

RAPPORT N° 93/6-17
au Conseil Municipal

OBJET

Z.A.C. DU PARC DE LA TRINITE

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Par Délibération n° 93/5-24 du 24 juillet dernier, vous avez approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc de la Trinité.

Conformément aux dispositions de l'Article R. 311.19 du Code de l'Urbanisme, la SODIAC à qui a été concédée cette opération a élaboré un projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ce document permet de cadrer les modalités de cession de droits à construire prévus au projet.

Afin de pouvoir mettre en oeuvre la phase de réalisation de cette opération, je vous demande d'approuver ce document.

Je vous rappelle que, conformément au Titre 6 du Traité de Concession, ce document comprend trois titres qui déterminent :

Titre I

Le but et les conditions de la cession consentie aux acquéreurs ;

Titre II

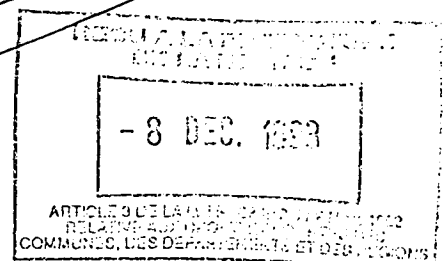
Les droits et les obligations du concessionnaire et des acquéreurs ;

Titre III

Les règles et les servitudes en vigueur sur la zone.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 93/6-17
du Conseil Municipal
en séance du samedi 20 novembre 1993

OBJET

Z.A.C. DU PARC DE LA TRINITE

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 93/6-17 du Maire ;

Vu le rapport de André BOURGIN, 14ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme et Finances ;

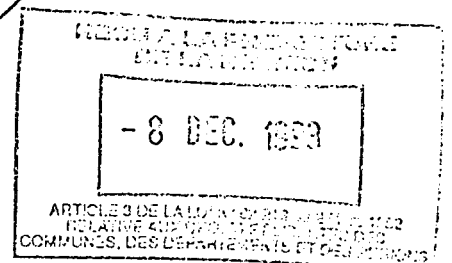
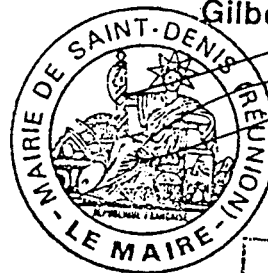
Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE

Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la Z.A.C. du Parc de la Trinité.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 26 NOV. 1993

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS
Z.A.C. DE LA TRINITE**

NOTE DE SYNTHÈSE

1.

Aux termes d'une Délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 1992 et par Convention en date du 12 mai 1992 passée en application de l'Article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune de Saint-Denis a concédé à la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction (SO.DI.A.C.) l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Parc de la Trinité.

Conformément aux dispositions de l'Article 1 du Titre 6 du Cahier des Charges de Concession et de l'Article R. 311-19 du Code de l'Urbanisme, la SO.DI.A.C. a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des Terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C..

2.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le **TITRE I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'Article L. 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le **TITRE II** définit les droits et obligations de la SODIAC et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la Z.A.C. et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs. La Z.A.C. de la Trinité étant une opération de centre-ville à fort rayonnement, un soin particulier est apporté à l'insertion des bâtiments dans leur environnement végétal et bâti avec production par les opérateurs de maquettes, façades colorées, plans de plantations, etc...

Le **TITRE III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges par voie de convention avec la SO.DI.A.C.. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

3.

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SO.DI.A.C. et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'Article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le Titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'Article L. 21-3 (dernier alinéa) du Code de l'Expropriation.

Le Titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et, ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la SO.DI.A.C.. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SO.DI.A.C. déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

4.

A l'expiration de la concession d'aménagement visée ci-dessus ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SO.DI.A.C. dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

5.

Les dispositions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

