DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU MARDI 27 OCTOBRE 2026
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 46
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 2

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept octobre à 17h10, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 6/260 :
Grands-Bois Zac Cap Austral îlot A5 approbation de la modification du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes

ETAIENT PRESENTS :
MM. LORION David, LAKERMANCE Michèle, NARIA Olivier, NARINSAMY Nadège, OMARJEE Mohammad, FONTAINE Emilie, DAMOUR Kichena, DERFLA Lisa, RICHARDSON Jackson, AHO NIENNE Sandrine, SELLY Roger, VALY Nazir, LABENNE Jennifer, LAURENCE Dany, KICHENIN Nicole, MAROUDE GOPALLE Valdo, ABLANCOURT Nathalie, LAGARRIGUE Moïse, VAYABOURY Jean Patrick, FIROAGUER Patrick, TAN Willy, NASSIBOU Guilaine, AGATHE Chantal, VIRY Pascaline, GOVINDAMAL Frédéric, JUDITH Laurent, SAILLY Sabine, CALOGINE Ketty, NAYAGOM Ulrich, LAGARRIGUE Béatrice, AKHOONE Roxana, GOVINDASSAMY POULLE Lilian, MALIDI Mariaty, SUMAC Clément, ALBORA Stéphane, TAILAMEE Caroline, PALIOD Samantha, POTHIN Henri-Claude, BANDAMA ATIAMA Yvonne, SARPEDON Jean François, LEBON Jean Laurent, FONTAINE Gaëlle Michelle, K/BIDI Emeline, SINIEN Neïma Marie Gabrielle, DIJOUX Moze, ANDA SITA Jean Gaël.

REPRESENTE (S) :
MM. ARAYE Héléna (par Madame MALIDI Mariaty), TAYLLAMIN Patricia (par Monsieur OMARJEE Mohammad), RIANI Richard (par Monsieur TAN Willy), ADIGADOU Marina (par Monsieur LORION David), PAPI Lionel (par Monsieur ANDA Jean Gaël).

ABSENTS :
MM. VIENNE Frédéric, TECHER Fabrice Louis.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Nadège NARINSAMY pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée le 02 novembre 2026 et la convocation du Conseil Municipal faite le 20 octobre 2026.

CONSEIL MUNICIPAL

Le Maire
COMMUNE DE SAINT-PIERRE
David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740154-20261027-2026-6-260-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Affaire n°6/260 : Grands-Bois Zac Cap Austral îlot A5 approbation de la modification du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes.

Aménagements Opérationnels et Développement Durable - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire rappelle à l'Assemblée que :

Par délibération en date du 25 juin 2018 en son affaire n° 40/196, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC CAP AUSTRAL ainsi que le Cahier des Charges de Cessions de Terrain (CCCT) associé.

Au programme de construction, l'îlot A5 avait été initialement réservé à la réalisation par la SEMADER de 53 logements sociaux groupés.

Bien que ce projet ait été autorisé par la Ville dans un premier temps par PC 97416-18A0613 ; celui ci- a été annulé par décision du Maire pour non-conformité.

Ce retrait s'imposait en raison des dispositions de l'article U2. 4.4.2 du règlement du PLU de l'époque quant aux conditions de desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées.

Depuis, pour répondre notamment au schéma d'assainissement sur le quartier de Grands-Bois, la CIVIS a réalisé le nouveau réseau d'assainissement des eaux usées dans le secteur. Parallèlement, CBO Territoria a retravaillé intégralement la répartition des constructions et des logements sur cet ilot.

En effet, pour répondre davantage aux exigences environnementales du nouvel Eco PLU mais aussi pour une meilleure intégration urbaine du projet dans la Zac, ce nouveau projet intègre :

- des bâtiments de moindre ampleur avec une optimisation des surfaces de plancher,
- une réorientation de la typologie des logements passant de logements sociaux à des logements intermédiaires,
- une réduction de la densité globale de l'îlot en passant de 53 à 44 unités,
- une diminution des emprises foncières du projet.

De ce fait, afin de prendre en compte ces ajustements opérationnels et réglementaires, il convient de modifier le Cahier des Charges de Cession de Terrain applicable à l'îlot A5 selon les modalités suivantes :

Caractéristiques	**Dossier de réalisation Modification 1 approuvée en 2018**	**CCCT approuvé sur l'îlot A5 en 2018**	**Nouveau programme 2026**	**Ecart, Potentiel résiduel**
Surface de l'îlot A5	5 456 m²	5 456 m²	4 433 m²	1 023 m² (foncier résiduel)
Surface de plancher (SDP) Max	3 750 m²	3 300 m²	3 000 m²	750 m² (droit à bâtir restant)
Programme de logements	50 logements collectifs R+2	53 logements sociaux	44 logements intermédiaires	
Acquéreur		SEMADER	Promotion CBO T pour VEFA SHLMR	

L'optimisation du programme de 2026 dégage un reliquat de foncier de 1023m² ainsi qu'un potentiel constructible résiduel de 750 m² en SDP par rapport au dossier de réalisation approuvé en 2018. Cette réserve foncière et constructible pourra faire l'objet d'une affectation ultérieure dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation au sein de la Zac.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-260-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026

Par ailleurs, considérant que le CCCT est accompagné d'un Cahier d'Orientations Urbaines Architecturales, Paysagères et Environnementale dit « COUAPE » spécifique à chaque îlot, il convient d'approuver également le nouveau Cahier d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales applicable à l'îlot A5.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- **D'APPROUVER la modification du Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) dans la ZAC Cap Austral concernant l'îlot A5 tel qu'annexé à la présente ;**

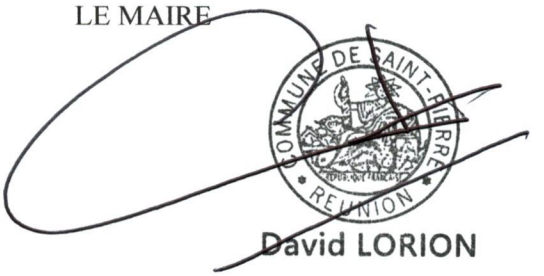
- **D'APPROUVER le nouveau Cahier d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales sur cet îlot ;**

PRECISE que ce nouveau Cahier des Charges de Cession de Terrain annule, remplace et se substitue dans toutes ces dispositions au CCCT précédemment signé le 30 juillet 2018 au profit de la SEMADER et approuvé par délibération N°40/196 du 25 juin 2018.

- **DE L'AUTORISER, lui ou l'un de ses Adjoints, dans leurs domaines respectifs de compétences, à SIGNER tous les documents afférents à cette délibération et notamment le nouveau Cahier des Charges de Cessions de Terrain accompagné de son « COUAPE » applicable à l'îlot A5.**

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE





David LORION

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20261027-2026-6-260-DE
Date de télétransmission : 30/10/2026
Date de réception préfecture : 30/10/2026