

Fiche technique du site  
« Réinventons nos Cœurs de Ville »  
VILLE DE SAINT-PIERRE DE LA REUNION

<b>Objet :</b> L'objectif de ce document à compléter par la Ville est de fournir aux candidats une présentation du site, de ses caractéristiques propres, des conditions particulières et du calendrier.	<b>Date :</b> Mai 2019
--	------------------------

### 1- Présentation du site

Situé en front de mer, face aux jardins de la plage, le foncier cadastré DT 767p et 769p est une réserve foncière de 7863 m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Saint-Pierre. Ce foncier est quadrillé par 3 rues majeures du cœur de ville.

Au sud, le boulevard Hubert de Lisle qui déroule une façade ouverte sur le jardin de la plage et le lagon. Deux voies encadrent sa façade est et ouest permettant de rejoindre en quelques pas les espaces commerciaux et services publics du cœur de ville, la rue Victor le Vigoureux et la rue François Isautier.

A proximité immédiate, le conservatoire régional de musique occupe un volume d'une ancienne usine sucrière dont la cheminée nous rappelle l'épopée coloniale. Un hôtel quatre étoiles, la villa Delisle, doté d'un casino, ainsi que de nombreux restaurants et bars accompagnent le chaland jusqu'au port de plaisance. Les différents plans et photos joints permettent d'apprécier l'environnement immédiat du site.

Le boulevard Hubert Delisle est le site dédié aux animations balnéaires, commerciales touristiques et de loisirs, ainsi qu'à certaines manifestations d'envergure organisées ou accompagnées par la municipalité de Saint-Pierre (SAKIFO Festival, départ du Grand Raid, DIPAVALI, fête du 20 décembre etc.). Un espace de villégiature qui s'ouvre sur l'océan et sur le damier du cœur de ville. Vitrine du centre-ville, le front de mer est le cœur battant animé de Saint-Pierre.

### 2- Description du foncier

Rappel des Références cadastrales : DT 767 et 769 contigüe

Contenance cadastrale : 7.863 m<sup>2</sup> environ

Zonage PLU approuvé en date du 10 novembre 2015 : U1 fm1

Le terrain se situe sur le Boulevard Hubert Delisle face aux Jardins de la Plage. Il constitue un îlot limité par l'opération « Albany » réalisée par la SIDR, le conservatoire à rayonnement régional au Nord, et par les rues François Isautier et Victor le Vigoureux, perpendiculaires à la mer, respectivement à l'Ouest et à l'Est.

Le terrain a la particularité de contenir trois arbres dont 2 particulièrement emblématiques, appelés bonnets de prêtres *Barringtonia asiatica* faisant l'objet d'une protection au PLU. Il s'agira donc de les intégrer dans la proposition de conception urbaine et architecturale.

Il forme un quadrilatère de 120 m le long du boulevard Hubert de Lisle, 114 m en fond de parcelle, 73 m le long de la rue François Isautier et 52m le long de la rue Victor le Vigoureux.

### **3- Domanialité, occupation**

La commune de Saint-Pierre est propriétaire de ce foncier acquis auprès de l'EPFR. Conformément à la convention d'acquisition signée avec l'EPFR, il est stipulé la destination du bien : « *au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les différentes parties est la suivante : Réserves foncières pour des activités économiques et/ou touristiques* ».

Le bien est classé dans le domaine privé de la ville comme réserve foncière. Il fait usage de parking gratuit sans aménagement public.

### **4- Dispositif réglementaire**

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du conseil en date du 26 octobre 2005, ce document fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale. Le document en révision a été arrêté par le conseil municipal en date du 16 décembre 2018. Son approbation est prévue pour le dernier trimestre 2020. Cet appel à projet devra prendre en compte le futur eco PLU.

Le foncier est situé dans un périmètre de protection des 500 mètres où tout projet d'autorisation d'urbanisme est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Il est signalé que trois arbres remarquables sont classés au PLU. Le PLU en révision ne classe que les deux bonnets de prêtre.

Le site fait l'objet d'un classement au titre du risque PPR littoral prescrit le 25 juin 2015. Une partie du terrain est classé en zone bleu faisant état du recul du trait de côte à l'horizon 2100 (plan joint).

### **5- Précisions sur le projet**

La destination du bien vendu devra donner lieu à un projet en cohérence avec l'ambiance du front de mer Saint-Pierrois.

Les activités existantes sur le boulevard Hubert Delisle sont majoritairement des commerces de bord de mer, des restaurants, des bars, des discothèques, ainsi que des services (banque, assurance). Compte tenu de son emplacement stratégique, le projet lié à l'acquisition permettra dans un souci de haute qualité urbanistique, de diversifier l'offre existante, de la compléter par des activités et/ou des enseignes nouvelles et ainsi de conforter le front de mer de Saint-Pierre dans son renom de front de mer le plus animé de l'île. Il conviendrait donc d'exclure les activités tertiaires à faible capacité de dynamisation.

Les accès au parking souterrain ou/et en superstructure devront être en cohérence avec le plan de circulation communal qui vise à éviter l'encombrement du boulevard Hubert Delisle. La végétalisation du projet devra marquer la continuité avec le Jardin de la Plage en y intégrant des espaces ombragés par des espèces végétales adaptées.

La façade donnant sur le boulevard Hubert Delisle devra être exclusivement affectée à l'accès piéton du complexe pour des raisons de sécurité publique.

La mitoyenneté avec le Conservatoire à rayonnement régional et l'opération immobilière Albany sera traitée dans un objectif d'assurer la meilleure insertion possible de ce nouvel ensemble dans l'îlot.

## **6-Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation**

La commune souhaite que le futur projet intègre des réponses adaptées au changement climatique. Les aspects urbains et architecturaux du projet devront développer des process techniques simples et soutenables (usage du végétal – aspect aéralique – mode traversant). L'usage de matériaux adaptés à la proximité des embruns marins devra assurer une durabilité de l'opération.

La ville engageant des projets autour de l'agriculture urbaine sera sensible à des concepts innovants autour de l'alimentation durable, de la biodiversité.

Le projet immobilier devra permettre une réversibilité d'usage des espaces

Sur ce foncier, vitrine de Saint-Pierre, la ville sera sensible à l'expression d'une architecture audacieuse, contemporaine, innovante et emblématique. Ce projet sera un témoignage d'un geste architectural fort, à l'échelle de notre histoire.

## **7-Note du transfert de droit envisagé et calendrier associé**

La ville envisage de vendre le foncier. Cette vente interviendra au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

## **8- Gouvernance de projet**

La gouvernance du projet s'organise autour du maire de la commune, du DGS et du DGA en charge de l'aménagement.

Le contact à privilégier est :

Monsieur Thierry PAYET  
DGAS en charge de l'aménagement  
[thierry.payet@saintpierre.re](mailto:thierry.payet@saintpierre.re)  
0692692357

Nous sommes accompagnés par la CDC qui porte un intérêt à ce projet.

## **9- Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement de contractualiser.**

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 15% du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 15% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs

## **10- Absence de garantie**

Il est rappelé que :

Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et

fiscales du bien.

En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

## **11- Conditions suspensives ou préalables**

Outre les conditions suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les conditions suspensives suivantes :

Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives.

Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres.

Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné.