

AFFAIRE N° 4. - Participation financière des constructeurs à la création de parkings collectifs publics.

LE MAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Je constate qu'il est souvent impossible aux constructeurs de réaliser un nombre de parkings obligatoires (et ceci pour des raisons diverses telles que surface trop petite de la parcelle, impossibilité d'ouvrage en sous-sol ou surélévation d'un bâtiment existant). Or, dans ce cas, je suis obligé de refuser le Permis de Construire ou d'accorder une dérogation. Mais alors, les difficultés de stationnement obligeront la Municipalité à aménager tôt ou tard des parkings et à réaliser à ses frais ce que les constructeurs ont été dispensés de faire.

Vu l'article 4 - 1er alinéa - et l'article 14 - 1er et 2ème alinéas - du décret 61-1298 du 20 NOVEMBRE 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation,

Vu l'article 5 du décret 58-1466 du 31 DECEMBRE 1958 relatif aux lotissements,

qui ont instauré le principe de la participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement ou de la construction et rendu nécessaire par leur création,

Je pense équitable du fait qu'une dispense de parking entraîne un bénéfice aux constructeurs et une charge plus ou moins différée pour la collectivité publique, que ces constructeurs versent dans les caisses de la Commune une participation à la construction de parkings publics.

Après enquête, nous estimons que cette participation doit être fixée à 500 000 Frs CFA, compte tenu du prix du terrain et des travaux de terrassement en sous-sol.

En résumé, j'ai l'honneur de vous proposer de vouloir bien :

1°) Approuver cette participation et son montant de 500 000 Frs CFA, compte tenu de l'article 14 du décret n° 61-1298 du 30 NOVEMBRE 1961 qui précise que le montant des participations du constructeur doit être fixé par l'autorité qui

délivre le Permis de Construire. Quand cette autorisation sera de l'Autorité du Préfet, il appartiendra à la Municipalité de faire toute proposition utile établie conformément à la circulaire ministérielle du 29 Juillet 1960 parue au Journal Officiel le 5 Août 1960.

2°) Autoriser le Maire de la Commune de Saint-Denis à passer avec les constructeurs les conventions nécessaires pour le versement de leur participation aux dépenses d'équipement, lorsque ces constructeurs sont dans l'impossibilité technique de réaliser le nombre de parkings réglementaire.

3°) Autoriser le Maire de la Commune de Saint-Denis à actualiser cette participation chaque année selon les formules d'actualisation des prix qui lui seront fournis par M. le Directeur Départemental de l'Équipement.

Ces recettes seront rattachées au chapitre 970, article 799-1 du Budget de la Commune de Saint-Denis.

M. TOMI. - Par parking on entend l'emplacement d'une seule voiture. Donc la personne qui construit un immeuble se voit grevée de 500 000 Frs si elle ne prévoit pas de parking réglementaire.

LE MAIRE. - Je cite un exemple : si un constructeur, pour un immeuble de 7 logements, ne fait que 6 parkings, normalement on doit lui refuser le permis de construire. L'autorisation lui est donnée, à condition de verser 500 000 Frs à la Commune qui les emploiera pour faire plus tard des parkings publics.

M. CHANE KUNE. - Je crois que cette question demande une étude plus approfondie.

M. PARIS. - Si on applique d'une façon intégrale le procédé qui nous est proposé, nous taxons ceux que nous devrions aider. Si quelqu'un fait un prêt pour construire une maison, il lui est impossible de verser 500 000 Frs pour un parking. Je pense qu'on devrait faire une certaine discrimination.

M. TESSIER. - Et si quelqu'un veut construire et qu'il n'a pas de voiture ? Il est libre de construire sa maison sans garage. Donc, pour expliquer une mesure qui semble arbitraire, il faudrait lui dire que la Commune de Saint-Denis veut constituer un fond avec l'argent déposé, pour la construction de parkings publics.

M. CHANE KUNE. - Monsieur le Maire, il y a des constructeurs qui ont bénéficié de dérogations.

LE MAIRE. - Il faut bien qu'il y ait un point de départ. Justement, cette mesure supprimerait ces dérogations.

M. CHANE KUNE. - L'idée est bonne, mais je crois que cela demande réflexion. Il faudrait renvoyer cette question pour une étude plus approfondie.

M. PARIS. - Il est nécessaire de faire un critère des constructions, de voir ce qu'il faut demander selon l'importance des constructions et des revenus.

M. TOMI. - Il faudrait définir le mot parking. Si par parking on entend un espace où l'on peut garer une voiture, cela ne semble pas poser de gros problèmes pour les maisons individuelles. Mais il y aura des problèmes dans le cadre de l'urbanisation de Saint-Denis, de la densification du centre ville, car vous obligerez les constructeurs à passer à trois niveaux au lieu de rester à deux ou un niveau. Il faudrait, en effet, établir un dossier très complet sur cette affaire.

LE MAIRE. - Nous avons entrepris cette affaire depuis 6 mois déjà. Nous avons écrit à Nice où ce principe est appliqué depuis 1961. Le Maire de Nice nous a même donné les délibérations de son Conseil Municipal sur cette question. Dans sa ville, le prix du parking est de 10 000 Frs.

M. TOMI. - Parallèlement, la Municipalité devrait faire un effort pour aider la construction de parkings publics.

LE MAIRE. - Justement, ces fonds serviraient de base pour la construction de parkings, soit en hauteur, soit en profondeur, mais ces parkings devraient se trouver en pleine ville pour avoir leur utilité.

M. TESSIER. - Il faudrait expliquer à la population que cet argent ne sera pas versé à fonds perdus.

M. CHANE KUNE. - Je trouve qu'il est prématuré de voter cette affaire. Quelle sera la réaction de la population ? Nous pouvons garder le principe mais étudier l'affaire plus à fond.

M. PARIS. - Il ne faut pas citer de prix.

M. MONDON. - Nommons une commission chargée d'étudier cette affaire et de mettre en place un dossier plus complet qui sera ensuite présenté au Conseil Municipal.

LE MAIRE. - Mesdames et Messieurs, quels sont ceux d'entre vous qui veulent faire partie de cette commission ?

Après échange de vues, Messieurs TOMI, CHANE KUNE, PARIS, BOYER et TESSIER sont désignés pour étudier ce dossier.

M. TOMI. - Je pense qu'il est indispensable de joindre à cette commission les personnes touchant à l'affaire. Je veux parler de l'Ingénieur Communal, de l'Architecte.

LE MAIRE. - Bien entendu. Ils assisteront à la Commission pour vous donner tous renseignements utiles.