superficie : +/- 310,2 ha

Edition EPF Réunion, mai 2024.



Echelle : 1:125 000

0 125 250
Mètres
Échelle : 1:12 500
Fond : DGI IGN 2022



ANNEXE 3



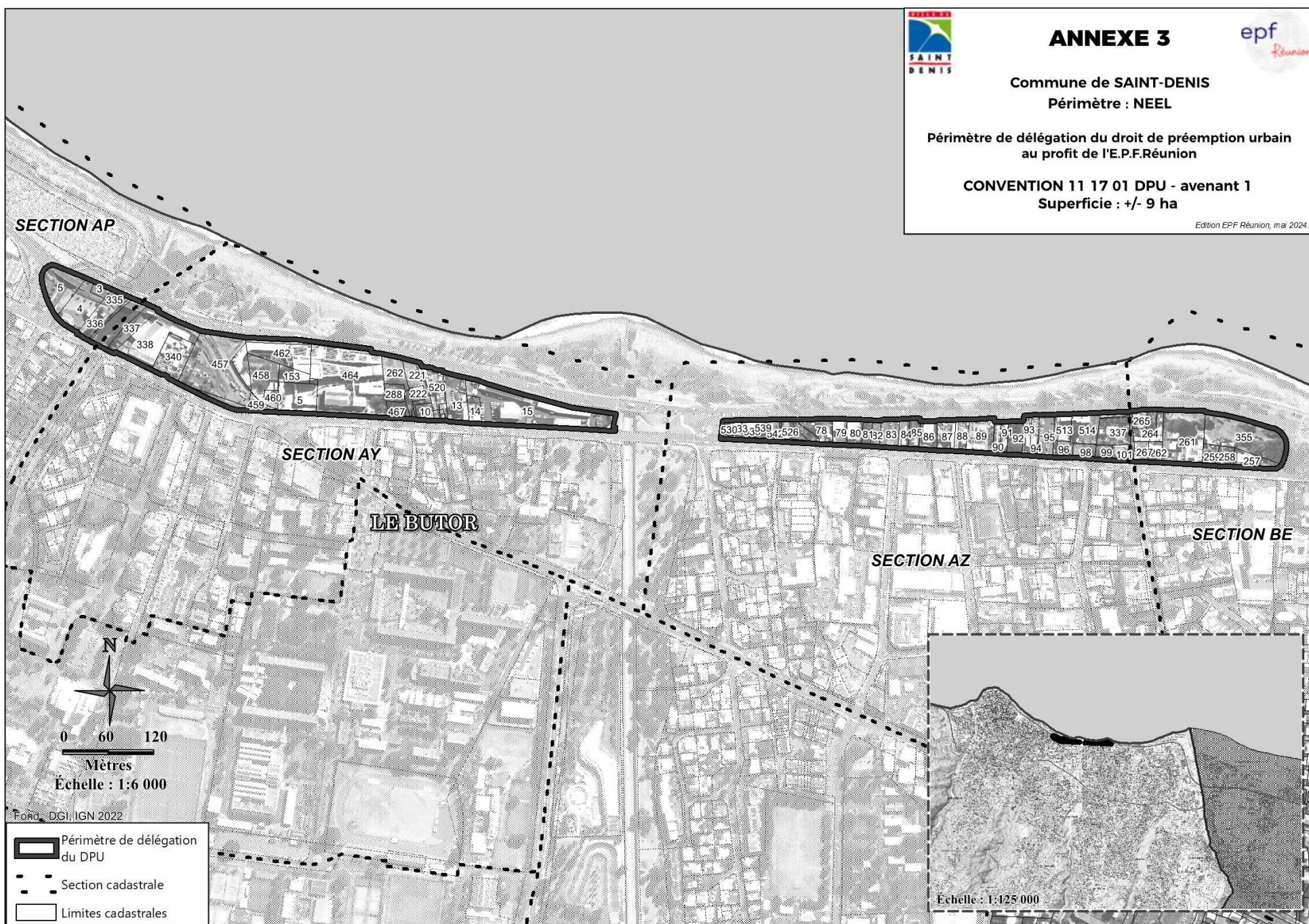
Commune de SAINT-DENIS

Périmètre : NEEL




Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
au profit de l'E.P.F.Réunion

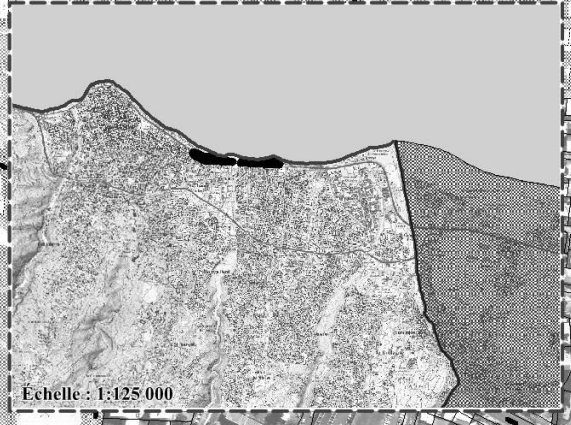
CONVENTION 11 17 01 DPU - avenant 1
Superficie : +/- 9 ha

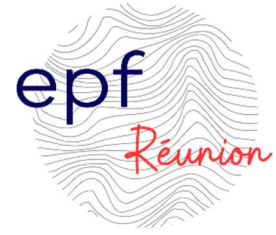
Édition EPF Réunion, mai 2024.



Fond : DGI, IGN 2022

-  Périmètre de délégation du DPU
-  Section cadastrale
-  Limites cadastrales





AVENANT N° 1

à la convention opérationnelle relative à l'exercice du droit de préemption, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité par délégation n° 11 17 01- DPU conclue entre la Commune de SAINT-DENIS et l'EPF Réunion

PREAMBULE

Par convention opérationnelle n° 11 17 01 - DPU, la Commune de SAINT-DENIS a délégué le droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur les quartiers de PRU-NEL, d'une superficie de l'ordre de 66.15 ha, afin de procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation, dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opération d'aménagement.

La Commune de SAINT-DENIS souhaite à présent l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Réunion sur les périmètres intégrant les projets de la Rénovation Urbaine du Chaudron (RUCH) et de la Nouvelle Entée Est Littoral (NEEL) d'une superficie d'environ 319.2 ha.

Conformément à l'article 11 de la convention opérationnelle n° 11 17 01 - DPU, la Commune a reçu l'accord préalable du Conseil d'Administration de l'EPF Réunion en date du approuvant l'ajout des périmètres du RUCH et de la NEEL à la convention initiale, préalablement à la délibération du Conseil Municipal.

Ceci exposé,

Il est conclu le présent avenant entre :

- **La Commune de SAINT-DENIS**, représentée par sa Maire, Madame Ericka BAREICTS, habilitée à la signature de la présente convention par délibération du conseil municipal du ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'une part,

- **L'Établissement Public Foncier de la Réunion**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christine PARAMÉ, habilitée à la signature de la présente convention par délibération n° [REDACTED] du conseil d'administration du [REDACTED], ci-après dénommée « l'EPF Réunion », dont le siège est situé 7, rue André LARDY, La Mare, 97438 SAINTE-MARIE

D'autre part.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le présent avenant n° 1 à la convention opérationnelle relative à l'exercice du droit de préemption par délégation, a pour objet de définir :

- Les modalités de délégation du droit de préemption, du droit de préemption renforcé et du droit de priorité de la Commune à l'EPF Réunion, ainsi que les conditions d'exercice du droit de préemption et du droit de priorité par ce dernier ;
- Les conditions relatives au portage, à la gestion et la rétrocession des biens acquis par exercice du droit de préemption, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité par l'EPFR ;
- Le règlement des conséquences financières du contentieux de la préemption et du droit de priorité exercés dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 2 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE LA DELEGATION

L'article 2 de la convention opérationnelle n° 11 17 01 – DPU est modifié comme suit :

2-1 : Principe

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2017, confirmée par la délibération du 25 septembre 2020, et [REDACTED] (prochain conseil) la délégation porte sur l'exercice du droit de préemption urbain de la Commune, de son droit de priorité défini aux articles L240-1 à 240-3 du Code de l'urbanisme, ainsi que le cas échéant, du droit de préemption urbain renforcé de la Commune, au nom et pour le compte de cette dernière sur les parties de son territoire en zone U et AU du Plan local d'urbanisme, tels que figurant au plan annexé à la présente convention.

En cas de modification ultérieure du périmètre du droit de préemption urbain de la Commune, cette délégation s'appliquera à l'ensemble des nouvelles zones U et AU du Plan

local d'urbanisme contenues dans les périmètres délégués à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPF RÉUNION) et annexés à la présente convention.

La collectivité s'engage à informer l'EPF RÉUNION de toutes modifications du périmètre du droit de préemption urbain et celles du zonage au sein du périmètre.

Si la collectivité souhaite ajouter ou retirer un périmètre de délégation du droit de préemption urbain ou de son droit de priorité à l'EPF RÉUNION, cette modification pourra se faire par avenant à la présente convention, suite à la délibération du conseil municipal et du conseil d'administration de l'EPF RÉUNION.

2-2 : Périmètres délégués

La Commune délègue à l'EPF RÉUNION, qui l'accepte, le droit de préemption, le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité ci-dessus désignés, sur partie de son territoire de l'ordre de 385.35 Ha situés sur les périmètres suivants :

- les quartiers du « PRUNEL » d'une superficie de l'ordre de : 66,15 hectares
- le périmètre du « RUCH » pour une superficie d'environ 310.2 ha
- le périmètre de la « NEEL » pour une superficie d'environ 9 ha

Ces périmètres figurent aux plans annexés au présent avenant.

ARTICLE 3 :

Les autres articles de la convention n° 11 17 01 - DPU restent inchangés.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au contrôle de légalité.

Fait en 1 exemplaire original à SAINT-DENIS, le

La Commune de SAINT-DENIS
Madame La Maire

L'EPF RÉUNION
La Directrice Générale

ANNEXE 1

Commune de Saint-Denis

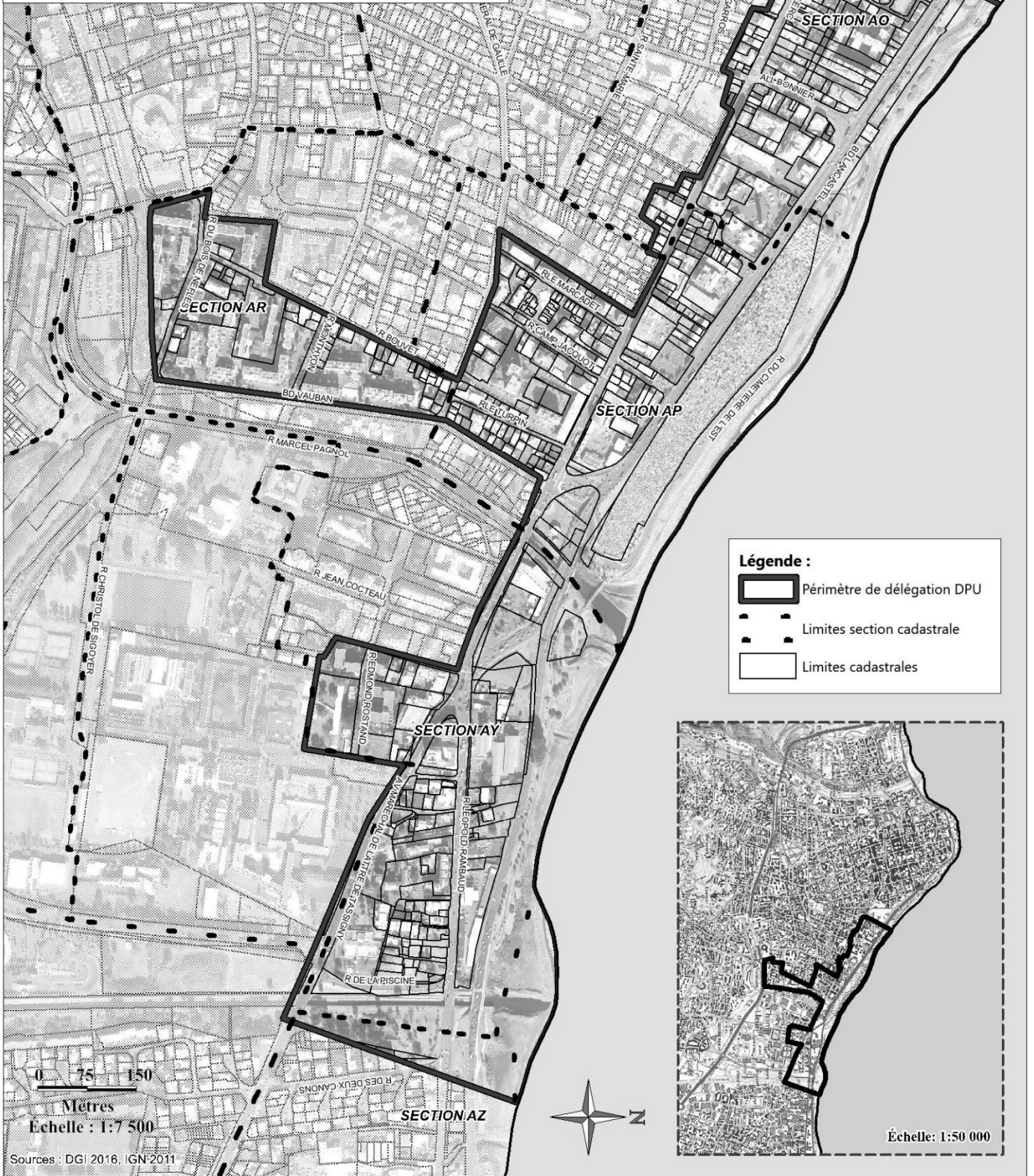
Périmètre : PRU-NEL

Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
et du droit de priorité au profit de l'E.P.F.R.

CONVENTION 11 17 01 DPU

Superficie : +/- 66,15 ha

Edition EPFR, janvier 2017.





ANNEXE 2



Commune de SAINT-DENIS

Périmètre : RUCH

Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
au profit de l'E.P.F.Réunion

CONVENTION 11 17 01 DPU - avenant 1

Superficie : +/- 310,2 ha

Édition EPF Réunion, mai 2024.



Echelle : 1:12 500

0 125 250

Mètres

Echelle : 1:12 500

Fond : DGI, IGN, 2022



ANNEXE 3

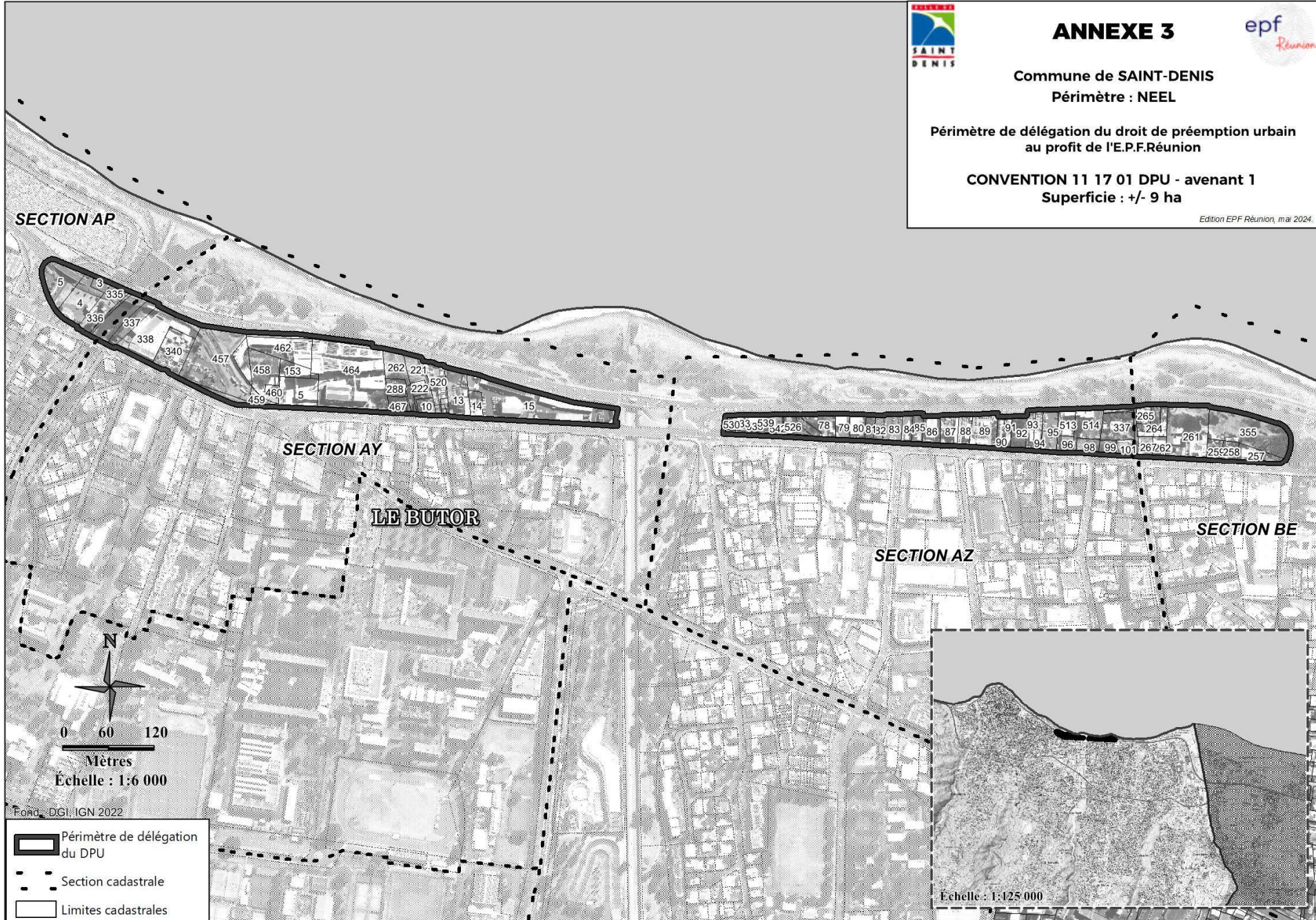


Commune de SAINT-DENIS
Périmètre : NEEL




Périmètre de délégation du droit de préemption urbain
au profit de l'E.P.F.Réunion

CONVENTION 11 17 01 DPU - avenant 1
Superficie : +/- 9 ha

Edition EPF Réunion, mai 2024.



Fond : DGI / IGN 2022

-  Périmètre de délégation du DPU
-  Section cadastrale
-  Limites cadastrales

Echelle : 1:125 000